

# Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung zu den nach dem Geldwäschege- setz meldepflichtigen Sachverhalten im Immo- bilienbereich (GwGMeldV-Immobilien)

Stellungnahme der Bundesnotarkammer

23. August 2024



## Zusammenfassung:

Die Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien) hat sich in der notariellen Praxis bewährt. Aus Sicht der notariellen Praxis ist insbesondere zu begrüßen, dass die meldepflichtigen Sachverhalte durch eine Rechtsverordnung bestimmt werden und damit eine klare Abgrenzung zwischen Meldepflicht einerseits und strafbewehrter Verschwiegenheitspflicht andererseits möglich ist. Dieses System trägt dem besonderen Schutz des Vertrauensverhältnisses zwischen Notarinnen und Notaren und der rechtsuchenden Bevölkerung Rechnung. Gleichzeitig führt es – wie die zuletzt erneut gestiegene, hohe Anzahl der Meldungen durch Notarinnen und Notare belegt – zu dem vom Gesetzgeber intendierten Ziel, Transaktionen im Immobilienbereich durch Notarinnen und Notare engmaschig zu kontrollieren und Geldwäsche effektiv zu bekämpfen. So haben Notarinnen und Notare im Jahr 2022 7.223 Verdachtsmeldungen abgegeben und damit über 70 % der Meldungen aus dem Nichtfinanzsektor.<sup>1</sup>

Der vorliegende Entwurf zur Änderung der GwGMeldV-Immobilien hält richtigerweise an dem bisherigen Meldesystem fest. Die geplanten Änderungen der im notariellen Bereich relevanten Meldetatbestände nach § 6 GwGMeldV-Immobilien dürften zwar insgesamt zu einer Reduzierung des Meldeaufkommens führen. Gleichzeitig dürften jedoch auch Sachverhalte ohne besondere Geldwäscherelevanz sachgerecht von der Meldepflicht ausgenommen werden, wodurch die Qualität der bei der FIU eingehenden Meldungen weiter erhöht wird.

Im Hinblick auf die vorgeschlagenen Änderungen sehen wir daher nur noch vereinzelt Anpassungsbedarf im vorliegenden Verordnungsentwurf.

## Im Einzelnen:

### A. Bewährtes System von Meldetatbeständen

Die Meldetatbestände der GwGMeldV-Immobilien haben sich ganz überwiegend bewährt. Regelungslücken bestehen nach den Erkenntnissen der notariellen Praxis aktuell nicht. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die GwGMeldV-Immobilien kritische Sachverhalte im Immobilienbereich erfasst. Die Aufnahme weiterer Meldetatbestände wird daher momentan nicht für erforderlich gehalten. Dies deckt sich mit dem festgestellten und in jüngster Vergangenheit erneut erhöhten Meldeaufkommen.

Insbesondere hat sich auch die Regelung nach § 7 GwGMeldV-Immobilien in der Praxis bewährt. Sie ermöglicht es Notarinnen und Notaren, im Einzelfall von einer Meldung abzusehen, wenn kein Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung erkennbar ist. Hierdurch wird vermieden, dass der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) eine

---

<sup>1</sup> FIU, Jahresbericht 2022, S. 16.

Vielzahl von Fällen gemeldet werden, bei denen erkennbar keine Geldwäscherelevanz vorliegt.

Der vorliegende Verordnungsentwurf hält daher folgerichtig an der Regelung des § 7 GwGMeldV-Immobilien fest.

## **B. § 5 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien-E**

Die Änderung nach Artikel 1 Nr. 1 des Verordnungsentwurfs trägt dem Umstand Rechnung, dass auch EU-Mitgliedstaaten als Risikostaat von der FATF eingestuft werden können. Damit wird ein Gleichlauf mit dem verwendeten Begriff „Staat“ in § 3 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien erzeugt. Dies ist folgerichtig.

Auswirkungen auf das Meldeverhalten dürfte die Änderung nach unserem Erachten in der Praxis hingegen nicht haben, da in den von § 5 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien-E erfassten Fällen häufig auch eine Meldepflicht nach § 3 GwGMeldV-Immobilien vorliegen wird.

