

BITTE SENDEN AN:

NOTARIN DR. KATJA RÖDIGER

Hofgartenstraße 6
92237 Sulzbach-Rosenberg

Fax: 09661 875020

E-Mail: post@notarin-roediger.de

Für Rückfragen

Telefon: 09661 87500



**DR.
KATJA
RÖDIGER
NOTARIN**

Checkliste Kaufvertrag land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Acker, Wiese, Wald)

Die Checkliste dient der optimalen Vorbereitung Ihres Vertrages. Sie kann und soll die persönliche Beratung nicht ersetzen. Bereits eine teilweise ausgefüllte Checkliste hilft uns bei der effektiven Umsetzung Ihres Anliegens. Bei Fragen und Unklarheiten wenden Sie sich gern an uns, ebenso wenn Sie eine persönliche Beratung benötigen. Wir bedanken uns für Ihren Auftrag und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Datenschutzhinweise finden Sie auf der Homepage (www.notarin-roediger.de). Auf Wunsch senden wir Ihnen die Datenschutzhinweise gern zu.

Verkäufer	Verkäufer 1	Verkäufer 2
Name		
Vorname (alle)		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Telefon		
E-Mail		
Staatsangehörigkeit		
Steueridentifikationsnummer <small>elfstellig, unbedingt angeben, sonst Verzögerungen</small>		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Verkäufer handelt:	<input type="checkbox"/> privat (z.B. Freizeitgrundstück) <input type="checkbox"/> als Land- und Forstwirt im Nebenerwerb <input type="checkbox"/> als Land- und Forstwirt im Haupterwerb <input type="checkbox"/> als Land- und Forstwirt im Vollerwerb <input type="checkbox"/> Forstwirt (ohne landwirtschaftl. Betrieb)	

Käufer	Käufer 1	Käufer 2
Name		
Vorname (alle)		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Telefon		
E-Mail		
Staatsangehörigkeit		
Steueridentifikationsnummer elfstellig, unbedingt angeben, sonst Verzögerungen		
Erwerbsverhältnis	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> %	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> %
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Käufer handelt:	<input type="checkbox"/> privat (z.B. Freizeitgrundstück) <input type="checkbox"/> als Land- und Forstwirt im Nebenerwerb <input type="checkbox"/> als Land- und Forstwirt im Haupterwerb <input type="checkbox"/> Forstwirt (ohne landwirtschaftlichen Betrieb)	

Verkaufte Immobilie	
Flurstück	
Grundbuch von (Gemarkung)	
Blatt	
Lage, Anschrift	
<input type="checkbox"/> ganzes Grundstück	<input type="checkbox"/> Teilfläche von _____ qm (Bitte Lageplan beifügen: darauf verkaufte Teilfläche einzeichnen) Vermessungsantrag <input type="checkbox"/> bereits gestellt <input type="checkbox"/> soll Notarin stellen <input type="checkbox"/> stellt Verkäufer/Käufer später Kosten der Vermessung <input type="checkbox"/> trägt Verkäufer <input type="checkbox"/> trägt Käufer (üblich) Eigenständige Zufahrt vorhanden?

Kaufpreis	
Gesamtkaufpreis	
Preis pro qm (nur bei Teilflächenkauf)	Ausgleich von Mehr- oder Minderflächen? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Kontoverbindung Verkäufer	Bank: IBAN:
Finanzierung durch Käufer mit Kredit/Grundschild	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, bei folgender Bank:

Derzeitige Nutzung	Künftige Nutzung
als <input type="checkbox"/> Wiese <input type="checkbox"/> Wald <input type="checkbox"/> Acker <input type="checkbox"/> nicht verpachtet <input type="checkbox"/> verpachtet an Dritten <input type="checkbox"/> verpachtet an Käufer	<input type="checkbox"/> bisherige Nutzung wird beibehalten <input type="checkbox"/> Nutzung wird durch Käufer geändert z.B. Wiese → Wald, Wiese → Bauland

Besitzübergang	
<input type="checkbox"/> nach Kaufpreiszahlung (übliche Regelung)	<input type="checkbox"/> sofort bei Unterschrift Notarvertrag
<input type="checkbox"/> konkreter Termin, am:	

Vermittlung durch Makler	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, nämlich durch:

Sonstiges (bekannte Mängel/Altlasten/Wünsche an Vertragsgestaltung/Besonderheiten)

Entwurf an Verkäufer	Entwurf an Käufer	Entwurf an Makler
<input type="checkbox"/> Post <input type="checkbox"/> E-Mail (unverschlüsselt) <input type="checkbox"/> wird abgeholt	<input type="checkbox"/> Post <input type="checkbox"/> E-Mail (unverschlüsselt) <input type="checkbox"/> wird abgeholt	<input type="checkbox"/> Post <input type="checkbox"/> E-Mail (unverschlüsselt)

Bitte beachten Sie, dass Sie die Meldung an die Berufsgenossenschaft selbst vornehmen müssen.

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).