



Kauf einer Immobilie

Die nachstehende Checkliste soll Ihnen und uns die effektive Vorbereitung der anstehenden Beurkundung erleichtern. Wir bitten Sie daher, die Liste soweit wie möglich auszufüllen und an uns zu übermitteln. Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung, gerne auch im Rahmen einer persönlichen Beratung. Wir bedanken uns schon im Voraus für Ihr Vertrauen und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

1. Verkäufer	Verkäufer 1		Verkäufer 2	
Name bzw. Firma* <small>*(bei einer Gesellschaft bitte Daten des handelnden Vertreters eintragen und die Anlage zur Identifizierung nach dem GWG beachten)</small>				
(sämtliche) Vornamen				
ggf. Geburtsname				
Geburtsdatum bzw. Amtsgericht und HR-Nr.				
Straße, Hausnummer				
PLZ Ort				
Telefon / Fax				
E-Mail				
Staatsangehörigkeit				
Steuerliche Ident.-Nr.				
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> geschieden	<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> geschieden
	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> ohne Ehevertrag verheiratet	Angabe des Güterstands (z.B. Gütertrennung):	<input type="checkbox"/> ohne Ehevertrag verheiratet	Angabe des Güterstands (z.B. Gütertrennung):
	Datum und Ort der Eheschließung:	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung:	Datum und Ort der Eheschließung:	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung:

2. Käufer	Käufer 1		Käufer 2	
Name bzw. Firma* *(bei einer Gesellschaft bitte Daten des handelnden Vertreters eintragen und die Anlage zur Identifizierung nach dem GWG beachten)				
(sämtliche) Vornamen				
ggf. Geburtsname				
Geburtsdatum bzw. Amtsgericht und HR-Nr.				
Straße, Hausnummer				
PLZ Ort				
Telefon / Fax				
E-Mail				
Staatsangehörigkeit				
Steuerliche Ident.-Nr.				
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"/> ledig	<input type="checkbox"/> geschieden
	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> ohne Ehevertrag verheiratet	Angabe des Güterstands:	<input type="checkbox"/> ohne Ehevertrag verheiratet	Angabe des Güterstands:
	Datum und Ort der Eheschließung:	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung:	Datum und Ort der Eheschließung:	Gewöhnlicher Aufenthalt bei Eheschließung:

3. Daten zum Objekt	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Wohnungseigentum (WEG)
	<input type="checkbox"/> Unbebautes Grundstück	<input type="checkbox"/> Teilfläche eines Grundstücks (ggf. Plan und nähere Beschreibung der Teilfläche beifügen)	<input type="checkbox"/> Teileigentum (WEG) (z.B. Stellplatz)
	<input type="checkbox"/> Miteigentumsanteil (z.B. Wegefläche)	<input type="checkbox"/> Erbbaurecht	<input type="checkbox"/> Sondernutzungsrechte an:
	<input type="checkbox"/> ungefähres Baujahr:	<input type="checkbox"/> Mitverkauftes Inventar:	
Grundbuchdaten	Haus / Wohnung	ggf. separater Stellplatz o.ä.	Sonstiges
Amtsgericht			
Grundbuch von			
Blatt Nr.			
Flur / Flurstück Nr./n.			
Lage / Anschrift			
Bei WEG:	Verwalter:	Name: Anschrift:	

