

**DR. AXEL PFEIFER**  
**DR. TIL BRÄUTIGAM**  
**DR. JAN C. WOLTERS**  
**DR. JOHANNES BEIL**  
**DR. THOMAS DIEHN**

**- NOTARE -**



Bergstraße 11 · D-20095 Hamburg  
Telefon: +49 40 30 200 60  
Telefax: +49 40 30 200 635  
E-Mail: info@notariat-bergstrasse.de

## **BARZAHLUNGSVERBOT**

Bei Immobiliengeschäften gilt ab dem 1. April 2023 ein **Barzahlungsverbot**. Der muss dessen Einhaltung überprüfen. Ohne den entsprechenden Nachweis verzögert sich die Vertragsabwicklung. Verstöße müssen gemeldet werden. Für die Käuferseite besteht zudem bei einer Barzahlung das Risiko, den Kaufpreis erneut erbringen zu müssen.

Das Barzahlungsverbot gilt ab dem 1. April 2023 sowohl beim **Kauf und Tausch** von Immobilien als auch beim **Erwerb von Anteilen** an Gesellschaften mit Immobilienvermögen: Nach der Neuregelung ist es künftig bei Immobiliengeschäften verboten, die Gegenleistung durch

- Bargeld,
- Kryptowerte,
- Gold, Platin oder Edelsteine

zu erbringen. Wird dennoch unzulässigerweise der Kaufpreis ganz oder teilweise „bar“ erbracht, bleibt künftig die Kaufpreisforderung des Verkäufers insoweit bestehen. Dies ist für den Käufer ein erhebliches Risiko, denn dieser müsste trotz bereits erfolgter Barzahlung den **Kaufpreis erneut**, und zwar unbar, z.B. mittels Banküberweisung, **erbringen**. Die zuvor erfolgte Barzahlung kann zwar zurückgefordert werden. Damit sind allerdings Mühen und Risiken verbunden, z.B. die Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers.

Die Einhaltung des Barzahlungsverbots ist künftig bei „Asset Deal“, also beim Kauf oder Tausch von Immobilien, von den Notaren zu überwachen. Hierzu sind Nachweise für jede Zahlung vorzulegen. Als Nachweise geeignet sind insbesondere **Bankbestätigungen** und **Kontoauszüge**. Ohne schlüssigen Nachweis verzögert sich die Eigentumsumschreibung. Zudem muss der Notar den Fall dann der zentralen Anti-Geldwäschereinheit beim Zoll melden.

Sollten Sie Fragen zum Barzahlungsverbot haben, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Ihre

**Notare** Bergstraße

Quelle: Bayerischer Notarverein