

Verordnungsentwurf

des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

A. Problem und Ziel

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) ist seit dem 1. Oktober 2020 in Kraft. Seitdem hat sich aus der Anwendung und der erfolgten Evaluierung der Regelungen sowie aufgrund rechtlicher Änderungen im Geldwäschegesetz (GwG) Bedarf zur Anpassung einzelner Regelungen der Verordnung ergeben. Dabei sind vornehmlich die Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität nach § 6 GwGMeldV-Immobilien weiter zu konkretisieren, um die Abgabe von Meldungen, die für die Zwecke der Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung nicht werthaltig sind, zu vermeiden. Zudem bedarf es einer Anpassung der Meldetatbestände der GwGMeldV-Immobilien an das mit dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) eingefügte Barzahlungsverbot beim Erwerb von Immobilien nach § 16a GwG. Dieser Änderungsbedarf wird mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf umgesetzt.

B. Lösung

Die Evaluierung der Regelungen der GwGMeldV-Immobilien hat ergeben, dass sich die Regelungen in der Anwendung insgesamt bewährt haben und die mit der GwGMeldV-Immobilien intendierten Ziele erreicht wurden. Die erforderlichen Eingrenzungen und Klarstellungen der einzelnen bereits bestehenden Meldetatbestände werden mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf vorgenommen. Darüber hinaus werden zur Umsetzung des mit dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II eingefügten Barzahlungsverbots beim Erwerb von Immobilien in § 16a GwG zwei neue Meldetatbestände in die GwGMeldV-Immobilien aufgenommen. Sie stellen sicher, dass nicht nur bei einem Verstoß gegen das Barzahlungsverbot nach § 16a GwG, sondern auch bei Verletzung oder missbräuchlicher Umgehung der Nachweispflichten des § 16a GwG Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen vorgenommen werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Aus den Änderungen der GwGMeldV-Immobilien durch diesen Verordnungsentwurf ergeben sich keine Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Änderungen der GwGMeldV-Immobilien durch diesen Verordnungsentwurf führen nicht zu einer Änderung des Erfüllungsaufwands für Bürgerinnen und Bürger.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Mit den Änderungen der GwGMeldV-Immobilien durch diesen Verordnungsentwurf geht kein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft einher.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Aus den Änderungen der GwGMeldV-Immobilien durch diesen Verordnungsentwurf ergibt sich kein Erfüllungsaufwand der Verwaltung.

F. Weitere Kosten

Keine.

Verordnungsentwurf des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

Vom ...

Auf Grund des § 43 Absatz 6 des Geldwäschegesetzes, der durch Artikel 1 Nummer 33 Buchstabe d des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) eingefügt worden ist, in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass des Bundeskanzlers vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) verordnet das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz:

Artikel 1

Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien vom 20. August 2020 (BGBl. I S. 1965) wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Nummer 4 wird das Wort „Drittstaat“ durch das Wort „Staat“ ersetzt.
2. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Gegenleistung

 1. vollständig oder teilweise wie folgt erbracht wurde oder erbracht werden soll:
 - a) abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Bargeld, Gold, Platin oder Edelsteinen,
 - b) abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Kryptowerten im Sinne des § 1 Absatz 11 Satz 4 und 5 des Kreditwesengesetzes oder
 - c) über ein Bankkonto in einem Drittstaat, es sei denn, der Kontoinhaber ist in diesem Drittstaat ansässig,
 2. um mehr als 20 000 Euro 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
 - a) ist Partei kraft Amtes,
 - b) ist der derzeitige oder frühere Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs oder ein Verwandter

ersten oder zweiten Grades des derzeitigen oder früheren Ehepartners oder eingetragenen Lebenspartners,

- c) ist ein Verwandter ersten Grades einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs oder Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner des Verwandten ersten Grades,
- d) ist ein Verwandter zweiten Grades einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs oder Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner des Verwandten zweiten Grades,
- e) ist ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes,
- f) ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger oder ein abzulösender Gläubiger, dem 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,
- g) ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder
- h) unterliegt der Aufsicht der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 50 Nummer 1 oder 2 des Geldwäschegesetzes,

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

- a) der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt nicht mehr als 20 000 Euro oder
- b) die veräußernde Person ist eine Person im Sinne der Nummer 2 Buchstabe a bis h,

4. vollständig oder teilweise von einer oder an eine Person erbracht wurde oder erbracht werden soll, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter noch wirtschaftlich Berechtigter ist, es sei denn,

