

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes  
zur Verbesserung der strafrechtlichen  
Bekämpfung der Geldwäsche

Stand 02. Dezember 2020

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes  
zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der  
Geldwäsche**

## **Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

**Wir nehmen diesen Gesetzentwurf zum Anlass, ein Thema zu adressieren, welches die von uns vertretenen Unternehmen massiv verunsichert. Es bedarf einer dringend erforderlichen Klarstellung zum Begriff des Güterhändlers im Sinne des Geldwäschegesetzes.**

## **Inhalt**

**Seite**

<b>Klarstellung zum Begriff Güterhändler im Sinne des Geldwäschegesetzes (GwG)</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	
<b>Begriffsverständnis bis 2017</b>	<b>1</b>
1.1	
Regelung im GwG-alt	1
1.2	
Auslegung von § 2 Abs. 1 Nr. 13 GwG a.F.	1
<b>2</b>	
<b>Änderung durch Gesetz zur Umsetzung der IV. EU-Geldwäscherichtlinie im Jahr 2017</b>	<b>1</b>
2.1	
Regelung im GwG-neu	1
2.2	
Auslegung von § 1 Abs. 9 GwG-neu	2
<b>3</b>	
<b>Praktische Implikationen der Änderung im Jahr 2017</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	
<b>Notwendige Klarstellung</b>	<b>3</b>

## **Klarstellung zum Begriff Güterhändler im Sinne des Geldwäschegesetzes (GwG)**

Die derzeitige Regelung in § 1 Abs. 9 GWG und die darauf bezogenen Aussagen in der einschlägigen Gesetzesbegründung zur Definition des Begriffs der "Güter" führen in der Praxis zur Verunsicherung darüber, ob und inwieweit Wohnungsunternehmen, die Grundstücke kaufen oder verkaufen unter dem Begriff des "Güterhändlers" fallen und damit insoweit als Verpflichtete im Sinne des Geldwäschegesetzes gelten.

Um die Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, ist aus unserer Sicht eine gesetzliche Klarstellung zwingend erforderlich. Grundstücke sollten klarstellend vom Begriff des "Gutes" bzw. der "Güter" im Sinne des GwG ausgenommen werden.

### **1 Begriffsverständnis bis 2017**

#### **1.1 Regelung im GwG-alt**

In § 2 Abs. 1 Nr. 13 GwG a. F. wurden Personen, die gewerblich mit Gütern handeln, als Verpflichtete im Sinne des Geldwäschegesetzes eingestuft.

**Eine Definition des Begriffs "Güterhändler" bzw. des Begriffs "Gut" enthielt das GwG a. F. nicht.**

#### **1.2 Auslegung von § 2 Abs. 1 Nr. 13 GwG a.F.**

Mangels Definition im GwG zog man zur Bestimmung des Begriffs "Güter" und damit einhergehend des Begriffs "Güterhändler" die Auslegung zu § 4 Abs. 2 Nr. 4 Außenwirtschaftsgesetz (AWG) a.F. heran. Demnach wurden unter dem Begriff der Güter alle beweglichen Sachen gefasst, die Gegenstand des Handelsverkehrs sein können. **Nicht unter diesen Begriff wurden Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte subsumiert.**

### **2 Änderung durch Gesetz zur Umsetzung der IV. EU-Geldwäscherichtlinie im Jahr 2017**

#### **2.1 Regelung im GwG-neu**

Durch das Gesetz zur Umsetzung der IV. EU-Geldwäscherichtlinie wurde in das Geldwäschegesetz erstmals eine Definition des Begriffs "Güterhändler" aufgenommen. Gemäß § 1 Abs. 9 GwG ist Güterhändler im Sinne des Geldwäschegesetzes jede Person, die

gewerblich Güter veräußert, unabhängig davon, in wessen Namen oder auf wessen Rechnung sie handelt.

Was im Geldwäschegesetz jedoch weiterhin fehlt, ist eine Definition des Begriffs "Gut". Diese Definition wurde entgegen der damaligen Stellungnahme des Bundesrates (BT-Drs. 18/11928, S. 2), nicht in den Gesetzestext aufgenommen. Stattdessen hat der Gesetzgeber in der entsprechenden Gesetzesbegründung Ausführungen zum Verständnis des Begriffs "Gut" bzw. "Güter" gemacht (BT-Drs. 18/11555, S. 103). In der Gesetzesbegründung heißt es:

*"Güter sind bewegliche und nicht bewegliche Sachen, unabhängig von ihrem Aggregatzustand, die einen wirtschaftlichen Wert haben und deshalb Gegenstand einer Transaktion sein können."*

## **2.2**

### **Auslegung von § 1 Abs. 9 GwG-neu**

Die in der Gesetzesbegründung zum GwG 2017 erfolgten Aussagen zur Definition des Begriffs "Güter" lassen bei wortlautgetreuer Auslegung eine Subsumtion von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten unter den Begriff zu.

