



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins

vorbereitet durch den Ausschuss Anwaltsnotariat

**Entwurf einer Verordnung zur Änderung der
Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz
meldepflichtigen Sachverhalten im
Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien)**

Stellungnahme Nr.: 59/2024

Berlin, im August 2024

Mitglieder des Ausschusses

- Rechtsanwältin und Notarin Monika Hähn, Lübbecke
(Vorsitzende und Berichterstatlerin)
- Rechtsanwältin und Notarin Susanne Haferkamp, Duisburg
- Rechtsanwalt und Notar Andreas Janßen, LL.M., Braunschweig
- Rechtsanwältin und Notarin Zamirah Rabiya, Nordhorn
- Rechtsanwältin und Notarin Scherwitzki, LL.M., Berlin
- Rechtsanwalt und Notar Ulf Schönenberg-Wessel, Kiel
- Rechtsanwalt und Notar Dr. Hans Christian Schüler, Duisburg
- Rechtsanwalt und Notar Norbert Weide, Neustadt in Holstein
- Rechtsanwältin und Notarin Dörte Zimmermann, LL.M, Berlin
(Berichterstatlerin)

Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle

- Rechtsanwältin Tanja Brexl, Geschäftsführerin

Deutscher Anwaltverein

Littenstraße 11, 10179 Berlin

Tel.: +49 30 726152-0

Fax: +49 30 726152-190

E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel

Rue Joseph II 40, Boîte 7B

1000 Brüssel, Belgien

Tel.: +32 2 28028-12

Fax: +32 2 28028-13

E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de

EU-Transparenz-Registernummer:

87980341522-66

www.anwaltverein.de

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt ca. 60.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 253 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene. Der DAV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000952 eingetragen.

Es ist zunächst festzuhalten, dass sich die Regelungen zu den Meldeverpflichtungen in der Praxis bewährt haben. 2022 wurden durch Notarinnen und Notare mit 7.223 Verdachtsmeldungen ca. 98 % der Meldungen abgegeben, die durch rechtsberatende Berufe (Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare) erfolgt sind.

Zum Verordnungsentwurf erlauben wir uns die folgenden Anmerkungen zu **§ 6 GwG MeldV-Immobilien-Entwurf**:

I. § 6 Abs. 1 GwG MeldV-Immobilien-Entwurf

Ziff. 1

Die Änderungen in Art. 1 Abs. 1 Ziff. 1 sind geeignet, die Ziele der Geldwäschegesetz-meldepflichtverordnung-Immobilien zu erreichen. Sie sind in der Praxis umsetzbar. Allerdings erscheint der Verzicht auf den Schwellenwert für Barzahlungen in Höhe von 10.000 € (bisher § 6 Abs. 1 Ziff. 1 lit. a) verfehlt. Er sollte beibehalten werden.

Ziff. 2

Bedenken bestehen diesseits gegen die Regelung in Abs. 1 Ziff. 2, nach der die Differenz zwischen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes und Gegenleistung nunmehr mehr als 20.000,00 € betragen muss.

Die Anknüpfung einer Meldeverpflichtung an diese Regelung ist in der Praxis für die Notarinnen und Notare kaum umsetzbar. Zum tatsächlichen Wert des Geschäfts haben

die Notarinnen und Notare in den meisten Fällen keinerlei Erkenntnisse. Der Verkehrswert ist in der Praxis der Kaufpreis, der am Markt erzielbar ist. Pflichten, einen „objektiven“ Verkehrswert zu ermitteln, bestehen seitens der Notarinnen und Notare nicht. Bedenkt man zudem größere Immobilientransaktionen, bei denen es um Immobilien von mehreren Millionen Wert geht, ist eine Abweichung um mehr als 20.000,00 € unwesentlich. Eine solche Abweichung kann sich bereits aus im Gebäude befindlichen kleineren Mängeln ergeben, die im Rahmen der Vertragsverhandlungen von den Parteien finanziell berücksichtigt worden sind. Das ist nichts, was im Rahmen der Vertragsurkunde eine Rolle spielt. Es entzieht sich der Wahrnehmung der Notare und Notarinnen. In der Praxis ist es üblich, dass die Vertragsparteien den Notar erst beauftragen, nachdem die Preisfindung bereits erfolgt ist. In die Preisfindung sind die Notarinnen und Notare also nicht involviert. Häufig liegen der Preisfindung umfangreiche interne Untersuchungen zugrunde, die die Parteien unternommen haben, insbesondere wenn es sich um geschäftliche Immobilien handelt. Am Ende dieses Vorganges wird in den Verhandlungen ein Preis gebildet. Die Preisbildung ist für die spätere Vertragsurkunde nicht von Relevanz, außer es werden konkrete Regelungen zu noch zu behebenden Mängeln oder vorhandenen Mängeln zwischen den Parteien in den Vertrag aufgenommen. Auch dann ist es für Notarinnen oder Notare nicht möglich, zu bewerten, ob diese Mängel einen bestimmten Umfang haben und deswegen der Kaufpreis nicht um mehr als 20.000,00 € vom Verkehrswert abweicht, sondern dem Verkehrswert entspricht.

