

Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien: Was hat sich in der Praxis geändert?

Die Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) bedeutet für Notariate seit dem Inkrafttreten am 1.10.2020 einen hohen Arbeits- und Organisationsaufwand. Daneben haben die Notariate weiterhin mit Fachkräftemangel zu kämpfen, ebenso führen zahlreiche Neuerungen, wie z.B. die Umsetzungen des elektronischen Rechtsverkehrs (z.B. elektronisches Urkundenarchiv, Onlinebeurkundungen) und Reformen (Schuldrecht, Modernisierung des Personengesellschaftsrechts, Dienstordnung für Notare), zu einer hohen allgemeinen Arbeitsbelastung. Eine gute Organisation rund um die GwG-Pflichten ist deshalb geboten, um Zeit zu sparen und das operative Geschäft nicht zu gefährden. Die Pflichten der GwG-MeldV-Immobilien sollen in diesem Beitrag deshalb näher beleuchtet werden.

I. Einleitung

Die **Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien** (GwGMeldV-Immobilien) bereitet der notariellen Praxis seit dem Inkrafttreten am 1.10.2020 einen hohen Arbeits- und Organisationsaufwand. Dieser ist in Anbetracht der Bedeutung der **Bekämpfung von Geldwäsche** gewiss hinzunehmen und dennoch ist schwer verständlich, weshalb nicht effektivere Maßnahmen der Bekämpfung bzw. Vorbeugung hinsichtlich der schweren Straftaten erfolgen, die deutlich weniger Bürokratiearbeit für die unterschiedlichen geldwäscherechtlich Verpflichteten bedeuten könnten. So wäre z.B. eine Pflicht für Kauf- und Verkaufsinteressenten überlegenswert. Diese könnten verpflichtet werden, sich vor einem Beurkundungsverfahren einer geldwäscherechtlichen Überprüfung unmittelbar gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) oder einer vergleichbaren europäischen Behörde unterziehen zu müssen. Hat die hierfür aufgestellte Behörde als Ergebnis eine Unbedenklichkeit festgestellt, so könnte ein Beurkundungsverfahren ohne vielfältige bürokratische Aktionen beginnen. Die bewährten Anzeigepflichten gegenüber den verschiedenen Finanzämtern und Gutachterausschüssen blieben unberührt.

Dies ist so allerdings noch nicht in Sicht – zu befürchten ist doch eher, dass Überprüfungs- und Überwachungsarbeiten sowie Aufzeichnungen durch viele geldwäscherechtlich Verpflichtete zu einer Transaktion die Verpflichteten wirtschaftlich „lähmen“ und auch die Behörden unnötig beschäftigen wird.

Notare beispielsweise benötigen die Unterstützung von Fachkräften zur Vorbereitung von Verfahren sowie Geschäften und zu deren Vollzug. Unbestritten dürfte sein, dass viele Notare an einem **Mangel an Fachkräften** leiden. Entlastungen der Fachkräfte durch die Abschaffung überflüssiger Arbeitsschritte und Verringerung an Bürokratie scheint geboten und könnte dem Bürger, der sich um notarielle oder anwaltliche Dienstleistungen bemüht, nützen. Momentan gilt es viele Veränderungen zu bewältigen. So trat zu Beginn des Jahres 2022 die **Dienstordnung für Notare** in Kraft (sinnvoll neu gefasst) und das **Elektronische Urkundenarchiv** ist teilweise anzuwenden (ab 1.7.2022

allerdings wird der Notar mehr Aufwand haben und errichtete Papierurschriften auch zu Digitalurschriften transformieren müssen).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie (**DiRUG**) stehen **Onlinebeurkundungen** bevor (z.B. für die GmbH-Errichtung mittels BNotK-Videokommunikation, ab dem 1.8.2022). Eine weitere bedeutende Reform ist die **Modernisierung des Personengesellschaftsrechts** (nach Ansicht des Verf. sinnvoll). Insbesondere die GbR wird stark verändert, ein GbR-Register geschaffen und noch vieles mehr. Seit dem 1.1.2022 gilt das **neue Schuldrecht**. Digitale Komponenten und europäische Vorgaben wirken sich auch auf notarielle Vereinbarungen aus, z.B. bei Immobilienvereinbarungen, wenn Einbauküchen mit digitalen Geräten mitverkauft werden (Salzig, in: notar 2021, 403). Gerade das neue Schuldrecht wird z.Zt. noch nicht beherrscht (Schuldrechtsreform 2022: s. u.a. das „Gesetz zur Regelung des Verkaufs von Sachen mit digitalen Elementen und anderer Aspekte des Kaufvertrags“ v. 25.6.2021 [BGBl 2021 I, S. 2133 ff.], das am 1.1.2022 in Kraft getreten ist). Es wird sich durch die eingeforderte **Tempo-Digitalisierung** vielmehr mit hoher Geschwindigkeit weiter verändern.

