

Bundesministerium der Finanzen  
Referat VII A 5  
Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

per E-Mail an: [VIIA5@bmf.bund.de](mailto:VIIA5@bmf.bund.de)

**Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen für eine Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)**

Sehr geehrter Herr Rachstein,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen für eine Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich möchten wir Ihnen danken. Gerne nehmen wir diese Gelegenheit hiermit wahr.

Die Bundesnotarkammer unterstützt die Bestrebungen des Gesetzgebers für weitere Verbesserung der Geldwäschebekämpfung gerade auch im Immobilienbereich. Die Notarinnen und Notare leisten schon bisher durch die zuverlässige Prüfung und Dokumentation der Identität der Beteiligten, die langjährige Aufbewahrung notarieller Urkunden und die steuerlichen Meldungen an die Finanzämter einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. In Zusammenarbeit mit den Grundbuchämtern führt die notarielle Tätigkeit zu einer großen Transparenz von Immobiliengeschäften.

Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen können die Notare wie auch die sonstigen Berufsheimnisträger bislang im Einklang mit den Vorgaben der EU-Richtlinien nur unter hohen gesetzlichen Voraussetzungen abgeben. Sie müssen positive Kenntnis von der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung haben. Bei einem bloßen Verdacht ist ihnen aufgrund ihrer gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht eine Meldung untersagt. Notare haben deshalb bislang nur wenige Meldungen abgeben

dürfen. Zur weiteren Verbesserung der Geldwäschebekämpfung hat sich die Bundesnotarkammer im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie für eine Erweiterung der Meldepflicht für Notare eingesetzt, sofern die Kriterien für eine Meldung klar bestimmt werden.

Wir begrüßen es, dass sich der Gesetzgeber angesichts der verfassungsrechtlichen Bedeutung der Verschwiegenheitspflicht bewusst gegen eine allgemeine Verdachtsmeldepflicht für die Berufsgeheimnisträger ausgesprochen und sich stattdessen dafür entschieden hat, durch eine Rechtsverordnung die meldepflichtigen Sachverhalte festzulegen.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir betonen, welche Bedeutung das Vertrauensverhältnis zwischen den Berufsgeheimnisträgern und den Beteiligten hat. Daher wird – was unions- und verfassungsrechtlich auch geboten ist – die Rechtsberatung auch im Bereich der Geldwäschebekämpfung privilegiert (siehe etwa §§ 6 Absatz 6 Satz 2, 10 Absatz 9 Satz 3, 30 Absatz 3 Satz 2, 52 Absatz 5 GwG). Der Schutz der freien Berufsausübung durch die Berufsgeheimnisträger liegt auch im Interesse einer wirksamen und rechtsstaatlich geordneten Rechtspflege. Unter Geltung des Rechtsstaatsprinzips müssen dem Bürger schon aus Gründen der Chancen- und Waffengleichheit Rechtskundige zur Seite stehen, denen er vertrauen und von denen er erwarten kann, dass sie seine Interessen unabhängig, frei und uneigennützig wahrnehmen. Voraussetzung für diese Wahrnehmung der Interessen des Mandanten bzw. der Parteien ist das Vertrauensverhältnis zwischen ihnen und dem Berater. Grundbedingungen für dieses Vertrauensverhältnis sind Integrität und Zuverlässigkeit des einzelnen Berufsangehörigen sowie sein Recht und seine Pflicht zur Verschwiegenheit. Vor diesem Hintergrund werden dem staatlichen Strafverfolgungsinteresse – auch im Rahmen der Geldwäschebekämpfung – zum Schutz des Vertrauensverhältnisses bei der Rechtsberatung Grenzen gesetzt.

Uns ist bewusst, dass die Verordnung einerseits der Vielgestaltigkeit der geldwäscherelevanten Fälle gerecht werden muss, um einen effektiven Beitrag zur Geldwäschebekämpfung leisten zu können. Andererseits müssen in ihr die meldepflichtigen Sachverhalte hinreichend konkret bestimmt werden, um den Berufsgeheimnisträgern eine klare Abgrenzung zu ermöglichen, wann sie eine Meldepflicht trifft und in welchen Fällen die Pflicht zur Verschwiegenheit greift. Zwischen diesen beiden Zielen besteht ein gewisses Spannungsverhältnis.

