Notar Tobias Lock
Bahnhofstraße 14
72764 Reutlingen

Telefon: 07121/1590260
Telefax: 07121/1590289
info@notar-lock.de

# FRAGEBOGEN FÜR KAUFVERTRÄGE

## 1. Persönliche Daten:

| **Verkäufer** | | |
|---|---|---|
| Familienname | | |
| Alle Vornamen (wie auf Ausweis) | | |
| Geburtsname | | |
| Straße, Hausnummer | | |
| PLZ, Wohnort | | |
| Geburtsdatum | | |
| **Steuer-Identifikations-Nr. nach § 139b oder § 139c AO:** | | |
| Familienstand | ☐ ledig ☐ verheir. ☐ gesch. ☐ verwitwet | ☐ ledig ☐ verheir. ☐ gesch. ☐ verwitwet |
| Güterstand bei Verheirateten: | ☐ gesetzl. ☐ Gütertrennung ☐ Gütergem. | ☐ gesetzl. ☐ Gütertrennung ☐ Gütergem. |
| Ggf. Verwandtschaftsverhältnis zum Käufer | | |
| Telefon (tagsüber) | | |
| e-Mail-Adresse | | |
| Staatsangehörigkeit | ☐ deutsch ☐ | ☐ deutsch ☐ |
| Dolmetscher erforderlich? | ☐ nein , ☐ ja, ..... | ☐ nein , ☐ ja, ..... |
| **Bankverbindung (für Kaufpreisgutschrift)** | | |
| Name und Sitz der Bank: | | |
| BIC: | | |
| IBAN: | | |
| Im Rahmen gewerblicher / freiberuflicher Tätigkeit | ☐ nein<br>☐ ja | ☐ nein<br>☐ ja |
| Anteil am veräußerten Grundbesitz | Miteigentum (Quote: ____/_____)<br>BGB-Gesellschaftsanteil/Miterbe (Quote: ____/_____) | Miteigentum (Quote: ____/_____)<br>BGB-Gesellschaftsanteil/Miterbe (Quote: ____/_____) |

| **Käufer / Erwerber** | | |
|---|---|---|
| Familienname | | |
| Alle Vornamen (wie auf Ausweis) | | |
| Geburtsname | | |
| Straße, Hausnummer | | |
| PLZ, Wohnort | | |
| Geburtsdatum | | |
| **Steuer-Identifikations-Nr. nach § 139b oder § 139c AO:** | | |
| Familienstand | ☐ ledig ☐ verh. ☐ gesch. ☐ verwitwet | ☐ ledig ☐ verh. ☐ gesch. ☐ verwitwet |
| Güterstand bei Verheirateten: | ☐ gesetzl. ☐ Gütertrennung ☐ Gütergem. | ☐ gesetzl. ☐ Gütertrennung ☐ Gütergem. |
| Ggf. Verwandtschaftsverhältnis zum Verkäufer | | |
| Telefon (tagsüber) | | |

| | | |
|---|---|---|
| e-Mail-Adresse | | |
| Staatsangehörigkeit | ☐ deutsch ☐ | ☐ deutsch ☐ |
| Dolmetscher erforderlich? | ☐ nein , ☐ ja, ..... | ☐ nein , ☐ ja, ..... |
| Im Rahmen gewerblicher / freiberuflicher Tätigkeit | ☐ nein<br>☐ ja | ☐ nein<br>☐ ja |
| Anteil am erworbenen Grundbesitz | Miteigentum (Quote: ____/_____) | Miteigentum (Quote: ____/_____) |

## 2. Grundbuchstand und Lage

| | | |
|---|---|---|
| **1)** Gemarkung: | | Flurstück-Nr. |
| Grundbuchamt: | | Blatt |
| Straße, Hausnummer | | |
| eingetragener Eigentümer: | ☐ Verkäufer<br>☐ nein, sondern Erblasser (Erbscheinsausfertigung oder eröffnetes notarielles Testament/Erbvertrag beifügen) | |
| **2)** Gemarkung: | | Flurstück-Nr. |
| Grundbuchamt: | | Blatt |
| Straße, Hausnummer | | |

| | |
|---|---|
| Mitverkauftes Zubehör: | ☐ Einbauküche ☐ sonstiges:…….. |
| Heizöl | ☐ ja ☐ nein |

