# Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)

**Vom 20. August 2020**

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, verordnet das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

§ 1

**Regelungsbereich**

Diese Verordnung bestimmt in den §§ 3 bis 6 Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes, die von Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 des Geldwäschegesetzes stets nach § 43 Absatz 1 des Geldwäschegesetzes zu melden sind. Sie begründet für diese Verpflichteten keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen, die eine Meldepflicht begründen können.

§ 2

**Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Rechtsverordnung sind

1. Verpflichtete: Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 des Geldwäschegesetzes;
2. am Erwerbsvorgang Beteiligte: Die Vertragspartner des Verpflichteten, die Vertragsparteien des Erwerbsvorgangs nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes sowie die für diese auftretenden Personen;
3. wirtschaftlich Berechtigte: Wirtschaftlich Berechtigte nach § 3 des Geldwäschegesetzes;
4. Geschäftsgegenstände: Grundstücke oder Gesellschaftsanteile, auf die sich Erwerbsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes beziehen;
5. Drittstaaten: Solche nach § 1 Absatz 17 des Geldwäschegesetzes;
6. Erwerbsvorgänge: Rechtsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes einschließlich deren Vorbereitung.

§ 3

**Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaten oder Sanktionslisten**

(1) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter ansässig ist in oder einen gleichermaßen engen Bezug aufweist zu

1. einem von der Europäischen Kommission nach Artikel 9 der Richtlinie (EU) 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission (ABl. L 141 vom 5.6.2015, S. 73) ermittelten Drittstaat mit hohem Risiko, der im Anhang der Delegierten Verordnung (EU) 2016/1675 der Kommission vom 14. Juli 2016 zur Ergänzung der Richtlinie (EU) 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Ermittlung von Drittländern mit hohem Risiko, die strategische Mängel aufweisen (ABl. L 254 vom 20.9.2016, S. 1) in der jeweils geltenden Fassung aufgeführt ist, oder
2. einem sonstigen Staat, der in den jeweils aktuellen Informationsberichten „High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action“ und „Jurisdictions under Increased Monitoring“ der Financial Action Task Force als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wird.[1]

(2) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto, das im Rahmen des Erwerbsvorgangs eingesetzt wird oder werden soll, einen engen Bezug zu einem in Absatz 1 genannten Staat aufweist.

(3) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einer der folgenden Quellen aufgeführt ist:

1. In einem Anhang zu einem unmittelbar geltenden Rechtsakt der Europäischen Gemeinschaften oder der Europäischen Union, der der Durchführung einer vom Rat der Europäischen Union im Bereich der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik beschlossenen wirtschaftlichen Sanktionsmaßnahme dient, oder
2. in einer im Bundesanzeiger veröffentlichten Allgemeinverfügung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie nach § 6 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Nummer 2 und 3 und Absatz 2 Nummer 3 des Außenwirtschaftsgesetzes.[1]

(4) Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen stellt den Verpflichteten eine Liste der nach Absatz 1 Nummer 2 zu berücksichtigenden Staaten in deutscher Übersetzung sowie Informationen zu den nach Absatz 3 zu berücksichtigenden Personen über ihre Internetseite zur Verfügung.

[1] https://www.zoll.de/fiu-international-gelistete-risikostaaten.

§ 4

**Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten**

(1) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seine Mitwirkungspflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 1 des Geldwäschegesetzes oder seine Auskunfts- und Nachweispflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 3 und 4 des Geldwäschegesetzes nicht erfüllt hat.

(2) Der Verpflichtete hat 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 worden sind.

(3) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass

1. der Geschäftsgegenstand treuhänderisch gehalten wird oder gehalten werden soll oder
2. ein Treuhandverhältnis anlässlich des Rechtsgeschäfts beendet wird oder werden soll,

und das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

(4) 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 ermittelt wird oder ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder eine solche Person 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 ermittelt wird oder ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder eine solche Person 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.

Die Meldepflicht besteht nicht, wenn sich der an dem Erwerbsvorgang Beteiligte oder der wirtschaftlich Berechtigte im Rahmen des Ermittlungs- oder Strafverfahrens des Verpflichteten als Verteidiger bedient oder bedient hat oder der Verpflichtete an der Verteidigung im Ermittlungs- oder Strafverfahren mitwirkende Person im Sinne von § 203 Absatz 3 des Strafgesetzbuches ist.

(5) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass der Erwerbsvorgang in einem groben Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.

(6) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat vermittelt wird oder werden soll, der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist und die Zwischenschaltung der Gesellschaft keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

(7) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Erwerbsvorgang mit einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung im Sinne des § 138d Absatz 2 der Abgabenordnung in Zusammenhang steht, die ein Kennzeichen im Sinne des § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 der Abgabenordnung aufweist, und der Verpflichtete als Intermediär nach § 138d Absatz 1 der Abgabenordnung mitteilungspflichtig ist.

§ 5

**Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung**

Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter

1. aufgrund einer Vollmacht handelt, die nicht der Schriftform genügt, und dem Verpflichteten die Vollmacht nicht innerhalb von zwei Monaten nach dessen Aufforderung schriftlich nachgewiesen wird,
2. eine Vollmachtsurkunde vorlegt, die unecht oder verfälscht ist,
3. aufgrund einer Vollmacht handelt, deren Grundverhältnis für den Verpflichteten nicht erkennbar ist, oder
4. aufgrund einer Vollmacht handelt, die durch Mitarbeiter der konsularischen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland in einem Drittstaat nach § 3 Absatz 1 beglaubigt wurde.

§ 6

**Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität**

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

1. vollständig oder teilweise wie folgt bezahlt wird oder bezahlt werden soll:
   a) Mittels Barmitteln im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2018/1672 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2018 über die Überwachung von Barmitteln, die in die Union oder aus der Union verbracht werden, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1889/2005 (ABl. L 284 vom 12.11.2018, S. 6) oder gleichgestellten Zahlungsmitteln im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes, sofern der Betrag mehr als 10 000 Euro beträgt,
   b) 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, ein Sitz, ein Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, befindet sich in diesem Drittstaat,
2. erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes abweicht, soweit die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht,

3. vollständig oder teilweise bereits 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, oder
4. vollständig oder teilweise von einer oder an eine Person gezahlt wird oder werden soll, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter noch wirtschaftlich Berechtigter ist, es sei denn, diese Person
   a) ist Partei kraft Amtes,
   b) ist der derzeitige oder frühere Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs,
   c) ist ein Verwandter ersten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs,
   d) ist ein Verwandter zweiten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs,
   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 und 2 des Geldwäschegesetzes.

Bei Nutzung von Anderkonten gilt die Regelung des Absatzes 3.

(2) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Geschäftsgegenstand

1. innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert wird 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 wird oder werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Für die Fristbestimmung nach Satz 1 ist maßgeblich

1. für den Erwerb der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs und
2. für die Veräußerung der Zeitpunkt des Abschlusses des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts.

(3) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Zahlung über ein Anderkonto erfolgen soll, ohne dass ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht. Satz 1 gilt nicht für Anderkonten des Notars.

§ 7

**Ausnahme von der Meldepflicht**

Liegen Tatsachen vor, die die bei den in den §§ 3 bis 6 bestimmten Sachverhalten vorhandenen Anzeichen entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht, so besteht keine Pflicht zur Meldung. Die Tatsachen, aufgrund derer nach Satz 1 von einer Meldung abgesehen wird, sind nach § 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 des Geldwäschegesetzes aufzuzeichnen. Die Dokumentation ist für Zwecke der aufsichtlichen Prüfung aufzubewahren.

§ 8

**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2020 in Kraft.

Berlin, den 20. August 2020

Der Bundesminister der Finanzen
Olaf Scholz

**Bundesanzeiger**
Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
**www.bundesanzeiger.de**



# Bundesministerium der Finanzen

## Bekanntmachung der Begründung zur Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)

**Vom 1. September 2020**

Nachstehend wird die Begründung zur Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) vom 20. August 2020 (BGBl. I S. 1965) bekannt gegeben (Anlage).

Berlin, den 1. September 2020

Bundesministerium der Finanzen

Im Auftrag
Rachstein

Die PDF-Datei der amtlichen Veröffentlichung ist mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen. Siehe dazu Hinweis auf Infoseite.

**Anlage**

**Begründung**
**zur Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich**
**(Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)**

## A. Allgemeiner Teil

Zur Begründung dieser Rechtsverordnung wird zunächst auf die Begründung zum Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie (Bundestagsdrucksache 19/13827), insbesondere auf die Ausführungen zu § 43 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 6 des Geldwäschegesetzes (GwG), verwiesen.

### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Immobiliensektor ist aus der Nationalen Risikoanalyse, die im Herbst 2019 veröffentlicht wurde, als einer der wesentlichen Bereiche hervorgegangen, in denen erhöhte Geldwäscherisiken festzustellen sind. Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) wurde diesen Risiken im Immobiliensektor gesetzgeberisch in verschiedener Hinsicht Rechnung getragen. Wesentlicher Bestandteil ist die Anpassung der Meldepflichten für rechtsberatende Berufe bei Immobilientransaktionen. Vertreter der betroffenen Berufsstände wie Notare, Rechtsanwälte und Steuerberater sind an der Planung und Durchführung von Immobilientransaktionen regelmäßig maßgeblich beteiligt. Aufgrund ihrer detaillierten Einbeziehung in die Planung und Durchführung der Transaktionen wie auch ihres Fachwissens kommt Vertretern der rechtsberatenden Berufe eine zentrale Rolle zu und sind sie zugleich besonders geeignet, für Geldwäschehandlungen in Anspruch genommen zu werden. Bei Notaren und Rechtsanwälten kann zudem die Gefahr des Missbrauchs oder der Ausnutzung ihrer besonderen Stellung als hoheitliche Amtsträger (Notare) beziehungsweise als Organe der Rechtspflege (Rechtsanwälte) bestehen, wobei diese Stellung zugleich mit einer besonderen Vertrauensstellung einhergeht. Die Meldepflicht im Rahmen von Immobilientransaktionen ermöglicht es, Geldwäschepraktiken im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der rechtsberatenden Berufe schneller und umfassender zu erkennen und aufzudecken.

Zugleich sehen die jeweiligen berufsrechtlichen Regelungen weitreichende Verschwiegenheitspflichten hinsichtlich der die Beratungsvorgänge betreffenden Informationen vor (vergleiche unter anderem § 18 Absatz 1 der Bundesnotarordnung (BNotO), § 43a Absatz 2 der Bundesrechtsanwaltsordnung, § 57 Absatz 1 des Steuerberatungsgesetzes und § 57b Absatz 1 der Wirtschaftsprüferordnung). Die Verschwiegenheitspflicht ist hierbei Ausfluss des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts des Mandanten oder am Erwerbsvorgang Beteiligten (Artikel 1 in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 des Grundgesetzes), der in Bezug auf einen Erwerbsvorgang rechtliche Beratung in Anspruch nimmt. Der Eingriff der Meldepflichten in diese verfassungsrechtlich garantierten Rechte erfolgt auf Grundlage der Ermächtigung des § 43 Absatz 6 GwG und dient dem Ziel, rechtsberatende Berufe vor der Inanspruchnahme zu Zwecken der Geldwäsche zu schützen. Die Rechtsverordnung dient der konkreten Bestimmung des Umfangs der Meldepflicht durch Definition einzelner Meldesachverhalte. Die Regelung konkreter Meldesachverhalte ermöglicht den Verpflichteten eine klare Abgrenzung, wann sie eine Meldepflicht gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen trifft und in welchen Fällen die Pflicht zur Verschwiegenheit bestehen bleibt. Die Rechtsverordnung trägt damit zu einer rechtssicheren, verbesserten Anwendung der Meldepflicht bei.

Sollten die Verpflichteten eine Meldung erstatten, obwohl kein meldepflichtiger Sachverhalt vorlag, können sie unter den Voraussetzungen des § 48 Absatz 1 GwG hierfür nicht verantwortlich gemacht werden. Auch in denjenigen Fällen, in denen der Verpflichtete nach § 43 Absatz 2 Satz 2 GwG zur Abgabe der Verdachtsmeldung verpflichtet bleibt, kommt im Ergebnis die Verdachtsmeldepflicht nach § 43 Absatz 1 GwG zum Tragen. Damit greift auch in den Fällen, in denen Verpflichtete einen Sachverhalt aufgrund dieser Verordnung melden, zugunsten des meldenden Verpflichteten die Regelung des § 48 Absatz 1 GwG. Die Freistellung von jeglicher Verantwortlichkeit ist umfassend zu verstehen. Ausgeschlossen sind damit neben einer zivilrechtlichen insbesondere auch eine straf- oder dienstrechtliche Verantwortlichkeit, solange die Meldung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig unwahr erstattet wurde.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung lassen ein zukünftig wesentlich höheres Meldeaufkommen der rechtsberatenden Berufe sowie eine stärkere Sensibilisierung der Angehörigen der rechtsberatenden Berufe für Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erwarten.

Somit trägt die Rechtsverordnung auch dem Umstand Rechnung, dass die Anzahl der von den rechtsberatenden Berufen abgegebenen Meldungen aufgrund der hohen gesetzlichen Hürden bislang sehr gering war und die erforderliche Aufhellung von Geldwäschepraktiken im Immobiliensektor nur durch eine Stärkung des Meldeverhaltens auch im Bereich der rechtsberatenden Berufe zu erzielen ist.

Unabhängig von den in der Rechtsverordnung festgelegten meldepflichtigen Sachverhalten bleibt die generelle Meldepflicht nach § 43 Absatz 1 GwG unter Berücksichtigung des § 43 Absatz 2 GwG stets bestehen.

### II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Rechtsverordnung bestimmt typologisierte Sachverhalte, die bei der Begehung von Geldwäsche auftreten oder bei denen ein Zusammenhang zu Geldwäsche naheliegt. Diese Sachverhalte konkretisieren für die nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG Verpflichteten, in welchen Fällen sie im Rahmen von Immobilientransaktionen eine Meldepflicht gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen trifft.

Die Rechtsverordnung knüpft hierbei an verschiedene Umstände an, in deren Zusammenhang Geldwäschepraktiken nach bisherigen Erfahrungen und Erkenntnissen auftreten oder eine Rolle spielen. Stark international vorgeprägt sind

die Risikoeinstufungen mit Bezug zu einzelnen Staaten, die im Bereich der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung als Risikostaaten eingestuft werden. Die Ansässigkeit eines an der Transaktion Beteiligten oder ein anderweitiger enger Bezug zu einem Risikostaat sind Anhaltspunkt für Geldwäscherisiken und lösen daher die Meldepflicht aus (§ 3). Weitere Umstände, an die die Rechtsverordnung bei der Bestimmung meldepflichtiger Sachverhalte anknüpft, sind Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den Beteiligten und der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten. Die Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten und die Mitwirkung der Beteiligten sind von wesentlicher Bedeutung für die Verhinderung von Geldwäsche. Auffälligkeiten, die im Zusammenhang mit den Beteiligten (über § 3 hinaus) oder der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten auf ein Geldwäscherisiko schließen lassen, sind Grundlage der Meldepflichten in § 4. Die in § 4 geregelten Sachverhalte tragen hierbei auch der Tatsache Rechnung, dass im Zusammenhang mit der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten einer Transaktion Treuhandverhältnisse und komplexe gesellschaftsrechtliche Konstrukte beziehungsweise Steuergestaltungen eine besondere Rolle spielen. Auch Stellvertretungsverhältnisse sind geeignet, die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten zu erschweren, und lösen unter bestimmten Voraussetzungen eine Meldepflicht aus (§ 5).

Bargeld birgt aufgrund seiner Anonymität das Risiko, die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten zu erschweren, und ist daher mit Blick auf Geldwäscherisiken stets besonders relevant. Dasselbe gilt für Kryptowährungen, die im Unterschied zur „Papierspur“ des Zahlungsverkehrs über Banken ein gewisses Maß an Anonymität bieten. § 6 bestimmt Sachverhalte, bei denen die Meldepflicht in Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Zahlungsvorgang der Transaktion begründet ist.

### III. Alternativen

Keine. Die Rechtsverordnung schafft die rechtlichen Grundlagen für die mit dem Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie in § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative GwG vorgesehene Meldepflicht. Die Meldepflicht setzt die Regelung typologisierter Sachverhalte durch eine Rechtsverordnung nach § 43 Absatz 6 GwG voraus. Mit der Rechtsverordnung übt das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die in § 43 Absatz 6 GwG vorgesehene Ermächtigung aus.

### IV. Regelungskompetenz

Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 43 Absatz 6 GwG.

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

Die Rechtsverordnung ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar. Es ist den Mitgliedstaaten der Europäischen Union nach den Vorgaben der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie unbenommen, über die Richtlinie hinausgehende nationale Meldepflichten gesetzlich zu regeln.