Der Ordnungsgeber hat diesen Zielkonflikt zwischen der Effektivierung der Geldwäschebekämpfung und der Bedeutung der Verschwiegenheitspflicht bei rechtsberatenden Berufen mit dem Referentenentwurf gut aufgelöst. Es ist ihm gelungen, die nach den Erkenntnissen der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen geldwäscherelevanten Fallkonstellationen durch im Einzelnen zwar durchaus komplexe, aber jedenfalls klare und bestimmte Vorschriften zu erfassen. Die Verordnung wird auf diese

Weise zu einer rechtssicheren, verbesserten Anwendung der Meldepflicht beitragen und somit einen weiteren Beitrag zur Geldwäschebekämpfung leisten. Gleichzeitig werden die besonderen Belange der rechtsberatenden Berufe berücksichtigt.

Auch wenn für die notarielle Praxis angesichts der nunmehr erforderlichen umfangreichen und komplexen Prüfungen ein erheblicher und nach unserer Einschätzung deutlich höherer als in der Verordnung bezifferter Aufwand entstehen wird, ist der Referentenentwurf insgesamt zu begrüßen.

Im Einzelnen:

## **A. Allgemeine Anmerkungen**

### **I. Ausschluss von Strafbarkeitsrisiken bei Falschmeldung**

Das Bedürfnis der Berufsgeheimnisträger nach einer konkreten Bestimmung der meldepflichtigen Sachverhalte wird vor dem Hintergrund der strafbewehrten Verschwiegenheitspflicht besonders deutlich. Für die Berufsgeheimnisträger besteht ein Spannungsverhältnis, sich einerseits mit einer (falschen) Meldung nach § 203 Absatz 1 StGB strafbar zu machen und andererseits mit einer Nichtmeldung gegen ihre geldwäscherechtliche Meldepflicht zu verstoßen.

Wir begrüßen daher die Klarstellung in der Verordnungsbegründung (S. 8 f.), dass auch in denjenigen Fällen, in denen der Verpflichtete eine Meldung aufgrund der Meldepflichtverordnung abgibt, die Regelung des § 48 Absatz 1 GwG zum Tragen kommt und dabei die Freistellung von jeglicher Verantwortlichkeit umfassend zu verstehen ist, also insbesondere auch eine strafrechtliche Verantwortlichkeit ausgeschlossen ist (S. 8 f. des Entwurfs). Dies war in der Literatur vereinzelt bestritten worden (*Fahl*, DNotZ 2019, 580; anders hingegen *Barreto da Rosa*, in: Herzog, GwG, 3. Aufl. 2018, § 48 Rn. 10).

Um bestmögliche Rechtssicherheit zu schaffen, möchten wir anregen, bei der nächsten Reform des Geldwäschegesetzes eine entsprechende gesetzliche Klarstellung in § 48 GwG vorzunehmen. Eine solche Klarstellung würde auch dem gesetzgeberischen Ziel dienen, ein höheres Meldeaufkommen der rechtsberatenden Berufe zu erreichen. Nur wenn Notare und die anderen Berufsgeheimnisträger sicher sein können, sich durch eine versehentliche Falschmeldung nicht strafrechtlich verantwortlich zu machen, werden sie den Wunsch des Gesetzgebers nach mehr Meldungen erfüllen können. Die Ausführungen in der Verordnungsbegründung sind für die Praxis jedoch schon einmal eine große Erleichterung.

## **II. Keine Begründung von Ermittlungspflichten durch die Verordnung**

Die Verordnung knüpft in einigen Vorschriften an Tatbestandsmerkmale an, deren Vorliegen für die Verpflichteten häufig nicht erkennbar sein werden. Notare werden etwa in den seltensten Fällen Kenntnis über ein gegen einen Beteiligten laufendes Strafverfahren haben. Sofern die Kaufpreiszahlung nicht ausnahmsweise über ein Notaranderkonto erfolgt, wird der Notar meist auch die Kauf- oder Zahlungsmodalitäten nicht kennen.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Klarstellung in der Verordnungsbegründung (S. 12 f.), dass sich der Umfang der im Hinblick auf die Meldepflicht einzuholenden Informationen ausschließlich nach den nach dem Geldwäschegesetz und anderen Gesetzen bestehenden Sorgfaltspflichten richten und sich darüber hinaus für die Verpflichteten aufgrund der Rechtsverordnung keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen ergeben, die eine Meldepflicht begründen können.