## **C. § 6 GwGMeldV-Immobilien-E**

### **I. § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien-E**

Die Folgeänderungen von § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien-E infolge der Einführung des Barzahlungsverbots bedürfen nach unserer Auffassung im Detail noch einer Anpassung. In ihrer jetzigen Form besteht die Gefahr, dass die Regelungen zu bürokratischen Aufwänden führen, ohne einen effektiven Beitrag zur Geldwäschebekämpfung zu leisten.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien muss bislang eine Meldung abgegeben werden, wenn die Gegenleistung mit Barmitteln erfolgt, deren Wert mehr als 10.000 Euro beträgt. Der vorliegende Verordnungsentwurf verzichtet nun auf diesen Schwellenwert. Nach der neuen Regelung müsste eine Verdachtsmeldung theoretisch sogar bei einer Barzahlung von nur einem Euro vorgenommen werden, weil der neue Tatbestand keinen Schwellenwert vorsieht. Dies widerspricht der Systematik des Barzahlungsverbots und könnte zu einem unnötigen bürokratischen Aufwand in Fällen führen, in denen ein Zusammenhang mit Geldwäsche nicht erkennbar ist.

Nach § 16a Abs. 5 Satz 1 GwG bestehen mit Blick auf das Barzahlungsverbot keine Prüf- oder Dokumentationspflichten, wenn die Gegenleistung einen Betrag von 10.000 Euro nicht übersteigt. Nach § 16a Abs. 5 Satz 2 GwG gilt ein schlüssiger Nachweis als erbracht, wenn über einen Wert von nicht mehr als 10.000 Euro kein schlüssiger Nachweis der geschuldeten Gegenleistung vorliegt. Auch § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien greift diesen Schwellenwert bislang auf. Der vorliegende Entwurf sieht für § 6 Abs. 1 Nr. 2-4 GwGMeldV-Immobilien-E jeweils einen Schwellenwert von 20.000 Euro vor. Diesen gesetzgeberischen Entscheidungen liegt jeweils die zutreffende Einschätzung zugrunde, dass

bei niedrigeren Beträgen ein Geldwäscherisiko bei pauschaler Betrachtung nicht besteht. In der Praxis dürften hierunter bspw. Kaufverträge über landwirtschaftliche Grundstücke fallen, bei denen die Beteiligten bereits vor der notariellen Beurkundung noch in Unkenntnis der Rechtslage Kleinstbeträge in dreistelliger Höhe in bar übergeben haben. Diese Zahlungen haben zwar als gesetzliche Sanktion keine Erfüllungswirkung (§ 16a Abs. 1 Satz 1 GwG). Allerdings ist bei solchen Sachverhalten in der Regel auch kein Zusammenhang mit Geldwäsche erkennbar, sodass eine Verdachtsmeldung für Notarinnen und Notare und die FIU als Meldestelle lediglich einen unnötigen bürokratischen Aufwand darstellen dürfte.

Entsprechend der sonstigen Systematik des Barzahlungsverbots sollte auch in § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien-E der bestehende Schwellenwert von 10.000 Euro beibehalten werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit in § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien-E auch weiterhin ein Verweis auf die Legaldefinition des Begriffs der „Barmittel“ enthalten sein sollte.

## **II. § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit. c) GwGMeldV-Immobilien-E**

Die Änderung von § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. c) GwGMeldV-Immobilien ist zu begrüßen. Hierdurch wird der bestehende Wertungswiderspruch zu § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien aufgelöst. Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien sind Zahlungen von und an den wirtschaftlich Berechtigten grundsätzlich nicht geldwäscheverdächtig. Es erscheint dem folgend sachgerecht, in Abs. 1 Nr. 1 lit. c) nicht auf die Vertragsparteien, sondern auf die Kontoinhaberin oder den Kontoinhaber abzustellen.

## **III. § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E**

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass der bisherige Ausnahmekatalog des § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien nun auch auf die § 6 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien-E erstreckt wird. Auch die maßvolle Erweiterung des genannten Personenkreises (bspw. auf die Schwiegereltern einer Vertragspartei) erscheint sachgerecht und dürfte dazu beitragen, die Effektivität der Geldwäschebekämpfung weiter zu stärken.

Auch die Einführung bzw. Erhöhung des bestehenden Schwellenwertes in § 6 Abs. 1 Nr. 2-4 GwGMeldV-Immobilien-E erscheint hierfür grundsätzlich geeignet. Hinsichtlich des § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E regen wir jedoch an, nicht auf einen *absoluten* Schwellenwert abzustellen. Zumindest besteht aus unserer Sicht hinsichtlich der Höhe des Schwellenwertes in § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E Änderungsbedarf. In der jetzigen Form führt die Änderung ansonsten zu einem unnötigen bürokratischen Aufwand durch zahlreiche Meldungen, die keinen wesentlichen Beitrag im Kampf gegen Geldwäsche leisten werden.

