

## Vorwort

Für Straftäter rund um die Geldwäsche ist Deutschland ein Paradies. Eigentümer sowie wirtschaftlich Berechtigte zahlreicher Immobilien, etwa jeder 10. in Deutschland, sind unbekannt und nicht ermittelbar. **Jährlich** werden illegal rund **100 Milliarden EUR** nach Deutschland eingeschleust und schaden unserer Wirtschaft und dem Ansehen unseres Landes. Deutschland muss aufpassen, künftig nicht als ein Risikostaat gelistet zu werden.

Deshalb ist nach der GwG-Reform vor der Reform. Mit der aktuellen Reform, dem **Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz** traten bedeutsame Veränderungen zum **1.8.2021** ein. Das **Transparenzregister** wurde vom Auffangregister zu einem **Vollregister**. Gesellschaften dürfen sich nicht mehr auf die gesetzliche **Mitteilungsfiktion** stützen, denn diese wird durch die Streichung des § 20 Abs. 2 GwG a.F. beseitigt. **Für Vereine** wird eine neue Mitteilungsfiktion (§ 20a GwG) geschaffen. Diese aber hat Tücken: Vorstandswechsel beispielsweise werden häufig in der Praxis aufgrund überforderter Vereine mit großen Verzögerungen zur Eintragung ins Vereinsregister angemeldet. Veränderungen bei Vereinsvorständen, die meistens als wirtschaftlich Berechtigte gelten, werden damit viel zu spät ins Transparenzregister übernommen.

**Nichtmeldungen** an das Transparenzregister sowie **nicht rechtzeitige** oder unvollständige **Meldungen** können als Ordnungswidrigkeiten mit **Bußgeldern bis zu 150.000 EUR** geahndet werden, bei schwerwiegenden, systematischen oder wiederholten Verstößen bis zu **1 Million EUR** und in Ausnahmen auch bis zu 5 Millionen EUR. Bestandskräftige/unanfechtbare Bescheide werden für 5 Jahre veröffentlicht (§ 57 GwG).

Die **Beurkundungsverbote** bei Immobiliengeschäften werden erweitert, auch auf Fälle, in denen eine ausländische Rechtseinheit Geschäftsanteile erwirbt und dann unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile an der Gesellschaft innehat.

Aufgrund vieler Veränderungen im Geldwäschegesetz sind die Anwendungs- und Auslegungshinweise der BNotK im Juli 2021 erneut überarbeitet worden. Derzeit erfolgt die Abstimmung mit den Landesjustizverwaltungen.

Notare können ab 1.1.2023 automatisiert Einsicht in das Transparenzregister nehmen (§ 23 Abs. 3 GwG n.F.).

Dies alles und noch viel mehr machten die zweite Auflage dieses Buchs erforderlich. Vorschläge für eine effizientere Geldwäschebekämpfung und Entlastungen vieler geldwäscherechtlich Verpflichteter habe ich aufgenommen.

Für Anregungen und Kritik bin ich wie immer dankbar.

Beste Grüße

Ihr

*André Elsing*



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	11
Musterverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	19
<b>§ 1 Einleitung zur Geldwäscheprävention</b>	21
A. Tatsächlich hohes Geldwäscherisiko für Deutschland	21
B. Hohe Qualifizierung, Bürokratie und Personalmangel	25
C. Berufsgeheimnis stößt an seine Grenzen	27
D. Generalakte Geldwäscheprävention, zum Inhalt	29
E. Umsetzung des GwG	31
F. Stetige Schulungen und Nachschulungen	33
G. Strafbarkeit bereits bei Fahrlässigkeit	33
<b>§ 2 Generalakte „Geldwäscheprävention“</b>	35
A. Generalakte im Allgemeinen	35
B. Zum Inhalt der GwG-Generalakte	35
C. Checkliste zum Inhalt der GwG-Generalakte	38
<b>§ 3 Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes</b>	41
A. Anwendung des GwG gilt nur für bestimmte Verfahren	41
B. Eingeschränkte Anwendung	43
C. Nicht in den Anwendungsbereich fallende Transaktionen	45
<b>§ 4 Das Transparenzregister</b>	49
A. Neues Transparenzregister	49
B. Unterlassene Meldungen und Fiktive Meldungen	50
C. Meldepflichtige Vereinigungen und Rechtsgestaltungen	55
I. Juristische Personen des Privatrechts	55
II. Eingetragene Personengesellschaften	56
III. Bestimmte Rechtsgestaltungen (§ 21 GwG)	56
IV. Konzernstrukturen	56
V. Ausländische Gesellschaften die Immobilien erwerben wollen	57
D. Nicht meldepflichtige Gesellschaften	57
E. Einsichtsberechtigung	58
F. Registrierung des Notars/Rechtsanwalts	59
<b>§ 5 Der wirtschaftlich Berechtigte</b>	63
A. Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	63

B. Beispiele zu wirtschaftlich Berechtigten . . . . .	71
C. Besonderheiten, ruhendes Stimmrecht, Verein, Tatsachenbeurkundungen . . . . .	74
D. Wirtschaftlich Berechtigte beim Verein (e.V.) . . . . .	75
E. Tatsachenbeurkundungen . . . . .	76
F. Abfrage zur Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten . . . . .	77
<b>§ 6 GwG-Beurkundungsverbote, Mitwirkungsverbote, Ausschlussgründe . . . . .</b>	<b>79</b>
A. Aufzeichnen und Vorbefassungen prüfen sowie Beurkundungsverbote sondieren. . . . .	79
B. Übersichten Mitwirkungsverbote und Ausschlussgründe . . . . .	84
C. Beurkundungsverbote GwG. . . . .	87
D. Risiko der Transaktion . . . . .	91
I. Geringes Risiko . . . . .	91
1. Vorgangsbezogen. . . . .	91
2. Mandantenbezogen. . . . .	93
II. Mittleres Risiko (Standard). . . . .	93
III. Höheres Risiko . . . . .	93
E. Whistleblowing . . . . .	96
F. Meldepflichten . . . . .	97
I. Verdachtsmeldung . . . . .	97
II. Besonders geldwäscheinanfällige Immobilientransaktionen (Melde-/Fallkonstellationskatalog). . . . .	98
<b>§ 7 Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien . . . . .</b>	<b>101</b>
A. Überblick . . . . .	101
B. Wortlaut GwGMeldV-Immobilien . . . . .	103
C. Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG . . . . .	108
D. Meldepflichten . . . . .	109
E. Ausnahmen von der Meldepflicht . . . . .	113
F. Übersicht: meldepflichtige Sachverhalte nach der GwGMeldV-Immobilien . . . . .	114
G. Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeiter und Notar zur GwGMeldV-Immobilien . . . . .	122
H. Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen . . . . .	123
<b>§ 8 Die Gesellschafterliste im Lichte des Geldwäschegesetzes . . . . .</b>	<b>125</b>
A. Auswirkung des MoMiG auf Gesellschafterliste . . . . .	125
B. Gutgläubiger Erwerb eines Geschäftsanteils . . . . .	126
C. Auswirkung des TraFinG Gw . . . . .	131

