

---

# Geldwäscheprävention durch Notare, insb. bei Immobilien

**Notar a.D. David Sommer**

Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern.

---

München, 06.11.2024



---

# Wie komme ich (direkt) an eine Immobilie?

## Kauf vor Notar

- Beurkundungserfordernis (§§ 311b, 925 BGB)
- umfassende Pflichten nach dem Geldwäschegesetz



## Versteigerung durch Gericht

- Zuständigkeit für Zwangsversteigerungen (§ 1 ZVG)
- nur eingeschränkte Pflichten nach dem Geldwäschegesetz



## Kauf vor Konsularbeamten

- Beurkundungserfordernis (§§ 311b, 925 BGB)
- keine Pflichten nach dem Geldwäschegesetz



---

# Wie komme ich (indirekt) an eine Immobilie?

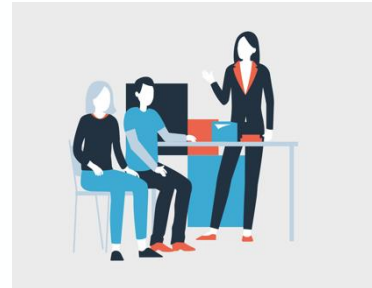
## Kauf einer GmbH

- Beurkundungserfordernis (§ 15 GmbHG)
- umfassende Pflichten nach dem Geldwäschegesetz



## Kauf einer registrierten Gesellschaft

- Formlos, nur Registerberichtigung
- nur eingeschränkte Pflichten nach dem Geldwäschegesetz



## Kauf einer ausländischen Gesellschaft oder einer deutschen Gesellschaft im Ausland

- Nach jeweiligem Ortsrecht
- keine Pflichten nach dem Geldwäschegesetz



# Geldwäschebekämpfung durch notarielles Verfahren

Bei der Beurkundung von Willenserklärungen muß eine Niederschrift über die Verhandlung aufgenommen werden.

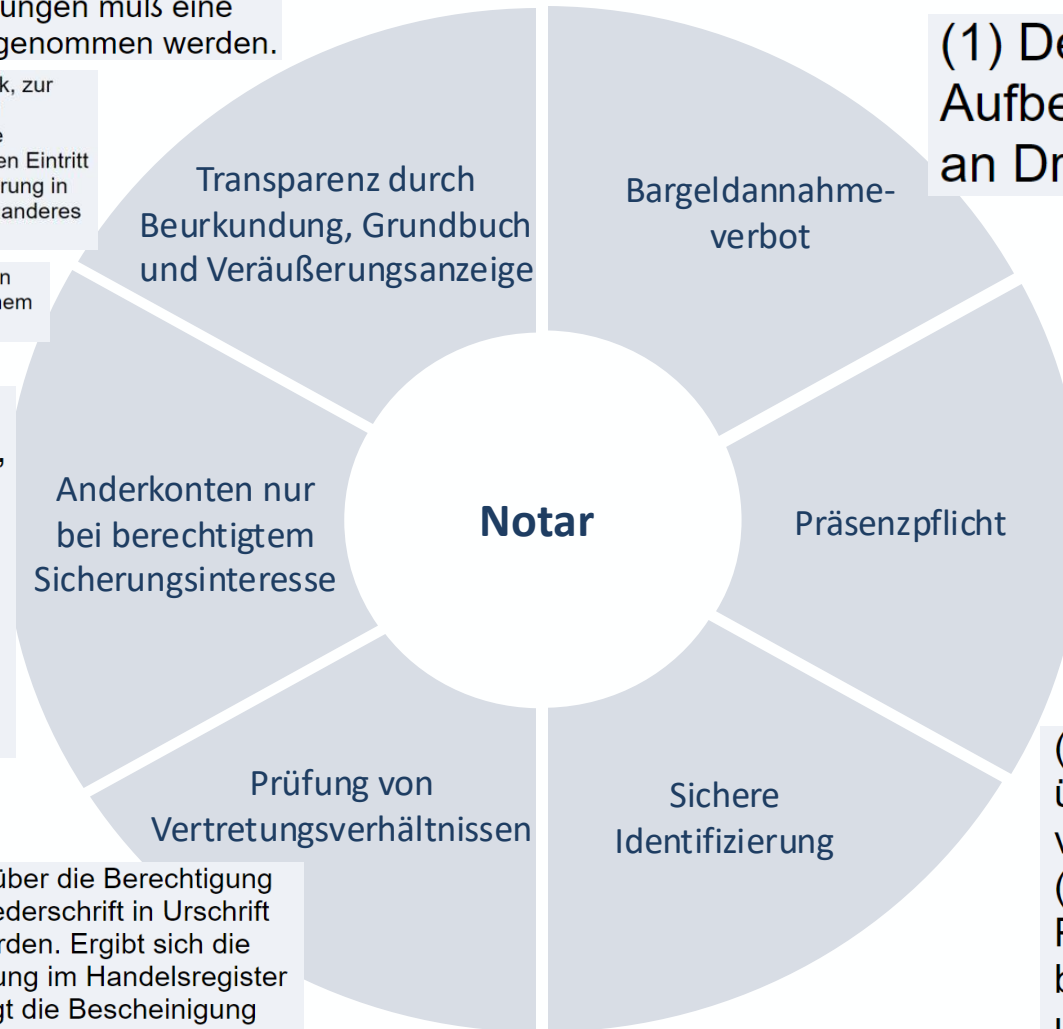
(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(1) Gerichte, Behörden und Notare haben dem zuständigen Finanzamt schriftlich Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erstatten über

