



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Bitte weisen Sie ihre Mitglieder auf die geänderte Verordnung und die sich ab diesem Zeitpunkt aus dieser ergebenden neuen Geldwäsche-Verdachtsmeldepflichten hin.

Seit dem Inkrafttreten der GwGMeldV-Immobilien am 01.10.2020 sind aufgrund rechtlicher Änderungen im Geldwäschegesetz (GwG) sowie aus den Ergebnissen einer vom BMF durchgeführten Evaluierung Anpassungen einzelner Regelungen der Verordnung notwendig geworden, die mit der Änderungsverordnung umgesetzt werden sollen.

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9 Tel. +49.30.28 49 39 - 0
10179 Berlin Fax +49.30.28 49 39 -11
Deutschland Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9 Tel. +32.2.743 86 46
1040 Brüssel Fax +32.2.743 86 56
Belgien Mail brak.bxl@brak.eu

Zu den einzelnen Änderungen:

Die §§ 1-3 der GwGMeldV-Immobilien bleiben unverändert. Die §§ 4-7 der Verordnung wurden angepasst und ergänzt.

Das Hauptaugenmerk liegt in der Anpassung der GwGMeldV-Immobilien an das mit Wirkung zum 01.04.2023 in das GwG eingefügte Verbot der Barzahlung beim Erwerb von Immobilien (§ 16a GwG). Nach § 16a GwG darf die Gegenleistung weder durch Bargeld noch in Form von Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen erbracht werden.

1. Neue Meldetatbestände (§ 6 Abs. 1 Nr. 5 und § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-Neu)

Es wurden zwei neue Meldetatbestände geschaffen (§ 6 Abs. 1 Nr. 5 und § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-Neu).

Die neuen Meldetatbestände sollen sicherstellen, dass nicht nur bei einem Verstoß gegen das Barzahlungsverbot, sondern auch bei Verletzung oder missbräuchlicher Umgehung der Nachweispflichten des § 16a GwG Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) erfolgen:

1.1. § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien-Neu (Verhinderung der Überprüfung des Barzahlungsverbots durch Vertragsgestaltung)

§ 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien-Neu soll künftig verhindern, dass durch eine Vertragsgestaltung der Parteien eines Grundstückskaufvertrages eine Überprüfung der Einhaltung des Barzahlungsverbots verhindert wird.

Mit der neu eingefügten Regelung werde nach dem Inhalt der Verordnungsbegründung der seit dem 01.04.2023 geltende § 16a Abs. 4 GwG berücksichtigt. Von dem beurkundenden Notar ist eine Meldung abzugeben, sofern der Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung über ein Jahr nach dem Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt liegt und kein nachvollziehbarer Grund für diese Vereinbarung besteht. Dadurch solle vermieden werden, dass entsprechende vertragliche Gestaltungen genutzt werden, um die Prüfpflicht des Notars hinsichtlich des Nachweises zur Einhaltung des Barzahlungsverbots auszuschließen. Diese entfalle gem. § 16a Abs. 4 Satz 7 GwG, wenn die Gegenleistung später als ein Jahr nach Einreichung des Eintragungsantrags zu erbringen ist.

1.2. § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-Neu (Nichterfüllen der Nachweispflicht gem. § 16a Abs. 2 Satz 1 GwG)

Der Verpflichtete hat gem. § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-Neu zu melden, wenn ein am Erwerbsvorgang Beteiligter seine Nachweispflicht nach § 16a Abs. 2 Satz 1 des Geldwäschegesetzes trotz Aufforderung nach § 16a Abs. 3 Satz 2 Nummer 1 Buchstabe b des Geldwäschegesetzes gegenüber dem Notar nicht erfüllt hat.