Im Bereich der bedeutenden **Geldwäschebekämpfung bzw. den hierzu nötigen Präventionen** kann man ständigen Verschärfungen entgegensehen. Um auch dieses Thema im Notarbüro in den Griff zu bekommen, muss man sich intensiv damit beschäftigen und versuchen, interne Abläufe zu optimieren. Sobald neue Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer (BNotK) zur Verfügung stehen, gilt es, sich damit zu beschäftigen und sich zudem rechtzeitig auf weitere Verschärfungen einzustellen (s. den **Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung**, BR-Drucks 739/21). Neue geldwäscherechtliche Pflichten werden auch die Notare erfüllen müssen, ohne dass erkennbar Anhaltspunkte für ein Geldwäscherisiko im Einzelfall vorliegen müssen. Der Aufwand der Notare dürfte daher **weiter steigen**, daneben ist eine **neue EU-Behörde** zur Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung („**AMLA**“) angedacht (COM(2021), 421 final, PDF

abrufbar unter https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:ce0c29bb-ead1-11eb-93a8-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_1&format=PDF.

II. Einschlägigkeit der GwGMeldV-Immobilien

Jedes notarielle Verfahren/Geschäft, das ein **Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG** ist, muss vom verantwortlichen Notar, ggf. mit der Unterstützung seiner Mitarbeiter, daraufhin betrachtet werden, ob Sachverhalte vorliegen, die eine Meldung an die FIU erfordern.

Anzuwenden ist die GwGMeldV-Immobilien bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG, **insbesondere** also bei:

- **Kaufverträgen** über inländische Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Erbbaurechte,
- kaufähnlichen Vereinbarungen über inländische Immobilien,
- anderen Rechtsgeschäften, die eine Übereignung begründen, Aufforderung zur Überlassung eines Datenträgers nach „GDPdU“ zur Betriebsprüfung,
- **Auflassungen**, denen kein (nach deutschem Recht) beurkundetes notarielles Verpflichtungsgeschäft vorausgeht,
- **Abtretungen von Anteilen** an Gesellschaften, die Eigentümer inländischer Immobilien sind,

also bei Vorgängen, die der Grunderwerbsteuer unterliegen können (zum Anwendungsbereich s. Elsing, Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis, 2. Aufl. 2022 § 3 Rn 1 ff.).

Aus den **§§ 3 bis 6 GwGMeldV-Immobilien** ergeben sich **Sachverhalte**, die der Notar in Ausübung seines Amtes bei den Verfahren/Geschäften in den Blick nehmen muss. Notare melden an die FIU **standardmäßig** u.a., wenn:

- ein **Bezug zu einem Risikostaat** oder einer **Sanktionsliste** besteht;
- ein **Beteiligter seine Auskunfts- und Nachweispflichten nach dem Geldwäschegesetz nicht erfüllt** oder er wissentlich unrichtige/vollständige Angaben zur Identität macht;
- ein **Treuhandverhältnis ohne offensichtlichen rechtmäßigen Zweck** vorliegt;
- Kenntnis besteht, dass gegen einen Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten ein **Straf- oder Ermittlungsverfahren wegen Geldwäsche** oder Geldwäschevortat läuft;
- der **Erwerbsvorgang in grobem Missverhältnis zum legalen Einkommen und Vermögen** eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht;
- die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über eine **Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat** vermittelt wird;
- der Erwerbsvorgang bestimmte **grenzüberschreitende Steuergestaltungen** hat;

- eine **unechte oder verfälschte Vollmachtsurkunde** oder eine Vollmacht ohne erkennbares Grundverhältnis (z.B. ein familiäres oder berufliches) vorgelegt wird;
- der Kaufpreis mit **mehr als 10.000 € in bar** oder vor der Beurkundung geleistet werden soll oder mittels **Kryptowerten** oder auch über ein Bankkonto in einem Drittstaat;
- **die Gegenleistung vom tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie abweicht**, wenn die Immobilie innerhalb von drei Jahren zu einem erheblich abweichenden Preis weiterveräußert oder auch ohne nachvollziehbaren Grund zurückveräußert wird.