(2) Der Notar darf Geld zur Verwahrung nur entgegennehmen, wenn

1. hierfür ein berechtigtes Sicherungsinteresse der am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen besteht,

(1) Vorgelegte Vollmachten und Ausweise über die Berechtigung eines gesetzlichen Vertreters sollen der Niederschrift in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift beigelegt werden. Ergibt sich die Vertretungsberechtigung aus einer Eintragung im Handelsregister oder in einem ähnlichen Register, so genügt die Bescheinigung eines Notars nach § 21 der Bundesnotarordnung.



(1) Der Notar darf Bargeld zur Aufbewahrung oder zur Ablieferung an Dritte nicht entgegennehmen.

(2) An der Beurkundung beteiligt sind die Erschienenen, deren im eigenen oder fremden Namen abgegebene Erklärungen beurkundet werden sollen.

(1) Der Notar soll sich Gewissheit über die Person der Beteiligten verschaffen.

(2) In der Niederschrift soll die Person der Beteiligten so genau bezeichnet werden, daß Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind.

---

# Geldwäschebekämpfung durch notarielle Stellung als Amtsträger

(2) Er hat seine Amtstätigkeit zu versagen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre, insbesondere wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden.

# Geldwäschebekämpfung durch notarspezifische GwG-Pflichten

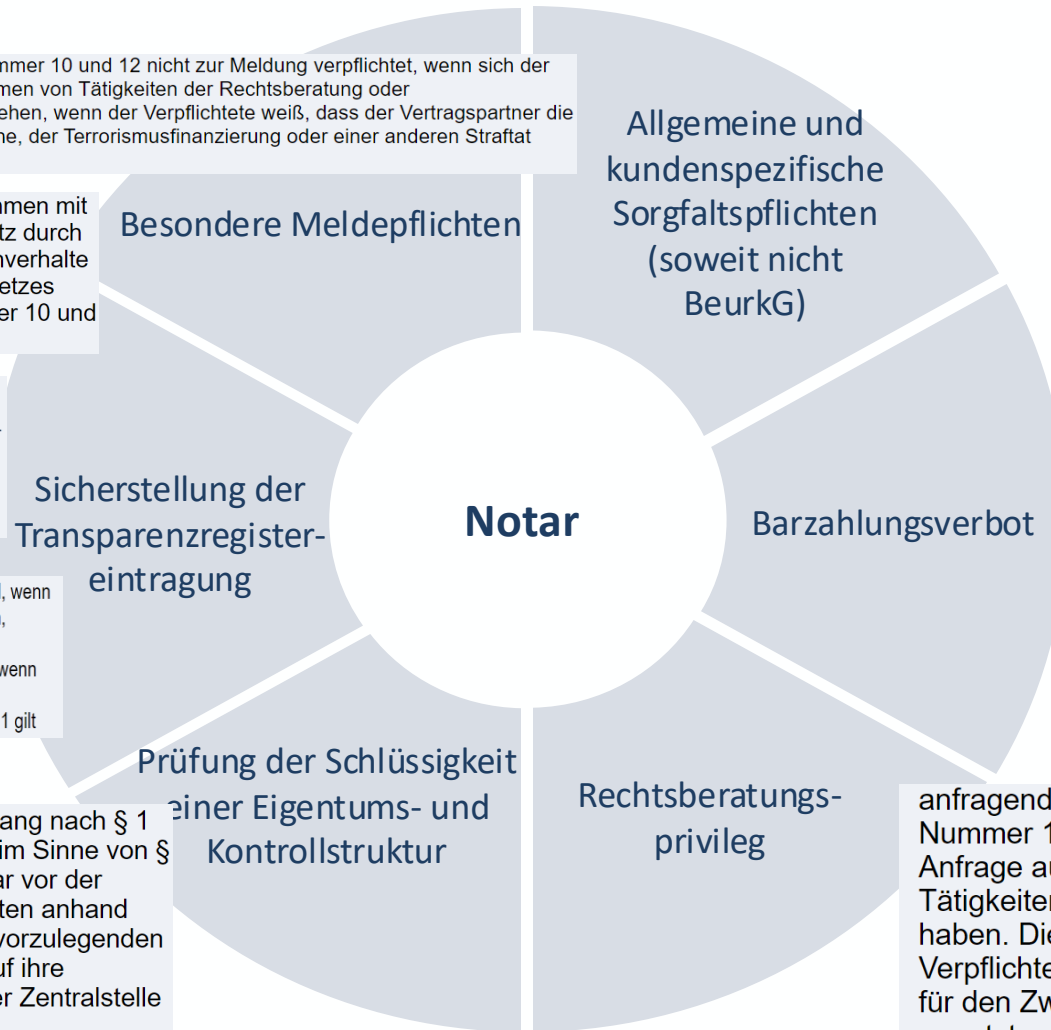
(2) Abweichend von Absatz 1 sind Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 nicht zur Meldung verpflichtet, wenn sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezieht, die sie im Rahmen von Tätigkeiten der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erhalten haben. Die Meldepflicht bleibt jedoch bestehen, wenn der Verpflichtete weiß, dass der Vertragspartner die Rechtsberatung oder Prozessvertretung für den Zweck der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt hat oder nutzt, oder ein Fall des Absatzes 6 vorliegt.