### **B. Anmerkungen zu den Vorschriften im Einzelnen**

#### **I. Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sanktionslisten (§ 4)**

§ 4 sieht meldepflichtige Sachverhalte wegen eines Bezugs zu Risikoländern oder Sanktionslisten vor.

Wir begrüßen, dass die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen auf ihrer Internetseite den Verpflichteten die Angaben zu den Staaten, die von der Financial Action Task Force als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wurden, zur Verfügung stellt (§ 4 Absatz 4). Wir möchten jedoch dringend anraten, dass auch die weiteren für § 4 relevanten Informationen, z. B. zu den von der Europäischen Kommission ermittelten Staaten mit hohem Risiko, auf der Internetseite zur Verfügung gestellt oder zumindest Verlinkungen auf die relevanten Dokumente angeboten werden. Es würde die Verpflichteten anderenfalls vor erhebliche praktische Probleme stellen, wenn sie diese Informationen selbst einholen und ständig auf Aktualität überprüfen müssten. Dies gilt insbesondere für die Allgemeinverfügungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Sinne des § 4 Absatz 3 Nummer 2. Es wäre daher sehr wünschenswert, wenn die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen als spezialisierte und sich täglich mit den relevanten Regelungen beschäftigende Behörde diese Informationen zur Verfügung stellen und damit die Handhabung für die Praxis entscheidend erleichtern würde. Gleichzeitig möchten wir anraten, dass die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen einen Newsletter oder vergleichbaren Service anbietet, um automatisch über Aktualisierungen auf der Internetseite informiert zu werden.

§ 4 Absatz 4 könnte erweitert werden und folgenden Wortlaut erhalten: *„Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen stellt den Verpflichteten über ihre Internetseite Informationen zu den nach Absatz 1 und 2 zu berücksichtigenden Staaten sowie zu den nach Absatz 3 zu berücksichtigenden Personen einschließlich einer Verlinkung auf die zugrundeliegenden Dokumente in jeweils aktueller Fassung und, soweit die Informationen nicht in deutscher Sprache vorliegen, mit deutscher Übersetzung zur Verfügung.“*

Zudem möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- In der Begründung zu § 4 wird einleitend davon gesprochen, dass § 4 Sachverhalte als meldepflichtig bestimmt, wenn *„[...] eine beteiligte Person auf der Sanktionsliste der Europäischen Union geführt wird.“* Nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 kann jedoch eine Meldepflicht auch bei Personen bestehen, die lediglich in einer nationalen Umsetzungsmaßnahme erfasst sind. Die Begründung sollte insoweit noch angepasst werden.
- Außerdem wird in der Begründung mehrmals davon gesprochen, dass es bei der Bestimmung des (gleichermaßen) engen Bezugs neben den wirtschaftlich Berechtigten auf die Anteilsinhaber ankommen soll, die mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile halten oder mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrollieren (S. 14). Diese Personen sind jedoch bereits von der Definition des wirtschaftlich Berechtigten erfasst (§ 3 Absatz 2 GwG), weshalb es nicht nur als überflüssig, sondern auch als verwirrend erscheint, wenn diese Personen separat aufgeführt werden.

## **II. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 5)**

### **1. Meldung nach § 5 Absatz 1 (Nichterfüllung der Auskunftspflicht)**

Nach § 5 Absatz 1 ist zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seine Auskunftspflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 3 und 4 GwG nicht erfüllt hat. Wir möchten anraten, die Meldevorschrift noch zu ergänzen und zwar um den Fall, dass ein Beteiligter seine Mitwirkungspflicht bei der Identifizierung nach § 11 Absatz 6 Satz 1 GwG nicht erfüllt hat und der Verpflichtete deshalb seine Pflicht zur Identitätsprüfung gemäß §§ 10 Absatz 1 Nummer 1, 11 Absatz 4 und 12 Absatz 1 und 2 GwG nicht erfüllen kann.