- a) der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt nicht mehr als 20 000 Euro,
- b) es handelt sich um eine Person im Sinne der Nummer 2 Buchstabe a bis h oder
- c) die Person ist Verpflichteter nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 oder 12 des Geldwäschegesetzes,

5. vollständig oder teilweise später als ein Jahr nach Stellung des Antrages auf Eintragung beim Grundbuchamt erbracht werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Geschäftsgegenstand

1. 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, oder
2. innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilsinhaber veräußert wurde oder werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.“

bb) Folgender Satz 3 wird angefügt:

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

c) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „Zahlung“ durch das Wort „Gegenleistung“ und das Wort „erfolgen“ durch die Wörter „erbracht werden“ ersetzt.

d) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein am Erwerbsvorgang Beteiligter seine Nachweispflicht nach § 16a Absatz 2 Satz 1 des Geldwäschegesetzes trotz Aufforderung nach § 16a Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 Buchstabe b des Geldwäschegesetzes gegenüber dem Notar nicht erfüllt hat.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) regelt und konkretisiert Meldepflichten bestimmter Berufsgruppen, insbesondere Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Steuerbevollmächtigte, im Zusammenhang mit den erhöhten Geldwäscherisiken im Immobiliensektor, um das Rahmenwerk zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu stärken. Das Bundesministerium der Finanzen ist gemäß § 43 Absatz 6 des Geldwäschegesetzes (GwG) dazu ermächtigt, eine Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates zu erlassen, aus der sich die Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes ergeben, die von Verpflichteten im Sinne des GwG stets nach § 43 Absatz 1 GwG zu melden sind.

Die GwGMeldV-Immobilien ist auf Grundlage dieser Ermächtigung seit dem 1. Oktober 2020 in Kraft. Seitdem hat sich aus der Anwendung und der erfolgten Evaluierung der Regelungen sowie aufgrund rechtlicher Änderungen im GwG Bedarf zur Anpassung einzelner Regelungen der Verordnung ergeben. Dieser Änderungsbedarf wird mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf umgesetzt.

Die Evaluierung geht auf eine Bitte des Deutschen Bundestages im Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU (ABl. L 156/43 vom 19.6.2018) zurück. Anlässlich der Beratungen im Finanzausschuss wurde das Bundesministerium der Finanzen von den damaligen Koalitionsfraktionen (CDU/CSU und SPD) um eine Evaluierung der Regelungen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Immobiliensektor und insbesondere der Regelungen der GwGMeldV-Immobilien gebeten. Im Rahmen der Evaluierung wurden Fragebögen an verschiedene Strafverfolgungsbehörden, die Landesjustizverwaltungen, die Bundesnotarkammer, die Bundesrechtsanwaltskammer, die Bundessteuerberaterkammer sowie die örtlichen Rechtsanwalts- und Steuerberaterkammern und die Wirtschaftsprüferkammer übersandt. Von der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) wurde ein Bericht angefordert. Die Evaluierung wurde durch das Bundesministerium der Finanzen im Oktober 2023 abgeschlossen. Im Ergebnis haben sich die Regelungen der GwGMeldV-Immobilien insgesamt bewährt und wurden die mit der Rechtsverordnung intendierten Ziele erreicht. Dies zeigt sich insbesondere auch an den gestiegenen Meldezahlen. Bei einzelnen Meldesachverhalten bestand jedoch Bedarf, die Formulierung der Meldesachverhalte klarer zu fassen oder eine weitere Eingrenzung auf relevante Sachverhalte vorzunehmen. Der vorliegende Verordnungsentwurf trägt diesem Ergebnis Rechnung.