Die in der Gesetzesbegründung zum GwG 2017 erfolgten Aussagen zur Definition des Begriffs "Güter" werden im einschlägigen Schrifttum entsprechend kritisiert. Der Begriff "Güterhändler" werde praktisch zum Sammelbegriff für jegliche gewerbliche Tätigkeit (vgl. *Krais*, in: BeckOK- GwG § 1 Rn. 70).

Um einer ausufernden Anwendung der Begriffe "Güter" und "Güterhändler" entgegenzuwirken, wird z. T. vorausgesetzt, dass der gewerbliche Handel mit Gütern integraler Bestandteil des Geschäftskonzepts sein muss, um in den Anwendungsbereich des GwG zu fallen.

## **3**

### **Praktische Implikationen der Änderung im Jahr 2017**

Die im Jahr 2017 erfolgte Gesetzesänderung und die damit einhergehenden Aussagen in der Gesetzesbegründung zum Begriff "Güter" verunsichern in der Praxis massiv. Auch bei den von uns vertretenen Wohnungsunternehmen herrscht erhebliche Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Frage, ob und inwieweit Grundstücke unter den Begriff "Güter" im Sinne des Geldwäschegesetzes fallen.

Damit einhergehend besteht Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Frage, ob und inwieweit Wohnungsunternehmen, die Grundstücke kaufen oder verkaufen unter dem Begriff des "Güterhändlers" fallen und damit insoweit als Verpflichtete im Sinne des Geldwäschegesetzes gelten.

Auch die angesprochene Einschränkung auf den integralen Bestandteil des Geschäftskonzepts hilft über die Rechtsunsicherheiten nicht hinweg.

Im Ergebnis dürfte klar sein, dass ein Wohnungsunternehmen, welches qua Natur der Sache auch Grundstücke kauft und verkauft, nicht deshalb zu den geldwäscherechtlich Verpflichteten zählen kann, weil es formal gesehen und bei wortlautgetreuer Anwendung unter die vom Gesetzgeber vorgenommene Definition der Güter bzw. des Güterhändlers subsumiert werden kann.

#### **4 Notwendige Klarstellung**

Um die Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, ist aus unserer Sicht eine gesetzliche Klarstellung zwingend erforderlich. **Grundstücke sollten im GWG klarstellend vom Begriff des "Gutes" bzw. der "Güter" im Sinne des GwG ausgenommen werden.**

Dies entspricht der bis 2017 einhellig vertretenen und nach unserer Ansicht weiterhin bestehenden materiell-rechtlichen Rechtslage. Eine materiell-rechtliche Änderung der Rechtslage kann mit der Neuregelung im Jahr 2017 nicht bezweckt gewesen sein. Die Unsicherheit hinsichtlich der Auslegung des Begriffs "Güter" bzw. "Güterhändler" ist unseres Erachtens auf die missglückte und zu weit geratene Definition des Begriffs in der damaligen Gesetzesbegründung zurückzuführen.

In der Gesetzesbegründung wird zwar auf die entsprechende Regelung in der IV. Geldwäscherichtlinie verwiesen (Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) Richtlinie 2015/849), allerdings enthält diese Richtlinienbestimmung lediglich die Vorgabe, dass Personen, die mit Gütern handeln, als Verpflichtete gelten. Eine weitergehende Definition des Begriffs "Güter" bzw. "Güterhändler" enthält die Richtlinie demgegenüber nicht. Eine europarechtliche Vorgabe, Grundstücke unter dem Begriff "Güter" zu fassen, existiert daher nach unserer Auffassung nicht. Es ist daher mit den europarechtlichen Vorgaben ohne weiteres vereinbar, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte klarstellend vom Begriff "Güter" auszunehmen.

Es gibt auch keine weitergehenden sachlichen Gründe, von der bis 2017 unstreitigen und nach unserer Ansicht weiterhin bestehenden materiell-rechtlichen Rechtslage abzuweichen. Es besteht insbesondere keine Schutzlücke im Hinblick auf die mit dem Geldwäschegesetz verfolgten Ziele, wenn Grundstücke nicht unter dem Begriff "Güter" subsumiert werden und bspw. Wohnungsunternehmen, die Grundstücke kaufen oder verkaufen nicht als Güterhändler im Sinne des Geldwäschegesetzes eingestuft werden.

An jeder Grundstückstransaktion sind per Gesetz Notare beteiligt, die ihrerseits entsprechenden geldwäscherechtlichen Pflichten unterliegen. Häufig sind auch Rechtsanwälte und Immobilienmakler an diesen Transaktionen beteiligt und unterliegen wiederum insofern ihren entsprechenden geldwäscherechtlichen Pflichten. Es ist daher nicht ersichtlich, welchen weitergehenden Nutzen die Einstufung eines Wohnungsunternehmens, das Grundstücke kauft oder verkauft, als "Güterhändler" haben sollte.





GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>