Unser Vorschlag hat folgenden Hintergrund: Bei der Identifizierung des Vertragspartners und der für ihn auftretenden Person handelt es sich um eine allgemeine geldwäscherechtliche Sorgfaltspflicht. Das Geldwäschegesetz untersagt, eine Geschäftsbeziehung zu begründen oder fortzusetzen, wenn der Verpflichtete nicht in der Lage ist, seine allgemeinen Sorgfaltspflichten zu erfüllen (§ 10 Absatz 9 Satz 1 GwG). Dies gilt jedoch grundsätzlich nicht, wenn Tätigkeiten der Rechtsberatung erbracht werden (§ 10 Absatz 9 Satz 3 GwG). Die Berufsgeheimnisträger haben dann die Möglichkeit – wenn gleich auch nicht die Pflicht –, eine Geschäftsbeziehung zu begründen oder eine Transaktion durchzuführen, obwohl sie ihre geldwäscherechtlichen Pflichten (noch) nicht erfüllt haben. Für Notare gilt jedoch zusätzlich der Urkundsgewährungsanspruch (§ 15 Absatz 1 Satz 1 BNotO). Dieser hat zur Folge, dass Notare bei Verlangen der Beteiligten nach einer Beurkundung eine solche nicht ablehnen dürfen, auch wenn sie ihre allgemeinen geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten (noch) nicht erfüllen können. Etwas anderes gilt nur, wenn sie positive Kenntnis von der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung haben oder ein Beurkundungsverbot nach § 10 Absatz 9 Satz 4 GwG vorliegt. Daher müssen Notare einem Verlangen der Beteiligten nach einer Beurkundung nachkommen, selbst wenn sich die Beteiligten nicht ausweisen können oder wollen (siehe auch § 10 Absatz 3 Satz 2 BeurkG). Verweigern die Beteiligten die Vorlage der für die Identifizierung erforderlichen Informationen und Unterlagen, kann dies auf eine Verschleierung hindeuten. Es sollte daher erwogen werden, diesen Fall ebenfalls zu regeln.

Vor § 5 Absatz 1 könnte ein neuer Absatz mit folgendem Wortlaut eingefügt werden:  
*„Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seine Mitwirkungspflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 1 des Geldwäschegesetzes nicht erfüllt hat und deshalb der Verpflichtete seine Pflicht zur Identifizierung nach §§ 10 Absatz 1 Nummer 1, 11 Absatz 4 und 12 Absatz 1 und 2 des Geldwäschegesetzes nicht erfüllen kann.“*

## **2. Meldung nach § 5 Absatz 2 (nicht richtige oder nicht vollständige Angaben)**

Nach § 5 Absatz 2 hat der Verpflichtete zu melden, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zur Identität eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten gemacht wurden. Die Vorschrift dient insbesondere dazu, Strohmanggeschäfte zu erfassen.

Strohmanggeschäfte zeichnen sich dadurch aus, dass ein nach außen vorgeschobener Dritter das Geschäft zwar im eigenen Namen, aber für Rechnung und im Interesse eines im Hintergrund bleibenden wahren Geschäftsherrn abwickelt, weil dieser selbst nicht in Erscheinung treten will oder kann. Vor diesem Hintergrund können wir nicht ganz nach-

vollziehen, warum sich laut Verordnungsbegründung (siehe S. 15 des Entwurfs) aus bestimmten Vollmachtsverhältnissen Anhaltspunkte für ein Strohmanggeschäft ergeben sollen. Der Stellvertreter zeichnet sich dadurch aus, dass er erkennbar im fremden Namen handelt (siehe § 164 Absatz 1 BGB), und unterscheidet sich daher maßgeblich vom Strohmang, der das gerade nicht tut. Die Begründung sollte insoweit noch nachgeschärft werden, damit die Normadressaten sie nachvollziehen können. Konkrete Beispielfälle könnten hierbei helfen. Insbesondere bedarf es noch einer genaueren Erläuterung, warum sich gerade aus einer Vollmacht, welche die in der Verordnungsbegründung konkret genannten Kriterien erfüllt (jedenfalls hinsichtlich Immobiliengeschäften unbeschränkt, älter als zehn Jahre, außerhalb der Europäischen Union erteilt), Anhaltspunkte für ein Strohmanggeschäft ergeben sollen.

### **3. Meldung nach § 5 Absatz 4 (strafrechtliche Ermittlung oder Verurteilung)**

In § 5 Absatz 4 wird eine Meldepflicht begründet, wenn gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten ermittelt wird und deswegen ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder er deswegen innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde.