<b>§ 9 Mustersammlung, Erläuterungen, Beispiele, Anschreiben, Verfügungsbogen</b> . . . . .	133
A. Wirtschaftlich berechtigte Person einer Kapitalgesellschaft (insbesondere GmbH) . . . . .	133
B. Musteranschreiben, Musterinformationen und Verfügungsbögen . . . . .	136
I. Musteranschreiben an Mandanten/Fragebogen GwG. . . . .	136
II. Vorschlag Muster „Mandanteninformation“ mit Fragebogen. . . . .	137
III. Fragebögen nach dem GwG. . . . .	138
IV. Vorschlag Verfügungsbogen . . . . .	145
V. Fragebogen Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem GwG. . . . .	147
VI. Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen zur GwGMeldV-Immobilien. . . . .	148
<b>§ 10 Ausgewählte zusätzliche Fragen und Antworten rund um das Geldwäschegesetz</b> . . . . .	153
A. Ausgewählte Fragen zur Organisation. . . . .	153
B. Ausgewählte rechtliche Fragen . . . . .	156
Stichwortverzeichnis . . . . .	163



## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Ansicht
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Aktiengesellschaft/Amtsgericht
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
APAS	Abschlussprüferaufsichtsstelle
Art.	Artikel
AsylG	Asylgesetz
AWG	Außenwirtschaftsgesetz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BB	Der Betriebsberater (Zs.)
begl,	beglaubigt(en)
Beschl.	Beschluss
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BKA	Bundeskriminalamt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BND	Bundesnachrichtendienst
BNotK	Bundesnotarkammer
BNotO	Bundesnotarordnung
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
BRD	Bundesrepublik Deutschland

BT-Drucks	Bundestags-Drucksache
BtMG	Betäubungsmittelgesetz
Buchst.	Buchstabe
BVA	Bundesverwaltungsamt
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzw.	beziehungsweise
DesignG	Designgesetz
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DNotI-Report	DNotI-Report, Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts (Zs.)
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zs.)
DVK	Demokratische Volksrepublik Korea
DVR	Demokratische Volksrepublik
e.G.	eingetragene Genossenschaft
e.V.	eingetragener Verein
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
ErbR	Zeitschrift für die gesamte erbrechtliche Praxis
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
f.	folgend
FAQ	Frequently Asked Questions
FATF	Financial Action Task Force
ff.	fortfolgende



FIU	Financial Intelligence Unit
FS	Festschrift
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GebrMG	Gebrauchsmustergesetz
gem.	gemäß
GesLV	Gesellschafterlistenverordnung
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GmbHR	Die GmbH-Rundschau
goAML	Anti-Money Laundering System (Software)
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GÜG	Grundstoffüberwachungsgesetz
GwG	Geldwäschegesetz
GwGEG	Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuorganisation der Zentralstelle für Finanztransaktions- untersuchungen
GwGMeldV-Immobi- lien	Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien
GwStrRVG	Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche
h.M.	herrschende Meinung
HalblSchG	Halbleiterschutzgesetz
HRA	Handelsregister Abteilung A
Hs.	Halbsatz

i.d.R.	in der Regel
IDÜV	Indexdatenübermittlungsverordnung
i.S.d.	im Sinne des; im Sinne der
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
KG	Kommanditgesellschaft
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KonsG	Konsulargesetz
LG	Landgericht
Lit.	Literatur
LTO	Legal Tribune Online
m.E.	meines Erachtens
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MAD	Militärischer Abschirmdienst
MarkenG	Markengesetz
max.	maximal
Mio.	Millionen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse Bayern und der Landesnotarkammer Bayern (Zs.)
MoMiG	Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen
MoPeG	Modernisierung des Personengesellschaftsrecht
NJOZ	Neue Juristische Onlinezeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse

NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
npOR	Zeitschrift für das Recht der Non Profit Organisationen
Nr.	Nummer
NWB	Neue Wirtschaftsbriefe (Zs.).
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
PartG	Partnerschaftsgesellschaft
PartG mbB	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
PartGG	Partnerschaftsgesellschaftsgesetz
PatentG	Patentgesetz
PeP	Politisch exponierte Person
Rdn	Randnummer (interner Verweis)
RefE	Referentenentwurf
Reg.-Begr	Regierungsbegründung
RegE	Regierungsentwurf
Rn	Randnummer (externer Verweis)
RNotK	Rheinische Notarkammer
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Satz/Seite
s.	siehe
s.u.	siehe unten
SE	Societas Europaea (Europäische Gesellschaft)

## Abkürzungsverzeichnis

SortSchG	Sortenschutzgesetz
StGB	Strafgesetzbuch
TBelV	Transparenzregisterbeleihungsverordnung
Tel.	Telefonnummer
TraFinG Gw	Transparenz-Informationsgesetz Geldwäsche
TrDüV	Transparenzregisterdurchführungsverordnung
TrEinV	Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung
TrGebV	Transparenzregistergebührenverordnung
u.ä.	und ähnlich
UG	Unternehmergesellschaft
UrhG	Urhebergesetz
Urt.	Urteil
v.	von/vom
vgl.	vergleiche
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
Zs.	Zeitschrift

## **Musterverzeichnis**

### **§ 6 GwG-Beurkundungsverbote, Mitwirkungsverbote, Ausschließungsgründe**

6.1: Dokumentationsvermerk Mitwirkungsverbote, Ausschließungsgründe und Beurkundungsverbote . . . . .	89
---	----

### **§ 7 Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien**

7.1: E-Mail-Arbeitsanweisung des Notars an seine Mitarbeiter . . . . .	122
--	-----