(6) Das Bundesministerium der Finanzen kann im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes bestimmen, die von Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 stets nach Absatz 1 zu melden sind.

wird. Solange der Vertragspartner seiner Pflicht nach § 12 Absatz 4 Satz 1, eine Vereinigung mit Sitz im Ausland ihrer Mitteilungspflicht nach § 20 Absatz 1 Satz 2 und 3 oder ein Trustee, der außerhalb der Europäischen Union seinen Wohnsitz oder Sitz hat, seiner Mitteilungspflicht nach § 21 Absatz 1 Satz 2 Alternative 2 und Satz 3 nicht nachkommt, hat der Notar die Beurkundung abzulehnen; § 15 Absatz 2 der Bundesnotarordnung gilt insoweit entsprechend.

mitzuteilen. Die Pflicht nach Satz 1 gilt auch für Vereinigungen mit Sitz im Ausland, wenn sie Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie halten oder sich verpflichten, solches Eigentum zu erwerben, wenn Anteile im Sinne des § 1 Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetzes sich bei ihr vereinigen oder auf sie übergehen, oder wenn sie im Sinne des § 1 Absatz 3a des Grunderwerbsteuergesetzes aufgrund eines Rechtsvorgangs eine wirtschaftliche Beteiligung innehaben. Die Pflicht nach Satz 1 gilt

(4) Sofern der Vertragspartner bei einem Erwerbsvorgang nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes für eine Rechtsform im Sinne von § 3 Absatz 2 oder 3 handelt, hat der beurkundende Notar vor der Beurkundung die Identität des wirtschaftlich Berechtigten anhand einer von dem jeweiligen Vertragspartner in Textform vorzulegenden Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur auf ihre Schlüssigkeit zu überprüfen. Die Dokumentation ist der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen sowie den Strafverfolgungsbehörden auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.



