



Bundesgesetzblatt

Teil I

2025

Ausgegeben zu Bonn am 20. Januar 2025

Nr. 13

Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

Vom 15. Januar 2025

Auf Grund des § 43 Absatz 6 des Geldwäschegesetzes, der durch Artikel 1 Nummer 33 Buchstabe d des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) angefügt worden ist, in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass des Bundeskanzlers vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) verordnet das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz:

Artikel 1

Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien vom 20. August 2020 (BGBl. I S. 1965) wird wie folgt geändert:

1. In § 4 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „im Sinne des § 261 Absatz 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches“ durch ein Komma und die Angabe „bei der es sich um die Vortat einer Geldwäschestraftat nach § 261 des Strafgesetzbuchs handeln könnte,“ ersetzt.
2. In § 5 Nummer 4 wird die Angabe „Drittstaat“ durch die Angabe „Staat“ ersetzt.
3. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aaa) Die Nummern 1 bis 4 werden wie folgt gefasst:
 - „1. vollständig oder teilweise wie folgt erbracht wurde oder erbracht werden soll:
 - a) abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Bargeld, Gold, Platin oder Edelsteinen, sofern der durch Bargeld, Gold, Platin oder Edelsteine erbrachte oder zu erbringende Betrag einen Gegenwert von 10 000 Euro überschreitet,
 - b) mittels anderer Barmittel im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2018/1672 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2018 über die Überwachung von Barmitteln, die in die Union oder aus der Union verbracht werden, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1889/2005 (ABl. L 284 vom 12.11.2018, S. 6) oder mittels gleichgestellter Zahlungsmittel im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes, sofern der durch diese Barmittel oder gleichgestellte Zahlungsmittel erbrachte oder zu erbringende Betrag einen Gegenwert von 10 000 Euro überschreitet,

- c) abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Kryptowerten im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 5 der Verordnung (EU) 2023/1114 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2023 über Märkte für Kryptowerte und zur Änderung der Verordnungen (EU) Nr. 1093/2010 und (EU) Nr. 1095/2010 sowie der Richtlinien 2013/36/EU und (EU) 2019/1937 (ABl. L 150 vom 9.6.2023, S. 40), sofern der durch die Kryptowerte erbrachte oder zu erbringende Betrag einen Gegenwert von 10 000 Euro überschreitet, oder
 - d) über ein Bankkonto in einem Staat im Sinne des § 3 Absatz 1, es sei denn, die Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, ist in diesem Staat ansässig,
2. um mehr als 25 Prozent von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes abweicht, soweit die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht, es sei denn, die veräußernde Person
- a) ist Partei kraft Amtes,
 - b) ist ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes,
 - c) ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger oder ein abzulösender Gläubiger, dem nach § 10 Absatz 1 Nummer 1, 1a oder 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bei einer Zwangsvollstreckung ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde,
 - d) ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder
 - e) unterliegt der Aufsicht der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 50 Nummer 1 oder 2 des Geldwäschegesetzes,
3. vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäftes erbracht wurde oder erbracht werden soll, es sei denn,
- a) der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt nicht mehr als 20 000 Euro oder
 - b) die veräußernde Person ist eine Person im Sinne der Nummer 2 Buchstabe a bis e,
4. vollständig oder teilweise von einer oder an eine Person erbracht wird oder werden soll, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter noch wirtschaftlich Berechtigter ist, und der erbrachte oder zu erbringende Betrag mehr als 20 000 Euro beträgt, es sei denn, diese Person
- a) ist Partei kraft Amtes,
 - b) ist Verpflichteter nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 oder 12 des Geldwäschegesetzes und die Zahlung erfolgt über ein Anderkonto,
 - c) ist der derzeitige oder frühere Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs,
 - d) ist ein Verwandter ersten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs,
 - e) ist ein Verwandter zweiten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs,
 - f) ist ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes,
 - g) ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger oder ein abzulösender Gläubiger, dem nach § 10 Absatz 1 Nummer 1, 1a oder 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bei einer Zwangsvollstreckung ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde,
 - h) ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder
 - i) unterliegt der Aufsicht der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 50 Nummer 1 und 2 des Geldwäschegesetzes, oder“.
- bbb) Folgende Nummer 5 wird angefügt:
- „5. vollständig oder teilweise später als ein Jahr nach Stellung des Antrages auf Eintragung beim Grundbuchamt erbracht werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.“
- bb) Satz 2 wird gestrichen.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:
- „Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Geschäftsgegenstand
- 1. innerhalb von zwei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert wurde oder werden soll, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht, oder
 - 2. innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilsinhaber veräußert wurde oder werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.“

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Erfolgt die Veräußerung vor dem dinglichen Rechtserwerb, so ist für den Erwerb der Zeitpunkt des Abschlusses des vorhergehenden Rechtsgeschäfts maßgeblich.“

c) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „Zahlung“ durch die Angabe „Gegenleistung“ und die Angabe „erfolgen“ durch die Angabe „erbracht werden“ ersetzt.

d) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein am Erwerbsvorgang Beteiligter seine Nachweispflicht nach § 16a Absatz 2 Satz 1 des Geldwäschegesetzes trotz Aufforderung nach § 16a Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 Buchstabe b des Geldwäschegesetzes gegenüber dem Notar nicht erfüllt hat.“

4. In § 7 Satz 2 wird die Angabe „§ 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4“ durch die Angabe „§ 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 17. Februar 2025 in Kraft.

Berlin, den 15. Januar 2025

Der Bundesminister der Finanzen
Jörg Kukies