### **§ 9 Mustersammlung, Erläuterungen, Beispiele, Anschreiben, Verfügungsbogen**

9.1: Mandantenschreiben/Fragebogen GwG . . . . .	136
9.2: Mandanteninformationen mit Fragebogen . . . . .	137
9.3: Fragenbogen GwG –Immobilientransaktion/natürliche Person . . . . .	138
9.4: Fragebogen GwG – Unternehmen . . . . .	139
9.5: Verfügungsbogen . . . . .	145
9.6: Fragebogen Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem GwG	147
9.7: Verfügungs- und Organisationsbogen zur GwGMeldV-Immobilien . . . . .	148



## Literaturverzeichnis

- Armbrüster/Preuß/Renner*, BeurkG/DONot, 8. Aufl. 2019
- Blaeschke*, Praxishandbuch Notarprüfung, 3. Aufl. 2021
- Bremkamp/Kindler/Winnen*, BeckOK BeurkG
- Frey/Pelz*, BeckOK GwG
- Elsing*, Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis, 3. Aufl. 2021
- Elsing*, Handels- und Gesellschaftsrecht in der notariellen Praxis, 4. Aufl. 2019
- Elsing*, Notargebühren von A-Z, 4. Aufl. 2019
- Eylmann/Vaasen*, Bundesnotarordnung, Beurkundungsgesetz, 5. Aufl. 2020
- Ganter/Hertel/Wöstmann*, Handbuch der Notarhaftung, 4. Aufl. 2018
- Grziwotz/Heinemann*, BeurkG – Beurkundungsgesetz, 3. Aufl. 2018
- Hau/Poseck*, BGB, 54. Edition, Stand: 01.05.2020
- Herzog*, Geldwäschegesetz (GwG), 4. Aufl. 2020
- Kilian/Sandkühler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl. 2018
- Lerch*, Beurkundungsgesetz, 5. Aufl. 2016
- Münchener Kommentar zum GmbHG*, 3. Aufl. 2018
- Palandt*, Bürgerliches Gesetzbuch, 80. Aufl. 2021
- Quedenfeld*, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität,  
5. Aufl. 2021
- Rohs/Waldner/Wudy*, GNotKG, Loseblattwerk
- Schippel/Görk*, BNotO – Bundesnotarordnung, 10. Aufl. 2021
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Thelen*, Geldwäscherecht, 2021
- Weingärtner/Löffler*, Vermeidbare Fehler im Notariat, 10. Aufl. 2018
- Winkler*, Beurkundungsgesetz: BeurkG, 19. Aufl. 2019
- Zentes/Glaab*, GwG, 2. Aufl. 2020





## § 1 Einleitung zur Geldwäscheprävention

### A. Tatsächlich hohes Geldwäscherisiko für Deutschland

Viele der Notare in Deutschland gingen bislang davon aus, dass ihre Mandanten mit Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und anderen Straftaten nichts zu tun haben. Die Einschätzungen und Bewertungen der **ersten nationalen Risikoanalyse 2018/2019** rückten allerdings andere Befürchtungen in den Blick.<sup>1</sup> Aus der Risikoanalyse ergab sich, dass die Einschätzungen vieler Notare oft unrichtig sein müssen, da für Deutschland ein **hohes Geldwäscherisiko im Immobiliensektor** gesehen wird.<sup>2</sup> Diese Analyse kann auf der Homepage des Bundesministerium für Finanzen heruntergeladen werden.<sup>3</sup> Die vielen beteiligten und hoch angesehenen Behörden, auch Strafverfolgungsbehörden, sehen damit für unser Land ein hohes Risiko für Straftaten, deren Verübungen weitreichende negative Folgen haben, die auch dazu führen, dass die Immobilienpreise und Mieten unverhältnismäßig hoch sind und weiter ansteigen.<sup>4</sup> Somit wird seit einiger Zeit eine Zusammenarbeit ausgebaut und verbessert, die zwischen den geldwäscherechtlichen Verpflichteten (§ 2 Abs. 1 GwG) auf der einen Seite und den Behörden wie der Financial Intelligence

1 Die erste Nationale Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung 2018/2019 stellte eine ressortübergreifende Aufgabe unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen dar. Folgende Behörden wirkten mit: Die Bundesregierung durch das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium der Finanzen, das Auswärtiges Amt, das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, die Polizei-behörden durch das Bundeskriminalamt, das Zollkriminalamt, das Bayerische Landeskriminalamt, das Landeskriminalamt Berlin, das Landeskriminalamt Brandenburg, das Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen, das Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz, das Landeskriminalamt Sachsen, das Landeskriminalamt Thüringen, die Justiz durch den Generalbundesanwalt beim Bundesgerichtshof, die Generalstaatsanwaltschaft Celle, die Generalstaatsanwaltschaft Frankfurt am Main die Generalstaatsanwaltschaft Stuttgart, die Nachrichtendienste durch das Bundesamt für Verfassungsschutz, den Bundesnachrichtendienst (BND), die Generalzolldirektion durch die Financial Intelligence Unit – Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU), das Zollkriminalamt, die Aufsichtsbehörden (Finanzsektor) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die Aufsichtsbehörden (Nicht-Finanzsektor) durch das Staatsministerium des Innern, für Sport und für Integration, Bayern: die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Hamburg: Das Ministerium des Innern und für Sport, Hessen: Das Ministerium für Wirtschaft und Energie, Brandenburg: Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin: Die Bezirksregierung, Arnsberg, Regierung von Mittelfranken: Durch die Bezirksregierung Münster, Regierung von Niederbayern, Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Freiburg, die Zentralbank durch die Deutsche Bundesbank, das Bundesministerium der Verteidigung und das Bundesamt für den Militärischen Abschirmdienst (MAD) Für Notare: Die BNotK und das Oberlandesgericht Nürnberg, für Wirtschaftsprüfer: Die Abschlussprüferaufsichtsstelle (APAS), die Wirtschaftsprüferkammer, für Steuerberater: Die Bundessteuerberaterkammer, die Steuerberaterkammer Berlin, die Steuerberaterkammer München, die Steuerberaterkammer Nürnberg und die Steuerberaterkammer Saarland.

2 Vgl. S. 3 des Überblicks der Ersten Nationalen Risikoanalyse.

3 <https://www.bundesfinanzministerium.de>. Unter dem Suchbegriff „Erste Nationale Risikoanalyse“ kann diese dort als PDF-Datei abgerufen werden.