4. Kaufpreis	
Gesamtkaufpreis (in €)	
Davon entfällt auf die mitverkaufte Einrichtung ein Teilbetrag in Höhe (in €)	
Anteilige Instandhaltungsrücklage bei WEG (in €)	
Bankverbindung Verkäufer	Bank: IBAN: BIC:
Abzulösende Grundschulden	Bank: Ansprechpartner: Darlehens-/Kundennummer:
Finanzierung mit Grundschuld (vom Käufer auszufüllen)* * Um Verzögerungen in der Abwicklung zu vermeiden, bitten wir Sie uns das Grundschuldbestellungsformular Ihrer Bank mind. 3 Tage vor der Beurkundung zukommen zu lassen	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, bei folgender Bank:
5. Derzeitige Nutzung	Besitzübergang / Schlüsselübergabe
<input type="checkbox"/> steht leer	<input type="checkbox"/> nach Kaufpreiszahlung (übliche Regelung)
<input type="checkbox"/> durch Verkäufer, Räumung bis:	<input type="checkbox"/> bereits erfolgt am:
<input type="checkbox"/> vermietet an:	<input type="checkbox"/> sofort nach Vertragsschluss
Datum des Mietvertrags:	
<input type="checkbox"/> Mietvertrag wird übernommen	<input type="checkbox"/> nach Räumung
<input type="checkbox"/> Räumung bis:	<input type="checkbox"/> konkreter Termin, nämlich am:
6. Vermittlung durch Makler	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, nämlich durch (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse):

7. Anmerkungen					
<input type="checkbox"/> besondere Mängel (z.B. Schimmel) / Altlasten / noch vom Verkäufer durchzuführende Arbeiten			<input type="checkbox"/> nicht bekannt		
			<input type="checkbox"/> ja, und zwar:		
<input type="checkbox"/> besondere gesetzliche Vorkaufsrechte (z.B. Naturschutz, Wald, Denkmalschutz, Wasserlage)			<input type="checkbox"/> nicht bekannt		
			<input type="checkbox"/> ja, und zwar:		
<input type="checkbox"/> einer der Beteiligten spricht <u>nicht</u> hinreichend deutsch			<input type="checkbox"/> einer der Beteiligten handelt <u>nicht</u> auf eigene Rechnung		
<input type="checkbox"/> Verkauf durch Testamentsvollstrecker (bitte Testamentsvollstreckerzeugnis o.ä. beifügen)			<input type="checkbox"/> Verkauf durch Insolvenzverwalter (bitte Bestallungsurkunde beifügen)		
<input type="checkbox"/> Verkauf durch gesetzlichen Betreuer (bitte Betreuerausweis beifügen)			<input type="checkbox"/> Verkauf durch Bevollmächtigten (bitte notarielle Vollmacht beifügen)		
<input type="checkbox"/> Verkauf durch noch nicht im Grundbuch eingetragene Erben (bitte Erbnachweis beifügen)			Sonstiges:		
8. Auftrag durch		<input type="checkbox"/> Käufer		<input type="checkbox"/> Verkäufer	
Der Notar wird hiermit beauftragt, einen – auch bei Nichtbeurkundung kostenpflichtigen – Entwurf zu erstellen und zu übersenden an:					
<input type="checkbox"/> Verkäufer		<input type="checkbox"/> Käufer		<input type="checkbox"/> Makler	
<input type="checkbox"/> Post	<input type="checkbox"/> Fax	<input type="checkbox"/> Post	<input type="checkbox"/> Fax	<input type="checkbox"/> Post	
<input type="checkbox"/> E-Mail	<input type="checkbox"/> wird abgeholt	<input type="checkbox"/> E-Mail	<input type="checkbox"/> wird abgeholt	<input type="checkbox"/> E-Mail	<input type="checkbox"/> wird abgeholt

Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Datenschutzrechtliche Informationen nach Art. 13 ff. DSGVO zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten finden Sie über einen Link in der E-Mail bzw. ist bei Übermittlung per Post oder Fax diesem Datenblatt als **Anlage** beigefügt.

(Datum)

(Unterschrift/en)

Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz

Allgemeine Hinweise

Notarinnen und Notare sind Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG). Sie müssen deshalb bei bestimmten Geschäften die **wirtschaftlich Berechtigten** von Gesellschaften ermitteln (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG).

Wirtschaftlich Berechtigte sind alle **natürlichen Personen**, die unmittelbar oder mittelbar (bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur) **mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile innehaben** oder **auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben** (§ 3 Abs. 2 GwG).

