

GELDWÄSCHE – VERORDNUNG SCHAFFT WEITREICHENDE MELDEPFLICHTEN BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

TEXT: Assessorin Laura Funke, Referentin RAK München

Am 01.10.2020 tritt – basierend auf § 46 Abs. 6 GwG – die neue Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien, [BGBl. I 2020, S. 1965](#)) in Kraft. Sie verpflichtet Rechtsanwälte künftig in vielen Fällen zur Abgabe von Geldwäscheverdachtsmeldungen im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften. Verstöße sind mit empfindlichen Bußgeldern bedroht.

Rechtsanwälte sind nicht per se „Verpflichtete“ nach dem Geldwäschegesetz, sondern nur, wenn sie bestimmte Tätigkeiten ausüben, die in § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG abschließend genannt sind. Hierunter fällt etwa die Mitwirkung des Anwalts am Kauf oder Verkauf von Immobilien. Die Qualifikation als „Verpflichteter“ führt dazu, dass eine Reihe von Geldwäsche-Präventivpflichten eingehalten werden müssen, etwa die Erstellung und Dokumentation einer Risikoanalyse oder die förmliche Identifizierung des Mandanten. Anders als andere Verpflichtete waren Rechtsanwälte bislang nur in seltenen Ausnahmesituationen zur Abgabe einer Geldwäscheverdachtsmitteilung verpflichtet. So

bestand generell keine Meldepflicht, wenn sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezog, die der Anwalt im Rahmen von Tätigkeiten der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erhalten hatte, es sei denn, der Anwalt wusste, dass das Mandat für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wurde oder genutzt wird. Das ändert sich nun zum 01.10.2020 für Rechtsanwälte, die an Immobilienkäufen-/verkäufen mitwirken, grundlegend.

Um das erhöhte Geldwäscherisiko im Immobilienbereich einzudämmen, wurden durch Rechtsverordnung verschiedenste Tatbestände definiert, in denen der Rechtsanwalt unter Durchbrechung der anwaltlichen Schweigepflicht stets zur Abgabe einer Geldwäscheverdachtsmeldung gegenüber der Financial Intelligence Unit (FIU) verpflichtet ist. Die Regelausnahme, nach der die Meldepflicht nicht besteht, wenn die Information aus Rechtsberatung oder Prozessvertretung stammt, gilt für diese Fälle nicht mehr.

Meldepflichtige Tatbestände im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen ergeben sich nach der Verordnung aus bestimmten

- Bezügen zu Risikostaaaten oder Sanktionslisten, § 3 GwGMeldV-Immobilien
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder den wirtschaftlich Berechtigten, § 4 GwGMeldV-Immobilien,
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung, § 5 GwGMeldV-Immobilien sowie
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Kaufpreis oder einer Kauf- od Zahlungsmodalität, § 6 GwGMeldV-Immobilien.

Die Einzelheiten sind in den vorgenannten Normen der Verordnung genannt.

Eine Ausnahme von der Meldepflicht besteht gem. § 7 GwG MeldV-Immobilien nur dann, wenn Tatsachen vorliegen, welche bei den in den §§ 3 - 6 GwGMeldV-

Immobilien bestimmten Sachverhalten die Anzeichen entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat zur Geldwäsche darstellen könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht. Diese Tatsachen muss der Rechtsanwalt nach § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwG aufzeichnen und für Zwecke der aufsichtlichen Prüfung aufbewahren. Die anwaltliche Verschwiegenheitspflicht gem. §§ 43a Abs. 2 BRAO, 2 BORA begründet keine Ausnahme von der Meldepflicht.

Die Rechtsanwaltskammern stehen dieser weitgehenden Durchbrechung der anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht äußerst kritisch gegenüber. Eine entsprechende Stellungnahme der BRAK finden Sie [hier](#).

Insoweit ist es im Normgebungsverfahren gelungen, noch gravierendere Einschnitte aus dem Referentenentwurf abzumildern. Mit weitreichenderen Forderungen konnten sich die Rechtsanwaltskammern indes nicht durchsetzen. Wir empfehlen daher allen Kolleginnen und Kollegen, sich bereits im Vorfeld von Mandaten im Zusammenhang mit Immobilienkäufen/-verkäufen mit den Vorgaben der GwGMeldV-Immobilien auseinanderzusetzen. Verstöße gegen die Meldepflicht sind in § 56 Abs. 1 Nr. 69 GwG mit Bußgeld in Höhe von bis zu EUR 150.000 sanktioniert, bei schwerwiegendem, wiederholtem oder systematischem Verstoß mit Geldbuße bis zu EUR 1 Mio. (§ 56 Abs. 3 GwG).

Bildquellen: kaisersosa67/iStock