



Notar Wulf Oppelt Notarin Melanie Löbbcke

Notare Oppelt & Löbbcke im Industriehaus am Leopoldplatz
Westliche Karl-Friedrich-Str. 56 · 75172 Pforzheim
Tel. 07231 39766 50 · Fax: 07231 39766 55 · E-Mail: post@notare-ol.de

Termin für Kaufvertrag

am _____ um _____ Uhr

bei: Notar Wulf Oppelt Notarin Melanie Löbbcke

Bitte füllen Sie diesen Fragebogen vollständig aus und senden diesen möglichst zwei Wochen und spätestens eine Woche vor dem Termin an uns zurück, gerne per E-Mail.

Wichtig: Bitte bringen Sie zum Termin unbedingt Ihren Personalausweis oder Reisepass mit. Bei Erbengemeinschaften als Verkäufer sind zusätzlich erforderlich der Erbschein oder notarielles Testament / Erbvertrag.

1) Verkäufer/-in:

Name: Vorname(n):

Geburtsname: Geburtsdatum:

PLZ, Wohnort:

Straße:

Telefon:

E-Mail:

Familienstand: Staatsangehörigkeit:

Steuerliche Identifikationsnummer:

Bitte beachten Sie dringend: Diese Steuer-ID-Nummer muss uns unbedingt vorliegen. Sie finden diese in Ihrem Steuerbescheid oder können diese beim Finanzamt erfragen.

Weitere/-r Verkäufer/-in (z.B. Ehegatte bei Miteigentum):

Name: Vorname(n):

Geburtsname: Geburtsdatum:

PLZ, Wohnort:

Straße:

Telefon:

E-Mail:

Familienstand: Staatsangehörigkeit:

Steuerliche Identifikationsnummer:

Bitte beachten Sie hierzu den vorstehenden Hinweis.

2) Käufer/-in:

Name: Vorname(n):
Geburtsname: Geburtsdatum:
PLZ, Wohnort:
Straße:
Telefon:
E-Mail:
Familienstand: Staatsangehörigkeit:

Steuerliche Identifikationsnummer:

Bitte beachten Sie dringend: Diese Steuer-ID-Nummer muss uns unbedingt vorliegen. Sie finden diese in Ihrem Steuerbescheid oder können diese beim Finanzamt erfragen.

Diese/r Käufer/-in erhält: Alleineigentum ½ Anteil anderen Anteil:

Weitere/-r Käufer/-in (z.B. Ehegatte, Lebenspartner):

Name: Vorname(n):
Geburtsname: Geburtsdatum:
PLZ, Wohnort:
Straße:
Telefon:
E-Mail:
Familienstand: Staatsangehörigkeit:

Steuerliche Identifikationsnummer:

Bitte beachten Sie hierzu den vorstehenden Hinweis.

Diese/-r weitere Käufer/-in erhält: ½ Anteil anderen Anteil:

Angaben des / der Käufer/-in:

(nur erforderlich, wenn der Käufer verheiratet ist bzw. in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt, wenn ein Ehegatte bzw. Lebenspartner **nicht** ausschließlich die **deutsche Staatsangehörigkeit** besitzt):

Der/Die Käufer ist/sind verheiratet: Ja, seit (Datum) Nein
Erster gemeinsamer Wohnsitz nach der Eheschließung:

3) Angabe für Verkäufer und Käufer:

a) Ist ein Vertragsteil ein Unternehmen (Kapital- oder Personengesellschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts u.a.)?

Nein Ja, nämlich der Verkäufer und/oder der Käufer

Falls „Ja“: Bitte füllen Sie unbedingt den beigefügten Fragebogen zum wirtschaftlich Berechtigten vollständig aus, senden diesen mit dem Datenblatt an uns zurück und bringen das Original zum Termin mit. Ohne diese Angaben ist die Beurkundung gesetzlich verboten.

b) Handelt ein Vertragsteil bei Abschluss des Kaufvertrags in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen oder nebenberuflichen Tätigkeit?

Nein Ja, nämlich der Verkäufer und/oder der Käufer

Bei einem Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher („Verbrauchervertrag“) muss zwingend eine zweiwöchige Überlegungsfrist zwischen Übersendung des Vertragsentwurfs und Beurkundungstermin eingehalten werden.