## 3. Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung, Belastungen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis in € | ..... davon entfällt auf das Zubehör € .....<br>auf die Instandhaltungsrückslage € ..... (nur bei Eigentumswohnung)<br>**Hinweis**: Ab dem **01.04.2023** gilt ein **Barzahlungsverbot** bei Immobilienkaufverträgen (nähere Informationen auf dem beigefügten Infoblatt der Bundesnotarkammer) |
| Kaufpreisfälligkeit | am .....<br>☐ zusätzliche Voraussetzung/Räumung des Objekts .....<br>☐ sonstige Voraussetzungen ..... |
| Belastet mit Hypotheken oder Grundschulden ? | ☐ nein<br>☐ **ja, mit Hypothek(en) / Grundschuld(en)**<br>☐ Kredite bereits getilgt (Löschungsunterlagen vor Termin vorbeibringen bzw. bei der Bank die Vorlage beim Notariat veranlassen)<br>☐ Kredite laufen in Höhe von ca. .....€.(aktueller Stand)<br>Bank/Darlehenskonto-Nr.: .....<br>☐ Ablösung aus dem Kaufpreis (Regelfall)<br>☐ Ablösung durch Verkäufer vor Kaufpreiszahlung<br>☐ Anderweitige Absicherung:……<br>☐ Treuhandabwicklung durch .....(Bank)<br>(Zustimmung der Bank ist beizufügen). |

| | |
|---|---|
| Belastet mit sonstigen Rechten | ☐ Nießbrauch ☐ Wohnungsrecht ☐ Reallast<br>☐ Übernahme durch Käufer<br>☐ Löschung vorgesehen (Regelfall)<br>☐ Löschungsbewilligung des Berechtigten gegen Entschädigung<br>☐ Todesnachweis/Sterbeurkunde<br>☐ ……..<br>☐ …….. |

## 4. Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer (ggf. mit Bank oder Bausparkasse klären)

| | |
|---|---|
| Kaufpreisfinanzierung? | **Hinweis: Es wird dem Verkäufer empfohlen, sich vom Käufer einen Nachweis vorlegen zu lassen, dass die Eigenmittel auch zur Verfügung stehen.** |

Belastung des Grundstücks zur Kaufpreisfinanzierung ?

☐ nein

☐ ja, Käufer finanziert über die .....(Bank)

☐ Grundschuldbestellung soll zusammen mit Kaufvertrag beurkundet werden.
(Unterlagen sind mit diesem Fragebogen oder rechtzeitig vor Kaufvertragstermin einzureichen)

☐ Eingetragene/s Grundpfandrecht/e wird vom Käufer zu Finanzierungszwecken übernommen

**Hinweis: In jedem Fall sollte eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank, spätestens zum Beurkundungstermin vorliegen.**

## 5. Nutzung, Erschließung, Besitzübergang

| | |
|---|---|
| Bebauung | ☐ bebaut mit .....Baujahr.....<br>Naturdenkmal ☐ ja ☐ nein Baudenkmal: ☐ ja ☐ nein<br>Sanierungsgebiet ☐ ja ☐ nein Denkmalschutz ☐ ja ☐ nein |
| Unbebautes Grundstück oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | ☐ Bauplatz<br>☐ sonstiges:<br>☐ land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Gartengrundstück, usw.:<br>Naturdenkmal ☐ ja ☐ nein Biosphärengebiet ☐ ja ☐ nein<br>Waldgrundstück ☐ ja ☐ nein Naturschutzgebiet ☐ ja ☐ nein<br>Gewässer (auch privat) ☐ ja ☐ nein Flurbereinigung ☐ ja ☐ nein |
| vermietet oder verpachtet | ☐ nein ☐ ganz ☐ teilweise (Umfang: .....)<br>Mietverhältnis wird vom Käufer übernommen ☐ ja ☐ nein<br>Mietkaution ☐ ja ☐ nein<br>Mietverhältnis ist gekündigt / aufgehoben ☐ ja ☐ nein |
| selbst genutzt | ☐ nein ☐ steht leer und ist besenrein geräumt<br>☐ ganz ☐ teilweise (Umfang: .....)<br>Auszug am .....; künftige Anschrift des Verkäufers:.....<br>☐ Räumung erfolgt bis ……..<br>ggf. Nutzungsentschädigung bei Räumungsverzug von …..... € für jede angefangene Woche des Verzugs, zzgl. der Verbrauchsnebenkosten |

| | |
|---|---|
| Erschließung (Straßen-ausbau, Wasser, Kanal, Stroml, Telefon, usw.)<br>Erschließungskosten: | ☐ voll erschlossen ☐ nicht erschlossen<br>☐ teilweise erschlossen<br>(Umfang:.....)<br>☐ bereits abgerechnet ☐ bereits vollständig bezahlt<br>**(bitte bei Gemeinde nach dem Stand der Abrechnung erkundigen)** |
| Besitzübergang: | ☐ wie üblich mit vollständiger Kaufpreiszahlung ☐ am ..... |
| Baulasten | ☐ ja ☐ nein **(kann bei zuständiger Baurechtsbehörde erfragt werden)** |

## 6. Sonstiges:

| | |
|---|---|
| Eigentumswohnung<br>☐ nein ☐ ja | **wenn ja**: Verwalterzustimmung erforderlich? ☐ nein ☐ ja<br>Name/Anschrift Verwalter: ..... |
| Vermittlung durch Makler<br>☐ nein ☐ ja | **wenn ja**: Name, Anschrift des Maklers / Provision<br>.....<br>Aufnahme einer Maklerklausel in den Kaufvertrag? ☐ ja ☐ nein |

## 7. Hinweise:

**Ihre persönlichen Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt!**

- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten, soweit sie nicht bereits in der Notarkanzlei Kunde waren, einen gültigen **Personalausweis oder Reisepass sowie ihre Steuer-ID-Nummer** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, sind auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorzulegen.
- Erforderliche Erbscheine sind ausschließlich in **Ausfertigung** einzureichen.
- Ein **Beurkundungstermin**, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, können Sie unter der Tel. **07121 / 1590260** vereinbaren.