Bei all diesen Fällen stößt das **Berufsgeheimnis des Notars an seine Grenze**. Der Notar darf sich nicht auf seine Verschwiegenheitspflicht berufen, sondern **muss eine nötige Meldung an die FIU** vielmehr **unverzüglich** erledigen (vgl. VG Berlin, Beschl. v. 5.2.2021 – 12 L 258/20). Die Bekämpfung der Geldwäsche ist insoweit bedeutender als die Wahrung der Verschwiegenheit.

Im letzten Quartal 2020 wurden mehr als 1.600 Meldungen durch Notare erledigt (BNotK, Mitteilung v. 29.8.2021 mit Hinweis auf die Bilanz der FIU für 2020). Die Zahl der Meldungen könnte noch steigen, weil mit schärferen Überprüfungen durch die Dienstaufsichten zu rechnen ist.

III. Keine eigenständigen Ermittlungspflichten des Notars

Den Notar treffen **keine eigenständigen Ermittlungspflichten**. Solche sind weder durch das Geldwäschegesetz noch durch die GwGMeldV-Immobilien geregelt.

Der Notar muss also **nicht Tatsachen** ermitteln, die eine Meldepflicht begründen könnten. Liegen bei einem Beurkundungsverfahren allerdings Sachverhalte vor, die der Notar erkennt und die meldepflichtig sind, erfordert dies eine **unverzügliche Meldung** des Notars.

Beispiel für ein Nichtermitteln:

Ein Verkäufer will seine Immobilie, die er vor einem Jahr gekauft hatte, weiterverkaufen. Anlässlich der Beurkundung des Weiterverkaufs muss der eingeschaltete Notar **keine eigenen Nachforschungen** betreiben, also auch nicht in Erfahrung zu bringen, wie hoch der Kaufpreis war, den der Verkäufer damals errichtet hatte. Ein Überprüfen der Grundakte des Grundbuchamtes zur Feststellung der Kaufpreishöhe unterbleibt daher.

Hat der Notar allerdings Kenntnis von der Kaufpreishöhe des vorherigen, zeitnahen Kaufs des Verkäufers, der nun weiterverkauft, muss er sondieren, ob die Abweichung, die sich nicht durch eine übliche Wertsteigerung oder durch Wertverbesserungen erklären, so groß ist, dass er eine Meldung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien absetzen muss.

IV. Muster eines Verfügungs- und Organisationsbogens

Die meldepflichtigen/zu prüfenden Sachverhalte ergeben sich aus dem hier dargestellten Muster eines Verfügungs- und Organisationsbogens (vgl. hierzu auch Elsing, a.a.O., § 9 [Muster 9.7]):

Vorderseite

| | | |
|---|---|---|
| AZ: | | Urkundenverzeichnis-Nr. ____/2022 |
| Sachbearbeiter/in: | | Vorlage an Notar/in Dr. ____: |
| Sondierung von Sachverhaltsmeldungen an die FIU gem. GwGMELDV-Immobilien | | |
| Grundvoraussetzung = Erwerbsvorgang § 1 GrEStG liegt vor | | Notar meldet nachfolgende Sachverhalte bei Einschlägigkeit |
| 1. | Hochrisikoland nach Sanktionsliste (s. Rücks.) Ansässigkeit/Bezug Veräußerer/Erwerber/wirtschaftl. Berechtigter (WB) | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 2. | Störung/Nichtmitwirken eines Beteiligten bei Identifizierung Veräußerer/Erwerber/WB | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 3. | Anhaltspunkte für: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehen eines Treuhandverhältnisses (THV) ▪ Unklares oder nicht rechtmäßiges THV ▪ Wunsch, THV aufzulösen | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 4. | Anhaltspunkte für grobes Missverhältnis für Transaktion zum Einkommen/legalen Vermögen (Nicht- oder Geringverdiener kauft teure Immoblie) | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 5. | Stellung des wirtschaftl. Berechtigten (WB) wird vermittelt über Gesellschaft mit Sitz in Drittstaat ; dort ist der WB nicht ansässig und Zwischenschaltung des Drittstaates hat keinen offensichtlich rechtmäßigen Zweck | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 6. | Vollmacht: <ul style="list-style-type: none"> ▪ aus konsularischer Vertretung BRD in Hochrisikostaat ▪ unklares Grundverhältnis (kein familiäres/dienstliches) ▪ mündliche Vollmacht nicht innerhalb zwei Monate nach Aufforderung dem Notar mind. schriftlich bestätigt | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 7. | Zahlung über Bankkonto in Drittstaat (z.B. Island, Liechtenstein, Norwegen, Großbritannien, Schweiz) | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 8. | Barzahlen von mehr als 10.000 € oder Zahlung von mehr als 10.000 € vor Beurkundung | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 9. | A Gegenleistung weicht mehr als 25 % vom Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes ab, außer Abweichung erklärbar wg. mitbeurkundeter Schenkung B Gegenleistung weicht mehr als 25 % innerhalb drei Jahren bei Weiterveräußerung ab, außer nachvollziehbare Wertsteigerung oder Wertverbesserung ist offensichtlich | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 10. | Zahlung Kaufpreis(teil) durch/an Dritte , nicht Beteiligte oder WB, außer: <ul style="list-style-type: none"> ▪ abzulösende Gläubiger ▪ Partei kraft Amts ▪ Ehegatte/Lebenspartner oder früherer Ehegatte/Lebenspartner ▪ Verwandter 1. oder 2. Grades, dessen Ehegatte etc. ▪ verbundenes Unternehmen § 15 AktG | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |
| 11. | Rückübertragung an Voreigentümer ohne nachvollziehbare Gründe (wie Vorkauf, Andienung, Anfechtung) | <input type="checkbox"/> Bei ja ankreuzen |

