

ARBEITSHILFEN  
NOTARIAT



André Elsing

# Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis

3. Auflage

Inkl. SDG II,  
Bargeldverbot



Deutscher**Notar**Verlag

**André Elsing**

Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis



ARBEITSHILFEN NOTARIAT

# Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis

---

3. Auflage 2024

von  
André Elsing,  
Hamburg



Deutscher**Notar**Verlag

## Vorwort

Geldwäsche schadet denen, die Steuern entrichten. Ehrliche Kaufleute mit soliden Geschäftsmodellen, die legal betrieben werden, können es schwer haben, wenn sie sich nicht „nur“ ihrer legal agierenden Konkurrenz, sondern auch einem Wettbewerb mit Betrieben, die von Kriminellen geführt werden, die mit dem Einsatz ihres „gewaschenen“ Geldes aus schmutzigen Geschäften mit Drogen und anderen Straftaten über mehr wachsende Finanzmittel verfügen, stellen müssen. Würde der jährliche, illegale Geldzufluss in Deutschland mit mehr als **100 Milliarden EUR** nicht ausgebremst, hätte das negative Folgen für ein friedliches Zusammenleben in der Gesellschaft und natürlich auch für unsere Demokratie.

Die Verschärfungen der Bemühungen im Kampf gegen die Geldwäsche sind inzwischen nicht mehr hilflos, sondern beginnen effektiver zu werden, wie z.B. durch die kluge Regelung des Gesetzgebers zum neuen **Bargeldverbot** für Immobilienkäufe, § 16a GwG. Bislang zeigt sich jedoch, dass der enorme Aufwand, den viele geldwäscherechtlich Verpflichtete rund um die Geldwäschebekämpfung zu erledigen haben, nicht durchschlagend ist: Von den – im Jahre 2020 erledigten ca. 144.000 – Verdachtsmeldungen sind etwa 17,2 %, also ca. 24.768 Fälle, an die Strafverfolgungsbehörden weitergeleitet worden. Zu einer nachweislichen Verurteilung führten jedoch lediglich etwa 0,25 %. Natürlich muss eine Verdachtsmeldung nicht direkt bedeuten, dass auch tatsächlich eine Straftat vorliegt. Eine zu geringe Effizienz bei der Strafverfolgung rechtfertigt aber möglicherweise nicht die Schäden, die die vielen bürokratischen Aufwendungen der geldwäscherechtlich Verpflichteten für diese und die Wirtschaft nach sich ziehen.

Somit beginnt eine lange Reise mit einem ersten (bedeutsamen) Schritt: der Aufbau des neuen **Bundesfinanzkriminalamts** für etwa 700 Millionen EUR. So sollen die Digitalisierung und Vernetzung vorangetrieben werden und die besten Finanzermittler zum Einsatz kommen. Es leuchtet ein, dass die Branchen „Bau“ und „Glücksspiel“ in den Blick genommen werden und die Strafverfolgung effektiver wird.

Für **Notare und ihre Mitarbeiter** werden die Anstrengungen rund um diese komplizierte Materie nicht geringer. Deshalb wurde in diese 3., überarbeitete Auflage zur raschen Durchdringung der Pflichten u.a. eine neue Übersichtstabelle aufgenommen.

Wie immer bin ich für Anregungen, Kritik und Hinweise dankbar.

*André Elsing*

Hamburg, im September 2023



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	5
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	11
Musterverzeichnis . . . . .	19
Literaturverzeichnis . . . . .	21
<b>§ 1 Einleitung zur Geldwäscheprävention . . . . .</b>	<b>23</b>
A. Tatsächlich hohes Geldwäscherisiko für Deutschland . . . . .	23
B. Hohe Qualifizierung, Bürokratie und Personalmangel . . . . .	32
C. Berufsgeheimnis stößt an seine Grenzen . . . . .	34
D. Generalakte Geldwäscheprävention (Inhalt) . . . . .	38
E. Umsetzung des GwG . . . . .	40
F. Stetige Schulungen und Nachschulungen . . . . .	41
G. Strafbarkeit bereits bei Fahrlässigkeit . . . . .	42
<b>§ 2 Generalakte „Geldwäscheprävention“ . . . . .</b>	<b>45</b>
A. Generalakte im Allgemeinen . . . . .	45
B. Zum Inhalt der GwG-Generalakte . . . . .	46
C. Checkliste zum Inhalt der GwG-Generalakte . . . . .	48
<b>§ 3 Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes . . . . .</b>	<b>51</b>
A. Anwendung des GwG nur für bestimmte Verfahren . . . . .	51
B. Eingeschränkte Anwendung . . . . .	54
C. Nicht in den Anwendungsbereich fallende Transaktionen . . . . .	56
<b>§ 4 Das Transparenzregister . . . . .</b>	<b>61</b>
A. Neues Transparenzregister . . . . .	61
B. Unterlassene Meldungen und fiktive Meldungen . . . . .	63
C. Meldepflichtige Vereinigungen und Rechtsgestaltungen . . . . .	68
I. Juristische Personen des Privatrechts . . . . .	68
II. Eingetragene Personengesellschaften . . . . .	69
III. Bestimmte Rechtsgestaltungen (§ 21 GwG) . . . . .	70
IV. Konzernstrukturen . . . . .	70
V. Ausländische Gesellschaften, die Immobilien halten oder erwerben . . . . .	70
D. Nicht meldepflichtige Gesellschaften . . . . .	71
E. Einsichtsberechtigung . . . . .	72
F. Registrierung des Notars/Rechtsanwalts . . . . .	73