4 Vgl. BT-Drucks. 19/10218 v. 15.5.2019.

Unit (FIU), auf der anderen Seite besteht. Die Verpflichteten des GwG müssen die Beteiligten und Wirtschaftlich Berechtigten einer Transaktion **sorgfältig identifizieren**, bestimmte Angaben **aufzeichnen** und für mind. fünf Jahre aufbewahren. Bislang noch müssen die Verpflichteten in bestimmten Situationen der Bundesanzeiger Verlag GmbH als die Stelle, die das Transparenzregister unter Aufsicht des Bundesverwaltungsamts führt, Ungereimtheiten **melden** (Unstimmigkeitsmeldungen).

Im Zuge der Umgestaltung des Transparenzregisters **zu einem Vollregister** werden viele Unstimmigkeitsmeldungen **entbehrlich**. Alle Gesellschaften müssen seit dem 1.8.2021, wegen des **Wegfalls der Mitteilungsfiktionen** in § 20 Abs. 2 GWG a.F., ihre wirtschaftlich Berechtigten nun unmittelbar an das Transparenzregister melden. Kann sich eine Gesellschaft/Vereinigung noch auf eine frühere Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 2 GwG a.F. berufen, so ist sie nun erstmals zur Meldung bzw. Nachmeldung ihrer wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung in das Transparenzregister verpflichtet.<sup>5</sup> Damit wird das Transparenzregister künftig mehr Eintragungen aufweisen, die genauer sind, dadie Beteiligten, die über ihre wirtschaftlich Berechtigten Bescheid wissen müssen, in der unmittelbaren Verantwortung sind Das ist effektiver als das bisherige System, von dem etliche Gesellschaften profitieren konnten, indem sie sich auf eine Mitteilungsfiktion berufen konnten. Notare und Rechtsanwälte müssen bei bestimmten vorliegenden Fallkonstellationen **Sachverhaltsmeldungen** an die FIU erledigen, die diese dann auswertet und analysiert.<sup>6</sup> Die Verpflichteten müssen diesbezüglich eine größere Risikovorsorge und einen enormen Aufwand betreiben. Damit sollen Straftaten frühzeitiger erkannt und effektiver bekämpft werden. Letztlich sollen die Straftäter auch die Dienstleistungen der GwG-Verpflichteten nicht missbräuchlich in Anspruch nehmen. Der Aufwand der Präventionsmaßnahmen ist groß, so groß, dass er einen deutlichen Einschnitt in das operative Geschäft eines GwG-Verpflichteten bedeutet.

- 2 Den riesigen bürokratischen Aufwand, den die verschiedenen geldwäscherechtlich Verpflichteten betreiben, könnte man leicht deutlich reduzieren, wenn die **Geldwäsche tatsächlich erheblich erschwert würde**. Dies könnte z.B. dadurch geschehen, dass Kaufwillige und Investoren vor einem Erwerb inländischer Immobilien oder vor einem Erwerb von Gesellschaften mit Immobilieneigentum, die **Herkunft der Mittel** anhand von Vermögensnachweisen, Steuererklärungen, Jahresabschlüssen und Bilanzen nachweisen müssten. Die Möglichkeiten des Erwerbs von Immobilien durch Strohmänner oder zahl-

<sup>5</sup> Das Gesetz zur europäischen Vernetzung der Transparenzregister und zur Umsetzung der Richtlinie 2019/1153 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juni 2019 zur Nutzung von Finanzinformationen für die Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen schweren Straftaten (Transparenz-Informationengesetz Geldwäsche – TrafinG Gw) wurde im BGBl. I 2021, S. 2083 ff. verkündet und trat am 1.8.2021 in Kraft; vgl. *Elsing*, notarbüro 2021, 78 ff.

<sup>6</sup> Meldungen nach der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (§§ 3–6 GwGMeldV-Immobilien).

reiche Strohmannfirmen wäre dann kaum noch möglich.<sup>7</sup> Hierzu könnten man die Banken verpflichten, ihnen von den Investoren vorzulegende Nachweise zu überprüfen und – wenn die Belege als in Ordnung geprüft sind – dies zur Vorlage bei einem Notar zu bescheinigen. Ohne Bescheinigung dürfte dann keine Transaktion stattfinden. Kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden, könnte eine Mitteilungspflicht der Bank an die FIU geregelt werden.

In Anbetracht der hohen jährlichen illegalen Vermögenswerte, die in die legalen Wirtschaftskreise eingeschleust werden,<sup>8</sup> wäre eine derartige oder ähnliche Verschärfung angebracht, um große Schäden zu reduzieren bzw. zu vermeiden und um auch viele der GwG-Verpflichteten von Meldepflichten zu befreien.

Insoweit erscheint es als ein richtiger Schritt, dass die BaFin in Ziffer 1.2. ihrer Anwendungshinweise<sup>9</sup> vorgegeben hat, dass Kreditinstitute seit dem 8.8.2021 gehalten sind, von Kunden innerhalb einer Geschäftsbeziehung, die Einzahlungen von **mehr als 10.000 EUR** auf ihr Konto vornehmen wollen, i.d.R. **Nachweise der Herkunft** verlangen müssen. **Ohne Belegvorlage** darf die Bank das Geld **nicht annehmen**.

**Außerhalb einer Geschäftsbeziehung** genügt bereits ein Einzahlungsbetrag i.H.v. **2.500 EUR**. Die Bank muss dann von einem hohen Geldwäscherisiko ausgehen und kann nach Ermessen – aufgrund der geringen Höhe des Geldbetrags – Belege anfordern.

**Gültige Belege** in diesem Sinne können gem. Ziff. 1.3 der Auslegungs- und Anwendungshinweise der BaFin sein (Aufzählung ist nicht abschließend):

- Kontoauszug, aus dem die Barauszahlung hervorgeht,
- eine Barauszahlungsquittung bei einer anderen Bank,
- Sparsbuch, aus dem die Auszahlung ersichtlich ist,
- Belege über einen Verkauf,
- Quittungen über Sortengeschäfte,
- Erbscheine, eröffnete letztwillige Verfügungen von Todes wegen samt Eröffnungsprotokoll, Schenkungsvereinbarungen.

Nach der Maßgabe des § 8 GwG hat die Bank die Belege aufzuzeichnen und aufzubewahren.

Die erste nationale Risikoanalyse muss deshalb **jeder Notar** und auch jeder Rechtsanwalt zur Kenntnis nehmen. Notare und Rechtsanwälte gehören insbesondere neben Kredit-

<sup>7</sup> Ähnlich auch *Quedenfeld*, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn 65.

