



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 62 August 2024

zum

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

Mitglieder des Ausschusses Geldwäscheprävention

RA (SRA) Henrik M. Andresen, MBA

RA Dr. Till Bellinghausen, LL.M.

RA Dr. Alexander Belz

RA Dr. Marcel Klugmann

RAin Dr. Regina Michalke

RA Rolf G. Pohlmann (Vorsitzender)

RA JR Stephan Schultz

RAuN Dr. Philip Seel, LL.M.

RAin Leonora Holling, Schatzmeisterin BRAK

RA Christian Bluhm, BRAK

Verteiler: Finanzausschuss des Deutschen Bundestages
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Bundesministerium der Finanzen
Bundesministerium der Justiz
Finanzminister/Senatoren der Länder
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Deutschen Bundestag
CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag
FDP-Fraktion im Deutschen Bundestag
Gruppenvorsitzende der Gruppen Die Linke, BSW
AfD-Fraktion im Deutschen Bundestag
Rechtspolitische Sprecherin/Sprecher der Bundestagsfraktionen
Präsident des Bundesfinanzhofs
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Wirtschaftsprüferkammer
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Richterbund
Rechtsanwaltskammern
Deutscher Notarverein
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Steuerberaterverband e. V.
Bund Deutscher Finanzrichterinnen und Finanzrichter
Deutsche Steuer-Gewerkschaft
Deutscher Industrie- und Handelskammertag
Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, Juristenzeitung, MDR, Legal Tribune ONLINE, JUVE
Verlag für juristische Information GmbH, Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, Lexis-Nexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien).

Die BRAK sieht die mit der GwGMeldV-Immobilien verbundene weitgehende Durchbrechung der anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht in Bezug auf Immobilien-Mandate mit Blick auf das notwendige Vertrauensverhältnis zwischen Anwalt und Mandant grundsätzlich weiterhin kritisch.

Dies vorausgeschickt erachten wir die geplanten Anpassungen vor dem Hintergrund der vorgenommenen Evaluierung und der Neuregelung des § 16a GwG als zweckmäßig.

Wir regen jedoch an, anstatt einer starren Wertgrenze von 20.000 Euro für das Abweichen vom tatsächlichen Verkehrswert in dem Meldetatbestand des § 6 Abs. 1 Nr. 2 eine prozentuale Wertgrenze aufzunehmen (siehe nachfolgende Ausführungen zu Ziffer 1). Ferner sprechen wir uns dafür aus, die Meldepflicht gem. § 6 Abs. 4 der Verordnung nicht auf Rechtsanwälte zu erstrecken, da die Norm für Anwälte gar nicht einschlägig ist (siehe nachfolgende Ausführungen zu Ziffer 2).

1. § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien-E (Meldepflicht bei Abweichen des Verkaufspreises vom tatsächlichen Verkehrswert)

§ 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien a.F. sieht bislang vor, dass eine Verdachtsmeldung abzugeben ist, wenn der Verkaufspreis „erheblich“ vom tatsächlichen Verkaufspreis abweicht, es sei denn, der Verkaufspreis liegt unter 10.000 Euro. Nunmehr werden § 6 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 der Verordnung zu einer neuen Nr. 2 zusammengefasst und es wird konkretisiert, dass ein Abweichen von mehr als 20.000 Euro meldepflichtig sein soll.

In der Begründung der GwGMeldV-Immobilien vom 07.09.2020 war ursprünglich dargelegt worden, dass eine Abweichung von mehr als 25 % als Orientierungswert maßgeblich sein soll (siehe Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 07.09.2020, S. 10). Abhängig von den Umständen des Einzelfalles sollte nach dem Inhalt der Verordnungsbegründung aus dem Jahre 2020 aber auch ein erhebliches Abweichen unterhalb der Schwelle von 25 % nicht ausgeschlossen sein, wobei sich für den Verpflichteten keine eigenständigen Nachforschungspflichten, etwa zur Ermittlung der Höhe des Verkehrswertes (vgl. § 1 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien) ergeben sollten. Hier sollte es sich in der Regel um Sachverhalte nach § 34 Abs. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz handeln, die auch dem zuständigen Finanzamt zur Anzeige zu bringen seien.

¹ Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

Das Einziehen einer starren betragsmäßigen Wertgrenze erscheint nicht sachgerecht. Der beabsichtigte Betrag i. H. v. 20.000 Euro kann in Relation zum Verkehrswert hoch oder niedrig sein. In der aktuellen Verordnungsbegründung fehlt hierzu eine Aussage und auch warum nicht mehr an der alten Regelung (25 % Abweichung) festgehalten werden soll.

Die BRAK hält es für sachgerechter, keine absolute Wertgrenze einzuführen, sondern einen prozentualen Anteil zu bestimmen, der, um für den Rechtsanwender Klarheit zu schaffen, unmittelbar in der Verordnung festgeschrieben ist.

2. § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-E (Nichterbringung des Nachweises, dass bei Erwerb einer Immobilie die Gegenleistung ohne Barmittel erbracht wurde)

Soweit der § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien-E bestimmt, dass es für Verpflichtete meldepflichtig sein soll, wenn die am Erwerbsvorgang Beteiligten ihrer Nachweispflicht gem. § 16a Abs. 2 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien (dass keine Barzahlung erfolgt) nicht nachkommen, wird angeregt, diese Verpflichtung nur auf Notare und nicht auf Rechtsanwälte (oder andere Verpflichtete) zu erstrecken. Bei § 16a GwG handelt es sich um eine notarspezifische Regelung. Die Überprüfung des Barzahlungsverbots gem. § 16a GwGMeldV-Immobilien und die Vorlage der Nachweise gem. § 16a Abs. 2 Satz 1 der Verordnung hat ausschließlich durch den Notar zu erfolgen.

Um Missverständnisse oder Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden schlagen wir daher vor, in § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien nur auf Notare Bezug zu nehmen, nicht auch auf Rechtsanwälte (und andere Verpflichtete gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG).

* * *