Die Regelung geht daher an der notariellen Praxis vorbei und hätte zum Ergebnis, dass entweder Notarinnen und Notare vorsorglich Meldungen abgeben, weil die Preisbildung unbekannt ist und sie die verminderte der Gegenleistung nicht beurteilen können. Andererseits könnten Meldungen auch unterbleiben, weil sich Notarinnen und Notare darauf verlassen müssen und dürfen, dass die Vertragsparteien einen Kaufpreis ausgehandelt haben, der der aktuellen Marktlage entspricht. Den Notarinnen und Notaren obliegt nicht die Prüfung der Preisfindung. Sinnvoller erscheint es, an eine prozentuale Abweichung von 25 % anzuknüpfen. Zu beachten bleibt aber auch dann, dass es Notarinnen und Notaren, weder obliegt, die Marktüblichkeit des in einer Urkunde vereinbarten Kaufpreises zu beurteilen, noch haben sie dafür hinreichende Möglichkeiten und Fähigkeiten.

Ziff. 3

Ziff. 3 berücksichtigt nicht die beim Erwerb von Geschäftsimmobilien festzustellende und aus der Immobilienmarktlage resultierende Situation, dass im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss Sicherheitsleistungen erbracht werden. Diese Sicherheitsleistungen werden üblicherweise nicht zwischen den Parteien gezahlt, sondern, um beide Parteien entsprechend abzusichern, über ein Notaranderkonto abgewickelt, vorausgesetzt, es wird ein Sicherungsbedürfnis bejaht.

Ziff. 3 könnte wie folgt gefasst werden:

"...3. vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäfts erbracht wurde oder erbracht werden soll, es sei denn,

a) der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt nicht mehr als 20.000,00 € oder

b) die veräußernde Person ist eine Person i. S. d. Nr. 2 a - h oder

c) die Zahlung wird über Notaranderkonto abgewickelt, das unter Berücksichtigung des notwendigen Sicherungsinteresses eingerichtet wird,

..."

Ziff. 4

In Ziff. 4 ist vorgesehen, dass meldepflichtig sein soll, wenn die Gegenleistung an andere, als die am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigte gezahlt wird. Die Grenze der Zahlung beträgt dabei 20.000,00 €, was in diesem Fall nicht problematisch ist. Kritisch wird allerdings 4 b) betrachtet. Dort sind Zahlungen ausgenommen an Personen, die in Ziffer 2 a) – h) genannt sind. In diesem Zusammenhang zielen die Bedenken auf 2 f).

Danach ergibt sich kein meldepflichtiger Vorgang, wenn Zahlungen an im Grundbuch eingetragene und abzulösende Gläubiger geleistet werden oder an einen abzulösenden Gläubiger erfolgen, dem nach § 10 Abs. 1 Nr. 1, 1 a oder 2 ZVG bei einer Zwangsvollstreckung ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde.

§ 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZVG umfasst den betreibenden Gläubiger und seine Ausgaben zur Erhaltung und nötigen Verbesserung. § 10 Abs. 1 Ziff. 1 a ZVG umfasst Zwangsversteigerungen, bei denen das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist. § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG umfasst die Vollstreckung in ein Wohnungseigentum und daraus fällige Ansprüche.

Nicht umfasst von der Regelung in § 6 Abs. 1 Ziff. 4 b) i. V. m. Ziff. 2 f) GWG-MeldV sind damit all jene Gläubiger, denen ein dingliches Recht, außerhalb des Grundbuchs zusteht, beispielsweise in Form einer abgetretenen Briefgrundschuld. Sie sind weder im Grundbuch eingetragen, noch handelt es sich um abzulösende Gläubiger nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 – 2 ZVG.

Entweder ist Ziff. 2 f) missverständlich formuliert und soll eingetragene und abzulösende Gläubiger umfassen. Grundsätzlich wäre ein Gläubiger, dem eine Briefgrundschuld abgetreten worden ist wohl ein abzulösender Gläubiger. Dann ist aber der Wortlaut "eingetragener und abzulösender Gläubiger" missverständlich. Vom Empfängerhorizont her umfasst Ziff. 2 f) in der jetzigen Formulierung lediglich die eingetragenen Gläubiger, die auch noch abzulösen sind, also nicht Gläubiger die bereits abgelöst wurden. Daher wird vermutet, dass es sich bei der Formulierung nicht um ein Versehen handelt.

Wenn aber, durch Abtretung in die Position des früheren Gläubigers gelangte, neue Gläubiger im Zuge des Immobiliengeschäfts Gelder zur Ablösung der Verbindlichkeiten erhalten, ist das ein alltäglicher Vorgang, der mitnichten einen Geldwäscheverdacht nahelegt. All diese Fälle also zu melden, scheint verfehlt. Insoweit wird vorgeschlagen, die Formulierung dahingehend zu konkretisieren, dass Ziff. 2 f) geändert wird und es heißt:

"... Ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender, ein abzulösender Gläubiger, dem eine Grundbuchsicherheit abgetreten wurde oder ein abzulösender Gläubiger, dem nach § 10 Abs. 1 Nr. 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, auf...".