<sup>8</sup> 100 Mrd. EUR p.a. sollen aus der Organisierten Kriminalität in den legalen Wirtschafts- und Finanzkreislauf der BRD eingeschleust werden; *Quedenfeld*, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn. 8 mit Hinweis auf Transparency International Scheinwerfer 86, S. 4, „*Deutschland ein Geldwäscherparadies – Cui bono?*“ S.K. Oehme und A. Nennrich.

<sup>9</sup> Auslegungs- und Anwendungshinweise Besonderer Teil: Kreditinstitute.

instituten, Finanzdienstleistungsinstituten, Zahlungsinstituten, Versicherungsunternehmen, Versicherungsvermittlern, Maklern, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern und den weiteren in § 2 Abs. 1 GwG Aufgeführten zu den Verpflichteten des GwG.

Insbesondere trifft es die Notare, die einen wachsenden Aufwand betreiben müssen, um ihre Pflichten erfüllen zu können. Das tatsächlich **hohe Risiko** für bestimmte Straftaten in Deutschland bedeutet, das **viele Immobilientransaktionen**, die schließlich regelmäßig durch deutsche Notare zu beurkunden sind, **nicht ordnungsgemäße** Transaktionen sind.

Ohne die notariellen Beurkundungen kann i.d.R. das Eigentum an Immobilien nicht wechseln, da zum Schutze der beteiligten Veräußerer und Erwerber berechtigt das **Beurkundungsbedürfnis** für die schuldrechtlichen Vereinbarungen gem. § 311b BGB und für das dingliche Erfüllungsgeschäft (Auflassung/Einigung) gem. § 925 BGB geregelt ist. Zudem kann die Beurkundung auch nicht einfach in das Ausland verlagert werden, wodurch die Vorschriften des BeurkG und Verbraucherschutzes unterlaufen würden.<sup>10</sup> Die Auflassung muss in Anwesenheit der Vertragsparteien vor einem **deutschen Notar** beurkundet werden. Im Ausland kann der zuständige **Konsularbeamte** (§§ 10, 12 KonsG) beurkunden. Daraus folgt positiv, dass die geldwäscherechtlichen Vorgaben und Pflichten bei Immobilientransaktionen nicht einfach simpel durch einen Beurkundungstourismus in das Ausland ausbleiben können, denn der ausländische Notar hat nicht die Zuständigkeit für wirksame Auflassungsbeurkundungen.

- 6 In Anbetracht der aktuellen nationalen Risikoanalyse und der hoch geschätzten Geldsummen, die illegal die Wirtschaft schädigen, liegt es viel **näher** als ferner anzunehmen, dass oft **Transaktionen durch Kriminelle** stattfinden, bei denen diese das Amt eines Notars missbräuchlich in Anspruch nehmen. Die Straftäter nutzen für ihre kriminellen Zwecke dabei die Notare aus, indem sie diese beauftragen, Vertragsentwürfe für Transaktionen zu fertigen und im Anschluss daran die Beurkundung zu ggf. den Vollzug zu erledigen. Die **Erste nationale Risikoanalyse 2018/2019** gehört damit in die **Generalakte „Geldwäschrprävention“** eines jeden Notars eingeehftet/engespeichert. Der Notar benötigt die Kenntnis ihres Inhalts auch, um das Risiko für seine Kanzlei einzuschätzen (Checkliste zum GwG-Generalakteninhalt s. § 2 Rdn 8).

<sup>10</sup> Der BGH, 13.2.2020 – V ZB 3/16, hat dies bekräftigt, und zwar – anders als im Gesellschaftsrecht – anlässlich einer Immobilienvereinbarung, die vor einem Notar in Basel stattfand und als unwirksam gewertet wurde, so dass die h.M. sich durchgesetzt hat: KG, DNotZ 1987, 44, 45 ff.; OLG Köln, OLGZ 1972, 321, 322; LG Ellwangen, BWNotZ 2000, 45, 46; Palandt/*Thorn*, BGB, Art. 11 EGBGB Rn 10; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn. 3337; Staudinger/*Hertel*, BGB, BeurkG Rn. 855; Landesnotarkammer Bayern, DNotZ 1964, 451; *Blumenwitz*, DNotZ 1968, 712, 736; *Döbereiner*, ZNotP 2001, 465, 466 ff.; *Kanzleiter*, DNotZ 2007, 222, 224 f.; Kropholler, ZHR 140 (1976), 394, 410 f.; *Riedel*, DNotZ 1955, 521; *Rothoefl*, FS Esser, S. 113, ff., 127; *Saage*, DNotZ 1953, 584, 587; *Schäuble*, BWNotZ 2018, 60, 65, s. *Elsing*, notariabüro 2020, 64 ff.

Eine weitere bedeutende Unterlage ist der von der FATF<sup>11</sup> verfasste **Leitfaden zum risikobasierten Ansatz für Angehörige der Rechtsberufe**. Er ist im Internet verfügbar.<sup>12</sup> Dieser Leitfaden kann in der nichtamtlichen Übersetzung durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom Leser ausgewertet und zur Kenntnis genommen werden.

7

Aus dem Leitfaden, der die **Durchführung der nationalen Risikoanalysen** und der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen für die **Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung** unterstützt,<sup>13</sup> können Angehörige der Rechtsberufe wichtige Hinweise übernehmen, z.B. wie sie ihre anfänglichen sowie ihre laufenden Strategien und Verfahren so gestalten können, dass dies der erforderlichen Prävention gegen Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung genügt.

#### *Hinweis*

Der Leitfaden zum risikobasierten Ansatz der FATF für Angehörige der Rechtsberufe sollte in die Generalakte „Geldwäscheprevention“ eingehftet/engespeichert werden (Checkliste zum GwG Generalakteninhalt s. in § 2 Rdn 8).