Sprachlich bedarf die Norm unseres Erachtens einer Korrektur. Denn die Tatbestandsvariante der Verurteilung setzt dem Wortlaut nach voraus („*und deswegen*“), dass gegen die Person (noch) „*ermittelt wird*“. Bei einer Verurteilung wurde das Ermittlungsverfahren jedoch bereits abgeschlossen.

Im Übrigen könnte die Vorschrift auch gekürzt werden, da es entscheidend nicht auf das Ermittlungsverfahren, sondern auf die Anhängigkeit oder Rechtshängigkeit des Strafverfahrens ankommt.

Der Wortlaut des § 5 Absatz 4 könnte daher wie folgt angepasst werden: „*Der Verpflichtete hat zu melden, wenn*

- 1. gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wegen einer rechtswidrigen Tat nach § 261 des Strafgesetzbuches ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder er wegen einer solchen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann oder*
- 2. gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wegen einer rechtswidrigen Tat im Sinne des § 261 Absatz 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig*

*ist oder er wegen einer solchen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde und ein Zusammenhang zwischen dem Tatertrag oder dem Tatprodukt der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann.“*

Im Übrigen sollte die Verordnungsbegründung noch angepasst werden (S. 16 des Entwurfs). Dort steht, dass strafrechtliche Ermittlungen zu einer Meldepflicht führen. Wie sich aus dem Wortlaut des § 5 Absatz 4 jedoch ergibt, führt ein bloßes Ermittlungsverfahren als solches gerade nicht zu einer Meldepflicht. Voraussetzung ist vielmehr die Anhängigkeit oder Rechtshängigkeit des Strafverfahrens.

### **III. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung (§ 6)**

In § 6 werden Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung geregelt. In der Sache können wir alle Vorschriften nachvollziehen und möchten lediglich Verbesserungsvorschläge hinsichtlich mancher Formulierungen unterbreiten.

#### **1. Meldung nach § 6 Nummer 1 (formlose Vollmacht)**

Nach § 6 Nummer 1 ist zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter aufgrund einer mündlichen oder sonstigen formlosen Vollmacht handelt und die angekündigte schriftliche Vollmachtsbestätigung nicht innerhalb von zwei Monaten vorgelegt wird.

Bei dieser Vorschrift sehen wir einen gewissen Anpassungsbedarf. So werden zum einen Vollmachten in Textform (§ 126b BGB) nicht erfasst, da es sich dabei nicht um *formlose* Vollmachten handelt. Vollmachten in Textform kommen in der notariellen Praxis jedoch häufig vor (insbesondere Vollmacht per Email oder Fax). Wird in solchen Fällen die schriftliche Vollmachtsbestätigung verweigert, kann dies ebenfalls den Verdacht einer Verschleierung rechtfertigen und sollte daher von der Vorschrift erfasst werden.

Zum anderen setzt die Vorschrift voraus, dass die schriftliche Vollmachtsbestätigung „*angekündigt*“ wurde, was dahingehend verstanden werden könnte, dass sich der Beteiligte dazu bereit erklärt haben muss, diese vorzulegen. Es scheint uns entscheidender auf die Aufforderung durch den Verpflichteten als auf die Bereitschaft des Beteiligten anzukommen.

Schließlich ergibt sich aus dem Wortlaut nicht eindeutig, wann die zweimonatige Frist für die Vorlage der schriftlichen Vollmachtsbestätigung beginnt.

Wir empfehlen daher, den Wortlaut des § 6 Nummer 1 wie folgt anzupassen: „[...] aufgrund einer Vollmacht handelt, die nicht der Schriftform genügt, und dem Verpflichteten nicht innerhalb von zwei Monaten nach dessen Aufforderung eine Vollmachtsbestätigung in der angeforderten Form vorgelegt wird“.

## **2. Meldung nach § 6 Nummer 3 (Vollmacht mit unklarem Rechtsverhältnis)**

Nach § 6 Nummer 3 ist eine Meldung abzugeben, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter als Bevollmächtigter handelt und für den Verpflichteten nicht erkennbar ist, auf welches Rechtsverhältnis die Vollmacht zurückzuführen ist.

