
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 Bargeld¹ erbracht werden. Bei Immobiliengeschäften² 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 Stelle⁴ 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).

Daten zur Vorbereitung eines Kaufvertrages

1. Bitte stellen Sie sicher, dass das Adobe Reader-Plug-In aktiviert ist, um das Formular online ausfüllen zu können.
2. Drucken Sie das ausgefüllte Formular aus oder speichern Sie es ab.
3. Senden Sie uns das Formular per Post oder per E-Mail zu.

VERKÄUFER

Name	
Geburtsname	
Vorname	
Geschlecht	
<input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> weiblich <input type="checkbox"/> divers
Geburtsdatum	
Beruf	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort
Telefon	
E-Mail	
Steuer-ID	
Identitätsnachweis durch:	
<input type="checkbox"/> Personalausweis	<input type="checkbox"/> Reisepass
(Bitte zur Beurkundung mitbringen.)	
Staatsangehörigkeit	Deutsche Sprachkenntnisse aller Verkäufer?
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Familien- bzw. Güterstand	
<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> verheiratet
Falls Sie verheiratet sind:	
Staatsangehörigkeit bei Eheschließung	
Wohnort bei Eheschließung	
Zeitpunkt der Eheschließung	
Notarieller Ehevertrag?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Wenn JA, welcher Güterstand wurde vereinbart?	

Name	
Geburtsname	
Vorname	
Geschlecht	
<input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> weiblich <input type="checkbox"/> divers
Geburtsdatum	
Beruf	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort
Telefon	
E-Mail	
Steuer-ID	
Identitätsnachweis durch:	
<input type="checkbox"/> Personalausweis	<input type="checkbox"/> Reisepass
(Bitte zur Beurkundung mitbringen.)	
Staatsangehörigkeit	Deutsche Sprachkenntnisse aller Verkäufer?
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Familien- bzw. Güterstand	
<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> verheiratet
Falls Sie verheiratet sind:	
Staatsangehörigkeit bei Eheschließung	
Wohnort bei Eheschließung	
Zeitpunkt der Eheschließung	
Notarieller Ehevertrag?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Wenn JA, welcher Güterstand wurde vereinbart?	

KÄUFER

Name	
Geburtsname	
Vorname	
Geschlecht	
<input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> weiblich <input type="checkbox"/> divers
Geburtsdatum	
Beruf	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort
Telefon	
E-Mail	
Steuer-ID	

Identitätsnachweis durch:

 Personalausweis **Reisepass**

(Bitte zur Beurkundung mitbringen.)

Staatsangehörigkeit	Deutsche Sprachkenntnisse aller Käufer?
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Familien- bzw. Güterstand

 ledig **geschieden** **verwitwet** **verheiratet**

Falls Sie verheiratet sind:

Staatsangehörigkeit bei Eheschließung
Wohnort bei Eheschließung
Zeitpunkt der Eheschließung

Notarieller Ehevertrag?

 Ja **Nein**

Wenn JA, welcher Güterstand wurde vereinbart?

Name	
Geburtsname	
Vorname	
Geschlecht	
<input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> weiblich <input type="checkbox"/> divers
Geburtsdatum	
Beruf	
Straße, Hausnummer	
PLZ	Ort
Telefon	
E-Mail	
Steuer-ID	

Identitätsnachweis durch:

 Personalausweis **Reisepass**

(Bitte zur Beurkundung mitbringen.)

Staatsangehörigkeit	Deutsche Sprachkenntnisse aller Käufer?
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Familien- bzw. Güterstand

 ledig **geschieden** **verwitwet** **verheiratet**

Falls Sie verheiratet sind:

Staatsangehörigkeit bei Eheschließung
Wohnort bei Eheschließung
Zeitpunkt der Eheschließung

Notarieller Ehevertrag?

 Ja **Nein**

Wenn JA, welcher Güterstand wurde vereinbart?

OBJEKT

Ort

PLZ	Ort
-----	-----

Straße, Hausnummer

Fl.Nr.

Wohnung Haus Landwirtschaftsfläche

Wohnung Nr.

Stellplatz Nr.

Wird nur eine Teilfläche des Grundstücks verkauft? Größe ca.
--

**Liegt der amtliche Vermessungsnachweis bereits vor?
Wenn ja, bitte beifügen.**

Preis / Überweisung

Kaufpreis	€
-----------	---

Zahlungstermin

Bank

IBAN

Mitverkaufte Gegenstände

(z. B. Einbauküche mit Elektrogeräten, Möbel, Markise, Sauna, usw.):

Gegenstände

Im Kaufpreis enthaltener Wert der Gegenstände	€
---	---

Lastenfreistellung

Sind Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen?

Ja Nein

Liegen den Grundpfandrechten noch Verbindlichkeiten zugrunde?

Ja Nein

Verkäufer:

Bitte in den Unterlagen nachsehen, ob sich dort ggf. die Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung und ggf. Grundschuldbrief) befinden und dem Notariat übermitteln.

Sonstiges

selbst bewohnt **vermietet** **verpachtet** **leerstehend**

Falls **vermietet**:

Eintritt des Käufers in das Mietverhältnis

Wurde vom Mieter eine Kautionsleistung geleistet?

Wurde das Mietverhältnis gekündigt, wenn ja, von wem und zu welchem Datum?

Seit wann ist das Verkaufsobjekt an den derzeitigen Mieter vermietet?

Falls **selbst bewohnt**:

Verpflichtung des Verkäufers zur Räumung bis spätestens

Wer ist Verwalter (bei Wohnungseigentum)

Wird ein Darlehen für die Finanzierung des Kaufpreises benötigt?

Ja **Nein**

Wenn ja, bei welcher Bank?

Bitte Grundschuldbestellungsformular bei der Bank min. 2 Werktage vor der Beurkundung einreichen.

Renovierungsbedürftig? Hinweis auf vorhandene Mängel?

Vermittlungsprovision

Sonstige Hinweise an den Notar

Sie haben bereits einen Ansprechpartner im Notariat?

Name

Telefon
0731 / 70780 -

E-Mail-Adresse
@ wsnotare.de

Anlage:

Verkäufer und Käufer beauftragen das Notariat anhand der vorstehenden Daten einen Kaufvertragsentwurf zu erstellen. Der Verkäufer ermächtigt das Notariat zu diesem Zweck Einsicht in das betroffene Grundbuch zu nehmen.

.....
Unterschrift Verkäufer

.....
Unterschrift Käufer

Ich wünsche die Zusendung des Entwurfs

per Post

VK

Kf

per E-Mail *

VK

Kf

* Hinweis: Der E-Mail-Verkehr erfolgt unverschlüsselt und ohne Passwortschutz