(1) Bei Rechtsgeschäften, die auf den Kauf oder Tausch von inländischen Immobilien gerichtet sind, kann eine geschuldete Gegenleistung nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden.

anfragende Stelle übermittelt werden. Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 können die Auskunft verweigern, wenn sich die Anfrage auf Informationen bezieht, die sie im Rahmen von Tätigkeiten der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erhalten haben. Die Pflicht zur Auskunft bleibt bestehen, wenn der Verpflichtete weiß, dass die Rechtsberatung oder Prozessvertretung für den Zweck der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung genutzt wurde oder wird.

---

# Barzahlungsverbot bei Immobilien

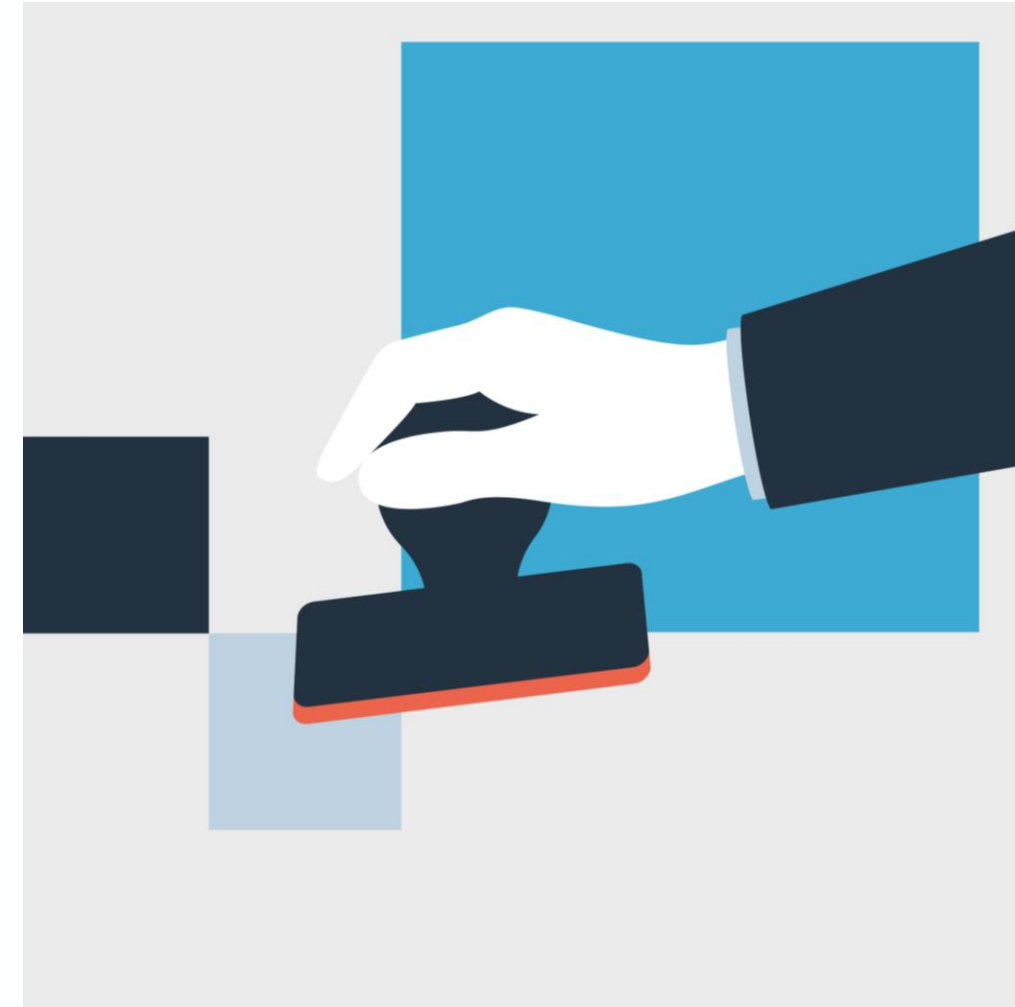
- Nicht nur Bargeld
- Auch bei mittelbarem Grunderwerb (dann ohne Überwachungspflichten des Notars)
- Keine Erfüllungswirkung der Barzahlung
- Bereicherungsrechtliche Rückabwicklung
- Überwachungs- und Meldepflicht des Notars
- Vollzug erst nach schlüssigen Nachweisen der unbaren Zahlung, ansonsten künftig Melde- und Anhaltepflicht