### VI. Regelungsfolgen

#### 1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Rechtsverordnung trägt durch die Bestimmung konkreter Meldepflichten zur rechtssicheren Anwendung der Verdachtsmeldepflicht nach § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative GwG bei. Regelungen zur Form der Meldung sind im Rahmen einer eigenständigen Rechtsverordnung nach § 45 Absatz 4 GwG vorgesehen.

#### 2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Rechtsverordnung verbessert im Rahmen von Immobilientransaktionen die Transparenz über wirtschaftlich Berechtigte, konkretisiert die Verdachtsmeldepflicht freier Berufe im Immobiliensektor, trägt zur Sensibilisierung für Geldwäschepraktiken im Immobiliensektor bei, stärkt die Aufgabenwahrnehmung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) und wird erwartungsgemäß durch ein erhöhtes Meldeaufkommen der rechtsberatenden Berufe zur Bekämpfung von Geldwäsche im Immobiliensektor beitragen.

Mit diesen und weiteren Maßnahmen fördert die Rechtsverordnung die nachhaltige Entwicklung in wirtschaftlicher und sozialer Dimension (Leitprinzip 2), insbesondere durch die Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und die Unterbindung der Verwendung von durch illegale Aktivitäten erworbene Mittel und damit der Unterwanderung des legalen Wirtschaftskreislaufs. Die Rechtsverordnung stärkt somit auch friedliche und inklusive Gesellschaften einschließlich leistungsfähiger Institutionen (SDG 16) und insbesondere auch die Verhinderung und Bekämpfung von Kriminalität (Indikator 16.1) in ihren komplexeren Erscheinungsformen.

#### 3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Für den Bund (Zollverwaltung und ITZBund) ergeben sich durch die Rechtsverordnung in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten im Einzelplan 08 sowohl einmalige als auch laufende zusätzliche Ausgaben in Höhe von insgesamt 10,8 Mio. Euro.

Der Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln soll finanziell und stellenmäßig im Einzelplan 08 ausgeglichen werden.

Im Einzelnen:

Zollverwaltung:

Von den Gesamtausgaben entfallen auf die Zollverwaltung insgesamt etwa 8 Mio. Euro.

Aufgrund der durch diese Rechtsverordnung vorgegebenen neuen Aufgaben fallen für zusätzlich erforderliches Personal (14 Arbeitskräfte; insbesondere für strategische und operative Analysen sowie den Kontakt mit den Verpflich-

teten) in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten in der Zollverwaltung Personalausgaben von insgesamt 4,8 Mio. Euro und Sachausgaben (aus der Sachkostenpauschale) in Höhe von insgesamt 1,4 Mio. Euro an.

Zusätzlich fallen für externe IT-Unterstützungsleistungen im Entwicklungsbereich jährlich Sachausgaben in Höhe von 440 000 Euro (insgesamt 1,8 Mio. Euro) an.

ITZBund:

Von den Gesamtausgaben entfallen auf das ITZBund insgesamt 2,9 Mio. Euro.

Im Jahr des Inkrafttretens fallen für die Anschaffung von drei Servern einmalig insgesamt 150 000 Euro an.

Für zusätzlich erforderliches Personal (zwei Arbeitskräfte) fallen in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten Personalausgaben von insgesamt etwa 679 000 Euro und Sachausausgaben (aus der Sachkostenpauschale) in Höhe von insgesamt rund 203 000 Euro an.

Für die laufende Pflege und Wartung fallen jährlich 30 000 Euro und für externe IT-Unterstützungsleistungen fallen ebenfalls jährlich 440 000 Euro an.

Sichergestellte Vermögenswerte, deren Einziehung durch das Gericht anzuordnen ist, fließen den Ländern zu. Die Höhe der zu erwartenden Einnahmen ist nicht quantifizierbar, da die Anzahl künftiger Sicherstellungsverfahren und die Höhe der betroffenen Vermögenswerte nicht prognostiziert werden kann.

**4. Erfüllungsaufwand**

4.1 Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die mit dieser Rechtsverordnung eingeführten Informationspflichten entsteht schätzungsweise ein geringfügiger zusätzlicher wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 30 000 Euro, wobei bei der Abschätzung der Neubelastung von jährlich 3 000 Meldungen pro Jahr ausgegangen wurde (3 000 Fälle bei einer Arbeitsdauer von 21 Minuten und Arbeitskosten in Höhe von 20,90 Euro/h, zzgl. IT- und Sachkostenpauschale).

Der zusätzliche laufende Erfüllungsaufwand in Höhe von ca. 30 000 Euro pro Jahr stellt im Sinne der „One in, one out"-Regel ein „In" dar. Die Kompensation erfolgt durch weitere Vorhaben im Laufe des Kalenderjahres.

4.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Durch die mit der Rechtsverordnung eingeführten Informationspflichten entsteht bei den Notaren schätzungsweise ein zusätzlicher wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 65 000 Euro. Bei der Abschätzung der Neubelastung wurde von jährlich 7 000 Meldungen ausgegangen.

Für die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen entsteht durch diese Verordnung ein wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro durch die Bearbeitung und Analyse der Verdachtsmeldungen, die von den Verpflichteten aufgrund dieser Rechtsverordnung abgegeben werden.

Fortlaufende Sachkosten entstehen für die Inanspruchnahme externer Unterstützung im Bereich IT-Entwicklung in Höhe von 440 000 Euro.

Beim ITZBund entsteht ein wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von insgesamt 621 190 Euro und ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 150 000 Euro.

**5. Weitere Kosten**

Keine.

**6. Weitere Gesetzesfolgen**

Die Regelungen tragen dazu bei, die deutsche Wirtschaft und insbesondere Vertreter der rechtsberatenden Berufe davor zu schützen, für Zwecke der Geldwäsche in Anspruch genommen zu werden.

Aus gleichstellungspolitischer Sicht sind die Regelungen neutral.

**VII. Befristung; Evaluierung**

Eine Befristung der Rechtsverordnung kommt nicht in Betracht. Die Regelungen sollen angesichts der mit der Rechtsverordnung adressierten besonderen Geldwäscherisiken im Immobiliensektor dauerhaft Bestand haben und nicht befristet werden. Der Bundestag hat im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie eine Evaluierung der Rechtsverordnung unter Berücksichtigung der Entwicklung des Meldeaufkommens angefordert (Ausschussbericht vom 14. November 2019, Bundestagsdrucksache 19/15196, S. 9). Die Durchführung der Evaluation setzt voraus, dass hinreichend Erfahrungen aus der Anwendung der Regelungen der Rechtsverordnung vorliegen. Hierfür sind Verdachtsmeldungen aus dem Zeitraum von mindestens einem Kalenderjahr zu berücksichtigen. Die Evaluierung der Rechtsverordnung im Hinblick auf die Zielerreichung und die Entwicklung des Erfüllungsaufwands soll vor diesem Hintergrund bis 30. Juni 2022 durchgeführt werden. Über die seitens des Bundestages angeforderte Entwicklung des Meldeaufkommens hinaus soll die Evaluierung auch die sich an die abgegebenen Verdachtsmeldungen anschließenden Erkenntnisse und Maßnahmen der FIU, Einschätzungen der Verpflichteten zur Anwendung der Meldepflichten sowie Rückmeldungen der Strafverfolgungsbehörden berücksichtigen.

## B. Besonderer Teil

**Zu § 1:**

**Zu Satz 1:**

Die Verordnung legt entsprechend der Verordnungsermächtigung des § 43 Absatz 6 GwG Sachverhalte fest, die von Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG stets nach § 43 Absatz 1 GwG zu melden sind. Die Meldung hat, wie sich aus § 43 Absatz 1 GwG ergibt, bei Vorliegen der in den §§ 3 bis 6 genannten Sachverhalte unverzüglich zu erfolgen.

**Zu Satz 2:**

Der Umfang der im Hinblick auf die Meldepflicht einzuholenden Informationen richtet sich nach den nach dem GwG und anderen Bestimmungen bestehenden Sorgfaltspflichten. Sorgfaltspflichten sind nach dem GwG risikobasiert umzusetzen, vergleiche § 10 Absatz 2 GwG. Auf Grundlage sämtlicher dem Verpflichteten vorliegenden Informationen hat der Verpflichtete zu prüfen, ob diese nach den §§ 3 bis 6 die Pflicht zur Abgabe einer Meldung an die FIU begründen. Satz 2 stellt klar, dass sich darüber hinaus für den Verpflichteten aufgrund dieser Rechtsverordnung keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen ergeben, die eine Meldepflicht begründen können.

