



Philipp Duda

Notar in Tauberbischofsheim

Schloßweg 13, 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 0 93 41/85 89 960 E-Mail: info@notar-duda.de

Bitte vermerken Sie zunächst hier, wie ein etwaiger Entwurf an Sie übermittelt werden soll:

- Persönliche Abholung
- Per E-Mail an die im Datenblatt genannte/n Adresse/n
- Postalisch an die im Datenblatt genannte/n Adresse/n

Kaufvertrag

über eine Landwirtschaftsfläche, Wald oder Wiese

Bitte beachten Sie folgende Hinweise

1. Vorbereitung des Beurkundungstermins

Die Beantwortung nachfolgender Fragen dient uns zur Vorbereitung des Notartermins. Damit wir Ihre Wünsche sachgerecht berücksichtigen können, sind wir darauf angewiesen, dass uns möglichst detaillierte Informationen vorliegen. Wir möchten Sie daher bitten, die Fragen sorgfältig zu beantworten und alles anzugeben, was im Vertrag geregelt werden soll. Sollten die vorgesehenen Felder nicht genügen, so machen Sie die weiteren Angaben bitte auf einem gesonderten Blatt.

Wenn Sie im Vorfeld bereits Informationen bei einem Rechtsanwalt, Steuerberater oder sonstigem Berater eingeholt haben, so bitten wir um deren Übermittlung.

Nach Rücksendung des ausgefüllten Formulars werden wir Ihnen einen Entwurf zusenden, den Sie bitte aufmerksam prüfen. Zur Umsetzung von Änderungswünschen, Korrekturen oder zur Vereinbarung des Beurkundungstermins nimmt unser Sekretariat Ihren Anruf sodann sehr gerne entgegen.

2. Beurkundungstermin

Bitte denken sie daran, dass alle Beteiligten zum Termin unbedingt einen gültigen amtlichen Ausweis (**Personalausweis oder Reisepass**) sowie die **Steueridentifikationsnummern** sämtlicher Beteiligter mitbringen. Diese finden Sie auf Ihrem letzten Steuerbescheid links oben im Briefkopf. Zur Beschleunigung des Verfahrens können Sie uns diese gerne auch vorab übermitteln.

Handelt jemand im Termin als Bevollmächtigter, so ist die notarielle **Vollmacht** bitte in Kopie mit diesem Formular vorab zu übersenden und zum Beurkundungstermin im Original oder in Ausfertigung (**Kopie oder beglaubigte Abschrift reichen wie eine handgeschriebene Vollmacht nicht!**) mitzubringen.

I. Personenangaben

	<i>Verkäufer 1</i>	<i>Verkäufer 2</i>
<i>Name</i>		
<i>Alle Vornamen</i>		
<i>ggf. Geburtsname</i>		
<i>Geburtsdatum / Geburtsort</i>		
<i>Wohnanschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Gemeinde)</i>		
<i>Staatsangehörigkeit</i>	<input type="checkbox"/> Deutsch <input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> Deutsch <input type="checkbox"/> _____
<i>Familienstand</i>	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
<i>Wenn verheiratet: Besteht ein Ehevertrag und wenn ja welcher Art?</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, und zwar <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, und zwar <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
<i>Telefonnummer (ggf. Mobilnummer, wenn dort besser erreichbar)</i>		
<i>E-Mail</i>		
Steueridentifikationsnummer		

	<i>Käufer 1</i>	<i>Käufer 2</i>
<i>Name</i>		
<i>Alle Vornamen</i>		
<i>ggf. Geburtsname</i>		
<i>Geburtsdatum / Geburtsort</i>		
<i>Wohnanschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Gemeinde)</i>		
<i>Staatsangehörigkeit</i>	<input type="checkbox"/> Deutsch <input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> Deutsch <input type="checkbox"/> _____
<i>Familienstand</i>	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
<i>Wenn verheiratet: Besteht ein Ehevertrag und wenn ja welcher Art?</i>	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, und zwar <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, und zwar <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
<i>Eventuelles Verwandtschaftsverhältnis zu dem/den Verkäufer(n)</i>		
<i>Telefonnummer (ggf. Mobilnummer, wenn dort besser erreichbar)</i>		
<i>E-Mail</i>		
Steueridentifikationsnummer		

Verkäufer verkauft: privat oder betrieblich (z.B. Nebenerwerbslandwirt)

Käufer erwirbt: privat oder betrieblich (z.B. Nebenerwerbslandwirt)

II. Kaufobjekt

a) Grundbuchinformationen:

Grundbuch der Gemarkung	
Blatt- Nr.	
Flurstück-Nr.	