---

# Schlüssigkeitsprüfung der Eigentums- und Kontrollstruktur

- Beurkundungsverbot bis zur Vorlage
- Für beide Seiten eines Erwerbsgeschäfts nach § 1 GrEStG
- Vorlage aus der Sphäre der Gesellschaft
- Textform
- Eigentumsstruktur: nicht nur wirtschaftlich Berechtigte, sondern alle Anteilsinhaber
- Und Kontrollstruktur: Angaben zu Stimmverhältnissen erforderlich
- Schlüssigkeitsprüfung: stimmig, wenn alle Angaben richtig?
- Wiederverwertbarkeit





---

# Sicherstellung der Eintragung im Transparenzregister

- Beurkundungsverbot bis zur Erfüllung der Mitteilungspflichten nach § 20 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 21 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 und Satz 3 GwG
- nun für Veräußerer- und Erwerberseite
- Direkter Eigentumserwerb, Anteilsvereinigung oder -übergang, oder sonstige wirtschaftliche Beteiligung von mindestens 90 %, mittelbares Halten
- EU-ausländisches Transparenzregister genügt



---

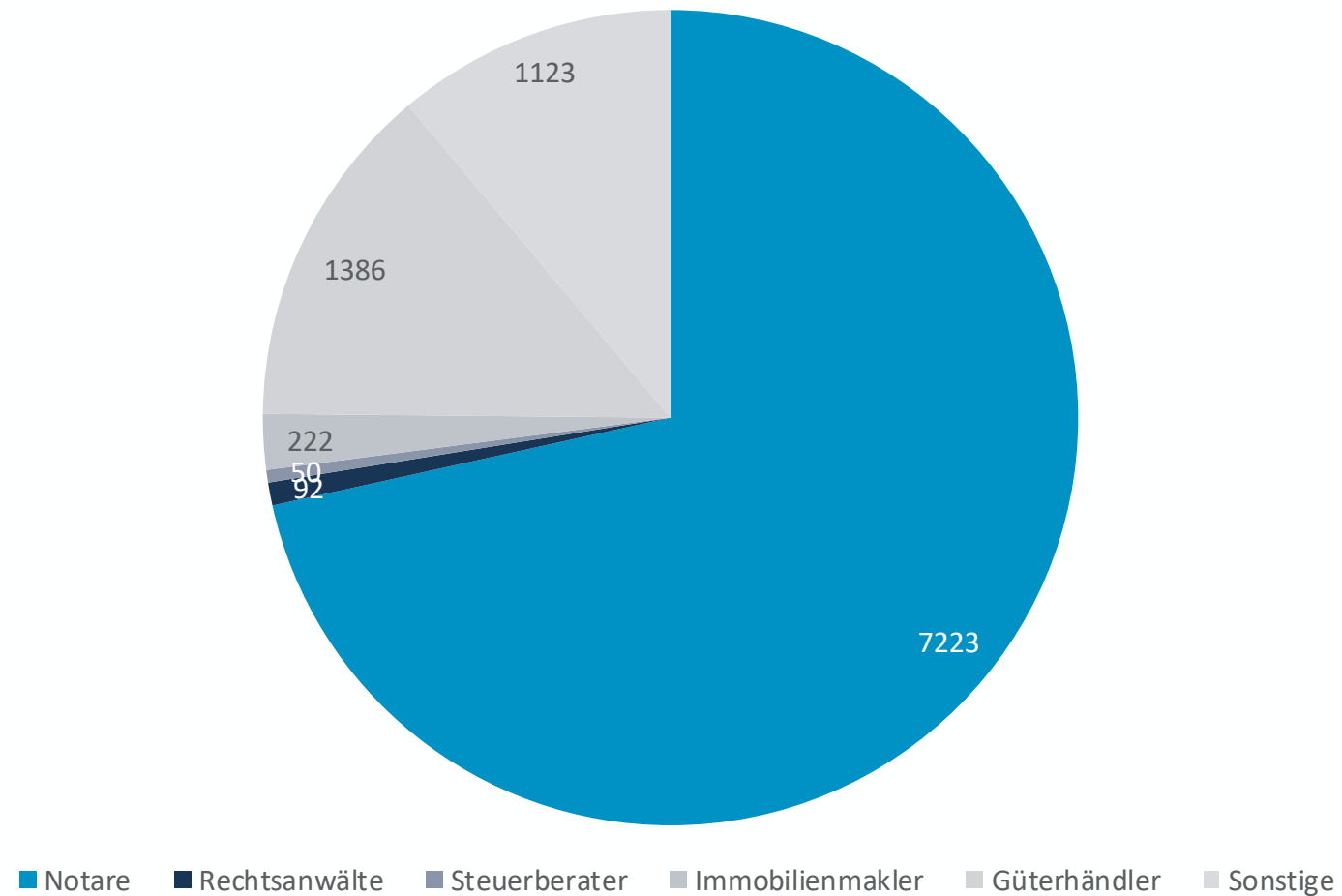
# GwGMeldV-Immobilien: praxisrelevanteste Tatbestände