## B. Hohe Qualifizierung, Bürokratie und Personalmangel

Notaren wird unterstellt **hoch qualifiziert** zu sein. Die unterstellte Qualifizierung ist tatsächlich auch nötig, da die amtlichen Aufgaben eines Notars vielfältig, komplex und oft auch komplizierte Verfahren und Geschäfte betreffen. Zudem müssen Notare nahezu stetig im Eiltempo auf Veränderungen der Gesetzgebung reagieren. Sie müssen oft neue Aufgaben bewältigen, manchmal bedeutende und immer häufiger leider auch überflüssige bürokratische. Auch das bedeutende GwG bringt viel Bürokratie mit sich (Identifizieren, Überwachen, Melden). Wesentliche Veränderungen ergaben sich zum 1.1.2020, so dass der Notar seitdem **neue Beurkundungsverbote** prüfen und beachten muss. Die verständlichen Veränderungen ergaben sich jedoch **zu kurzfristig**.<sup>14</sup> Der wachsende Auf-

8

11 Financial Action Task Force. Die BRD ist ein Mitglied der 1989 gegründeten FATF. Sie ist das wichtigste internationale Gremium zur Bekämpfung und Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Proliferationsfinanzierung. Für diesen Bereich setzt sie Standards und fördert die weltweite Verbreitung dieser Standards. Zugleich überprüft sie deren Umsetzung in ihren Mitgliedsstaaten.

12 Bspw. unter <https://www.rak-sachsen.de/documents/2019/12/fatf-leitfaden-zum-risikobasierten-ansatz-fuer-angehoerige-der-rechtsberufe-juni-2019.pdf/>.

13 S. 4. Ziff. 2. des FATF-Leitfadens zum Risikobasierten Ansatz für Angehörige der Rechtsberufe.

14 Nach der Verkündung des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vor Inkrafttreten der Verfügung lagen etwa drei Wochen und die Weihnachtstage, so dass die meisten Notare und Rechtsanwälte in der Praxis keinen genügenden Zeitraum hatten, um sich auf die Änderungen angemessen einzustellen.

wand, der die GwG-Verpflichteten trifft, war damit jedoch noch nicht gebremst. Er stieg insbesondere noch durch die GwGMeldV-Immobilien an. Seit dem 1.10.2021 müssen einige der GwG-Verpflichteten, u.a. auch der Notar, z.B. **Sachverhaltmeldepflichten** erledigen, die die §§ 3–6 GwGMeldV-Immobilien vorgeben. Mit dem **TraFinG Gw**<sup>15</sup> wurde das GwG zum 1.8.2021 erneut reformiert. Insbesondere entfallen die gesetzlichen Mitteilungsfiktionen (§ 20 GwG a.F) und für Vereine wurde eine neue Fiktionswirkung in § 20a GwG n.F. geschaffen.

Für die Arbeit – insbesondere des Notars – ergibt sich damit ein **erheblicher Aufwand** des **Kontrollierens**, des **Identifizierens** der Beteiligten, des **Überwachens** und des **Meldens** von Wissen, Tatsachen. Der Aufwand könnte so groß sein, dass Notare, die unter Personalangel leiden, dabei an ihre Grenzen stoßen könnten, etwa wenn der Notar mehrere Geschäfte oder Verfahren betreut, die sich als Transaktionen erweisen, für die ein **hohes Risiko** i.S.d. GwG angenommen werden muss. Bei hohen Risiken muss der Notar die von ihm beurkundeten Vorgänge **intensiv betreuen und überwachen** und zusätzlich die relevanten Schritte hierzu in seiner Generalakte dokumentieren. Dies kann viel Zeit beanspruchen, so dass das übliche operative tägliche Geschäft des Notars stark beeinträchtigt sein kann. Der Grundsatz, das Notarbüro offenzuhalten, kann im Einzelfall schwierig umzusetzen sein. Dies ist für die Bevölkerung, die auch gerade in Zeiten von Krisen auf den Notar angewiesen ist, nachteilig. Viele der bedeutsamen Urkunden und Vereinbarungen des Notars, etwa Notverkäufe, dulden keinen Aufschub.

Der Herausforderung, dem GwG dennoch ordnungsgemäß Rechnung zu tragen, die Krise zu meistern, der zunehmenden Personalnot zu begegnen und jedem Mandanten seinen Anspruch auf Gewährung seiner Urkunde zu erfüllen, ist **groß**. Wenn Beratungen oder Beurkundungen gefordert werden, etwa zu Vorsorgevollmachten, aufwendige Patientenverfügungen, Beratungen zu Erbausschlagungen und Beglaubigungen, Beurkundungen von Testamenten und Erbverträgen, können die Mandanten nicht allzu lang abwarten. Die Bevölkerung ist auf die Unterstützung des Notars angewiesen, auch um teilweise Anwaltshonorare zu vermeiden. Dies ist möglich, da ein Notar beiden Vertragsbeteiligten neutral zur Verfügung stehen muss. Geschäfte in Krisensituationen können gerade **eilbedürftig sein**. Ein Immobilienkaufvertrag, bei dem einem in Not geratenen Verkäufer seine Situation durch einen freihändigen Verkauf verbessern will, ist z.B. ein solche Transaktion, bei der größte Eile nötig sein kann.

- 9 Der Notar, der über viel Wissen verfügt und stetig weiter dazu lernen muss, um über Gesetze, Verordnungen, die aktuelle Rspr. und Lit. auf der Höhe zu sein, hat daneben also die wesentliche Zeit mit Beurkundungen und Beratungen zu verbringen. Um alle Pflichten und Aufgaben unter einen Hut zu bekommen, ist der Notar auch im Bereich der Geld-

15 BGBl. I 2021, S. 2083 ff.; Inkrafttreten zum 1.8.2021.

wäscheprävention besonders auf fachlich **kompetentes Personal** angewiesen, das ihn unterstützt, weitgehend wesentliche Erklärungen und Verträge eigenständig vorbereitet, das nach der Beurkundung durch den Notar die Urkunden unterstützend mit abwickelt. Das Personal sollte dabei möglichst in der Lage sein, geldwäscherechtliche Besonderheiten und Auffälligkeiten zu erkennen, um dem Notar Hinweise zu geben, soweit sich diese zeigen. Die Auswertung des Sachverhalts und Beurteilung der Vorgehensweise ist dann vom Notar selbst vorzunehmen, in Ausübung seines Notaramts. Die Verantwortung des Einhaltens aller geldwäscherechtlichen Pflichten obliegt dabei dem Notar, der auch kontrollieren muss, ob seine Mitarbeiter die komplexen geldwäscherechtlichen Aufgaben und Pflichten beherrschen und sich richtig verhalten. Das setzt im Grundsatz auch bei den unterstützenden Mitarbeitern **enorme Kenntnisse** voraus, über die viele bislang (noch) nicht vertieft verfügen. Arbeitet das Personal wegen des Mangels an Kollegen bereits am Limit, so wird es schwer, die vielfältigen neuen Aufgaben und Pflichten erlernen zu können, weil die täglichen Abwicklungen nicht ruhen dürfen.

