

Formblatt

zur Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrags (Haus/Wohnung/Bauplatz/Teilfläche)

zum Termin am: ...
Uhrzeit: ...

noch kein Termin vereinbart

	<u>Verkäufer</u>	<u>ggf. weiterer Verkäufer</u>
Name/ ggf. Geburtsname		
Vorname/n		
Geburtsdatum		
Straße u. Haus-Nr.		
Wohnort		
Staatsangehörigkeit (bei doppelter bitte beide angeben)		
Steuerl. Identifikations-Nr.:		
Telefon		
Fax, E-Mail		
Angaben zum Familienstand:	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
Nur wenn verheiratet:	<input type="checkbox"/> verheiratet im gesetzl. Güterstand (also ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Verkaufter Grundbesitz stellt mehr als 80 % des Vermögen dar <input type="checkbox"/> Gütertrennung	<input type="checkbox"/> verheiratet im gesetzl. Güterstand (also ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Verkaufter Grundbesitz stellt mehr als 80 % des Vermögen dar <input type="checkbox"/> Gütertrennung
	Bei ausländischer Staatsangehörigkeit: Nationalität beider Ehegatten zum Zeit- punkt der Eheschließung und aktuell: Ort u. Datum der Eheschließung: ... Wohnsitz/Gewöhnlicher Aufenthalt der Ehegatten bei und nach Eheschließung:	Bei ausländischer Staatsangehörigkeit: Nationalität beider Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung und aktuell: Ort u. Datum der Eheschließung: ... Wohnsitz/Gewöhnlicher Aufenthalt der Ehe- gatten bei und nach Eheschließung:

	<u>Käufer</u>	<u>ggf. weiterer Käufer</u>
Name/ ggf. Geburtsname		
Vorname/n		
Geburtsdatum		
Straße u. Haus-Nr.		
Wohnort		
Staatsangehörigkeit (bei doppelter bitte beide angeben)		
Steuerl. Identifikations-Nr.:		
Telefon		
Fax, E-Mail		
Angaben zum Familienstand:	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
Nur wenn verheiratet:	<input type="checkbox"/> verheiratet: gesetzl. Güterstand (ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Verkaufter Grundbesitz stellt mehr als 80 % des Vermögen dar <input type="checkbox"/> Gütertrennung	<input type="checkbox"/> verheiratet: gesetzl. Güterstand (ohne Ehevertrag) <input type="checkbox"/> Verkaufter Grundbesitz stellt mehr als 80 % des Vermögen dar <input type="checkbox"/> Gütertrennung
	Bei ausländischer Staatsangehörigkeit: Nationalität beider Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung und aktuell: Ort u. Datum der Eheschließung: ... Wohnsitz/Gewöhnlicher Aufenthalt der Ehegatten bei und nach Eheschließung:	Bei ausländischer Staatsangehörigkeit: Nationalität beider Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung und aktuell: Ort u. Datum der Eheschließung: ... Wohnsitz/Gewöhnlicher Aufenthalt der Ehegatten bei und nach Eheschließung:

ggf. Vermittler (Name, Telefon, E-Mail)

Dolmetscher
<p>Sofern einer der Beteiligten nicht oder wenig deutsch spricht, so geben Sie uns bitte vorab Bescheid und sorgen für die Anwesenheit eines Dolmetschers. Der Dolmetscher darf kein Urkundsbeteiligter oder Verwandter eines Urkundsbeteiligten sein. Am besten ist natürlich ein öffentlich beeidigter Dolmetscher.</p> <p>Es kann zwar auch durch einen nicht allgemein beeidigten Dolmetscher übersetzt werden, etwa einen Muttersprachler, es muss in diesem Falle aber wirklich gewährleistet sein, dass der Dolmetscher die Urkunde <u>zügig Wort für Wort übersetzen kann</u>, und zwar genau so, wie wenn er die Urkunde schnell Wort für Wort verlesen würde. Stellt sich während des Termins heraus, dass der unvereidigte Dolmetscher dies nicht kann und der Termin abgebrochen werden muss, fallen die Kosten hieraus der dies verursachenden Partei zur Last.</p>

Dolmetscher:

- erforderlich und wird zum Termin mitgebracht nicht erforderlich

Gewerbliche Verträge

- Verkäufer und Käufer handeln beide privat
- Verkäufer und Käufer handeln beide in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen Tätigkeit
- Einer der Beteiligten handelt in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen Tätigkeit (der Fragebogen muss dann mindestens drei Wochen vor dem Termin eingereicht werden)

Kaufobjekt

Grundbuch von

Blatt

Straße, Hausnummer

Flurstück

Objektart

- Einfamilienhaus Reihenhause / DHH Eigentumswohnung
- Mehrfamilienhaus Gewerbeimmobilie Stellplatz / Garage
- Teilfläche aus Grundstück Bauplatz
- Vermessung ist bereits erfolgt. Verkauft wird das Flurstück ...
- Vermessung ist noch nicht erfolgt (bitte Lageplan beifügen)

Übergabetermin

- am Tag nach Kaufpreiszahlung)
- abweichend, bitte angeben wann:

Sonstige Eigenschaften

- Denkmalschutz
- Immobilie oder große Teile davon wurden in den letzten drei Jahren grundlegend saniert