4) Kaufgegenstand

a) Verkauft wird ein / eine

Haus

Eigentumswohnung → Wird ein Kfz-Stellplatz mitverkauft? Ja Nein

Bauplatz

Gemarkung:

Grundbuch-Blatt Nr.:

Adresse / Lage:

Flurstück Nr.:

Bitte geben Sie unbedingt die Grundbuchnummer (Grundbuch-Blatt-Nr.) an.

b) Der Kaufgegenstand ist

vermietet leerstehend eigengenutzt

Falls vermietet, bleibt das Mietverhältnis bestehen? Ja Nein

c) Bestehen am Kaufgegenstand Mängel, wenn ja welche?

Nein Ja, folgende Mängel:

.....

.....

d) Sind für das Grundstück Baulasten eingetragen: Ja Nein

Hinweis: Baulasten können in dem Baulastenverzeichnis bei der Stadt/Gemeinde erfragt bzw. eingesehen werden.

e) Nur bei Wohnungseigentum: Name und Anschrift des **Verwalters**

.....
.....

5) Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR.

Bitte beachten Sie dringend das **gesetzliche Barzahlungsverbot** und das **Informationsblatt** hierzu auf der letzten Seite.

Fälligkeit: Bei Vorliegen der üblichen Voraussetzungen (= schnellstmöglich)
 abweichend wie folgt:

Mitverkauftes Inventar (z.B. Küche, Einbauschränke):

Nein Ja, folgendes Inventar:
.....
.....

Mit diesem Restwert, wenn Wert im Vertrag vereinbart werden soll: EUR

Bankverbindung des Verkäufers für die Kaufpreiszahlung:

Kontoinhaber:

IBAN:

Kreditinstitut: BIC:

6) Sonstige Vereinbarungen (ggf. gesondertes Blatt als Anlage beifügen):

.....
.....
.....
.....

7) Angaben zu Belastungen und zur Finanzierung

a) Sind die eingetragenen Grundschulden noch durch bestehende Forderungen des Grundpfandgläubigers in Anspruch genommen, wenn ja in welcher Höhe?

Ja, in Höhe von Euro Nein

b) Falls die Grundschulden noch in Anspruch genommen werden:

Soll die Ablösung der Grundschulden mit Mitteln des Kaufpreises erfolgen?

Ja, hierbei soll die Ablösung überwacht werden
 vom Notar von der Bank / Sparkasse.....
 Nein

c) Sollen bestehende Grundschulden vom Käufer übernommen werden?

Ja, folgende: Nein

d) Werden neue Grundschulden vom Käufer bestellt?

Ja Nein

Wenn Ja: Bitte bringen Sie als Käufer direkt zum Notartermin das Formular für die Grundschuldbestellung mit. Hierzu fragen Sie Ihre finanzierende Bank nach einem von der Bank ausgefüllten Formular. Beachten Sie außerdem: Darlehen / Kredite werden von den Banken in der Regel erst nach Eintragung der neuen Grundschuld im Grundbuch ausgezahlt, und n i c h t direkt nach der Grundschuldbestellung vor dem Notar.

Hinweise:

Sie bestätigen durch die Nutzung und Übermittlung dieses Fragebogens an die Notare, dass die Notare befugt sind, Grundbuchauszüge kostenpflichtig einzuholen.

Mit der Angabe Ihrer E-Mail-Adresse erklären Sie Ihr Einverständnis dazu, dass Ihnen Vertragsentwürfe und sonstiger Schriftverkehr mit personenbezogenen Daten auch in elektronischer Form per E-Mail unverschlüsselt übermittelt werden.

Bitte beachten Sie, dass Sie durch Übersendung des Datenblattes an das Notarbüro den Auftrag erteilen, den Kaufvertrag zu entwerfen. Nach den gesetzlichen Vorschriften entsteht die volle Beurkundungsgebühr bereits, sobald Sie den Entwurf des Kaufvertrags erhalten, auch wenn es danach nicht zur Beurkundung kommen sollte. Notare sind dazu verpflichtet, diese Kosten bei dem Auftraggeber zu erheben. Wenn die Beurkundung demnächst nachgeholt wird, wird die Entwurfsgebühr angerechnet.

Wenn die Vertragsdaten von dritter Seite (z.B. von einem Makler) übermittelt werden, ist zugleich die Mitteilung erforderlich, im Auftrag welcher Vertragsbeteiligten der Vertragsentwurf kostenpflichtig erstellt werden soll.

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).

