

## **MERKBLATT IMMOBILIENKAUF (BESTANDSIMMOBILIE) MIT FRAGEBOGEN ZUM GELDWÄSCHEGESETZ**

---

Dieses kurze Merkblatt betrifft nur den Erwerb einer bestehenden Immobilie, also eines bereits errichteten Gebäudes (Ein- oder Mehrfamilienhaus) oder einer (gebrauchten) Wohnung. Der Erwerb eines Neubaus direkt vom Bauträger unterscheidet sich davon in rechtlicher Hinsicht erheblich und wird daher hier nicht behandelt.

Der Erwerb einer Bestandsimmobilie (Grundstück oder Gebäude bzw. Wohnung) erfolgt in drei Schritten:

### **1. Vor der Beurkundung (Vorbereitung und Entwurf)**

Noch bevor Sie den Notar kontaktieren, sollten Sie

→ als Käufer die Immobilie ausgiebig besichtigen und prüfen.

Denken Sie daran: Sie erwerben eine gebrauchte Immobilie und es gibt daher im Regelfall – ähnlich einem Gebrauchtwagenkauf – keine Gewährleistung. Treten nach dem Kauf Mängel (Heizungsanlage defekt, Dach undicht o. ä.) auf, haftet der Verkäufer in aller Regel nicht.

→ als Verkäufer auf verborgene Mängel hinweisen, die auch bei einer aufmerksamen und ordnungsgemäßen Besichtigung nicht zu erkennen sind (z.B. vor Jahren ausgelaufener Öltank). Solche verborgenen Mängel dürfen Sie nicht arglistig verschweigen.

→ sich über den Kaufpreis der Immobilie einig werden.  
Der Notar berät nicht in wirtschaftlicher Hinsicht und gibt keine Einschätzung zum Marktpreis.

→ als Käufer die Finanzierung des Kaufpreises / einen ggfs. notwendigen Bankkredit abklären.  
Für den Verkäufer kann es u. U. ratsam sein, sich zur Absicherung der Kaufpreiszahlung vom Käufer die Finanzierungszusage einer Bank vorlegen zu lassen.

→ beim Erwerb einer Wohnung sicherstellen, dass der Käufer Kopien der folgenden Dokumente erhalten hat: Teilungserklärung samt Nachträgen, Aufteilungs-/Grundrisspläne, letzter Wirtschaftsplan und Wohngeldabrechnung, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.

→ als Verkäufer den Energieausweis für die Immobilie beschaffen und übergeben.  
Dies entfällt bei Altbauten unter Denkmalschutz.

Danach laden Sie bitte den

### **Fragebogen zur Vorbereitung eines Immobilienkaufs**

von unserer Homepage und lassen ihn uns ausgefüllt bevorzugt per E-Mail wieder zukommen.

Das Notariat bereitet daraufhin einen individuellen Kaufvertragsentwurf vor, der Ihnen einige Tage vor der Beurkundung zugehen sollte. Auf diese Weise haben Sie Gelegenheit, sich mit Gegenstand und Inhalt der Beurkundung bereits im Vorfeld vertraut zu machen. Auch besteht selbstverständlich die Möglichkeit, etwaige Unklarheiten durch Rückfrage im Notariat zu klären.

## 2. Vorschriften zum Geldwäschegesetz (GwG)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesteigerten Anforderungen, die das Geldwäschegesetz auch an Notare stellt, vor der Beurkundung weitere Informationen von Ihnen einholen müssen, ohne deren Vorliegen eine Beurkundung nicht stattfinden kann. Wir bitten Sie daher, uns ergänzend vor der Beurkundung Informationen darüber zukommen zu lassen, ob

- Sie ausschließlich auf eigene Rechnung handeln oder (auch) als Treuhänder oder in Absprache bzw. aufgrund einer anderen Vereinbarung für einen oder mehrere Dritte;
- Sie eine „Politisch exponierte Person“ (PeP) i.S.d. GwG sind (ob Sie also eine Person sind, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene ausübt oder ausgeübt hat oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Bedeutung vergleichbar ist, ausübt oder ausgeübt hat [vgl. § 1 Abs. 12 GwG]);
- ein Familienmitglied von Ihnen eine PeP ist (vgl. § 1 Abs. 13 GwG);
- Sie eine bekanntermaßen nahestehende Person einer PeP i.S.d. GwG sind (vgl. § 1 Abs. 14 GwG);
- Sie ledig, geschieden oder unverheiratet oder ob Sie verheiratet sind und wenn ja, in welchem Güterstand.

Zu diesem Zweck ist diesem Schreiben ein

### Fragebogen zum Geldwäschegesetz

beigefügt, den wir Sie bitten, möglichst zeitnah ausgefüllt und von Ihnen unterschrieben an uns zurückzureichen. Gern kann die Übermittlung per Scan via E-Mail ([mail@kanzlei-sbl.de](mailto:mail@kanzlei-sbl.de)), per Fax (04131 2010-14) oder auch postalisch (Notar Christian Schreiber, Anna-Vogelely-Straße 17, 21337 Lüneburg) geschehen.

Für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen danken wir an dieser Stelle bereits recht herzlich.

## 3. Beurkundung (Kaufvertrag und ggfs. Grundschuld)

Die Beurkundung des Kaufvertrages findet nach Terminvereinbarung in unseren Räumlichkeiten in der Anna-Vogelely-Straße 17, 21337 Lüneburg statt. Dabei wird der Notar Ihnen den gesamten Vertragstext vorlesen und erläutern. Etwaige letzte Unklarheiten oder Rückfragen werden geklärt.