Auf die Geltung der §§ 48 und 56 Absatz 1 Satz 1 Nummer 69 GwG wird hingewiesen.

**Zu § 2:**

§ 2 definiert die Begriffe des Verpflichteten, des am Erwerbsvorgang Beteiligten, des wirtschaftlich Berechtigten, des Geschäftsgegenstands, des Drittstaates sowie des Erwerbsvorgangs im Sinne der Rechtsverordnung. Diese Begriffe werden deckungsgleich mit den Begriffen im Sinne des GwG verwendet, sodass auf die Definitionen des GwG verwiesen werden kann.

**Zu Nummer 2:**

Der Begriff des Beteiligten umfasst natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 Absatz 1 GwG.

**Zu Nummer 6:**

Nummer 6 verweist für die Definition des Begriffs des Erwerbsvorgangs auf Rechtsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG). Vom Begriff des Erwerbsvorgangs umfasst ist auch die Vorbereitung eines Rechtsvorgangs nach § 1 GrEStG. Der Anwendungsbereich der Verordnung ist daher in der Regel mit Begründung einer auf eine bestimmte Transaktion nach § 1 Absatz 5 Satz 1 GwG gerichteten Geschäftsbeziehung nach § 1 Absatz 4 GwG zum Verpflichteten, die auf einen Rechtsvorgang nach § 1 GrEStG gerichtet ist, eröffnet. Mit Begründung der Geschäftsbeziehung greifen nach § 10 Absatz 3 Nummer 1 GwG die allgemeinen Sorgfaltspflichten, in deren Zusammenhang nach den §§ 3 bis 6 ein Meldesachverhalt ausgelöst werden kann.

Die Pflicht zur Abgabe einer Verdachtsmeldung besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen eines Meldesachverhalts nach den §§ 3 bis 6 während der Vorbereitung des Erwerbsvorgangs ungeachtet der Möglichkeit, dass die Voraussetzungen zum Zeitpunkt des späteren Vertragsabschlusses, der späteren Beurkundung oder Durchführung des Immobilienerwerbs nicht mehr vorliegen könnten. Eine Pflicht zur Meldung besteht bei einem Tätigwerden des Verpflichteten im Rahmen der Vorbereitung des Erwerbsvorgangs allerdings nicht, wenn meldepflichtige Gestaltungsvorschläge lediglich erwogen, aber letztlich bereits in diesem Stadium wieder verworfen werden.

**Zu § 3:**

§ 3 bestimmt Sachverhalte als meldepflichtig, wenn das Rechtsgeschäft einen hinreichend engen Bezug aufweist zu einem Land, das von der Europäischen Kommission oder der Financial Action Task Force (FATF) als Risikoland eingestuft wird, oder zu einer beteiligten Person, die auf der Sanktionsliste der Europäischen Union geführt oder in einer nationalen Umsetzungsmaßnahme genannt wird.

**Zu Absatz 1:**

Bei Ansässigkeit eines an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten in einem Risikostaat nach Nummer 1 oder Nummer 2 besteht eine Meldepflicht nach Absatz 1. Daneben sind auch Sachverhalte meldepflichtig, bei denen ein gleichermaßen enger Bezug zu einem in Nummer 1 oder Nummer 2 genannten Risikostaat besteht.

Ob der Bezug gleichermaßen eng ist, beurteilt sich anhand einer Gesamtschau der bestehenden Anknüpfungspunkte zu einem Risikostaat. Der gleichermaßen enge Bezug setzt typischerweise ein kumulatives Vorliegen mehrerer Anknüpfungspunkte an einen Risikostaat voraus.

Mögliche Anknüpfungspunkte können hierbei die Staatsangehörigkeit eines Risikostaates und regelmäßige oder häufige Aufenthalte eines am Erwerbsvorgang Beteiligten, eines wirtschaftlich Berechtigten oder eines Mitglieds der Geschäftsleitung in einem Risikostaat sein. Ein möglicher Anknüpfungspunkt kann auch sein, dass ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter einen Familienangehörigen (§ 1 Absatz 13 GwG) oder eine bekanntermaßen nahestehende Person (§ 1 Absatz 14 GwG) in einem Risikostaat nach Nummer 1 oder Nummer 2 hat und sich regelmäßig in diesem Risikostaat aufhält. Ein gleichermaßen enger Bezug kann auch anzunehmen sein, wenn ein am Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem Risikostaat nach Nummer 1 oder Nummer 2 unmittelbar oder mittelbar wirtschaftlich aktiv ist oder geschäftliche Beziehungen dorthin unterhält und sich regelmäßig in diesem Staat aufhält.

**Zu Absatz 2:**

Nach Absatz 2 besteht eine Meldepflicht, wenn die Transaktion über den Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto einen Bezug zu einem Risikostaat aufweist. Ein Bankkonto weist in der Regel einen Bezug zu einem Risikostaat auf, wenn die kontoführende Bank in einem Risikostaat ansässig ist. Dies umfasst das Bankkonto, von dem die Kaufpreiszahlung erfolgt wie auch das Bankkonto, auf das der Kaufpreis gezahlt wird. Hierbei kann es sich auch um das zur Finanzierung genutzte Bankkonto handeln. Geht also beispielsweise ein Darlehensbetrag zur Finanzierung eines Immobilienkaufs von einem Konto in einem Risikostaat auf das Treuhandkonto eines Notars ein, so ist ein enger Bezug zu bejahen.

Ein enger Bezug des Geschäftsgegenstands im Sinne des § 2 Nummer 4 zu einem Risikostaat ist bei asset deals regelmäßig aufgrund dessen Belegenheit auf deutschem Territorium ausgeschlossen. Im Rahmen von share deals ist ein enger Bezug des Geschäftsgegenstands zu einem Risikostaat insbesondere anzunehmen, wenn ein wirtschaftlich Berechtigter oder ein Mitglied der Geschäftsleitung in einem Risikostaat ansässig ist.

**Zu Absatz 3:**

Nach Absatz 3 besteht eine Meldepflicht, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem Anhang zu einem im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften oder der Europäischen Union veröffentlichten unmittelbar geltenden Rechtsakt, der der Durchführung einer vom Rat der Europäischen Union im Bereich der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik beschlossenen wirtschaftlichen Sanktionsmaßnahme dient, aufgeführt ist. Diese Personen werden zusammengefasst in der „European Union Consolidated Financial Sanctions List“ (https://data.europa.eu/euodp/de/data/dataset/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions/resource/3a1d5dd6-244e-4118-82d3-db3be0554112) aufgeführt. Eine Suche in dieser Liste ist zum Beispiel über die vom Land Nordrhein-Westfalen betriebene Internetseite www.finanz-sanktionsliste.de möglich. Die gleiche Meldepflicht besteht auch für Personen, die bereits von den Vereinten Nationen gelistet wurden und vor einer Umsetzung auf EU-Ebene durch eine nationale Umsetzungsmaßnahme im Wege einer im Bundesanzeiger veröffentlichten Allgemeinverfügung zur Beschränkung des Kapital- und Zahlungsverkehrs erfasst sind.

**Zu Absatz 4:**

Nach Absatz 4 stellt die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen den Verpflichteten auf ihrer Internetseite eine Liste der nach Absatz 1 Nummer 2 einschlägigen Risikostaaten in deutscher Übersetzung sowie Informationen zu den nach Absatz 3 zu berücksichtigenden Personen zur Verfügung. Soweit Namen dieser Staaten und Personen dort nicht direkt abrufbar sind, richtet die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen über ihre Internetseite jeweils aktuelle Verlinkungen zu den einschlägigen Internetseiten oder Dokumenten ein. Für Allgemeinverfügungen nach Absatz 3 Nummer 2 gilt dies nur, soweit die dort genannten Personen nicht bereits über Absatz 3 Nummer 1 erfasst sind.

**Zu § 4:**

Die Identifizierung der Beteiligten und die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten ist wesentlicher Bestandteil der Geldwäscheprävention und -bekämpfung. Insbesondere wenn Anhaltspunkte für eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten vorliegen, so ist von einem möglichen Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung auszugehen.