Die Meldepflicht gelte nach dem Inhalt der Verordnungsbegründung für den Fall des § 16a Abs. 3 Nr. 1 lit. b) GwG, wenn der beurkundende Notar nach Ablauf eines angemessenen Zeitraums nach Fälligkeit erfolglos zur Vorlage des Nachweises aufgefordert hat und den Antrag auf Eintragung stellt. Ebenfalls erfasst sei der Fall des § 16a Abs. 4 Satz 6 GwG, in dem die Gegenleistung teilweise oder vollständig erst nach der Einreichung des Eintragungsantrags zu erbringen ist beziehungsweise innerhalb eines Jahres nach Einreichung des Eintragungsantrags mehrere Teilleistungen fällig werden und dem Notar

trotz Aufforderung und Ablauf einer angemessenen Frist kein entsprechender Nachweis vorgelegt wurde. Keine Pflicht zur Erbringung des Nachweises im Sinne des § 16a Abs. 2 Satz 1 GwG bestehe nach § 16a Abs. 5 Satz 1 GwG, wenn die geschuldete Gegenleistung einen Betrag von 10.000 Euro nicht übersteigt oder über ein Anderkonto des mit der Einreichung des Eintragungsantrags beauftragten Notars erbracht wird. Zudem gelte ein schlüssiger Nachweis gemäß § 16a Abs. 5 Satz 2 GwG auch dann als erbracht, wenn dem Notar über einen Wert von nicht mehr als 10.000 Euro der geschuldeten Gegenleistung kein schlüssiger Nachweis nach § 16a Abs. 2 Satz 1 GwG vorliege.

2. Anpassung bestehender Meldetatbestände (§§ 4-7 GwGMeldV-Immobilien)

Bei einzelnen Meldesachverhalten habe – nach einer durchgeführten Evaluation – Bedarf bestanden, die Formulierung der Meldesachverhalte klarer zu fassen oder eine weitere Eingrenzung auf relevante Sachverhalte vorzunehmen.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

2.1. § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien (Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten)

Durch die Neufassung des § 261 des StGB und des damit verbundenen Wegfalls des Vortatenkatalogs sei eine Anpassung des § 4 Abs. 4 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien erforderlich gewesen. Eine Meldung hat zukünftig zu erfolgen, wenn gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wegen einer rechtswidrigen Tat ermittelt wird oder ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder eine solche Person wegen einer rechtswidrigen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde, **die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte** (Anm.: hier fett markierter Teilsatz ergänzt), und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann.

Um eine Vortat der Geldwäsche kann es sich nach dem Inhalt der Verordnungsbegründung handeln, wenn aus der Tat Vermögensgegenstände herrühren und daran Geldwäschehandlungen in Betracht kommen.

2.2. § 5 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien (Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung, Bezeichnung „Staat“ anstelle von „Drittstaat“)

Der Begriff des „Drittstaates“ ist durch den Begriff „Staat“ ersetzt worden.

Die Regelung verweist nun auf Staaten, bei denen es sich nach § 3 Abs. 1 der GwGMeldV-Immobilien um „Risikostaaten“ handelt, da es sich nach dem Inhalt der Verordnungsbegründung nicht notwendigerweise ausschließlich um Drittstaaten handeln müsse.

2.3. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. a – c) GwGMeldV-Immobilien (Zahlungsverbot mit bestimmten Zahlungsmitteln)

§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. a) – c) GwGMeldV-Immobilien (jetzt lit. a - d). sind neu gefasst und das Zahlungsverbot des § 16a GwG dort verankert worden.

Demnach haben Verpflichtete nunmehr zu melden, wenn die Gegenleistung

1. vollständig oder teilweise wie folgt **erbracht** [Anm. vorher: „bezahlt“] wurde oder **erbracht** [Anm. vorher: „bezahlt“] werden soll...