<b>§ 5 Der wirtschaftlich Berechtigte</b> . . . . .	75
A. Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten . . . . .	75
B. Beispiele zu wirtschaftlich Berechtigten. . . . .	83
C. Besonderheiten, ruhendes Stimmrecht, Verein, Tatsachenbeurkundungen . . . . .	86
D. Wirtschaftlich Berechtigte beim Verein (e.V.) . . . . .	87
E. Tatsachenbeurkundungen . . . . .	88
F. Abfrage zur Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten . . . . .	89
<b>§ 6 GwG-Beurkundungsverbote, Mitwirkungsverbote, Ausschließungsgründe</b> . . . . .	93
A. Aufzeichnen und Vorbefassungen prüfen sowie Beurkundungsverbote sondieren. . . . .	93
B. Übersichten Mitwirkungsverbote und Ausschließungsgründe . . . . .	99
C. Beurkundungsverbote GwG. . . . .	102
D. Risiko der Transaktion . . . . .	105
I. Geringes Risiko . . . . .	106
1. Vorgangsbezogen. . . . .	106
2. Mandatsbezogen . . . . .	107
II. Mittleres Risiko (Standard). . . . .	107
III. Höheres Risiko . . . . .	108
E. Whistleblowing . . . . .	110
F. Meldepflichten . . . . .	113
I. Verdachtsmeldung . . . . .	113
II. Besonders geldwäscheanfällige Immobilientransaktionen (Melde-/Fallkonstellationskatalog). . . . .	114
<b>§ 7 Verdachtsmeldung, Unstimmigkeitsmeldung, Sachverhaltsmeldung, SDG II</b> . . . . .	115
A. Vorbemerkung . . . . .	115
B. Verdachtsmeldung. . . . .	119
C. Einzelne Meldepflichten nach der GwGMeldV-Immobilien . . . . .	126
D. Ausnahmen von der Meldepflicht . . . . .	133
E. Übersicht: meldepflichtige Sachverhalte nach der GwGMeldV-Immobilien . . . . .	133
F. Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeiter und Notar zur GwGMeldV-Immobilien. . . . .	140
G. Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen . . . . .	142
<b>§ 8 Die Gesellschafterliste im Lichte des Geldwäschegesetzes</b> . . . . .	143
A. Auswirkung des MoMiG auf die Gesellschafterliste . . . . .	143
B. Gutgläubiger Erwerb eines Geschäftsanteils . . . . .	144
C. Auswirkung des MoPeG auf die Gesellschafterliste . . . . .	148



<b>§ 9 Mustersammlung, Erläuterungen, Beispiele, Anschreiben, Verfügungsbogen</b> . . . . .	159
A. Wirtschaftlich berechtigte Person einer Kapitalgesellschaft (insbesondere GmbH) . . . . .	159
B. Musteranschreiben, Musterinformationen und Verfügungsbögen . . . . .	162
I. Musteranschreiben an Mandanten/Fragebogen GwG . . . . .	162
II. Muster „Mandanteninformation“ mit Fragebogen . . . . .	163
III. Fragebögen nach dem GwG . . . . .	164
IV. Muster eines Verfügungsbogens . . . . .	171
V. Fragebogen zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem GwG . . . . .	173
VI. Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen zur GwGMeldV-Immobilien . . . . .	174
<b>§ 10 Ausgewählte zusätzliche Fragen und Antworten rund um das Geldwäschegesetz sowie Übersichtstabelle für GwG-Pflichten für Notare und Mitarbeiter</b> . . . . .	179
A. Ausgewählte Fragen zur Organisation . . . . .	179
B. Ausgewählte rechtliche Fragen . . . . .	183
C. GwG-Tabellenübersicht für Mitarbeiter . . . . .	188
Stichwortverzeichnis . . . . .	193
Benutzerhinweise für den Download . . . . .	203



## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Ansicht
a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Aktiengesellschaft/Amtsgericht
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
APAS	Abschlussprüferaufsichtsstelle
Art.	Artikel
AsylG	Asylgesetz
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
AufenthaltsVO	Aufenthaltsverordnung
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
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

## Abkürzungsverzeichnis

BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz
BMWK	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
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
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ErbR	Zeitschrift für die gesamte erbrechtliche Praxis

etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Gerichtshof der Europäischen Union
EUR	Euro
e.V.	eingetragener Verein
EWK	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 Finanztransaktionsuntersuchungen
GwGMeldV-Immobilien	Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien
GwStrRVG	Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche
h.M.	herrschende Meinung
HalblSchG	Halbleiterschutzgesetz
HinSchG	Hinweisgeberschutzgesetz
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
k.F.	künftige Fassung
KG	Kommanditgesellschaft
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KonsG	Konsulargesetz
KWG	Kreditwesengesetz
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	Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrecht
n.F.	neue Fassung
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
Notarbüro	Informationsbrief für Notare und Notariatsmitarbeiter
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