**Zu Absatz 1:**

Der Vertragspartner hat nach § 11 Absatz 6 Satz 1 GwG an seiner Identifizierung durch den Verpflichteten mitzuwirken, indem er die erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellt. Bei der Identifizierung des Vertragspartners und der für ihn auftretenden Person handelt es sich um eine allgemeine geldwäscherechtliche Sorgfaltspflicht. Verweigern die Beteiligten die Vorlage der für die Identifizierung erforderlichen Informationen und Unterlagen, kann dies auf eine Verschleierung hindeuten.

Die Pflicht zur Beendigung der Geschäftsbeziehung beziehungsweise das Verbot, die Geschäftsbeziehung fortzusetzen, § 10 Absatz 9 Satz 1 GwG, gilt nicht, wenn Tätigkeiten der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erbracht werden. Für Notare ist zudem der Urkundsgewährsanspruch (§ 15 Absatz 1 Satz 1 BNotO) zu beachten. Die Regelung in Absatz 1 stellt sicher, dass auch in Fällen, in denen vor diesem Hintergrund der Immobilienerwerb durchgeführt wird, die Meldung des Sachverhalts an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen sichergestellt ist.

Die Meldepflicht erfasst darüber hinaus Fallgestaltungen, in denen aufgrund des begrenzten persönlichen Anwendungsbereichs der Meldepflicht zum Transparenzregister keine Erkenntnisse zum wirtschaftlich Berechtigten vorliegen. Nur juristische Personen mit Sitz in Deutschland, in Deutschland eingetragene Personengesellschaften sowie Trustees und in bestimmten Fällen auch Treuhänder sind dazu verpflichtet, den wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister zu melden (vergleiche § 20 Absatz 1 Satz 1, § 21 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 GwG). Ist ein Beteiligter des Erwerbsvorgangs hiervon nicht erfasst – beispielsweise ein Treuhänder, der nicht § 21 Absatz 2 GwG unterfällt oder bei Vorliegen einer verdeckten Stellvertretung –, so läuft in diesen Fällen die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten ohne Mitwirkung des Beteiligten ins Leere. Juristische Personen und Personengesellschaften sind mit Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie seit dem 1. Januar 2020 zur Eintragung in das Transparenzregister verpflichtet, wenn sie sich verpflichten, Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie zu erwerben, § 20 Absatz 1 Satz 2 GwG. Tritt auf Veräußererseite eine juristische Person oder Personengesellschaft mit Sitz im Ausland auf, ergeben sich insoweit auch weiterhin keine Angaben aus dem Transparenzregister. Verweigert der Beteiligte in den vorgenannten Fällen, in denen das Transparenzregister keine Auskunft gibt, die Offenlegung nach

§ 11 Absatz 6 Satz 3 und 4 GwG, ob ein Dritter der wirtschaftlich Berechtigte ist, oder die Preisgabe der Identität des wirtschaftlich Berechtigten, so deutet dies auf die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten hin.

**Zu Absatz 2:**

Deuten Tatsachen darauf hin, dass wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten gemacht wurden, so ist eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten zu besorgen. Dies ist insbesondere bei sogenannten Strohmanngeschäften der Fall. Unzutreffende oder unvollständige Angaben zur Identität des am Erwerbsvorgang Beteiligten deuten ebenfalls auf eine Verschleierung hin. Es muss sich um konkrete Tatsachen handeln, die dem Verpflichteten nachvollziehbare Gründe bieten, dass es sich möglicherweise um wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben handelt. Bloße, nicht durch konkrete Umstände belegte Vermutungen oder reine denktheoretische Möglichkeiten reichen nicht aus.

Anhaltspunkte für eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten können sich hierbei auch aus unklaren oder auffälligen Vollmachtsverhältnissen ergeben. Auf eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten kann beispielsweise hindeuten, wenn ein Bevollmächtigter aufgrund einer zumindest bezüglich Immobilientransaktionen weitgehend unbeschränkten Vollmacht handelt und die Vollmacht älter als zehn Jahre ist, die Vollmacht nicht in der Europäischen Union ausgestellt wurde oder die vertretene Person ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nicht im Inland oder in der Europäischen Union hat. Dies kann darauf hindeuten, dass wirtschaftlich Berechtigter nicht der Vertretene, sondern tatsächlich der für diesen auftretenden Stellvertreter ist, dieser also im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt.

Unvollständige Angaben können auch anzunehmen sein, wenn eine über eine Treuhandschaft vermittelte wirtschaftliche Berechtigung nicht offengelegt und dem Verpflichteten erst später bekannt wird. Dies kann Fälle betreffen, in denen die Treuhandschaft beispielsweise erst aus weiteren Unterlagen, anhand von Erkenntnissen aus dem Transparenzregister oder erst anhand der Bilanzierung beziehungsweise Auffälligkeiten aufgrund einer nicht korrekten Bilanzierung des Treuguts erkennbar wird.

**Zu Absatz 3:**

Geldwäscherelevant können auch solche Rechtsgeschäfte sein, die nicht mit einem Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten einhergehen. Besonderes Augenmerk liegt daher auf treuhänderischen Rechtsgestaltungen, die ein erhöhtes Risiko der Geldwäsche bergen. Die rechtsgeschäftliche Begründung einer Treuhandschaft zielt in vielen Fällen darauf ab, dass die Personen, die wirtschaftliche Interessen am Rechtsgeschäft haben, bewusst nicht in Erscheinung treten. Hierdurch können die wahren wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnisse verdeckt werden.

Eine Meldepflicht besteht allerdings nur, wenn das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat. Insoweit ist es nicht ausreichend, dass das Treuhandverhältnis in rechtmäßiger Weise ausgestaltet ist. Das Treuhandverhältnis muss auch einen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck haben. Ist kein solcher Zweck offensichtlich, steht zu befürchten, dass das Treuhandverhältnis der Geldwäsche dient.

Ein offensichtlicher wirtschaftlicher oder sonstiger rechtmäßiger Zweck kann insbesondere zu verneinen sein, wenn eine Treuhandschaft ohne schlüssige Begründung vereinbart werden soll, zum Beispiel über Anwerbung durch E-Mails aus dem Ausland (klassisches Strohmanngeschäft), wenn bei einem Treuhandverhältnis das Kapital vom Treuhänder selbst eingebracht wird, oder wenn Treuhandschaften verkettet werden beziehungsweise die Akteure häufig wechseln.

Zum Begriff der Tatsachen wird auf die Ausführungen zu Absatz 2 verwiesen.

**Zu Absatz 4:**

Laufende strafrechtliche Ermittlungen oder die Anhängigkeit oder Rechtshängigkeit eines Strafverfahrens gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten aufgrund einer möglichen Beteiligung an einer Tat nach § 261 des Strafgesetzbuches (StGB) oder einer Vortat der Geldwäsche nach § 261 Absatz 1 Satz 2 StGB oder eine entsprechende Verurteilung während der letzten fünf Jahre führen zu einer Meldepflicht, da zu besorgen ist, dass inkriminierte Gelder in den Wirtschaftskreislauf integriert werden sollen und somit ein Zusammenhang mit Geldwäsche besteht.

Insoweit ist erforderlich, dass ein Zusammenhang zwischen der Tat, aufgrund derer Ermittlungen wegen Geldwäsche geführt werden, ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder es zu einer Verurteilung wegen Geldwäsche kam, und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann. Beziehen sich die Ermittlungen oder das Strafverfahren beziehungsweise die Verurteilung auf eine Vortat der Geldwäsche nach § 261 Absatz 1 Satz 2 StGB, so ist erforderlich, dass ein Zusammenhang zwischen dem Tatertrag oder dem Tatprodukt der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann.

Hat der Verpflichtete den an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder den wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen des Ermittlungs- oder Strafverfahrens vertreten, oder ist der Verpflichtete eine an der Vertretung im Ermittlungs- oder Strafverfahren mitwirkende Person im Sinne von § 203 StGB, so lässt dies die Meldepflicht entfallen.

**Zu Absatz 5:**

Im Fall des groben Missverhältnisses zwischen den Einkommens- und Vermögensverhältnissen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten und der von ihm zu erbringenden Leistung ist in der Regel die Mittelher-

kunft unklar. Deuten Tatsachen auf ein solches grobes Missverhältnis hin, so kann ein Zusammenhang mit Geldwäsche bestehen.