- a) **(Anm.: lit. a) neu eingefügt)** „...abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Bargeld, Gold, Platin oder Edelmetallen, sofern der durch Bargeld, Gold, Platin oder Edelmetalle erbrachte oder zu erbringende Betrag einen Gegenwert von 10.000 Euro überschreitet,“
- b) **(Anm.: zuvor lit. a) jetzt lit. b)** „...mittels anderer Barmittel im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2018/1672 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2018 über die Überwachung von Barmitteln, die in die Union oder aus der Union verbracht werden, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1889/2005 (ABl. L 284 vom 12.11.2018, S. 6) oder mittels gleichgestellter Zahlungsmittel im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes, sofern der durch diese Barmittel oder gleichgestellte Zahlungsmittel erbrachte oder zu erbringende Betrag einen Gegenwert von 10.000 Euro überschreitet,
- c) **(Anm.: zuvor lit. b) jetzt lit. c), zudem ergänzt)** „...abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Kryptowerten im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 5 der Verordnung (EU) 2023/1114 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2023 über Märkte für Kryptowerte und zur Änderung der Verordnungen (EU) Nr. 1093/2010 und (EU) Nr. 1095/2010 sowie der Richtlinien 2013/36/EU und (EU) 2019/1937 (ABl. L 150 vom 9.6.2023, S. 40), sofern der durch die Kryptowerte erbrachte oder zu erbringende Betrag einen Gegenwert von 10.000 Euro überschreitet, oder...“

[Alter Verordnungstext: „...mittels Kryptowerten im Sinne des § 1 Absatz 11 Satz 4 und 5 des Kreditwesengesetzes,...“]

- d) **(Anm.: zuvor lit. c) jetzt lit. d)** „... über ein Bankkonto in einem Staat im Sinne des § 3 Absatz 1, es sei denn, die Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, ist in diesem Staat ansässig,...“

[Alter Verordnungstext: „...über ein Bankkonto in einem Drittstaat, es sei denn, ein Sitz, ein Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, befindet sich in diesem Drittstaat....“]

2.4. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-Neu (25 % Abweichung vom tatsächlichen Verkehrswert)

§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien wurde neu gefasst und der Schwellenwert von 25 % Abweichung vom tatsächlichen Verkehrswert unmittelbar in den Verordnungstext übernommen.

Demnach haben Verpflichtete nunmehr zu melden, wenn die Gegenleistung um mehr als 25 Prozent von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes abweicht, soweit die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht, es sei denn, die veräußernde Person ist Partei kraft Amtes (lit. a), ist ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes (lit. b), ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger oder ein abzulösender Gläubiger, nach § 10 Absatz 1 Nummer 1, 1a oder 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bei einer Zwangsvollstreckung ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde (lit. c), ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts (lit. d) oder unterliegt der Aufsicht der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 50 Nummer 1 oder 2 des Geldwäschegesetzes (lit. e).

[Alter Verordnungstext: „Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Gegenleistung erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes abweicht, soweit die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht,...“]

Mit der Änderung des bisherigen § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien wird nunmehr ausdrücklich ein Schwellenwert für die Bestimmung einer erheblichen Abweichung der Gegenleistung von dem Verkehrswert einer Immobilie in Höhe von 25 Prozent bestimmt, der bislang nur in der bisherigen Verordnungsbegründung als Richtwert enthalten war. Im Gegensatz zu dem Verordnungsentwurf und der geplanten Einführung eines starren Regelbetrags, ist man hier den Empfehlungen der BRAK und der BNotK gefolgt (s. BRAK-Stellungnahme-Nr. 62/2024).

2.5. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien (Erbringung der Gegenleistung vor Abschluss des Immobiliengeschäfts: Anhebung des Schwellenwerts)

Verpflichtete haben gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien nun zu melden, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäftes erbracht wurde oder erbracht werden soll, es sei denn, der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt nicht mehr als **20.000 Euro** (lit. a) oder die veräußernde Person ist eine Person im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 lit. a bis e GwGMeldV-Immobilien (lit. b).