Gesetzliche Änderungen, die seit Inkrafttreten der GwGMeldV-Immobilien erfolgt sind und Anpassungsbedarf an der Verordnung auslösen, betreffen die Einführung des Barzahlungsverbot bei Immobilienerwerb mit der Regelung des § 16a GwG.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf nimmt die erforderlichen Anpassungen vor, um die Ergebnisse der Evaluierung umzusetzen und eine Anpassung der GwGMeldV-Immobilien an das Barzahlungsverbot nach § 16a GwG herbeizuführen. In diesem Zusammenhang werden bei verschiedenen Meldetatbeständen Eingrenzungen oder Klarstellungen vorgenommen. Beispielhaft anzuführen ist die Änderung des Meldetatbestandes zu Vorabzahlungen, d. h., wenn die Erbringung der Gegenleistung eines Immobilienerwerbsgeschäftes vor (rechtswirksamem) Abschluss des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes erfolgt (§ 6 Absatz 1 Nummer 3). Hierbei handelt es sich um den häufigsten Meldesachverhalt, wobei es sich oftmals um (An-)Zahlungen im unteren fünfstelligen Bereich vor der notariellen Beurkundung handelt („Reservierungsgebühr“ oder Vorabzahlung kleinerer landwirtschaftlicher Grundstücke im ländlichen Bereich; Zahlung vor Abschluss des Rechtsgeschäftes). Zur Eingrenzung auf risikoträchtige Sachverhalte wird in diesen Fällen eine Erhöhung des Schwellenbetrags von 10 000 auf 20 000 Euro vorgenommen. Dies gilt auch für Zahlungen von oder an Dritte. Hier sind häufig risikoarme Konstellationen, z. B. bei (Teil-)Zahlungen durch nahe Familienangehörige beim Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum, betroffen, weshalb eine risikoorientierte Eingrenzung durch die Aufnahme eines Schwellenbetrages in den Meldetatbestand vorgenommen wird.

Die vorliegende Verordnung konkretisiert zudem die Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität. Mit dieser Änderung wird einer Empfehlung der deutschen FIU aus der Evaluierung Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden zur Umsetzung des Barzahlungsverbots beim Erwerb von Immobilien zwei neue Meldepflichten eingeführt. Ein Meldetatbestand greift in Fällen, in denen ein am Erwerbsvorgang Beteiligter seinen Nachweispflichten gemäß § 16a GwG nicht nachkommt. Ein weiterer Meldetatbestand wird geschaffen, um zu verhindern, dass durch eine Vertragsgestaltung der Parteien eines Grundstückskaufvertrages eine Überprüfung der Einhaltung des Barzahlungsverbots verhindert wird.

III. Alternativen

Keine. Die Regelung neuer Ausnahmetatbestände sowie die neuen Meldepflichten sind zur weiteren Steigerung der Qualität und zahlenmäßigen Beschränkung der Meldungen zwingend notwendig.

IV. Regelungskompetenz

Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 43 Absatz 6 GwG.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Diese Verordnung ist mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar. Es ist den Mitgliedstaaten der Europäischen Union nach den Vorgaben der Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU (ABl. L 156/43 vom 19.6.2018) unbenommen, über die Richtlinie hinausgehende nationale Meldepflichten gesetzlich zu regeln.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die GwGMeldV-Immobilien trägt durch die Bestimmung konkreter Meldepflichten zur rechtssicheren Anwendung des § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative sowie Absatz 6 GwG bei. Dies gilt auch für die durch die vorliegende Änderung der GwGMeldV-Immobilien neu geschaffenen Meldetatbestände. Zudem trägt die Überarbeitung der bestehenden Meldepflichten dazu bei, die Anwendbarkeit der GwGMeldV-Immobilien insgesamt zu verbessern.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Durch die Anpassung bestehender Meldetatbestände und die Aufnahme neuer Meldepflichten in die GwGMeldV-Immobilien soll die Wirkung der Rechtsverordnung insgesamt verbessert und erweitert werden. Dies bedeutet gleichzeitig eine weitere Förderung der Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und damit eine Förderung der nachhaltigen Entwicklung in wirtschaftlicher und sozialer Dimension (4. Leitprinzip). Dies umfasst auch eine weitere Stärkung friedlicher und inklusiver Gesellschaften einschließlich leistungsfähiger Institutionen (SDG 16) und der Bekämpfung von Kriminalität (Indikator 16.1).

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Aus den Änderungen folgen keine Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand. Bei Erlass der GwGMeldV-Immobilien wurden die erforderlichen Sach- und Personalmittel berücksichtigt, die sich aus der Schaffung der Meldepflichten der GwGMeldV-Immobilien ergeben. Die vorliegende Änderung schafft zwar gegenüber der ursprünglichen Fassung der GwGMeldV-Immobilien zwei zusätzliche Meldetatbestände (§ 6 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 4 der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien in der Entwurfsfassung (GwGMeldV-Immobilien-E)). Dem stehen jedoch verschiedene Änderungen gegenüber, die zu einer sachgerechten, dem Ziel der verbesserten Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung Rechnung tragenden Reduzierung des Meldeaufkommens führen (Anhebung des Schwellenbetrages aus § 6 Absatz 1 Nummer 3 GwGMeldV-Immobilien, Ausnahme bestimmter Vertragskonstellationen aus dem Anwendungsbereich des § 6 Absatz 1 Nummer 2 GwGMeldV-Immobilien, Einfügung eines Schwellenbetrages bei Zahlungen von Dritten in § 6 Absatz 1 Nummer 4 GwGMeldV-Immobilien-E und Verkürzung des Betrachtungszeitraumes in § 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 GwGMeldV-Immobilien-E). Es ist davon auszugehen, dass die mit den Änderungen einhergehende Reduzierung des Meldeaufkommens den Aufwand aus den zusätzlichen Meldetatbeständen kompensiert.

