

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Gold oder Kryptowerte als Immobilienkaufpreis: Die Gegenleistung vor ihrer Annahme rechtlich klären

Warum reicht es beim deutschen Immobilienkauf nicht, einen angebotenen Sach- oder Kryptowertbetrag einfach als Zahlung zu bestätigen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Käufer deiner deutschen Immobilie bietet an, einen Teil des Preises mit Gold oder Kryptowerten zu begleichen. Er meint, der Marktwert sei leicht nachzuweisen und du müsstest nur den Empfang bestätigen. Beim Immobiliengeschäft ist die Frage jedoch nicht allein, welchen Wert du persönlich akzeptieren möchtest. § 16a GWG enthält besondere Vorgaben zur Bewirkung der Gegenleistung.

Die angebotene Leistung zuerst vollständig benennen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte fest, welche Leistung in welchem Umfang als Gegenleistung gemeint ist und was bereits vereinbart wurde. Ein zusätzlicher privater Austausch wird nicht ohne Prüfung als vom Grundstücksgeschäft getrennt behandelt. Gib den tatsächlichen Vorschlag vollständig an das Notariat.

Der Beitrag erklärt weder eine konkrete Kryptowertart noch ein Investment für geeignet. Er prüft auch keine Preisentwicklung oder Verwahrung. Es geht um die vorgesehene Erfüllung im bezeichneten deutschen Immobiliengeschäft.

Die besondere gesetzliche Regel kennen

§ 16a Absatz 1 GWG bestimmt für Kauf oder Tausch inländischer Immobilien, dass geschuldete Gegenleistung nur mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden kann. Die Norm erfasst außerdem bezeichnete Gesellschaftsanteilserwerbe. [GWG_2017-16a]

Eine private Empfangsbestätigung sollte deshalb nicht eigenständig erklären, der Immobilienkaufpreis sei durch eine solche ausgeschlossene Leistung erledigt. Welche Folgen bereits erbrachte Leistungen im Einzelfall haben und wie ein rechtlich geeigneter Ablauf hergestellt werden kann, ist individuell zu klären.

Nachweisfrage und Zahlungsmittelfrage auseinanderhalten

Die weiteren Absätze regeln Nachweise und notarielle Prüfung samt besonderen Ausnahmen. Diese werden hier nicht in eine allgemeine Erlaubnis umgedeutet, kleinere Gegenleistungsanteile mit ausgeschlossenen Mitteln zu zahlen. [GWG_2017-16a] Eine Grenze einer bestimmten Nachweispflicht ist nicht automatisch eine allgemeine Freigabe der Zahlungsform.

Der Artikel liefert keine Aufteilung oder Ersatzgestaltung, um Vorgaben zu umgehen. Wenn mehrere Leistungen oder spätere Teilzahlungen geplant sind, braucht das Notariat den wirklichen Gesamtorschlag.

Ein erfundener Goldorschlag

Ein Interessent möchte eine Wohnung kaufen und einen Teilbetrag in Gold übergeben. Er stellt eine genaue Gewichts- und Wertliste in Aussicht. Die Verkäuferin lässt sich nicht allein durch die rechnerische Genauigkeit zu einer Kaufpreisquittung bewegen.

Sie legt dem Notariat den Vorschlag vor und lässt den zulässigen tatsächlichen Erfüllungsweg klären. Das Gold wird nicht durch einen neuen Dateinamen als gewöhnlicher Überweisungsnachweis dargestellt. Das Beispiel trifft keine Entscheidung über einen bereits erfolgten Vorgang.

Einen ausgeführten Vorgang nicht nachträglich umetikettieren

Ist schon etwas übergeben oder übertragen, sichere den tatsächlichen Inhalt und Zeitpunkt für die Beratung. Erfinde keine angebliche frühere Überweisung oder andersartige Leistung. Die fachliche Prüfung muss vom realen Sachverhalt ausgehen.

Auch die Bestätigung gegenüber dem Notariat sollte den tatsächlichen Stand beschreiben. Es entscheidet über die erforderliche Prüfung und weiteren Schritte anhand des Geschäfts. Eine eigenmächtige allgemeine Erfüllungsbestätigung kann diese Einordnung nicht ersetzen.

So lässt sich ein ungewöhnliches Zahlungsangebot sachlich behandeln. Die Beteiligten prüfen zuerst den rechtlich passenden Weg, statt sich allein über Marktwert und Empfang einig zu werden und daraus eine ungeprüfte Erledigung des Kaufpreises abzuleiten.

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 / Angebotene Gegenleistung

Beschreibe, welche Leistung der Käufer anbietet, etwa Gold oder Kryptowerte, und in welchem Umfang.

02 / Bisher Vereinbartes

Notiere, was dazu schon mündlich oder schriftlich vereinbart wurde, mit Datum.

03 / Weitere geplante Leistungen

Liste weitere Teilzahlungen oder Zusatzleistungen auf, die zum Gesamtvorschlag gehören.

04 / Bereits Übergebenes

Halte fest, ob schon etwas übergeben oder übertragen wurde, mit Inhalt und Zeitpunkt.

05 / Vorgelegte Nachweise

Trag ein, welche Wert- oder Herkunftsnachweise der Käufer vorgelegt oder angekündigt hat.

06 / Meldung an das Notariat

Notiere, wann du den vollständigen Vorschlag an das Notariat gegeben hast.

07 / Geklärter Zahlungsweg

Halte fest, welchen Erfüllungsweg das Notariat als passend bestätigt hat.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Antwort du dem Käufer gibst und wann du sie mit dem Notariat abstimmt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] GWG_2017-16a: GwG § 16a

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. 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-P05-0078-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.