

# CHECKLISTE MELDEPFLICHTEN NACH GWG

## 1. Sachverhaltsmeldung auf Grundlage der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG liegt vor und

- Ansässigkeit eines Beteiligten / wB in einem **Hochrisikoland** (lt. EU bzw. FATF) bzw. gelistet auf Sanktionsliste
- Nichterfüllung der **Mitwirkungspflichten** nach GwG zur Identifizierung der Beteiligten / wB
- Anhaltspunkte, dass **Treuhandverhältnis** über Geschäftsgegenstand besteht / aufgelöst wird, und kein eindeutig rechtmäßiger Zweck
- Anhaltspunkte, dass **grobes Missverhältnis** zwischen Erwerbsvorgang und legalem Einkommen / Vermögen
- Stellung des wB wird **vermittelt über Gesellschaft, die Sitz in Drittstaat hat**, in dem wB nicht ansässig ist und Zwischenschaltung Drittstaat hat keinen offensichtlichen rechtmäßigen Zweck
- **Vollmacht**: aus konsularischer Vertretung der BRD in einem Hochrisikostaat oder Grundverhältnis unklar oder Original wird nicht binnen 2 Monaten nach Beurkundung vorgelegt
- Zahlung über **Bankkonto in Drittstaat** (außerhalb EU / EWR [Island, Liechtenstein, Norwegen])
- **Barzahlung** von mehr als 10.000 € oder Zahlung von über 10.000 € **vor Beurkundung**
- **Gegenleistung** weicht erheblich (= mehr als 25%) vom Verkehrswert des Geschäftsgegenstands ab, außer Differenz beruht auf offengelegter unentgeltlicher Zuwendung
- Kaufpreiszahlung **durch oder an einen Dritten**, der nicht Beteiligter / wB ist, außer
  - Partei kraft Amtes / jur. Person des öR / unter BAFin-Aufsicht (=Banken)
  - Derzeitiger / früherer Ehepartner / Lebenspartner
  - Verwandter 1. oder 2. Grades, dessen Ehegatte / Lebenspartner etc.
  - Verbundenes Unternehmen iS 15 AktG
  - abzulösender, grundbuchlich gesicherter Gläubiger
- **Weiterveräußerung** innerhalb von drei Jahren mit erhebliche Preisabweichungen ohne erkennbaren Grund
- **Rückübertragung** auf vorherigen Eigentümer ohne nachvollziehbaren Grund (Vorkaufsrecht, Anfechtung etc.)

## 2. Rechtsfolgen

- Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen („**FIU**“) abzugeben („**Sachverhaltsmeldung**“)
- **Rechtsfolgen** einer Meldung:
  - ✓ **Anhaltepflicht**: bis die FIU der Fortsetzung zugestimmt hat oder der dritte Werktag nach dem Abgabetag der Meldung verstrichen ist, ohne dass die Fortsetzung untersagt wurde
  - ✓ **Beurkundungs- und Vollzugsverbot**: bis zur Erfüllung der Anhaltepflicht darf weder eine Beurkundung erfolgen, noch ein bereits beurkundetes Rechtsgeschäft weiter vollzogen werden
  - ✓ **Informationsverbot**: Die Beteiligten dürfen weder über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung informiert werden, noch darf das Bestehen der Anhaltepflicht / des Beurkundungsverbotes mitgeteilt werden
  - ✓ **Unstimmigkeitsmeldung** an das Transparenzregister, wenn bzgl. der wB Abweichungen zwischen den Eintragungen im Transparenzregister und dem Ergebnis der Geldwäscheprüfung des Notars bestehen