  Ein Beurkundungstermin kann erst vergeben werden, wenn uns alle Unterlagen vorliegen.

Notar Tobias Lock
Bahnhofstraße 14
72764 Reutlingen

Telefon: 07121/1590260
Telefax: 07121/1590289
info@notar-lock.de

## 8. Auftrag an den Notar

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar nach Kostenhinweis beauftragt:

☐ einen Entwurf zu erstellen und zur Prüfung zu übersenden

☐ alle Beteiligten ☐ per Post ☐ per Mail
☐ nur Verkäufer ☐ per Post ☐ per Mail
☐ nur Käufer ☐ per Post ☐ per Mail
☐ Makler

☐ Sonstiges / Bemerkungen:

.....
.....

..... , den .....

.....
Unterschrift(en) Verkäufer

.....
Unterschrift(en) Käufer

Infoblatt

# Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf

**Seit dem 1. April 2023 sind Barzahlungen beim Immobilienkauf verboten. Die Beteiligten müssen gegenüber dem Notarbüro nachweisen, dass der Kaufpreis unbar bezahlt wurde, etwa durch Vorlage eines Kontoauszugs. Ohne einen Nachweis kommt es zu Verzögerungen bei der Eigentumsumschreibung. Verstöße gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht müssen gemeldet werden.**

Gemäß § 16a des Geldwäschegesetzes (GwG) darf beim Kauf einer Immobilie der Kaufpreis nicht mit Bargeld[1] erbracht werden. Bei Immobiliengeschäften[2] besteht damit ein Barzahlungsverbot und nicht nur eine Bargeldobergrenze. Schon geringe Barzahlungen sind deshalb unzulässig. Wird der Kaufpreis in bar erbracht, bleibt die Kaufpreisforderung insoweit bestehen und muss die Käuferseite noch einmal (unbar) bezahlen. Der in bar gezahlte Kaufpreis kann zwar zurückgefordert werden. Es besteht aber das Risiko, dass die Verkäuferseite nicht mehr zahlungsfähig ist.[3]

Die Beteiligten müssen gegenüber dem Notarbüro nachweisen, dass der Kaufpreis unbar bezahlt wurde. Die Nachweispflicht gilt nur dann nicht, wenn der Kaufpreis über ein Notaranderkonto erbracht wird oder höchstens 10.000 Euro beträgt. Als Nachweise sind insbesondere Bankbestätigungen oder (elektronische) Kontoauszüge geeignet. Hat die Käuferseite mehrere Zahlungen auf den Kaufpreis zu erbringen, etwa direkt an die Verkäuferseite und außerdem an eine Bank zur Lastenfreistellung, ist ein Nachweis für jede Zahlung erforderlich. Sollte die Höhe des Kaufpreises nach der Beurkundung geändert werden, müssen dem Notarbüro übereinstimmende Erklärungen zu dieser Änderung vorgelegt werden.

Ein Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf die Käuferseite darf grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn ein schlüssiger Nachweis erbracht wurde. Sollten die Beteiligten gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht verstoßen, muss dies der für die Geldwäschebekämpfung zuständigen Stelle[4] gemeldet werden. Nach einer solchen Meldung und Ablauf von fünf Werktagen darf ausnahmsweise auch ohne einen Nachweis der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt werden.

Sollte beabsichtigt sein, einen Teil des Kaufpreises bereits vor Beurkundung zu bezahlen – egal ob bar oder unbar –, oder ist eine solche Vorableistung bereits erfolgt, informieren Sie bitte das Notarbüro.

Die Nachweispflicht gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Kaufpreis (ganz oder teilweise) erst nach der Eigentumsumschreibung bezahlt werden soll. Nachzuweisen sind aber nur solche Zahlungen, die innerhalb eines Jahres nach Eigentumsumschreibung fällig werden. Hierzu haben die Beteiligten dem Notarbüro mitzuteilen, wann der Kaufpreis zu zahlen ist, soweit sich dies nicht schon aus dem beurkundeten Kaufvertrag ergibt.

[1] Ebenfalls unzulässig ist es, die Gegenleistung mittels Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteine zu erbringen.

[2] Das Barzahlungsverbot gilt auch für den Tausch von Immobilien sowie beim Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine Immobilie gehört.

[3] Eine Verrechnung des Rückforderungsanspruchs mit der Kaufpreisforderung ist nicht möglich.

[4] Zuständig ist die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (auch Financial Intelligence Unit oder kurz FIU genannt).