Rückseite

| Risikostaat inkl. Staaten mit Melderelevanz | Drittstaat | Mitgliedstaat der EU |
|---|-------------------------|----------------------|
| Afghanistan | Albanien | Belgien |
| Albanien | Bosnien und Herzegowina | Bulgarien |
| Bahamas | China | Dänemark |
| Barbados, Botsuana | Großbritannien | Deutschland |

| Risikostaat inkl. Staaten mit Melderelevanz | Drittstaat | Mitgliedstaat der EU |
|---|---------------------------------|----------------------|
| Ghana, Haiti | Indien | Estland |
| Irak, Iran | Island | Finnland |
| Island | Kosovo | Frankreich |
| Jamaika, Jemen, Jordanien | Liechtenstein | Griechenland |
| Kambodscha | Moldawien | Irland |
| Demokratische VR Korea | Norwegen | Italien |
| Mauritius | Russland | Kroatien |
| Marokko | Schweiz | Lettland |
| Myanmar/Birma | Serbien | Litauen |
| Mali, Nicaragua | Tunesien | Luxemburg |
| Pakistan | Ukraine | Malta |
| Panama | Sonstiger Nicht-EU Staat | Niederlande |
| Simbabwe | | Österreich |
| Syrien | | Polen, Portugal |
| Trinidad und Tobago | | Rumänien, Schweden |
| Türkei | | Slowakei, Slowenien |
| Uganda | | Spanien, Tschechien |
| Vanuatu | | Ungarn, Zypern |

Die Sachbearbeiterin hat über das GwG-Prüfungstool der BNotK sondiert, **ob Sachverhaltsmeldungen** an die FIU vorzunehmen sind. Treffer sind vorderseitig angekreuzt. Datum: _____ mit **sofortiger Vorlage an den Notar**

Prüfung durch Notar/amtlich bestellter Vertreter, ob Sachverhaltsmeldung stattfinden muss.

Ergebnis:

Keine Meldung zur angekreuzten Ziffer: _____ nötig. **Aufzeichnung/Begründung:**

_____ (Datum und Unterschrift des Notars)

Meldung erforderlich zur angekreuzten Ziffer: _____. **Aufzeichnung/Begründung:**

_____ (Datum und Unterschrift des Notars)

Notar hat Meldung erledigt am _____ = **Tag der Abgabe der Meldung**

Hinweis: Mandant durfte und wurde nicht über die Meldung informiert.

Anhaltepflicht wurde eingehalten. (**Hinweis:** Nicht beurkunden, nicht weiter vorbereiten/abwickeln. Erst weitermachen nach Zustimmung der **FIU** zur Fortsetzung **oder andernfalls weitermachen nach** Verstreichen des **dritten Werktags** nach Meldeabgabe.)



Praxistipp:

Einen Vorschlag für eine Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeitern und Notar zur GwGMeldV-Immobilien finden Sie bei Elsing, Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis, 2. Aufl. 2022, § 7 Rn 33.