### C. Berufsgeheimnis stößt an seine Grenzen

Notare sind hoheitlich tätig und zur **Unparteilichkeit** verpflichtet. Sie müssen das **Berufsgeheimnis**, das von ihnen **selbst auszulegen** ist, bewahren (§ 18 Abs. 1 BNotO).<sup>16</sup> Der Sinn des Berufsgeheimnisses liegt darin, sicherzustellen, dass die von den Beteiligten den Notaren offenbaren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbefugten Dritten bekannt werden.<sup>17</sup> Im Grundsatz müssen die Beteiligten, die dem Notar vertrauensvoll ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse anvertrauen, davon ausgehen, dass ihr Vertrauen berechtigt ist. Die Pflicht, zu schweigen obliegt dem Notar bei allen amtlichen Vorgängen. Es genügt, wenn der Notar selbst die geheimhaltungsbedürftigen Umstände erkannt hat.<sup>18</sup>

Der Notar muss auch organisieren und darauf achten, dass seine Mitarbeiter ebenso penibel die Verschwiegenheit wahren. Eine Verpflichtung der **Mitarbeiter des Notars**, insbesondere derjenigen die den Amtsträger bei der Vorbereitung und Abwicklung un-

16 S. 13 Rn 37 des Leitfadens der FATF zum risikobasierten Ansatz für Angehörige der Rechtsberufe; der RefE der GwGMeldV-Immobilien stellt dies in der Verordnungsbegründung (S. 8) klar, dass auch in denjenigen Fällen, in denen der Verpflichtete eine Meldung aufgrund der Meldeverordnung abgibt, die Regelung des § 48 Abs. 1 GwG zum Tragen kommt und der Verpflichtete frei von jeglicher Verantwortung ist. Dies sollte der Gesetzgeber besser noch in § 48 Abs. 1 GwG integrieren, da Unsicherheiten bei Meldeverpflichteten auch dazu führen können, dass im Zweifel eine Meldung unterbleibt.

17 BGHZ 109, 260, 273.

18 BGHZ 40, 288, 293; vgl. Kilian/Sandkühler/vom Stein/Weber/Sandkühler, Praxishandbuch Notarrecht, § 1 Rn 72.

terstützen, ist deshalb eine Maßnahme, die der Notar zu Beginn einer Neueinstellung unverzüglich erledigt.

Hierzu hat er nach § 26 Abs. 1 BNotO den **neuen Mitarbeiter** förmlich zur Einhaltung der Verschwiegenheit zu verpflichten.<sup>19</sup> Dies gilt auch im Hinblick auf das Datengeheimnis (Art. 29, 32 Abs. 4 DSGVO).<sup>20</sup>

Die Verpflichtungserklärungen der Mitarbeiter zur Bewahrung der Verschwiegenheit und zur Einhaltung des Datengeheimnisses können miteinander verbunden werden.<sup>21</sup>

Der Notar wird grundsätzlich persönlich sicherstellen, dass sein Büro insgesamt so gut organisiert ist, dass die **Verschwiegenheitspflichten streng** eingehalten werden.

Hat der Notar im Einzelfall **Zweifel**, ob er seine Verschwiegenheit zu wahren hat oder ob er sie nicht bewahren darf, so kann er um die Entscheidung des LG als Aufsichtsbehörde nachsuchen (§ 18 Abs. 3 S. 1 BNotO). Die Beschreitung dieses Weges hat den großen Vorteil für den Notar, dass die Beteiligten keine Ansprüche gegen ihn herleiten können (§ 18 Abs. 3 S. 2 BNotO), wenn die Aufsichtsbehörde die Verschwiegenheitspflicht des Notars verneint hat.<sup>22</sup>

- 11** Verstöße gegen die notarielle Verschwiegenheitspflicht können aber nicht nur Schadenersatzansprüche gegen den Notar auslösen, sondern auch strafbewehrte Folgen haben. Das notarielle Berufsgeheimnis ist jedoch **nicht absolut**; es ist dem öffentlichen Interesse **untergeordnet**. Notare können deshalb aufgefordert werden, den Inhalt ihrer Archive und Kommunikationen in Strafverfahren oder in anderen gesetzlich vorgesehenen Fällen **offenzulegen**. Im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierungen sind **Notare verpflichtet**, mit den **Strafverfolgungsbehörden zusammenzuarbeiten**. Auch müssen die Notare den zuständigen Behörden – im Einklang mit den in ihrer jeweiligen Rechtsordnung geltenden Vorschriften – **alle relevanten Informationen** offenlegen. Unterrichtet der Notar die zuständigen Behörden über verdächtige Transaktionen, sollte dies daher nicht als ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Wahrung des Berufsgeheimnisses gelten.<sup>23</sup>

Eine Meldung des Notars an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) **muss** der Notar abgeben, wenn er **positive Kenntnis** darüber hat, dass seine notarielle Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wurde oder wird (§ 43 GwG).

19 Vgl. Kilian/Sandkühler/vom Stein/*Weber/Sandkühler*, Praxishandbuch Notarrecht, § 1 Rn 73.

20 Armbrüster/Preuß/Renner/*Eickelberg*, BeurkG/DONot, Vorbemerkung DONot Rn 55.

21 *Grenske*, notar 2018, 175, 176; Bericht der BNotK 2017, DNotZ 2018, 562.

22 Kilian/Sandkühler/vom Stein/*vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, § 23 Rn 56.

23 S. 13 Rn 37 Leitfaden FATF zum risikobasierten Ansatz für Angehörige der Rechtsberufe.



Die gesetzliche Meldepflicht geht dann selbstverständlich der Verschwiegenheitspflicht vor.<sup>24</sup> In der Praxis dürfte eine eindeutige Kenntnis des Notars eher selten vorkommen. Der Notar wird die Kenntnis i.d.R. nicht haben. Wissensmeldungen gegenüber der FIU dürften damit eher die Ausnahme bleiben.