Ein grobes Missverhältnis ist üblicherweise anzunehmen, wenn sich aus den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Veräußerers, des Erwerbers oder des wirtschaftlich Berechtigten erhebliche Zweifel ergeben, dass der Erwerber oder der wirtschaftlich Berechtigte im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des Erwerbs verfügt oder der Veräußerer im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des vorhergehenden Erwerbs verfügt hat. Dem Verpflichteten muss sich die Frage nach der Herkunft der Mittel aufdrängen. Ein grobes Missverhältnis ist in diesen Fällen insbesondere dann anzunehmen, wenn das eingesetzte Vermögen erkennbar nicht aus eigener beruflicher beziehungsweise geschäftlicher Tätigkeit oder Erbschaft oder einer bekannten Finanzierung herrührt. Dies kann zum Beispiel bei Sozialleistungsbezug oder Geringverdienern der Fall sein. Ein geringfügiges Missverhältnis ist unbeachtlich.

Der Verpflichtete hat Informationen über die Geschäftstätigkeit eines Veräußerers, eines Erwerbers oder eines wirtschaftlich Berechtigten oder über die Herkunft der Vermögenswerte, die er im Rahmen verstärkter Sorgfaltspflichten nach § 15 Absatz 4 und 5 GwG oder der Überwachungspflicht nach § 10 Absatz 1 Nummer 5 GwG abhängig vom konkreten Risiko gegebenenfalls beschaffen und bewerten musste (vergleiche Zentes/Glaab/Sonnenberg, Geldwäschegesetz, 2018, § 10 Rn. 54; Herzog-Figura, Geldwäschegesetz, 3. Auflage 2018, § 10 Rn. 30), bei der Prüfung nach Absatz 5 zu berücksichtigen. Überwachungspflichten können insbesondere Geschäftsbeziehungen betreffen, wie sie bei Dauermandaten von Rechtsanwälten oder langjährigen Beratungsverträgen von Steuerberatern mit einzelnen Vertragspartnern bestehen.

Das eingesetzte Vermögen im Einzelfall betreffende Tatsachen können geeignet sein, die mit dem groben Missverhältnis zwischen den Einkommens- und Vermögensverhältnissen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten und der von ihm zu erbringenden Leistung einhergehenden Anzeichen für einen Zusammenhang des Erwerbsvorgangs mit Vortaten der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zu entkräften mit der Folge, dass nach § 7 die Pflicht zur Meldung nicht besteht.

Zum Begriff der Tatsachen wird auf die Ausführungen zu Absatz 2 verwiesen.

**Zu Absatz 6:**

Handelt es sich bei einem am Erwerbsvorgang Beteiligten nicht um eine natürliche Person, so hat der Verpflichtete im Rahmen der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten die Pflicht, die Eigentums- und Kontrollstruktur des Vertragspartners mit angemessenen Mitteln in Erfahrung zu bringen, § 10 Absatz 1 Nummer 2 2. Halbsatz GwG. Gemäß § 11 Absatz 5a GwG hat der Vertragspartner dem Notar eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur in Textform vorzulegen, damit der Notar die Identität des wirtschaftlich Berechtigten auf Schlüssigkeit überprüfen kann. Geldwäscherisiken sind insbesondere dann anzunehmen, wenn die Kette zum wirtschaftlich Berechtigten in der Eigentums- und Kontrollstruktur des am Erwerbsvorgang Beteiligten über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat zum wirtschaftlich Berechtigten führt und der wirtschaftlich Berechtigte nicht zugleich in diesem Drittstaat ansässig ist. Zur Definition des Drittstaats wird auf § 1 Absatz 17 GwG verwiesen.

Bezüglich der Vermittlung der Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über einen Drittstaat genügt es, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über mehrere Gesellschaften vermittelt wird, nur eine der Gesellschaften ihren Sitz in einem Drittstaat hat und der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist. Die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter muss also nicht ausschließlich über eine Gesellschaft mit Sitz im Drittstaat vermittelt werden. Keine Meldepflicht besteht hingegen, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter auch ohne die Kette über die Gesellschaft mit Sitz im Drittstaat begründet ist. Für die Meldepflicht nach Absatz 6 ist es unerheblich, in welchem Staat der Vertragspartner seinen Sitz hat; es kommt allein auf den Sitz der Gesellschaft innerhalb der Eigentums- und Kontrollstruktur des Vertragspartners an. Es ist daher unerheblich, wenn der Vertragspartner seinen Sitz in einem Drittstaat hat und der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist. Zu prüfen ist aber, ob eine Meldepflicht nach den übrigen Regelungen besteht, insbesondere nach § 3.

Die Meldepflicht setzt zudem voraus, dass die Zwischenschaltung der Gesellschaft keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

**Zu Absatz 7:**

Nach Absatz 7 besteht bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG eine Meldepflicht, wenn der Erwerbsvorgang mit einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung im Sinne des § 138d Absatz 2 der Abgabenordnung (AO) in Zusammenhang steht, die ein Kennzeichen im Sinne des § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 AO aufweist.

Grenzüberschreitende Steuergestaltungen, die ein Kennzeichen nach § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f AO aufweisen, zielen darauf ab, Schwächen in Verfahren der Finanzinstitute auszunutzen oder diese Verfahren auszuhöhlen. Betroffen sind Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht bezüglich des gemeinsamen Meldestandards, die die Einbeziehung solcher Steuerhoheitsgebiete in die grenzüberschreitende Steuergestaltung mit einschließt, die über ungeeignete beziehungsweise schwache Regelungen über die Durchsetzung von Regelungen für die Durchführung von Vorschriften gegen die Geldwäsche oder mit schwachen Transparenzanforderungen für juristische Personen oder Rechtsvereinbarungen ausgestattet sind (vergleiche Gesetzesbegründung zu § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f AO, Bundestagsdrucksache 19/14685, S. 39). Derartige Steuergestaltungen lassen zugleich eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten des Erwerbsvorgangs und ein Risiko der Geldwäsche besorgen.

Grenzüberschreitende Steuergestaltungen, die ein Kennzeichen nach § 138e Absatz 2 Nummer 3 AO aufweisen, zielen auf die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten durch Zwischenschaltung rechtlicher Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigter mit Einbeziehung verschiedener Personen, Rechtsvereinbarungen oder Strukturen (vergleiche Gesetzesbegründung zu § 138e Absatz 2 Nummer 3 AO, Bundestagsdrucksache 19/14685, S. 39). Auch in diesen Fällen ist aufgrund der gewählten grenzüberschreitenden Steuergestaltung eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten und ein Zusammenhang zu Geldwäschehandlungen zu besorgen.

In den genannten Fällen ist neben der Pflicht zur Mitteilung der Steuergestaltung nach § 138d Absatz 1 AO an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Abgabe einer Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen erforderlich. Eine Ermächtigung der FIU, die betreffenden Daten beim BZSt abzurufen, wäre nicht zweckdienlich und würde die Verpflichteten mit Blick auf den bürokratischen Aufwand im Ergebnis nicht entlasten. Die für die Analyse des Sachverhalts durch die FIU erforderlichen Daten sind im elektronischen Meldeformat der FIU hinterlegt und weichen von den an das BZSt zu übermittelnden Angaben ab. Auch bei Übermittlung der Daten seitens des BZSt an die FIU wäre daher stets eine weitergehende Auskunft der Verpflichteten gegenüber der FIU erforderlich, sodass hierin keine Aufwandsentlastung bei den Verpflichteten läge. Eigenständiger Prüfaufwand des Verpflichteten, ob eine Meldepflicht nach § 4 Absatz 7 besteht, ergibt sich gegenüber den Regelungen der Abgabenordnung darüber hinaus nicht. Eine Meldepflicht besteht stets dann, wenn eine Mitteilungspflicht nach § 138d AO besteht, da eine mitteilungspflichtige Steuergestaltung mit einem Kennzeichen nach § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 AO vorliegt.

**Zu § 5:**

Im Rahmen der Stellvertretung können auffällige, in § 5 Nummer 1 bis 4 benannte Konstellationen auftreten, die auf eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten hindeuten und daher im Zusammenhang mit Geldwäsche stehen können.

**Zu Nummer 1:**

Auch Immobilienrechtsgeschäfte können aufgrund formlos erteilter Vollmacht vorgenommen werden. Diese wird jedoch regelmäßig im Nachgang zumindest in Schriftform nachgewiesen. Fordert der Verpflichtete einen solchen Nachweis an und wird dieser über mehr als zwei Monate verzögert, so rechtfertigt dies den Verdacht einer Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten.