- (teilweise) Kaufpreiszahlung über 10.000 € vor Beurkundung
- Weiterveräußerung innerhalb von drei (zwei) Jahren mit erheblicher Preisabweichung ohne nachvollziehbaren Grund
- (teilweise) Kaufpreiszahlung von oder an Dritten
- Barzahlung
- Bezug zu Risikoländern
- Reform alsbald im Hinblick auf das Barzahlungsverbot



---

# Verdachtsmeldungen im Nichtfinanzsektor 2022



---

# Koalitionsvertrag: geplante Maßnahmen

Wir wollen die illegale Finanzierung von Immobilien durch geeignete Maßnahmen bekämpfen. Dazu gehört der **Versteuerungsnachweis** für gewerbliche und private Immobilienkäufer aus dem Ausland, bei jeglichem Immobilienerwerb in Deutschland, und ein **Verbot des Erwerbs von Immobilien mit Bargeld**. Im Grundbuch wird eine ladungsfähige Anschrift bei Änderungen verpflichtend. Wir geben eine Machbarkeitsstudie in Auftrag um zu untersuchen, ob ein Grundbuch auf der Blockchain möglich und vorteilhaft ist.

[...]

Für die laufende Bewertung und Verbesserung der Effektivität der Geldwäschebekämpfung in Deutschland soll die notwendige Informations- und Erkenntnisgrundlage aufgebaut werden. Die **Geldwäsche-Meldungen aus dem Nicht-Finanzbereich**, wie z. B. dem Immobiliensektor, wollen wir erleichtern und im Vollzug deutlich erhöhen. Wir wollen die illegale Finanzierung von Immobilien durch geeignete Maßnahmen bekämpfen. Dazu gehört der **Versteuerungsnachweis** für gewerbliche Immobilienkäufer aus dem Ausland sowie ein **Verbot des Erwerbs von Immobilien mit Bargeld**.

[...]

Wir werden die Qualität der Daten im Transparenzregister verbessern, sodass die wirtschaftlich Berechtigten in allen vorgeschriebenen Fällen tatsächlich ausgewiesen werden. Wir wollen die **digitale Verknüpfung mit anderen in Deutschland bestehenden Registern**. Wir werden das **Datenbankgrundbuch** mit dem Transparenzregister verknüpfen, um die Verschleierung der wahren Eigentümer von Immobilien zu beenden.

Koalitionsvertrag vom 24.11.2021

---

# FKBG, insb. Immobilienregister

- BBF: Bundesamt zur Bekämpfung von Finanzkriminalität mit Ermittlungszentrum, FIU und zentraler Aufsicht über GwG und Sanktionsdurchsetzung
- Zuständigkeitsverlagerung GwG-Aufsicht Notare
- Immobilientransaktionsregister aus Meldungen der Notare mangels Datenbankgrundbuch, zuvor schon Immobilienregister im Transparenzregister



---

# Geldwäschepaket der EU

- Geldwäscheverordnung
- AMLA
- Inhaltlich im wesentlichen Fortsetzung der Verordnungen, im Entwurf enthaltene Verschärfungen der Sorgfaltspflichten nur teilweise umgesetzt



---

Vielen Dank!