4. Erfüllungsaufwand

Es ergibt sich kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand aus den Änderungen. Die Ausführungen zu den Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand gelten entsprechend. Dies gilt auch für die Bürokratiekosten.

5. Weitere Kosten

Es entstehen durch die Änderungen keine weiteren direkten oder indirekten Kosten.

6. Weitere Regelungsfolgen

Die Regelungen der vorliegenden Änderung der GwGMeldV-Immobilien sind unter gleichstellungspolitischen Aspekten neutral.

VII. Befristung; Evaluierung

Die Regelungen der GwGMeldV-Immobilien-E tragen zu einer rechtssicheren Anwendung der Vorgaben des § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative sowie Absatz 6 GwG bei und bedeuten eine Stärkung der Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Vor diesem Hintergrund ist eine Befristung der mit dieser Änderung der GwGMeldV-Immobilien einhergehenden Regelungen nicht angezeigt. Da die Anpassung der bestehenden Meldepflichten der GwGMeldV-Immobilien unter anderem bereits auf einer Evaluierung der GwGMeldV-Immobilien beruht, ist eine Evaluierung des vorliegenden Verordnungsentwurfs nicht erforderlich.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 5 Nummer 4)

Mit der Änderung verweist die Regelung in § 5 Nummer 4 auf sämtliche Staaten, bei denen es sich nach § 3 Absatz 1 um Risikostaat handelt. Da es sich hierbei nicht notwendigerweise ausschließlich um Drittstaaten handelt, wird der Begriff des Drittstaates durch den Begriff „Staat“ ersetzt.

Zu Nummer 2 (§ 6)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Die Neufassung des Absatzes 1 berücksichtigt die Regelungen des § 16a GwG zum Barzahlungsverbot beim Erwerb von Immobilien. Zudem werden im Hinblick auf die Evaluierung der GwGMeldV-Immobilien Anpassungen an den in Absatz 1 enthaltenen Meldetatsachen vorgenommen.

In Nummer 1 wird zunächst der Wortlaut geändert und auf ein Erbringen der Gegenleistung statt auf ein Bezahlen abgestellt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass die vertragliche Gegenleistung im Rahmen eines Immobilienerwerbs mit anderen Mitteln erbracht werden kann als in Form der Kaufpreiszahlung. Im Fall von Tauschverträgen kann insbesondere eine Sache als Gegenleistung vereinbart sein. Mit Blick auf das Barzahlungsverbot beim Immobilienerwerb nach § 16a GwG sind dies insbesondere Fälle der Erbringung der Gegenleistung in Form von Gold, Platin oder Edelsteinen.

Bei der Änderung in Nummer 1 Buchstabe a und b handelt es sich um eine Folgeänderung zu der Regelung des § 16a GwG, die zum 1. April 2023 in Kraft getreten ist. Nach dem dort geregelten Barzahlungsverbot bei Immobilienerwerb darf die Gegenleistung weder durch Bargeld noch in Form von Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen erbracht werden. Hierzu ist durch die Beteiligten nach § 16a Absatz 2 Satz 1 GwG ein Nachweis zu erbringen und dieser von dem beurkundenden Notar auf Schlüssigkeit zu überprüfen. Ergeben sich für den Notar Tatsachen, die darauf hindeuten, dass die Gegenleistung mittels Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen erbracht wurde, hat eine entsprechende Meldung zu erfolgen.

Mit der Änderung in Nummer 1 Buchstabe c wird die Regelung zielgenauer formuliert. Im Fall der Nutzung eines Kontos in einem Drittstaat bestehen Risiken der Geldwäsche insbesondere dann, wenn der Kontoinhaber nicht in diesem Drittstaat ansässig ist. Die Regelung wird mit Blick auf diese Sachverhalte konkretisiert.