Bisher sieht § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien eine Verdachtsmeldung für den Fall vor, dass die Gegenleistung erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes abweicht, soweit die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht. Der hierfür maßgebliche Schwellenwert hat sich bislang aus der Begründung zur GwGMeldV-Immobilien ergeben.<sup>2</sup> Hiernach ist eine erhebliche Über- oder Unterbewertung zu bejahen, wenn der Kaufpreis mindestens 25 % über dem Verkehrswert liegt. Rechtsunsicherheit für die Verpflichteten hinsichtlich der Auslegung der Norm bestand insofern nicht.

Die nun geplante Einführung einer starren Schwelle von 20.000 Euro würde in vielen Fällen zu unverhältnismäßigen Meldungen führen. Bei einer hochpreisigen Immobilie stellt eine Abweichung um 20.000 Euro nicht pauschal einen Anhaltspunkt für ein bestehendes Geldwäscherisiko dar. Hingegen kann bei einem niedrigpreisigen landwirtschaftlichen Grundstück bereits eine geringere Abweichung einen Geldwäscheverdacht begründen. Ein absoluter Schwellenwert von 20.000 Euro dürfte für die effektive Bekämpfung der Geldwäsche daher nicht zielführend sein.

Hinsichtlich § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E sollte an der bisherigen Meldepraxis festgehalten werden. Dies kann bspw. über einen ausdrücklich vorgesehenen relativen Schwellenwert der Abweichung von 25 % erreicht werden.

#### **IV. § 6 Abs. 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien-E**

§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien stellt in der Praxis einen der häufigsten Meldegründe dar. Danach ist bislang zu melden, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise 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.

§ 6 Abs. 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien-E sieht nun eine Erhöhung des Schwellenwertes auf 20.000 Euro sowie eine Erweiterung des ausgenommenen Personenkreises vor. Beides dürfte die Effektivität der Geldwäschebekämpfung durch die letztlich abgegebenen Verdachtsmeldungen erhöhen und ist zu begrüßen.

Der bisherige Meldetatbestand erfasst nicht selten Fälle, die unter Geldwäschesichtspunkten unkritisch erscheinen und in denen bislang daher nach § 7 GwGMeldV-Immobilien von einer Verdachtsmeldung abgesehen wird. So kann es in der Praxis bspw. vorkommen, dass etwa im ländlichen Bereich kleinere, unbebaute Grundstücke unter Nachbarn bereits vor Beurkundung des Immobilienkaufvertrags bezahlt werden. Auch die Zahlung einer sog. Reservierungsgebühr kommt in der Praxis vor, worauf bereits die Begründung zur

<sup>2</sup> Bekanntmachung der Begründung zur GwGMeldV-Immobilien vom 1. September 2020, S. 10.

GwGMeldV Immobilien hinwies und eine Anwendung des § 7 GwGMeldV-Immobilien in Aussicht stellte.<sup>3</sup> Die nun in § 6 Abs. 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien vorgesehene Erhöhung des Schwellenwertes sowie die Erweiterung des ausgenommenen Personenkreises orientiert sich an den bisherigen Erfahrungen der notariellen Praxis und stellt eine einheitliche Handhabung der Meldetatbestände sicher.

#### **V. § 6 Abs. 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien-E**

Auch hinsichtlich des bisherigen § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien wird der Kreis der ausgenommenen Personen maßvoll erweitert und ein Schwellenwert in Höhe von 20.000 Euro eingeführt. Auch dies dürfte zweckmäßig sein, um Fälle ohne besondere Geldwäscherrelevanz von der Meldepflicht auszunehmen und die Effektivität der Geldwäschebekämpfung insgesamt zu steigern.

Schließlich ist die Ausnahme von Zahlungen an oder durch Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 12 GwG zweckmäßig (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 lit. c) GwGMeldV-Immobilien-E). Gerade bei Zahlungen auf ein Notaranderkonto ist nach der Systematik des Geldwäschebekämpfungsrechts keine Meldepflicht erforderlich, was bislang in § 6 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien geregelt war. Die Fortführung dieser Ausnahme in § 6 Abs. 1 Nr. 4 lit. c) GwGMeldV-Immobilien-E ist sachgerecht.