II. § 6 Abs. 2 GwG MeldV-Immobilien-Entwurf

Zu aa. S. 1.

Nach der Neufassung von Abs. 2 S. 1 soll der Verpflichtete melden, wenn der Geschäftsgegenstand innerhalb von zwei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert wurde oder werden soll, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Verpflichtete i. S. d. Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien sind auch Notarinnen und Notare. Die mit der ersten Veräußerung befassten Notarinnen und Notare erhalten keine Kenntnis darüber, ob der Gegenstand innerhalb von zwei Jahren weiterveräußert wird, wenn nicht sie mit der Beurkundung der Weiterveräußerung beauftragt werden. Das ist auch nicht der Regelfall, denn üblicherweise entscheidet die kaufende Partei darüber, welcher Notar die Beurkundung übernehmen soll. Diese Verpflichtung würde daher weitgehend ins Leere laufen.

Auch die Regelung in Ziff. 2 läuft ins Leere, da auch diese Regelung wieder voraussetzen würde, dass der gleiche meldepflichtige Notar bzw. Notarin damit befasst ist, was indes nicht zwingend der Fall sein muss.

Es wird daher angeregt, klarzustellen, dass diese Regelung auf die Kenntnis abstellt, wenn also der Verpflichtete Kenntnis davon erlangt, dass innerhalb von zwei Jahren bzw. innerhalb von drei Jahren eine Weiterveräußerung bzw. eine Rückgabe erfolgen soll.

Möglicherweise ist insoweit allerdings nur der Wortlaut missverständlich. Unter Umständen sollen nur die mit der Weiterveräußerung befassten Notarinnen und Notare meldepflichtig sein. Die folgende Formulierung für § 6 Abs. 2 wäre insoweit eindeutiger:

„Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Geschäftsgegenstand

1. innerhalb von zwei Jahren vor dem Erwerb zu einem Preis erworben wurde, der erheblich von dem Preis bei Weiterveräußerung abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht, oder

2. innerhalb von drei Jahren durch den vorherigen Eigentümer oder Anteilseigner wieder erworben werden soll, ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer Grund besteht.“

Damit wäre klargestellt, dass die Meldepflicht sich auf die mit der Weiter- bzw. Rückveräußerung befassten Notarinnen und Notare bezieht. Der die Meldepflicht auslösende Tatbestand deutet sich in diesem Fall bei der Grundbucheinsicht an. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Kaufpreis im Grundbuch nicht vermerkt ist und weder ein Recht, noch eine Pflicht der Notarinnen und Notare zur Nachforschung betreffend frühere Kaufpreise besteht. An dieser Stelle läuft Ziff. 1 ins Leere.

III. § 6 Abs. 4

In Abs. 4 ist von "gegenüber dem Notar" die Rede.

Die Lebenswirklichkeit zeigt, dass vielerorts mittlerweile mehr Notarinnen als Notare tätig sind, so dass es sicherlich zeitgemäß wäre, auch die weibliche Form im Verordnungstext zu nutzen. Auch im Verordnungsentwurf wäre es zeitgemäß, auch die weibliche Form zu berücksichtigen oder zumindest einen Hinweis aufzunehmen, dass auf das Gendern verzichtet wird und mit der männlichen Formulierung auch die Notarinnen erfasst sind.

IV. § 4 Abs. 4 S. 1 Nr. 2

Die Verweisung auf § 261 Abs. 1 S2 StGB ist nicht mehr aktuell.

V. § 7

Es ist zu überlegen, die Meldepflicht auszuschließen, wenn eine Immobilie nur Bestandteil eines M & A-Share Deals ist, bei dem die Immobilie mitveräußert wird. Insbesondere können die Prüfungen, die zu einer Meldepflicht führen, bei einer Immobilie, die Bestandteil einer solchen Transaktion ist, praktisch nicht geprüft werden.

Verteiler

- Bundesministerium der Justiz
- Bundesministerium der Finanzen
- Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
- Fraktionen der im Bundestag vertretenen Parteien

- Justizministerien/Justizsenatoren und Justizsenatorinnen der Bundesländer

- Bundesnotarkammer
- Notarkammern in der Bundesrepublik Deutschland

- Verein Baden-Württembergischer Anwaltsnotare e.V.
- Verband Deutscher Anwaltsnotare e.V.
- Deutscher Notarverein e.V.

- Bundesrechtsanwaltskammer
- Deutscher Richterbund
- Bundesverband der Freien Berufe
- Deutscher Steuerberaterverband

- Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Fach- und Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Anwaltsvereine im Gebiete des Anwaltsnotariats des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Landesverbände des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des FORUMs Junge Anwaltschaft
- Juris GmbH