Ein bloßer Geldwäscheverdacht **genügt jedoch nicht**, um die Meldepflicht des Notars auszulösen. **12**

Durch **Rechtsverordnung** gemäß § 43 Abs. 6 GwG hatte das Bundesministerium der Finanzen die Zuständigkeit **einen Meldekatalog** erlassen. In diesem Katalog der GwGMeldV Immobilien, der in BGBl. I 2020, S. 1965 f. verkündet wurde, sind Sachverhalte gelistet, die dann, wenn ein Notar einen solchen vergleichbaren Sachverhalt vorliegen hat, die Pflicht des Notars auslöst, diesen bei ihm vorliegenden **Sachverhalt** unverzüglich an die FIU **zu melden** (s. im Einzelnen GwGMeldV-Immobilien § 7 Rdn. 11 ff.). Auch diese gesetzlichen Sachverhaltsmeldepflichten geht jeweils der Verschwiegenheitspflicht des Notars vor,<sup>25</sup> mehr noch als bei den Anzeigepflichten gegenüber den Behörden (Finanzamt für Grunderwerbsteuer, Finanzamt für Kapitalverkehrsteuer, Finanzamt für Erbschaftsteuer, Gutachterausschuss für Grundstückswerte), die ebenfalls der Verschwiegenheitspflicht vorgehen müssen. **13**

## D. Generalakte Geldwäscheprävention, zum Inhalt

Jeder Notar ist seiner **Aufsichtsbehörde** unterstellt. Aufsichtsbehörde ist nach § 92 BNotO für die Notare und Notarassessoren im LG-Bezirk der LG-Präsident und im OLG-Bezirk der OLG-Präsident.<sup>26</sup> Aufsichtsbehörde nach § 50 Nr. 5 GwG ist ausschließlich der LG-Präsident.<sup>27</sup> Die Dienstaufsicht überprüft den Notar ihn im Amt, etwa **alle vier Jahre**. Ist ein Notar erstmals bestellt, erfolgt seine Amtsprüfung innerhalb der ersten zwei Jahre (§ 93 Abs. 1 S. 3 BNotO). In Bayern wird für die der ersten Prüfung nachfolgende Prüfung davon abgewichen (sechs Jahre),<sup>28</sup> bei einer Sitzverlegung ist die Prüfung innerhalb von drei Jahren vorgeschrieben. **14**

Als Aufsichtsbehörde muss das LG nach § 51 Abs. 8 GwG regelmäßig **aktualisierte Auslegungs- und Anwendungshinweise** den Notaren zur Verfügung stellen. Dies ist zuletzt

24 S. Merkblatt BNotK Geldwäschegesetz – Wesentliche Pflichten im notariellen Bereich, S. 8.

25 Das VG Berlin, Beschl. v. 12.2.2021 – 12 L 258/20, ging zutreffend davon aus, dass die Bekämpfung der Geldwäsche bedeutsamer sei als die Wahrung der Verschwiegenheit. Die Kammer stellte die Pflicht des Notars, die GwGMeldV-Immobilien zu beachten, fest.

26 *Blaeschke*, Praxishandbuch Notarprüfung § 1 Rn 16.

27 Nach § 51 Abs. 9 S. 4 GwG haben alle Aufsichtsbehörden ihre Kontaktdaten und ihren Zuständigkeitsbereich unverzüglich der FIU mitzuteilen.

28 Nr. 11.1.2 der Notarbekanntmachung v. 25.1.2017, Bay. JMBl., S. 32; *Blaeschke*, Praxishandbuch Notarprüfung § 1 Rn 27.

mit den **Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen der BNotK 2020** (Stand: Nov. 2020) geschehen, die die BNotK erarbeitet hat und die die Dienstaufsicht sich zu eigen machte und sie genehmigte.<sup>29</sup>

- 15 Für Notare, die ihr Amt erst begonnen haben, kann es hilfreich sein, **wenn die Dienstaufsicht ihn möglichst frühzeitig überprüft**, ob und wie die GwG-Pflichten organisiert sind und wie sie tatsächlich umgesetzt werden.

Frühzeitige Korrekturhinweise können für alle Beteiligten nützlich sein, insbesondere da Fahrlässigkeit bei der Geldwäschebekämpfung strafbar sein kann.

Dennoch wird auch die Dienstaufsicht nach meiner Einschätzung voraussichtlich angemessene Zeit benötigen, um sich gut aufzustellen und gut vorzubereiten, damit angemessene nützliche Prüfungen stattfinden. Hierbei werden auch Rechtspfleger zum Einsatz kommen. Letztendlich hängt auch an den Prüfungen ein Teil des möglichen Erfolgs der effektiven Bekämpfung vieler schädlicher schwerer Straftaten.

- 16 In die Generalakte „Geldwäscheprävention“ des Notars sollten die **aktuellen Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen der BNotK** eingehftet/eingespeichert werden (derzeit noch die Anwendungsempfehlungen mit Stand Nov. 2020). Sobald die Abstimmungen der BNotK mit den Landesjustizverwaltungen hinsichtlich der Aktualisierung der Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen 2021 (derzeitiger Entwurfsstand Juli 2021), beendet sind, werden die neuen Anwendungsempfehlungen erscheinen, die dann in die Generalakte einzuspeichern sind.

Die jüngsten Anwendungsempfehlungen der BNotK wird der Notar dann unverzüglich für sich sorgfältig auswerten und hinsichtlich seines Amtes entsprechend verfahren.

- 17 Für **Schulungen seiner Mitarbeiter** hat jeder Notar möglichst unverzüglich zu sorgen. Es genügt i.d.R. nicht, wenn ausschließlich der Notar selbst sich umfassend mit dem GwG auseinandersetzt. Nur wenn alle relevanten Personen im Notariat, also der Notar, **seine Sozien** und bestimmte Mitarbeiter auf dem gesetzlichen aktuellen Stand sind, können die bedeutenden Vorgaben des GwG effektiv beachtet werden. Dadurch wird Straftätern die Durchführung von Straftaten unter Missbrauch des Notaramts bereits erheblich erschwert.

Zur Dokumentation der Pflichterfüllung von Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen sollte der Notar **Kopien der Teilnahmebestätigungen** oder **Schulungsunterlagen** in seine **Generalakte** einheften/einspeichern.

<sup>29</sup> Nach Wertung der nächsten bzw. zweiten nationalen Risikoanalyse, die ggf. ab Herbst 2021 erscheinen könnte, dürfte es noch zu einer neuen Überarbeitung der Anwendungsempfehlungen kommen. Einen Entwurf der Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen 2021 hat die BNotK bereits erarbeitet (Stand: Juli 2021). Die Aktualisierung wird derzeit noch mit den Landesjustizverwaltungen abgestimmt.