[Alter Verordnungstext: „Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäftes gezahlt wurde oder gezahlt werden soll, sofern der bezahlte oder noch zu bezahlende Betrag mehr als **10.000 Euro** beträgt und die veräußernde Person keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, oder...“]

Der Schwellenwert für Zahlungen vor Abschluss des Rechtsgeschäfts ist dabei von 10.000 Euro auf 20.000 Euro hochgesetzt worden. Damit sollen nach der Verordnungsbegründung unter diesem Schwellenwert liegende Vorabzahlungen aufgrund des geringeren damit einhergehenden Geldwäscherisikos von der Meldepflicht ausgenommen sein. Zudem gilt in den Fällen der Nr. 3 auch eine Ausnahme von der Meldepflicht, wenn die veräußernde Person dem in Nr. 2 genannten Personenkreis unterfällt. Sollte die Zahlung in bar erfolgen, greife der Meldetatbestand des § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien. Der Schwellenwert wird auch in § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien verankert.

2.6. § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien (Erbringung der Gegenleistung vor Abschluss des Immobiliengeschäfts: Anhebung des Schwellenwerts)

Der Verpflichtete hat gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien zu melden, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise von einer oder an eine Person erbracht wird oder werden soll, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter noch wirtschaftlich Berechtigter ist, **und der erbrachte oder zu erbringende Betrag mehr als 20.000 Euro beträgt** [Anm.: fett markierter Teilsatz ist ergänzt worden], es sei denn, diese Person...

lit. b) (**Anm. lit. b) neu eingefügt**) „...ist Verpflichteter nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 oder 12 des Geldwäschegesetzes und die Zahlung erfolgt über ein Anderkonto...“.

Satz § 6 Abs. 1 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien („Bei Nutzung von Anderkonten gilt die Regelung des Absatzes 3“) wurde gestrichen.

2.7. § 6 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien (Weiterveräußerung binnen drei Jahren ohne nachvollziehbaren Grund)

Satz 1: Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Geschäftsgegenstand

1. innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert **wird** [geändert, vorheriger Verordnungstext: „wurde“] oder werden soll, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht, oder

2. innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilsinhaber veräußert **wird** [geändert, vorheriger Verordnungstext: „wurde“] oder werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Satz 2 neu: „Erfolgt die Veräußerung vor dem dinglichen Rechtserwerb, so ist für den Erwerb der Zeitpunkt des Abschlusses des vorhergehenden Rechtsgeschäfts maßgeblich.“

[Alter Verordnungstext: „...Für die Fristbestimmung nach Satz 1 ist maßgeblich (1.) für den Erwerb der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs und (2.) für die Veräußerung der Zeitpunkt des Abschlusses des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts.“]

2.8. § 6 Abs. 3 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien-Neu (Erbringung der Gegenleistung über ein Anderkonto ohne Sicherungsinteresse)

Der Verpflichtete hat gem. § 6 Abs. 3 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien-neu zu melden, wenn die **Gegenleistung** (vorherige Formulierung: „Zahlung“) über ein Anderkonto **erbracht werden** (vorherige Formulierung: „erfolgen“) soll, ohne dass ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht.

2.9. § 7 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien (Ausnahme von der Meldepflicht)

Die Pflicht, die Erwägungsgründe und eine nachvollziehbare Begründung des Bewertungsergebnisses eines Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht nach § 43 Abs. 1 GwG aufzuzeichnen und aufzubewahren, ist seit dem 01.04.2023 in § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GwG geregelt (vorher Nr. 4). Der Verweis in § 7 Satz 2 der GwGMeldV-Immobilien ist dahingehend aktualisiert worden.

Hinsichtlich der Einzelheiten der weiteren Anpassungen verweise ich auf die bekanntgemachten Änderungen nebst übersandter Verordnungsbegründung im Anhang.

Bei Fragen kommen Sie gerne jederzeit auf mich zu.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Rechtsanwalt Christian Bluhm
Referent