Bitte beachten Sie:

Selbst wenn ein verheirateter Verkäufer als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen ist, kann nach § 1365 BGB die Zustimmung des Ehegatten zum Kaufvertrag erforderlich sein. Dies ist der Fall, wenn der Verkäufer im deutschen gesetzlichen Güterstand verheiratet ist (also kein Ehevertrag geschlossen wurde) und die Immobilie nahezu sein gesamtes Vermögen (85 % oder mehr) darstellt.

Nach Möglichkeit wird eine etwaige Finanzierungsgrundschuld für die Bank des Käufers direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet, wenn Sie die Grundschuldbestellungsunterlagen rechtzeitig vorher beim Notariat abgegeben haben.

Sofern zur Finanzierung eine Grundschuld bestellt werden muss, lassen Sie uns bitte auch die entsprechenden Unterlagen Ihrer Bank möglichst frühzeitig vor dem Beurkundungstermin zukommen. Auf diese Weise vermeiden Sie Verzögerungen in der Abwicklung.

#### 4. Nach der Beurkundung (Zahlung, Übergabe und Eintragung)

Nach der Beurkundung wickelt das Notariat den Kaufvertrag für Sie ab, wie folgt:

Im Regelfall werden dazu das Grundbuchamt, die finanzierende Bank, das Finanzamt, der Gutachterausschuss der Gemeinde, etwaige Altgläubiger und ggfs. weitere Stellen über den Verkauf informiert und notwendige Zustimmungen eingeholt. Sofern im Kaufvertrag vorgesehen prüft der Notar die Fälligkeitsbedingungen des Kaufpreises und informiert die Parteien schriftlich über deren Eintritt.

Diese Schritte, insbesondere die Eintragung einer Erwerbsvormerkung im Grundbuch sowie die Einholung von Genehmigungen, nehmen regelmäßig mehrere Wochen in Anspruch.

Erst nach Zahlung des Kaufpreises kommt es zur Übergabe. Ähnlich dem Einzug in eine Mietwohnung sollte dabei ein kurzes Protokoll erstellt werden, das die gegenwärtigen Verbrauchswerte (Gas, Wasser, Strom) verbindlich festhält.

Auf den Zeitpunkt der Übergabe werden die laufenden Betriebskosten zwischen Verkäufer und Käufer abgerechnet. An diesem Tag kann der Erwerber selbst in die Immobilie einziehen, sie renovieren, vermieten oder einen bestehenden Mietvertrag fortzuführen.

Nach Kaufpreiszahlung und Begleichung der Grunderwerbsteuer stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag auf Eigentumseintragung des Käufers im Grundbuch. Erst mit dieser Eintragung – und damit regelmäßig einige Monate nach dem Beurkundungstermin – wird der Käufer formell Eigentümer der von ihm erworbenen Immobilie.



**Fragebogen nach dem Geldwäschegesetz (GwG) bei Immobilientransaktionen  
für natürliche Personen als Vertragspartner**  
*(für jede Vertragspartei ist ein eigener Fragebogen auszufüllen)*

Hierdurch bestätige ich, Herr/Frau

Vorname, Nachname

Geburtsname

geboren am

Geburtsname

Wohnanschrift

Staatsangehörigkeit  
(bei mehreren bitte alle angeben)

A. (bitte das zutreffende Feld ankreuzen):

ich handele ausschließlich auf eigene Rechnung,

ich handele ausschließlich als Treuhänder, und zwar für:

Herrn/Frau/Firma  
bei Gesellschaften: Firma, Sitz, Anschrift, Registerdaten (Amtsgericht und Registernummer);  
bei natürlichen Personen: Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit/en

B. (bitte zutreffendes Feld / zutreffende Felder ankreuzen):

ich bin eine „Politisch exponierte Person“ (PeP) i.S.d. GwG (also eine Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene ausübt oder ausgeübt hat oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Bedeutung vergleichbar ist, ausübt oder ausgeübt hat (§ 1 Abs. 12 GwG),

ein Familienmitglied ist eine PeP (§ 1 Abs. 13 GwG),

ich bin eine bekanntermaßen nahestehende Person einer PeP i.S.d. GwG sind (§ 1 Abs. 14 GwG),

die von mir vertretene Person ist eine „Politisch exponierte Person“ (PeP) i.S.d. GwG (also eine Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene ausübt oder ausgeübt hat oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Bedeutung vergleichbar ist, ausübt oder ausgeübt hat (§ 1 Abs. 12 GwG),

ein Familienmitglied der von mir vertretenen Person ist eine PeP (§ 1 Abs. 13 GwG),

die von mir vertretene Person ist eine bekanntermaßen nahestehende Person einer PeP i.S.d. GwG (§ 1 Abs. 14 GwG).

C. (bitte zutreffendes Feld / zutreffende Felder ankreuzen):

ich bin unverheiratet, weil ledig

ich bin unverheiratet, weil rechtskräftig geschieden

ich bin unverheiratet, weil verwitwet

ich bin verheiratet und lebe mit meinem Ehegatten im Güterstand der Gütertrennung

ich bin verheiratet und lebe im Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft des Staates

ich bin verheiratet und lebe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft,  
verfüge aber nicht über mein wesentliches Vermögen, mir verbleibt mehr als 15 % anderes Vermögen

ich bin verheiratet und lebe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft,  
verfüge über mein wesentliches Vermögen, so das mein Ehegatte, Herr/Frau  
berechtigt ist, der Transaktion zuzustimmen oder sie zu versagen.  
Die Personalien meines Ehegatten lauten:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit/en

Meine vorstehenden Offenlegungen darf der Notar den übrigen Beteiligten auf deren Nachfrage übermitteln.  
Eine Ablichtung meines gültigen Ausweises mit Lichtbild füge ich bei.

Ort/Datum

Unterschrift