

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Kaufpreisanteil soll bar fließen: Den deutschen Immobilienkauf vor der Zahlung neu klären

Bargeld und bestimmte andere Werte können eine geschuldete Gegenleistung beim deutschen Immobilienkauf nicht wirksam erfüllen. Kläre Zahlungsweg und Nachweis gemeinsam mit dem Notariat, bevor du einen vorgeschlagenen Teilbetrag übergibst.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Beim Kauf eines Hauses in Deutschland schlägt die verkaufende Person vor, einen Teil des Kaufpreises bar zu übergeben. Der Rest könne wie vorgesehen überwiesen werden. Vielleicht soll eine Quittung genügen oder der Teilbetrag gar nicht in denselben Unterlagen auftauchen. Lass diese Änderung vor der Zahlung im beauftragten Notariat klären: Tatsächliche Geldübergabe und wirksame Kaufpreiserfüllung sind hier nicht dasselbe.

Die verbotenen Mittel sind ausdrücklich benannt

§ 16a Absatz 1 GwG betrifft Gegenleistungen bei Kauf oder Tausch inländischer Immobilien. Die geschuldete Gegenleistung kann nicht mit Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden. Der gesetzliche Rahmen erfasst zudem den dort bezeichneten Erwerb von Gesellschaftsanteilen mit inländischem Immobilienvermögen. [\[GESETZ\]](#)

Für den hier besprochenen deutschen Hauskauf ist deshalb weder ein privater Umschlag noch eine digitale Kryptowertübertragung eine gewöhnliche alternative Kaufpreiszahlung. Dass der Empfänger zustimmt oder eine Quittung anbietet, beseitigt diese gesetzliche Grenze nicht. Der Beitrag beschreibt keine österreichische oder sonstige ausländische Immobilientransaktion.

Eine kleine Summe ist kein pauschaler Ausweg

Absatz 5 enthält Erleichterungen bei den Nachweis- und Prüfpflichten, unter anderem für die dort bezeichneten Betragsgrenzen. Diese betreffen die Absätze 2 bis 4. Sie machen das Zahlungsverbot des Absatzes 1 nicht zu einem Verbot erst oberhalb einer bestimmten Bargeldsumme. [\[GESETZ\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Wenn jemand mit einem angeblichen „kleinen erlaubten Rest“ argumentiert, lass ausdrücklich unterscheiden, ob über Zahlungsmittel oder bloß über Umfang und Prüfung von Nachweisen gesprochen wird. Eine solche Unklarheit wird vor der Übergabe aufgelöst. Der Artikel gibt keine Gestaltung zur Umgehung von Nachweisen und keine Freigabe einer gesonderten Nebenabrede.

Ein fiktiver Kauf mit einer vermeintlich einfachen Abkürzung

Im erfundenen Fall beträgt der vereinbarte Hauskaufpreis 160.000 Euro. Kurz vor der Zahlung soll Jana davon 5.000 Euro bar und den übrigen Betrag per Bank leisten. Die Verkäuferseite erklärt, bei so wenig Bargeld gebe es keine Nachweispflicht und eine Quittung reiche.

Jana setzt diesen Vorschlag nicht um. Sie legt ihn dem Notariat vor und lässt den zulässigen Zahlungsweg samt tatsächlicher Kaufpreiszuordnung klären. Die vermeintliche Nachweisgrenze wird nicht mit einer Erlaubnis zur Barleistung verwechselt. Die Zahlen sind ein fiktiver Lernfall; sie behaupten keinen üblichen Kaufpreis und keine tatsächliche Forderung eines Anbieters.

Zahlungsfluss und Nachweise gemeinsam vorbereiten

§ 16a Absatz 2 verlangt im beschriebenen Fall Nachweise gegenüber dem einreichenden Notar; als geeignet nennt die Norm insbesondere Zahlungsbestätigungen beteiligter Kreditinstitute. Absatz 3 regelt die Prüfung auf Schlüssigkeit und das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem Eintragungsantrag. Besondere Verläufe sind zusätzlich geregelt. [\[GESETZ\]](#)

Frage frühzeitig, welche Belege für deinen konkreten Ablauf benötigt werden. Kommen Eigenmittel und Darlehen aus verschiedenen Konten, muss der Gesamtfluss nachvollziehbar bleiben. Eine bloße Überweisungsfreigabe auf dem Bildschirm zeigt noch nicht sicher, dass die betreffende Zahlung tatsächlich ausgeführt wurde.

Übermittle erforderliche Unterlagen auf dem abgestimmten Weg. Schwärze wichtige Nachweisangaben nicht eigenmächtig unbrauchbar, verteile aber auch nicht komplette private Kontobewegungen an sämtliche Kaufbeteiligten. Bei geändertem Empfänger, Betrag oder Zahlungszeitpunkt wird die tatsächliche Vertrags- und Abwicklungsgrundlage zuerst geklärt.

Wenn bereits bar geleistet wurde

§ 16a Absatz 1 enthält eine Rückforderungsregel für verbotene Leistungen. [\[GESETZ\]](#) Eine bereits erfolgte Übergabe wird dadurch nicht einfach zu einer ordnungsgemäßen Erfüllung. Sichere vorhandene Belege und hole umgehend individuelle rechtliche und notarielle Hilfe, bevor du eigenständig nochmals zahlst, aufrechnest oder neue Erklärungen unterschreibst.

Dein brauchbares Ergebnis ist ein zulässiger und belegbarer Zahlungsweg für die tatsächliche Gegenleistung. Ein angenehmer Gesprächston, ein niedriger Teilbetrag oder ein unterschriebener Kassenzettel ersetzen diese Klärung nicht. Geldbewegung, Erfüllung und Eigentumsvollzug müssen im konkreten Kaufablauf zusammenpassen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kauf

Objekt, vereinbarter Kaufpreis, Notariat mit Ansprechperson

02 / Vorschlag zur Barzahlung

Wer hat was vorgeschlagen? Betrag, Datum, Form wie Bargeld oder Kryptowerte

03 / Dem Notariat vorgelegt

Wann, wie, Antwort zum zulässigen Zahlungsweg

04 / Zahlungsfluss

Eigenmittel und Darlehen: von welchen Konten, Beträge, Empfänger laut Vertrag

05 / Nachweise

Welche Belege braucht das Notariat? Zahlungsbestätigungen der Banken, Übermittlungsweg

06 / Änderungen

Neuer Empfänger, Betrag oder Termin? Erst klären, Datum der Bestätigung

07 / Schon bar gezahlt

Betrag, Datum, Belege, Beratung bei wem? Keine weiteren Zahlungen vor der Klärung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GESETZ] GwG § 16a – Verbot der Barzahlung beim Erwerb von Immobilien

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.