

Informationen zu Neuerungen im Geldwäschegesetz

23.03.2023

1. Welche Normen sind relevant und ab wann gelten sie?

Von zentraler Bedeutung für die notarielle Praxis ist der neu eingeführte § 16a GwG. Diese Vorschrift ist auf Verträge anwendbar, die nach dem 01.04.2023 abgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit § 16a GwG sind auch die Meldepflichten nach § 43 GwG relevant.

Beispiel: A und B schließen am 31.03.2023 einen Kaufvertrag über eine Immobilie. B soll den Kaufpreis iHv. 200.000 € in vier monatlichen Raten in bar an A leisten. § 16a GwG ist nicht anwendbar, da der Vertragsschluss vor dem 1.4.2023 erfolgte. Dass die Ratenzahlung nach dem 1.4.2023 erfolgt, ist unerheblich.

2. Tatbestand

Nach § 16a GwG darf die vereinbarte Gegenleistung nicht mittels Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden. Dieses Verbot gilt unabhängig von der Höhe der vereinbarten Gegenleistung.

3. Anwendungsbereich

Das in § 16a GwG enthaltene Barzahlungsverbot bezieht sich auf den Kauf und Tausch von inländischen Immobilien, sowie auf Eigentumsrechte an Grundstücken, Erbbaurechte, Wohnungs- und Teileigentum. Schließlich ist der § 16a GwG auf den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört, anwendbar.

Die Pflicht zur bargeldlosen Zahlung gilt hingegen nicht für rein unentgeltliche Übertragungs-, Erb- und Eheverträge. Bei gemischten Verträgen ist stets zu prüfen, ob der Schwerpunkt des Vertrages in der Unentgeltlichkeit liegt, ist dies der Fall, findet § 16a GwG keine Anwendung.

Beispiel: Werden im Überlassungsvertrag Ausgleichszahlungen an Geschwister vereinbart, ist § 16a GwG nicht anwendbar, da dies nicht der Schwerpunkt des Vertrages ist.

4. Pflichten des Notars

Der Notar muss sich von den Beteiligten Nachweise über die bargeldlose Zahlung vorlegen lassen, § 16a Abs. 2 GwG. Geeignete Nachweise sind z.B. Kontoauszüge oder Bankbestätigungen. Diese muss er auf Schlüssigkeit prüfen § 16a Abs. 3 GwG, wobei die Schlüssigkeitsprüfung im Beurteilungsspielraum des Notars liegt. Sind die Nachweise für den Notar nachvollziehbar, sind sie in der Regel auch schlüssig. Die Prüfpflicht des Notars entfällt, wenn die geschuldete Gegenleistung 10.000 € nicht übersteigt § 16a Abs. 5 GwG.

Beispiel: A und B schließen einen Grundstückskaufvertrag über einen Kaufpreis von 8.000 €. Einen Nachweis über die bargeldlose Zahlung muss sich der Notar nicht vorlegen lassen. Die Barzahlung bleibt aber nach wie vor verboten und der Notar muss, wenn er von der Barzahlung erfährt, ggf. auch diesen Vorgang nach § 43 GwG

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

melden.

5. Nachweise wurden nicht vorgelegt

Wurde im Vertrag vereinbart, dass für die Eigentumsumschreibung eine bloße Zahlungseingangsbestätigung (also kein geeigneter Nachweis im Sinne des GwG) genügt, und liegt dieser kein Nachweis über bargeldlose Zahlung bei, so hat der Notar wie folgt vorzugehen:

Wenn die Nachweise dem Notar nicht in einem angemessenen Zeitraum nach Fälligkeit vorgelegt werden, ist den Beteiligten eine Frist zur Vorlage der Nachweise zu setzen. Nach einem erfolglosen Fristablauf und weiteren 5 Bankarbeitstagen ist ggf. eine Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen nach § 42 GwG abzugeben. Was ein angemessener Zeitraum nach Fälligkeit ist, liegt im Ermessen des Notars.

Bei Immobilienkaufverträgen kann alternativ auch eine Bausteinanpassung mit dem Inhalt erfolgen, dass die Eigentumsumschreibung erst veranlasst wird, wenn dem Notar eine Zahlungsbestätigung des Verkäufers mit Kontoauszug oder Bankbestätigung des Käufers vorliegt. Damit entfällt die Verpflichtung, den Beteiligten für den Fall der Nichtvorlage der Nachweise eine Frist zu setzen. Zudem kann der Notar anstelle einer Fristsetzung den Klienten unverbindlich an die Zusendung der Nachweise erinnern (so auch *Domröse/Herz*, NotBZ 2023, 81).

6. Der Notar darf die Eigentumsumschreibung erst veranlassen...

... wenn ihm die Nachweise vorliegen oder wenn die von ihm für die Nachweisvorlage gesetzte Frist erfolglos verstrichen ist, er den Fall der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen gemeldet hat und seit der Meldung 5 Bankarbeitstage vergangen sind, § 16a Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 GwG.

7. Rechtsfolge bei Verstößen gegen Barzahlungsverbot

Der Kauf- oder Tauschvertrag bleibt auch bei Verstoß gegen das Barzahlungsverbot wirksam. Die Barzahlung hat aber keine Erfüllungswirkung nach § 362 BGB, der Betrag bleibt also trotz Barzahlung weiterhin geschuldet (die Abwicklung erfolgt nach Bereicherungsrecht).

» Zum Fachgebiet "Grundstückskaufvertrag"

» Zur Startseite