Mit der Änderung der bisherigen Nummer 2 wird ein Schwellenwert für die Bestimmung einer erheblichen Abweichung des Kaufpreises einer Immobilie von deren Verkehrswert in Höhe von 20 000 Euro angenommen. Über diesem Schwellenwert liegende Abweichungen sind damit als erheblich einzustufen. Eine Ausnahme von der Meldepflicht wird angenommen, wenn zwar eine erhebliche Abweichung des Kaufpreises einer Immobilie vom Verkehrswert vorliegt und die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht, die Immobilie aber von einer Person veräußert wird, die dem bisher nur in der Nummer 4 a. F. genannten Personenkreis unterfällt. Um Fällen mit geringem Geldwäscherisiko bei Zahlungen innerhalb von Familien bzw. Verwandtschaftsverhältnissen Rechnung zu tragen, wird dieser Personenkreis zudem um Verwandte ersten oder zweiten Grades des derzeitigen oder früheren Ehepartners oder eingetragenen Lebenspartners erweitert. Dadurch werden Konstellationen erfasst, in denen eine günstige Vertragsgestaltung zugunsten des Erwerbers nicht auf kriminelle Zwecke abzielt, sondern lediglich in einem besonderen Näheverhältnis der Vertragsparteien begründet ist.

Durch die Neufassung der Nummer 3 wird ein erhöhter Schwellenwert in Höhe von 20 000 Euro für Zahlungen vor Abschluss des Rechtsgeschäfts gelten. Damit werden unter diesem Schwellenwert liegende Vorabzahlungen aufgrund des geringeren damit einhergehenden Geldwäscherisikos von der Meldepflicht ausgenommen. Zudem gilt in den Fällen der Nummer 3 auch eine Ausnahme von der Meldepflicht, wenn die Vorabzahlung durch eine Person erfolgt, die dem nunmehr in Nummer 2 genannten Personenkreis unterfällt.

Durch die Neufassung der Nummer 4 wird zur risikogerechten Eingrenzung ein Schwellenbetrag in Höhe von 20 000 Euro für Zahlungen von oder an Personen, die weder am Erwerbsvorgang beteiligt noch wirtschaftlich Berechtigte einer am Erwerbsvorgang beteiligten Person sind, aufgenommen. Zudem wird durch den Verweis auf den Personenkreis nach Nummer 2 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa bis hh sichergestellt, dass Zahlungen von diesen Personen und an diese Personen nicht zu einer Pflicht zur Abgabe von Verdachtsmeldungen führen. Die Erweiterung dieses Personenkreises um Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG erfolgt für Fälle der Nutzung von Anderkonten durch Vertreter der dort genannten Berufsgruppen.

Mit der neu in Absatz 1 eingefügten Nummer 5 wird die Regelung in § 16a Absatz 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 soll vermieden werden, dass entsprechende vertragliche Gestaltungen genutzt werden, um die Prüfpflicht des Notars hinsichtlich des Nachweises zur Einhaltung des Barzahlungsverbots auszuschließen. Diese entfällt gemäß § 16a Absatz 4 Satz 7 GwG, wenn die Gegenleistung später als ein Jahr nach Einreichung des Eintragungsantrags zu erbringen ist.

Bei der Streichung des Satzes 2 handelt es sich um eine Folgeänderung zur Aufnahme der Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG in § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Da über einen Zeitraum von drei Jahren erhebliche Schwankungen im Verkehrswert möglich sind, wird der für die Meldung erheblicher Preisabweichungen relevante Zeitraum auf zwei Jahre reduziert.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 3)

Mit der Ergänzung des neuen Satzes 3 wird auch Fällen Rechnung getragen, in denen der Geschäftsgegenstand vor Eintritt des dinglichen Rechtserwerbes weiterveräußert oder an den früheren Eigentümer zurückveräußert wird.

Zu Buchstabe c (Absatz 3 Satz 1)

Es handelt sich um eine Angleichung des Wortlauts an die Regelung des § 16a GwG.

Zu Buchstabe d (Absatz 4)

Absatz 4 beruht auf der Regelung des § 16a Absatz 2 Satz 1 GwG und begründet eine Meldepflicht des beurkundenden Notars, wenn die Beteiligten hinsichtlich der Erbringung der Gegenleistung die Beachtung des Barzahlungsverbotens nicht hinreichend nachweisen. Dies gilt für den Fall des § 16a Absatz 3 Nummer 1 Buchstabe 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 ist der Fall des § 16a Absatz 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 Absatz 2 Satz 1 GwG besteht nach § 16a Absatz 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 gilt ein schlüssiger Nachweis gemäß § 16a Absatz 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 Absatz 2 Satz 1 GwG vorliegt. In allen diesen vorgenannten Fällen besteht keine Meldepflicht nach Absatz 4.

Zu Artikel 2

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.