Bei dem bzw. den Grundstück(en) handelt es sich um:

Ackerland | Gartenland | Wald | Wiese

Sonstiges: _____

Bei mehreren Grundstücken bitte ergänzende Angaben auf gesondertem Blatt.

Bei Grundstücken, die außerhalb von Baden-Württemberg oder Bayern liegen, bitten wir Sie, einen unbeglaubigten Grundbuchausdruck diesem Formular beizufügen.

b) Erwerbsverhältnis (nur anzugeben, wenn mehrere Käufer):

Die Käufer erwerben im Verhältnis:

je ½ Anteil anderes Verhältnis: _____

c) Derzeitige Nutzung:

<input type="checkbox"/>	Eigennutzung durch den Verkäufer
<input type="checkbox"/>	Das Grundstück ist <u>nicht</u> verpachtet
<input type="checkbox"/>	Es besteht ein Pachtverhältnis mit dem Käufer
<input type="checkbox"/>	Es besteht ein Pachtverhältnis mit einer anderen Person

d) Auf dem Grundstück befindet sich oder es grenzt unmittelbar an ein(e)

	Waldfläche
	Naturschutzgebiet
	Wasserfläche (z.B. Ackergraben)

e) Was soll mit den derzeit vorhandenen Eintragungen im Grundbuch geschehen?

aa) Abteilung II:

- Belastungen werden übernommen
- Es sollen folgende Belastungen gelöscht werden:

bb) Abteilung III:

- Die Grundschuld(en) ist/sind „getilgt“ und sollen gelöscht werden
(In diesem Fall wenden Sie sich an die entsprechende Bank und verlangen die Lösungsunterlagen, die Sie uns bitte vorab zur Prüfung übermitteln)
- Die Grundschuld(en) ist/sind noch in Höhe von _____
EURO „offen“. Die Grundschuld(en) soll(en):
- mit dem Kaufpreis getilgt und dann gelöscht werden
 - mit dem Kaufpreis getilgt und vom Käufer übernommen werden

III. Kaufpreis, Finanzierung

a) Höhe des Kaufpreises: _____ EURO

b) Wie soll gezahlt werden?

der Kaufpreis wurde bereits vorab geleistet (allenfalls bei Kaufpreis <10.000 € und besonderem Vertrauensverhältnis; im Übrigen nicht empfehlenswert)

unabhängig von weiteren Voraussetzungen binnen _____ Wochen auf das nachfolgend angegebene Konto (der Käufer geht bei dieser Variante mangels Grundbuchabsicherung ein Vorleistungsrisiko ein)

auf das nachfolgend angegebene Konto, wenn der lastenfreie Erwerb durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert und der Notar den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen bestätigt hat (sicherste Variante für beide Parteien; insbesondere bei zu löschenden Belastungen, hohen Kaufpreisen oder Wald- und Naturschutzgebieten dringend anzuraten)

Hinweis zum Barzahlungsverbot

Seit April 2023 kann und darf der Kaufpreis nicht mehr mit Bargeld bezahlt werden.

Zudem ist dem Notar bei einem Kaufpreis von mehr als 10.000 € ein Nachweis (z.B. Kontoauszug) nach erfolgter Zahlung vorzulegen.

c) Bankverbindung Verkäufer (IBAN):

IBAN: _____

Kontoinhaber: _____

d) Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer:

Durch Eigenmittel (Finanzierung über eine Bank ist nicht nötig)

Finanzierung über folgende Bank: _____

Der Ansprechpartner bei der Bank ist Herr/Frau _____

und ist erreichbar unter folgender Tel.-Nr.: _____

Damit für die Grundsuldbestellung kein zweiter Termin angesetzt werden muss, schicken Sie uns die Grundsuldunterlagen – die Sie von Ihrer Bank erhalten - bitte so schnell wie möglich – spätestens jedoch drei Tage vor dem Termin – zu.

IV. Sonstige Regelungen

Bitte hier angeben:

V. Angaben zum Auskunftgeber / Auftragserteilung

Auftraggeber:

<i>Name, Vorname</i>	
<i>Telefon-Nr.</i>	
<i>E-Mail</i>	

Mit Übersendung dieses Datenblattes an den Notar,

- versichere ich, dass ich im Auftrag aller angegebenen Vertragsbeteiligten – insbesondere des/der Eigentümer(s) – handele,
- beauftrage ich den Notar mit der Erstellung eines Entwurfs und Übersendung an die Beteiligten; sofern oben eine Emailadresse angegeben wurde, sind alle Beteiligten mit der Übermittlung per Mail einverstanden

Datum

Unterschrift

Das – mit Unterschrift versehene – Datenblatt übersenden Sie uns bitte auf dem Postweg oder als gescanntes Dokument per E-Mail. Vielen Dank.

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).