**Zu Nummer 2:**

Nach Nummer 2 besteht eine Meldepflicht, wenn eine unechte oder verfälschte Vollmachtsurkunde vorgelegt wird. Die Begriffe der Urkunde, der Fälschung und der Echtheit entsprechen denen des § 267 StGB. Eine Meldepflicht besteht sowohl bei Gebrauch einer unechten als auch einer verfälschten Vollmachtsurkunde. Die Meldepflicht besteht auch dann, wenn nach Vorlage einer unechten oder verfälschten Urkunde diese, beispielsweise nach Zurückweisung durch den Notar, gegen eine ordnungsgemäße Vollmachtsurkunde ausgetauscht wird.

**Zu Nummer 3:**

Nach Nummer 3 sind Sachverhalte meldepflichtig, wenn ein Beteiligter aufgrund einer Vollmacht handelt und der Verpflichtete das Grundverhältnis, das dieser Vollmacht zugrunde liegt, nicht kennt. Gewöhnlich ist – wenn auch nicht aus der Vollmachtsurkunde, so doch aus den Begleitumständen – bekannt, aufgrund welches Grundverhältnisses die Vollmacht erteilt wurde. Dies kann zum Beispiel eine Mandatierung, ein Dienstvertrag (Geschäftsführervertrag), ein Arbeitsverhältnis (zum Beispiel bei einem Syndikusanwalt) oder ein Gefälligkeitsverhältnis (insbesondere im familiären Bereich) sein. Aufgrund der Abstraktheit der Vollmacht ergibt sich das Grundverhältnis oftmals nicht aus der Vollmacht selbst, sondern aus den Begleitumständen. Ist jedoch unklar, aufgrund welchen Grundverhältnisses die Vollmacht erteilt wurde, so deutet dies auf eine Verschleierung hin. Es kommt dabei allein darauf an, ob der Verpflichtete die für das Grundverhältnis maßgeblichen tatsächlichen Umstände, also den zugrunde liegenden Lebenssachverhalt (also etwa das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses oder das Vorliegen einer familiären Beziehung) erkennen kann. Es ist hingegen unerheblich, ob er das Grundverhältnis auch rechtlich eindeutig und zutreffend hinsichtlich der Art des Schuldverhältnisses qualifizieren kann. So kommt es etwa beim Tätigwerden eines Kindes für einen Elternteil aufgrund einer Vorsorgevollmacht nicht darauf an, ob es sich bei dem Grundverhältnis um einen Auftrag oder eine reine Gefälligkeit handelt.

**Zu Nummer 4:**

Nach Nummer 4 besteht eine Meldepflicht, wenn einer der am Erwerbsvorgang Beteiligten als Bevollmächtigter eine Vollmacht vorlegt, die durch Mitarbeiter der konsularischen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland in einem Drittstaat nach § 3 Absatz 1 beglaubigt wurde. Im Zusammenhang mit der Verwendung solcher Vollmachtsurkunden ist die Überprüfung des wirtschaftlich Berechtigten in der Regel erheblich erschwert, sodass das Handeln aufgrund einer solchen Vollmacht auf die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten hindeutet.

**Zu § 6:**

**Zu Absatz 1:**

Absatz 1 erfasst Meldepflichten bei geldwäscherelevanten Sachverhalten im Zusammenhang mit den Zahlungsmodalitäten der Zahlung durch Barmittel, Kryptowerte oder die Abwicklung über Bankkonten in Drittstaaten.

**Zu Nummer 1 Buchstabe a und b:**

Im Fall der Kaufpreiszahlung mittels Barzahlung in nicht unerheblicher Höhe oder mittels Kryptowerten ist die Mittelherkunft in der Regel unklar, sodass dies auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten kann. Beim Erwerb von Gesellschaftsanteilen, der einen Erwerbsvorgang darstellt, ist ein Erbringen der Gegenleistung mittels Barmitteln im Sinne von Nummer 1 Buchstabe a auch dann gegeben, wenn Gesellschaftsanteile vollständig oder teilweise im Wege der Einbringung von Barmitteln erworben werden, oder die Gegenleistung durch eine Kapitaleinlage in bar erfolgt. Beim Erwerb im Wege der Einbringung von Kryptowerten greift Nummer 1 Buchstabe b.

**Zu Nummer 1 Buchstabe c:**

Geldwäscherelevant kann auch eine Kaufpreiszahlung über das Ausland sein. Hintergrund der Regelung ist, dass zum Zwecke der Geldwäsche vielfach Konten bei einer ausländischen Bank geführt werden. Hierdurch soll die im Vergleich zu anderen Ländern teilweise strengere Aufsicht im Inland umgangen werden.

Der Auslandsbezug der Kaufpreiszahlung kann sich auch aus buchhalterischen Daten ergeben, die beim Verpflichteten geführt werden. Dies umfasst Buchungsbelege, die der Verpflichtete nach den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD, Bundesministerium der Finanzen, 28.11.2019, IV A 4-S 0316/19/10003:001, FMNR520000019) führt.

**Zu Nummer 2:**

Eine erhebliche Über- oder Unterbewertung einer Immobilie kann grundsätzlich ein Anhaltspunkt für Geldwäsche sein. Eine erhebliche Abweichung von dem tatsächlichen Verkehrswert ist zu bejahen, wenn eine nicht nur geringfügige Unter- oder Überbewertung des Kaufgegenstands vorliegt. Eine erhebliche Abweichung ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn der Kaufpreis mindestens 25 % über dem Verkehrswert liegt. Abhängig von den Umständen des Einzelfalls ist aber auch ein erhebliches Abweichen unterhalb der Schwelle von 25 % nicht ausgeschlossen. Auch hinsichtlich dieser Voraussetzungen ergeben sich aus der Rechtsverordnung für den Verpflichteten keine eigenständigen Nachforschungspflichten, etwa zur Ermittlung der Höhe des Verkehrswerts. Nicht geldwäscherelevant und daher nicht meldepflichtig sind Fälle, in denen der Vertragspartner gegenüber dem Verpflichteten eine teilweise unentgeltliche Zuwendung offenlegt. Hier wird es sich in der Regel um Sachverhalte nach § 34 Absatz 1 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes handeln, die auch dem zuständigen Finanzamt zur Anzeige zu bringen sind.

**Zu Nummer 3:**

Eine dem Abschluss des Rechtsgeschäfts zeitlich vorgelagerte Zahlung ist auffällig, da zu besorgen ist, dass das Rechtsgeschäft als vermeintlicher Rechtsgrund für die bereits vorgenommene Finanztransaktion dienen soll, die anderenfalls nicht plausibel begründet werden kann.

**Zu Nummer 4:**

Die Zahlung von einem oder an einen Dritten ist grundsätzlich auffällig und kann auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten. Sofern also erkennbar ist, dass ein nicht unmittelbar oder mittelbar am Rechtsgeschäft Beteiligter die Kaufpreiszahlung vollständig oder teilweise übernimmt, ist dies zu melden. Insbesondere bei Immobilienkäufen ist es denkbar, dass der Verpflichtete vom Käufer beziehungsweise Verkäufer oder in anderer Weise davon erfährt, dass das Geld für die Immobilie vollständig oder teilweise von einem Dritten beglichen worden ist. Dies kann auch aus buchhalterischen Daten hervorgehen, die beim Verpflichteten geführt werden (vergleiche hierzu im Einzelnen die Begründung zu Absatz 1 Buchstabe c). Zur angemessenen Eingrenzung des Anwendungsbereichs sind unter anderem Parteien kraft Amtes, Verwandte ersten und zweiten Grades und deren Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner sowie bestimmte Gläubiger, die im Rahmen der Zwangsvollstreckung vorrangig zu befriedigen wären, ausgenommen. Ferner sind solche Dritte ausgenommen, die der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beziehungsweise der zuständigen Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen unterliegen sowie verbundene Unternehmen im Sinne des § 15 Aktiengesetzes. Eine tatbestandsmäßige Zahlung eines Dritten liegt demnach nicht vor, wenn der Kaufpreis vollständig oder teilweise von dem den Kauf finanzierenden Kreditinstitut oder von einem Konzernunternehmen des Erwerbers gezahlt wird.

Die Meldepflicht nach Absatz 1 Nummer 4 besteht nach Buchstabe f dann nicht, wenn die Person, von der oder an die die Gegenleistung gezahlt wird, im Zeitpunkt der Zahlung die Stellung eines genannten Gläubigers innehat. Dass eine solche Gläubigerstellung in der Zukunft bestehen soll oder kann, genügt nicht.