Die Verordnungsbegründung nennt als Beispiele für ein Rechtsverhältnis eine Mandatierung, einen Dienstvertrag oder ein Arbeitsverhältnis. Als Grundverhältnis kommt aber insbesondere auch ein bloßes Gefälligkeitsverhältnis in Betracht. Gerade bei Vollmachten im familiären Bereich wird dies regelmäßig der Fall sein. Es könnte klargestellt werden, dass auch solche Gefälligkeitsverhältnisse erfasst werden, entweder in der Verordnungsbegründung und/oder indem in der Vorschrift das Wort „Rechtsverhältnis“ durch den weiteren Begriff „Grundverhältnis“ ersetzt wird.

Die Abgrenzung zwischen Gefälligkeits- und Auftragsverhältnis kann dabei erhebliche Schwierigkeiten bereiten. Daher könnte man die Vorschrift des § 6 Nummer 3 auch so lesen, dass eine Meldung zu erfolgen hat, wenn der Verpflichtete nicht beurteilen kann, welche Art von Grundverhältnis vorliegt, weil dann nicht für ihn erkennbar ist, auf welches Rechtsverhältnis (Auftrag oder Gefälligkeit?) die Vollmacht zurückzuführen ist. Auch die Verordnungsbegründung könnte so verstanden werden, wenn es dort heißt, dass meldepflichtig ist, wenn „unklar ist, welches Rechtsverhältnis dieser Vollmacht zugrunde liegt“. Solche Fälle sollen aber sicherlich nicht erfasst sein. Dies könnte ebenfalls in der Verordnungsbegründung klargestellt werden.

Die Verordnungsbegründung zu § 6 Nummer 3 (S. 18) könnte dahingehend wie folgt angepasst werden: „Dies kann zum Beispiel eine Mandatierung, ein Dienstvertrag (Geschäftsführervertrag), ein Arbeitsverhältnis (z. B. bei einem Syndikusanwalt) oder ein Gefälligkeitsverhältnis (gerade im familiären Bereich) sein. Ist jedoch unklar, aufgrund welchen Rechtsverhältnisses die Vollmacht erteilt wurde, so deutet dies auf eine Verschleierung hin. Es kommt dabei allein darauf an, ob der Verpflichtete die für das Rechtsverhältnis maßgeblichen tatsächlichen Umstände (also etwa das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses oder das Vorliegen einer familiären Beziehung) erkennen kann. Es ist hingegen unerheblich, ob er das Rechtsverhältnis auch rechtlich zutreffend qualifizieren kann.“

#### **IV. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität (§ 7)**

##### **1. Meldung nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 (Art der Erbringung der Gegenleistung)**

Gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 lösen bestimmte Arten der Erbringung der Gegenleistung eine Meldepflicht aus. Insbesondere anhand dieser Vorschrift wird das eingangs dargestellte Problem deutlich, dass Notare in vielen Fällen keine Kenntnis über die eine Meldepflicht auslösenden Merkmale haben werden. In aller Regel wird der Kaufpreis bei einer Immobilientransaktion direkt vom Käufer an den Verkäufer geleistet, ohne dass der Notar die weiteren Einzelheiten der Zahlung erfährt. Diese werden – abgesehen von den Kontoangaben des Verkäufers – regelmäßig nicht in der Kaufvertragsurkunde festgehalten und dem Notar auch nicht in sonstiger Weise bekannt. Insbesondere wird der Notar auch nicht erfahren, ob der Kaufpreis letztlich durch Barzahlung entrichtet wird.

Wenn der Gesetzgeber insoweit Abhilfe schaffen möchte, müsste er eine Zahlung über ein Notaranderkonto verbindlich vorschreiben. Die Abwicklung eines Immobiliengeschäfts über ein Notaranderkonto stellt nach geltender Rechtslage jedoch die Ausnahme dar, weil sie nur bei einem berechtigten Sicherungsinteresse einer Vertragspartei berufsrechtlich zulässig ist (§ 57 Absatz 2 Nummer 1 BeurkG), woran es im Regelfall fehlt.