Die **Beteiligten sind verpflichtet**, die zur Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten **erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen** (§ 11 Abs. 6 GwG). Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, besteht seit dem 1.1.2020 unter Umständen ein **Beurkundungsverbot** (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Bei allen deutschen Gesellschaften (außer GbR) ist der Notar seit dem 1.1.2020 zudem grundsätzlich verpflichtet, einen **Auszug aus dem Transparenzregister¹** einzuholen. Gleiches gilt bei ausländischen Gesellschaften, die eine Immobilie in Deutschland erwerben wollen; sind diese nicht im Transparenzregister Deutschlands oder eines EU-Mitgliedstaats registriert, muss der Notar die Beurkundung zwingend ablehnen (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Vor diesem Hintergrund werden Sie gebeten, anhand dieses Fragebogens die Eigentums- und Kontrollstruktur der Gesellschaft offenzulegen und bestimmte Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

1

1. Ergeben sich die Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft zutreffend aus Gesellschaftsdokumenten (insbesondere Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterliste; Handelsregisterauszüge genügen nicht)?

Ja

→ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern
(bei einer GmbH kann der Notar die aktuelle Gesellschafterliste selbst aus dem Handelsregister abrufen)

Nein

→ bitte Beteiligungsverhältnisse mitteilen (siehe hierzu Anlage)

Anmerkung: Sofern an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt sind (= mehrstufige Beteiligungsstruktur), müssen auch deren Beteiligungsverhältnisse dargelegt werden; dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine graphische Darstellung, siehe Anlage.

2. Sind die Stimmanteile bei der Gesellschaft mit den Beteiligungsverhältnissen identisch?

Ja (dies entspricht dem Regelfall)

Nein (z. B. aufgrund Stimmbindungs- und Poolingverträgen oder disquotalen Stimmrechten)

→ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern
(den Gesellschaftsvertrag bei einer GmbH oder AG kann der Notar selbst aus dem Handelsregister abrufen)

¹ Weitere Informationen zum Transparenzregister finden Sie unter <https://www.transparenzregister.de>.

3. Gibt es Personen oder Gesellschaften, die zwar höchstens 25 % der Kapital- oder Stimmanteile an der Gesellschaft halten oder gar nicht beteiligt sind, aber dennoch Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern können?

Nein (*dies entspricht dem Regelfall*)

Ja (*z. B. aufgrund Treuhand- oder Beherrschungsverträgen, Sonder- oder Vetorechten*)

→ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern

(*den Gesellschaftsvertrag bei einer GmbH oder AG kann der Notar selbst aus dem Handelsregister abrufen*)

4. Liegt Ihnen ein Auszug aus dem Transparenzregister zu der Gesellschaft vor?

Ja

→ bitte beifügen

Nein; ich bitte den Notar, einen Transparenzregisterauszug für mich abzurufen.

Anmerkung: Diese Frage ist nicht relevant bei einer GbR. Ausländische Gesellschaften müssen nur dann einen Transparenzregisterauszug vorlegen, wenn sie eine Immobilie in Deutschland erwerben.

Erläuterungen:

Angaben zur Gesellschaft:

(Firma, Sitz, Geschäftsadresse)

Ort und Datum:

Name des Erklärenden:

Anlage – Eigentums- und Kontrollverhältnisse

Musterformular für Übersicht der Eigentums- und Kontrollverhältnisse

Vor- und Nachname / Firma des Gesellschafters	Wohnort / Geschäftsadresse des Gesellschafters	Kapitalanteil	Stimmanteil

Anmerkungen

Sind an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt (= **mehrstufige Beteiligungsstruktur**), ist auch deren Eigentums- und Kontrollstruktur darzulegen. Dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine **graphische Darstellung** (siehe unten).

Sofern **keine natürliche Person** unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder **auf andere Weise Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern kann**, sind die gesetzlichen Vertreter, geschäftsführenden Gesellschafter oder Partner der Gesellschaft als (**fiktive**) **wirtschaftliche Berechtigte** zu nennen.

Musterbeispiel für graphische Darstellung der Eigentums- und Kontrollverhältnisse