**Zu Absatz 2:**

Angesichts der entstehenden Transaktionskosten ist eine zeitnahe Weiterveräußerung regelmäßig nicht wirtschaftlich. Vor diesem Hintergrund liegt bei kurz aufeinander folgenden Veräußerungen die Annahme nahe, dass das Rechtsgeschäft als Rechtfertigung einer Finanztransaktion dient, die vorrangig den Zweck der Verschleierung der Herkunft der Mittel hat (layering).

**Zu Satz 1 Nummer 1:**

Ein erhebliches und nicht plausibilisiertes Abweichen vom vorherigen Kaufpreis stellt eine weitere Auffälligkeit dar, die das wirtschaftliche Handeln eines der Beteiligten am Erwerbsvorgang weiter in Frage stellt, sodass hier ein Zusammenhang mit Geldwäsche bestehen könnte. Eine erhebliche Abweichung ist gegeben, wenn der Kaufpreis mehr als geringfügig von dem vorherigen Kaufpreis abweicht. Ein mehr als geringfügiges Abweichen ist jedenfalls bei einer Abweichung von mindestens 25 % von dem vorherigen Kaufpreis anzunehmen. Auch unterhalb dieser Schwelle ist aber ein erhebliches Abweichen nicht ausgeschlossen, beispielsweise, wenn Anteile an einem Gesellschaftsvermögen

zwei Jahre nach Erwerb zu einem Kaufpreis weiterveräußert werden, der den vorherigen Kaufpreis um einen niedrigen zweistelligen Prozentsatz übersteigt, ohne dass die Differenz in der allgemeinen Preisentwicklung, einer wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Veränderung der Anteile oder einer teilweisen unentgeltlichen Zuwendung begründet ist. Eine erhebliche Kaufpreisdifferenz ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Notar aufgrund der Kaufpreisabweichung von unredlichen Zwecken im Sinne des § 14 Absatz 2 BNotO ausgehen muss. Eine Unredlichkeit liegt in diesem Zusammenhang umso näher, je massiver die Kaufpreissteigerungen sind und je kurzfristiger An- und Verkauf aufeinander folgen (BGH [III. Zivilsenat], Urteil vom 5. Dezember 2019 – BGH Aktenzeichen III ZR 112/18, beck online [abgerufen am 14. Februar 2020, Rn. 15]). Hierbei ist zu berücksichtigen, ob die Kaufpreissteigerungen erklärlich sind oder es nachvollziehbare oder sachliche Gründe gibt (ebd.). Auch mit Blick auf die Meldepflicht nach § 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ergeben sich aufgrund dieser Rechtsverordnung keine eigenständigen Pflichten für den Verpflichteten, sich Informationen zu verschaffen, wie etwa Nachforschungen, ob und zu welchen Bedingungen das Objekt früher bereits veräußert wurde.

Hinsichtlich der Gründe, die eine innerhalb eines kurzen Zeitraums erfolgende Weiterveräußerung rechtfertigen und die Meldepflicht entfallen lassen, kann sich der Verpflichtete grundsätzlich auf die Angaben des Vertragspartners verlassen, sofern diese einer Plausibilitätsprüfung Stand halten.

**Zu Satz 1 Nummer 2:**

Im Fall der Weiterveräußerung an den vorherigen Eigentümer ist verstärkt von einer Absprache auszugehen, die auf Geldwäsche abzielt. Ein nachvollziehbarer Grund liegt vor, wenn die Rückveräußerung plausibilisiert werden kann (zum Beispiel bei Vorliegen einer entsprechenden Regelung im Gesellschaftsvertrag beziehungsweise einer vertraglichen Vereinbarung im zuvor geschlossenen Kaufvertrag, die auch ein verständiger Dritter in den Vertrag aufgenommen hätte, oder aufgrund gesetzlicher Regelungen). Ein solcher ist beispielsweise dann gegeben, wenn ein Alleingesellschafter mehrere Anteile an einer Gesellschaft veräußert, zweieinhalb Jahre nach der Abtretung der Käufer und jetzige Mitgesellschafter beabsichtigt, seine Anteile zu veräußern und der andere Mitgesellschafter daraufhin sein im Gesellschaftsvertrag statuiertes Vorkaufsrecht ausübt, sodass die Anteile an diesen rückveräußert werden. Kein nachvollziehbarer Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn knapp drei Jahre nach Übereignung einer Immobilie der Eigentümer diese an den vorherigen Eigentümer zurückveräußert, die Rückveräußerung weder auf einer gesetzlichen Regelung (zum Beispiel Anfechtung, Rücktritt infolge eines Sachmangels) noch einer vertraglichen Vereinbarung beruht, die auch ein verständiger Dritter in den Vertrag aufgenommen hätte.

**Zu Absatz 3:**

Die Nutzung eines Anderkontos kann dem Zweck der Verschleierung der Mittelherkunft dienen beziehungsweise eine Transaktion unauffällig erscheinen lassen. Eine Meldepflicht besteht in diesen Fällen nur, wenn kein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht, mithin scheinbar grundlos eine Zahlung über ein Anderkonto gewünscht wird. Ob ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht, ist anhand objektiver Anhaltspunkte zu beurteilen.

**Zu § 7:**

**Zu Satz 1:**

Die Regelungen der §§ 3 bis 6 konkretisieren die Meldeverpflichtung aus § 43 Absatz 1, indem aufgrund der Ermächtigung des § 43 Absatz 6 GwG typisierte Sachverhalte als meldepflichtig bestimmt werden. Hierbei werden aus der Vielzahl denkbarer Transaktionsgestaltungen, bei denen Tatsachen auf einen Zusammenhang mit Geldwäsche hindeuten, Sachverhalte herausgegriffen, die nach der Erfahrung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen und Erkenntnissen insbesondere aus der Nationalen Risikoanalyse besonders geldwäscherelevant sind und die in dieser typisierten Form die Meldeschwelle des § 43 Absatz 1 GwG erreichen. Diese Typologien bilden naturgemäß nicht das Gesamtbild einer konkreten Transaktion und möglicher geldwäscherelevanter Tatsachen im Einzelfall ab, begründen im Regelfall für den betreffenden Sachverhalt aber eine Meldepflicht nach § 43 Absatz 1 Nummer 1 GwG.

Die Vielgestaltigkeit geldwäscherelevanter Fallgestaltungen bringt es mit sich, dass im konkreten Einzelfall der bei Vorliegen einer Typologie anzunehmende Geldwäschezusammenhang durch hinzutretende Tatsachen entkräftet werden kann. Dem trägt die Regelung in Satz 1 Rechnung, indem keine Pflicht zur Meldung eines Sachverhalts der §§ 3 bis 6 an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen besteht, wenn Tatsachen vorliegen, die die Annahme eines Zusammenhangs zu Geldwäsche im Sinne des § 43 Absatz 1 Nummer 1 GwG im Einzelfall entkräften. Die Regelung des Satz 1 ist als Ausnahmevorschrift eng auszulegen.

Die Voraussetzungen des § 7 können beispielsweise zu bejahen sein, wenn der Vertreter, dem eine formlose Vollmacht erteilt wurde, für eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder die Erben auftritt. In diesem Fall besteht dann keine Meldepflicht nach § 5 Nummer 1. Als weiteres Beispiel greift die Pflicht zur Meldung nach § 6 Absatz 1 Nummer 3 nach § 7 möglicherweise dann nicht, wenn es durch Zahlung einer Reservierungsgebühr zu einer Vorabzahlung nach § 6 Absatz 1 Nummer 3 kommt.

**Zu Satz 2 und 3:**

Nach Satz 2 hat der Verpflichtete, wenn er nach Satz 1 von der Abgabe einer Verdachtsmeldung absieht, die Tatsachen, die das Absehen von der Meldung begründen, im Rahmen der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten nach § 8 Absatz 1 Nummer 4 GwG zu dokumentieren. Der Verpflichtete hat die Erwägungsgründe und eine nachvollziehbare Begründung seines Bewertungsergebnisses des Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht in einer Weise aufzuzeichnen, die der Aufsichtsbehörde die Überprüfung ermöglicht, ob der Verzicht der Meldung nach § 7 Satz 1 gerechtfertigt war. Diese Dokumentation ist nach Satz 3 auch für Zwecke der aufsichtlichen Prüfung aufzubewahren.

**Zu § 8:**

§ 8 bestimmt das Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Oktober 2020. Mit der Regelung soll den Verpflichteten eine ausreichende Übergangsfrist gewährt werden, um sich auf die neuen Meldepflichten einzurichten.