V. Ausnahmen von einer Meldepflicht

Von der Meldung darf nach § 7 GwGMeldV-Immobilien abgesehen werden, wenn Tatsachen vorliegen, welche die meldepflichtig erscheinenden Sachverhalte nach den §§ 3-6 GwGMeldV-Immobilien entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche sein könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht. Diese Tatsachen sind dann aufzuzeichnen (§ 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwG) und für Zwecke der aufsichtsrechtlichen Prüfung aufzubewahren.

VI. Übersicht Meldesachverhalte §§ 3-6 GwGMeldV-Immobilien

1. § 3 Abs. 1

Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter ist in einem Risikostaat ansässig oder hat den gewöhnlichen Aufenthalt dort oder hält sich oft dort auf (enger Bezug).

Relativierung: Die Staatsangehörigkeit zu einem Risikoland ist ein Anknüpfungspunkt. Für eine Meldung reicht das nicht aus. Erst wenn ein **weiterer Anknüpfungspunkt hinzukommt**, z.B. ein häufiger Aufenthalt des Beteiligten/wirtschaftlich Berechtigten in dem Risikostaat oder wenn er sich dort gewöhnlich aufhält, ist die Meldung zu erledigen.

Beispiel: Ein Beteiligter ist Jamaikaner. Er hat seinen gewöhnlichen Aufenthalt aber in Deutschland. Das reicht somit noch nicht für eine Meldung.

2. § 3 Abs. 2

Erwerbsvorgang § 1 GrEStG: Grundstück oder Gesellschaftsanteil oder Bankkonto weist engen Bezug zu einem Risikostaat auf.

Kommt der Kaufpreis oder Teilkaufpreis von einem Konto aus einem Risikostaat oder wird auf ein solches Konto gezahlt, ist eine Meldung erforderlich.

3. § 4 Abs. 3 Nr. 1

Melden, wenn Geschäftsgegenstand treuhänderisch gehalten wird oder werden soll.

Meldepflicht besteht nur, wenn das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen Zweck oder keinen sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

Beispiel: Meldung ist nötig, wenn eine Treuhandschaft ohne schlüssige Begründung vereinbart werden soll.

4. § 4 Abs. 3 Nr. 2

Melden, wenn anlässlich einer Beurkundung/eines Geschäfts das Treuhandverhältnis aufgehoben werden soll.

5. § 4 Abs. 4

Melden, wenn gegen einen am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten wg. möglicher Beteiligung einer Tat nach § 261 StGB oder einer Vortat der Geldwäsche § 261 Abs. 1 S. 2 StGB strafrechtlich ermittelt wird oder ein Strafverfahren anhängig ist oder eine Verurteilung innerhalb der letzten fünf Jahre erfolgte.

6. § 4 Abs. 5

Tatsache, die darauf hindeutet, dass der Erwerbsvorgang in einem Missverhältnis zum Einkommen/Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.

Kauft ein Nichtverdiener oder Sozialhilfeempfänger eine Immobilie, so kann dies auf eine Meldung hindeuten (BNotK GwG FAQ, Frage Nr. 95).

Ein geringfügiges Missverhältnis muss nicht gemeldet werden.

Stammt das Vermögen erkennbar nicht aus eigener beruflicher/geschäftlicher Tätigkeit oder Erbschaft kann ggf. ein grobes Missverhältnis anzunehmen sein (BNotK GwG FAQ Fragen Nrn. 97 und 15).

7. § 4 Abs. 6

Melden, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über eine Gesellschaft vermittelt wird oder werden soll, die in einem Drittstaat (§ 1 Abs. 17 GwG) ihren Sitz hat, der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist und die Zwischenschaltung der Gesellschaft keinen offensichtlichen Zweck hat.

Von André Elsing, Bürovorsteher, Hamburg

Rechtsprechungsreport

■ Anwaltsgebühren/Kostenrecht

Höherer Gegenstandswert bei Erörterung des Leistungsbegehrens

(OLG Köln, Beschl. v. 24.9.2021 – 16 W 28/21)

Bei Erörterung des Klagebegehrens einer Stufenklage in der Güteverhandlung nach § 278 Abs. 2 ZPO erwächst auch die dadurch anfallende Terminsgebühr nach dem höheren Gegenstandswert des noch unbezifferten

Leistungsantrags, wenn die Erörterung nicht auf den Auskunftsanspruch beschränkt worden ist.

(Quelle: juris)

Kostenentscheidung nach § 91a ZPO: Billiges Ermessen bei offener Zahlungsklage

(OLG Saarbrücken, Beschl. v. 6.8.2021 – 5 W 42/21)

Die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO kann nach billigem Ermessen nach dem aktuellen Sach- und Streit-