Bekannte Mängel**Letzte Besichtigung****Miet- und Pachtverhältnisse, Räumung**

- Objekt steht leer
- Objekt wird bislang vom Verkäufer genutzt, Räumung zum
- Kaufobjekt ist vermietet
- Mietverhältnis bleibt bestehen,
- seit wann besteht das Mietverhältnis ...
- Name des Mieters ...
- Mietverhältnis wird beendet zum ...
- Weiternutzung der Immobilie durch Verkäufer /z.B. als Mieter)
- Objekt soll ab Übergabe vom Käufer an den Verkäufer vermietet werden

Grundbuchbelastungen **Abt. II:** Dienstbarkeit soll gelöscht werden wird übernommen **Abt. III:** Grundschuld/ Hypothek valutiert nicht mehr (keine Restschuld) und soll gelöscht werden Lösungsunterlagen soll Notar anfordern Lösungsunterlagen werden zum Termin mitgebracht **(bitte vorab Kopie an uns senden!)** Grundschuld valutiert noch, Restschuld in Höhe von ca. EUR Grundschuld soll gelöscht werden und Restschuld aus Kaufpreis getilgt werden Grundschuld soll übernommen werden und Restschuld aus Kaufpreis getilgt werden

Die Ablösung aus dem Kaufpreis wird treuhänderisch vom Notar überwacht.

Bitte soweit verfügbar Anschrift und Aktenzeichen des Kreditinstitutes angeben:

Darlehens-Nr.:

bei der Bank:

Mitverkaufte bewegliche Sachen (z.B. EBK, Möbel)

- ...
- ...
- ...

Auf bewegliche Sachen entfallender Kaufpreisteil

EUR ...

Erwerbsverhältnis (bei mehreren Erwerbern) je 1/2 Miteigentumsanteil anderes Erwerbsverhältnis

Handelt es sich bei dem Objekt im Wesentlichen um das ganze

Vermögen des Verkäufers (mind. 75%)?

 ja nein**Bei Wohnungseigentum:**

- Name und Anschrift des Verwalters: ...
- Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklage und Zeitpunkt: ...

Kaufpreis**Betrag**

(inkl. Anteil für bewegliche Gegenstände)

EUR

Fälligkeitsdatum(idR 4 bis 6 Wochen
nach Beurkundung)**Empfängerkonto**

IBAN: DE

BIC:

Bank:

Finanzierung durch den Käufer ja nein**(Bitte Finanzierungsbestätigung od. Grundschuldbestellungsunterlagen vorab an uns senden!!)****Sonstiges, Besonderheiten, Wünsche**

1.

2.

Organisatorisches

Rücksendung Formblatt

Bitte senden Sie dieses Datenblatt vor dem vereinbarten Termin, bzw. vor der Terminvereinbarung per Post, Telefax oder als scan per E-Mail an uns zurück:

per Post: Notar Dr. Kosche, Bleichstraße 31, 76593 Gernsbach

per Email: info@notar-kosche.de

per Fax: 07224 – 95791-99

Sobald die Daten hier vorliegen, wird in der Regel ein Vertragsentwurf erstellt und der Beurkundungstermin vorbereitet. Der Entwurf löst bei nachfolgender Beurkundung keine gesonderten Gebühren aus. Sollte der vereinbarte Termin jedoch abgesagt werden, müssen die angefallenen Kosten berechnet werden.

Hinweise zur Steuer-Identifikations-Nr.:

Der Notar ist verpflichtet, der Finanzverwaltung die sogenannte steuerliche Identifikations-Nummer von jedem der Beteiligten mitzuteilen. Die steuerliche Identifikations-Nummer ist jedem Deutschen von seinem Finanzamt übermittelt worden. Diese Nummer wird zwar aus dem Text des Vertrages nicht hervorgehen, muss aber dem Finanzamt mitgeteilt werden. Die Angabe dieser Nummer ist deshalb unbedingt erforderlich. Bitte verwechseln Sie diese Nummer nicht mit der Steuer-Nummer einer evtl. abgegebenen Steuererklärung.

Vertragsentwurf

Vertragsentwurf wird gewünscht

per E-Mail per Post per Fax

Soweit Sie die Übertragung per E-Mail wählen, akzeptieren sie zugleich, dass die Daten möglicherweise von Dritten eingesehen werden, da bei der Übermittlung per email der Datenschutz nicht garantiert werden kann.

Zum Termin bitte mitbringen:

- Personalausweis oder Reisepass
- Ggfs.: Finanzierungsbestätigung und Grundschuldunterlagen
- Ggfs. ärztliches Attest

Bei Zweifeln bezüglich der Geschäftsfähigkeit (etwa bei dementiellen Erkrankungen) eines Beteiligten, bitten wir Sie, uns in jedem Falle zu informieren, damit das weitere Vorgehen besprochen werden kann. Erforderlich ist dann ein ärztliches Attest, dass Geschäftsfähigkeit besteht.

- **Sofern einer der Beteiligten sehr schlecht hört oder sieht, bitten wir Sie, uns vorab zu informieren, ebenso, wenn Sie auf barrierefreien Zugang angewiesen sind.**

Fragen

Wenn Sie Fragen zum Formular haben oder sonst unsere Hilfe beim Ausfüllen benötigen, so können Sie sich gerne bei uns melden!

Die vorstehenden Angaben wurden gegeben vom:

Verkäufer

Käufer

Vermittler im Auftrag des Veräußerers des Erwerbers

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 Vorleistung 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).