##### **2. Meldung nach § 7 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 (Wiederveräußerung binnen drei Jahren)**

Bei der Meldung nach § 7 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 (Wiederveräußerung binnen drei Jahren) soll es entscheidend darauf ankommen, dass der Weiterveräußerungspreis von dem vorherigen Preis erheblich abweicht. Nach der Verordnungsbegründung (S. 20) sei dies beispielsweise anzunehmen, wenn Anteile an einem Gesellschaftsvermögen zwei Jahre nach dem Erwerb zu einem Kaufpreis weiterveräußert werden, der den vorherigen Kaufpreis um einen niedrigen zweistelligen Prozentsatz übersteigt. Dieser Prozentsatz erscheint uns deutlich zu niedrig, um von einer „*erheblichen*“ Abweichung sprechen zu können. Die Angabe passt auch nicht zur Begründung zu § 7 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 (S. 19). Danach ist eine erhebliche Abweichung jedenfalls dann zu bejahen, wenn der Kaufpreis mindestens 25 % über dem Verkehrswert liegt. Dieser Wert erscheint uns für die Begründung einer Meldepflicht angemessen und sollte daher übernommen werden.

Die Verordnungsbegründung könnte dahingehend wie folgt angepasst werden: „*Eine erhebliche Abweichung ist insbesondere anzunehmen, wenn der Kaufpreis mindestens 25 % über dem vorherigen Kaufpreis liegt.*“

## V. Inkrafttreten (§ 8)

Die Rechtsverordnung wird weitreichende Folgen für die Berufsgeheimnisträger haben, die künftig umfangreiche und im Einzelnen durchaus komplexe Vorschriften prüfen müssen. Hierauf muss sich die Praxis erst einstellen können. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir, dass laut Verordnungsbegründung den Verpflichteten eine ausreichende Übergangsfrist gewährt werden soll, um sich auf die neuen Meldepflichten einzurichten. Wir halten hierfür einen Zeitraum von zwei Monaten für angemessen. Die Zeit, die nach Verkündung des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vor Inkrafttreten zur Verfügung stand (etwa drei Wochen), war leider eindeutig zu knapp bemessen.

## VI. Redaktionelle Anmerkungen

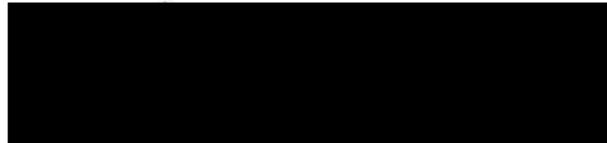
Schließlich erlauben wir uns lediglich noch wenige redaktionelle Anmerkungen:

- § 5 Absatz 1: „[...] wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seine Auskunfts- und Nachweispflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 3 und 4 des Geldwäschegesetzes GwG nicht erfüllt hat.“
- § 5 Absatz 4: Anstelle von „StGB“ sollte es jeweils „des Strafgesetzbuches“ heißen.
- § 7 Absatz 2: Die Meldepflicht wegen einer Zahlung über ein Anderkonto müsste als eigenständiger Absatz 3 ausgestaltet werden.
- Seite 9: „Diese Sachverhalte konkretisieren [...] eine Meldepflicht gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen trifft“
- Seite 12: „Bei der Abschätzung der Neubelastung wurde von jährlich 7.000 Meldungen ausgegangen.“
- Seite 13: „Auf die Geltung von § 48 GwG und § 56 Absatz 1 Nr. 659 GwG wird hingewiesen.“
- Seite 14: „Ein gleichermaßen enger Bezug kann auch anzunehmen sein, wenn ein am Erwerbsvorgang beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem Risikostaat nach Nr. 1 oder 2 unmittelbar oder mittelbar [...].“
- Seite 14: „Ein enger Bezug des Geschäftsgegenstandes im Sinne des § 34 Nummer 54 zu einem Risikostaat ist bei asset deals [...].“

- Seite 15: „Dies kann Fälle betreffen [...] anhand von Erkenntnissen aus dem Transparenzregister [...]“
- Seite 16: „Im Falle des groben Missverhältnisses [...] eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten~~en~~“
- Seite 18: „Im Rahmen der Stellvertretung können auffällige, in § 6 Nummer 1 bis 34 benannte Konstellationen [...]“
- S. 19: „Die erhebliche Abweichung ist für den Verpflichteten ~~nach § 1 Absatz 2~~ erkennbar, wenn [...]“
- S. 21: „[...] mithin scheinbar grundlos eine Zahlung über an Anderkonto ~~oder einen Treuhänder~~ gewünscht wird.“

Für Rückfragen stehen mein Kollege Martin Thelen und ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Nicola Hoischen)  
Hauptgeschäftsführerin