#### **VI. § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien**

Zukünftig soll nach § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien-E eine Meldepflicht bestehen, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise später als ein Jahr nach Stellung des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt erbracht werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Nach den Erfahrungen der notariellen Praxis dürften im bisherigen Katalog der Meldetatbestände zwar keine Regelungslücken bestehen, sodass die Einfügung des neuen Meldetatbestands nicht zwingend erforderlich erscheint. Allerdings begrüßen wir, dass sich der zeitliche Anwendungsbereich des neuen Meldetatbestands in die Systematik der nachgelagerten Monitoring-Pflichten des Barzahlungsverbots (§ 16a Abs. 4 GwG) einfügt.

§ 16a Abs. 4 GwG sieht für Notarinnen und Notare nachgelagerte Pflichten für einen Zeitraum von einem Jahr nach der Einreichung des Eintragungsantrags vor, sodass sichergestellt ist, dass z. B. nachgelagerte Barzahlungen gemeldet werden. § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien-E knüpft hieran an und statuiert eine Meldepflicht für den Fall, dass die Fälligkeit der Gegenleistung ohne nachvollziehbaren Grund über die Dauer des in § 16a Abs. 4 GwG enthaltenen Zeitraums hinaus verzögert wird. Hierdurch wird eine Umgehung von § 16a Abs. 4 GwG durch

<sup>3</sup> BAnz AT 7.9.2020 B1, S. 7.

die Beteiligten verhindert und der Notarin oder dem Notar ein wirksames Mittel zur Hand gegeben, um geldwäscherelevante Fälle an die FIU zu melden.

In jedem Fall regen wir an, auch hinsichtlich des neuen Meldetatbestands nach § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien-E einen Verweis auf den ausgenommenen Personenkreis nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E aufzunehmen.

## **VII. § 6 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien-E**

Die Anpassung des Meldetatbestands nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien-E ist im Sinne einer effektiven Geldwäschebekämpfung zu begrüßen. Für die Verkürzung des relevanten Zeitraums auf zwei Jahre spricht, dass erhebliche Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt in Anbetracht der derzeitigen Wohnungsbau- und Immobiliensituation nicht unüblich sind. Zudem werden Fälle, bei denen der Kaufpreis erkennbar erheblich vom Verkehrswert abweicht, bereits von § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E erfasst.

Auch die Einfügung des neuen § 6 Abs. 2 Satz 3 GwGMeldV-Immobilien-E ist im Sinne der Rechtsklarheit zu begrüßen. In der Regel wird dem Notar der Abschluss des vorhergehenden Rechtsgeschäfts unbekannt sein, wenn er hiermit nicht selbst betraut war. In absoluten Ausnahmefällen kann es in der Praxis jedoch vorkommen, dass der Vertrag über den Weiterverkauf zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wird, zu dem der dingliche Rechtserwerb noch nicht abgeschlossen ist (sog. „Kettenkaufverträge“). In solchen Fällen fehlte es bislang an einem gesetzlich vorgesehenen zeitlichen Anknüpfungspunkt für den Erwerb. Die nun vorgesehene Klarstellung schafft hier Abhilfe.

## **VIII. § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-E**

Mit § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-E soll der zur Nachweispflicht des Barzahlungsverbot in § 16a Abs. 2 Satz 1 GwG korrespondierende Meldetatbestand geschaffen werden. § 16a Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 setzt diesen bislang lediglich voraus, ohne dass ein entsprechender Meldetatbestand vorgesehen war, der den Notarinnen und Notaren die Abgabe einer Geldwäscheverdachtsmeldung gestattet hätte. Durch die nun vorgesehen Schließung dieser Regelungslücke wird das seit dem 1. April 2023 von den Notarinnen und Notaren kontrollierte Barzahlungsverbot komplettiert, was wir ausdrücklich begrüßen.

\* \* \*

## Kontakt:

### **Bundesnotarkammer K.d.ö.R.**

Mohrenstraße 34  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 383866 – 0  
Telefax: +49 30 383866 – 66  
E-Mail: [bnotk@bnotk.de](mailto:bnotk@bnotk.de)

Büro Brüssel:  
Avenue de Cortenbergh 172  
B-1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 7379000  
Telefax: +32 2 7379009  
E-Mail: [buero.bruessel@bnotk.de](mailto:buero.bruessel@bnotk.de)