## Abkürzungsverzeichnis

PartG	Partnerschaftsgesellschaft
PartG mbB	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
PartGG	Partnerschaftsgesellschaftsgesetz
PassG	Passgesetz
PAuswG	Personalausweisgesetz
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)
SortSchG	Sortenschutzgesetz
StGB	Strafgesetzbuch
TBelV	Transparenzregisterbeleihungsverordnung
Tel.	Telefonnummer
TraFinG Gw	Transparenz-Informationsgesetz Geldwäsche
TrDüV	Transparenzregisterdurchführungsverordnung
TrEinV	Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung
TrGebV	Transparenzregistergebührenverordnung



u.Ä.	und Ähnliche/r/s
UG	Unternehmergeellschaft
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 .....	104
---	-----

## **§ 7 Verdachtsmeldung, Unstimmigkeitsmeldung, Sachverhaltsmeldung, SDG II**

7.1: E-Mail-Arbeitsanweisung des Notars an seine Mitarbeiter .....	140
--	-----

## **§ 8 Die Gesellschafterliste im Lichte des Geldwäschegesetzes**

8.1: Gesellschaftsvertrag – Errichtung einer eingetragenen GbR .....	150
--	-----

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

9.1: Mandantenschreiben/Fragebogen GwG .....	162
9.2: Mandanteninformationen mit Fragebogen .....	163
9.3: Fragenbogen GwG – Immobilientransaktion/natürliche Person .....	164
9.4: Fragebogen GwG – Unternehmen .....	165
9.5: Verfügungsbogen .....	171
9.6: Fragebogen zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem GwG .....	173
9.7: Verfügungs- und Organisationsbogen zur GwGMeldV-Immobilien .....	174

## **§ 10 Ausgewählte zusätzliche Fragen und Antworten rund um das Geldwäschegesetz sowie Übersichtstabelle für GwG-Pflichten für Notare und Mitarbeiter**

10.1: Mail an FIU .....	181
-------------------------	-----



## Literaturverzeichnis

- Armbrüster/Preuß**, BeurkG mit NotAktVV und DONot, 9. Aufl. 2022  
Beck'sche Online-Formulare Verlag, 63. Edition 2023
- Blaeschke**, Praxishandbuch Notarprüfung, 3. Aufl. 2021
- Bremkamp/Kindler/Winnen**, BeckOK-BeurkG
- Frey/Pelz**, Beck'scher Online-Kommentar zum GwG, 1. Edition, 2019
- Elsing**, Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis, 3. Aufl. 2021
- Elsing**, Handels- und Gesellschaftsrecht in der notariellen Praxis, 5. Aufl. 2022
- Elsing**, Handelsregisteranmeldungen nach dem MoPeG, 1. Aufl. 2023
- Elsing**, Notargebühren von A–Z, 4. Aufl. 2019
- Eylmann/Vaasen**, Bundesnotarordnung, Beurkundungsgesetz, 5. Aufl. 2020
- Ganter/Hertel/Wöstmann**, Handbuch der Notarhaftung, 5. Aufl. 2023
- Grziwotz/Heinemann**, BeurkG – Beurkundungsgesetz, 4. Aufl. 2023
- Hau/Poseck**, Beck'scher Online-Kommentar zum BGB, 59. Edition, Stand: 1.8.2021
- Herzog**, Geldwäschegesetz (GwG), 5. Aufl. 2023
- Kilian/Sandkühler/vom Stein**, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl. 2018
- Krauß**, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2023
- Lerch**, Beurkundungsgesetz, 5. Aufl. 2016  
Münchener Kommentar zum GmbHG, 4. Aufl. 2022
- Grünberg** (vormals **Palandt**), Bürgerliches Gesetzbuch, 82. Aufl. 2023
- Quedenfeld**, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität,  
5. Aufl. 2021
- Rohs/Waldner/Wudy**, GNotKG, Loseblattwerk
- Schippel/Eschwey**, BNotO – Bundesnotarordnung, 11. Aufl. 2023
- Schöner/Stöber**, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Thelen**, Geldwäscherecht, 1. Aufl. 2021
- Weingärtner/Löffler**, Vermeidbare Fehler im Notariat, 11. Aufl. 2022
- Winkler**, Beurkundungsgesetz: BeurkG, 20. Aufl. 2022
- Zentes/Glaab**, GwG, 3. Aufl. 2022



## § 1 Einleitung zur Geldwäschrprävention

### A. Tatsächlich hohes Geldwäscherisiko für Deutschland

Viele der Notare in Deutschland gingen früher davon aus, dass ihre Mandanten mit Geldwäschr, 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 Geldwäschrerisiko 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 geldwäschrrechtlichen Verpflichteten (§ 2 Abs. 1 GwG) auf der einen Seite und den Behörden wie der Financial Intelligence Unit

1 Die erste Nationale Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäschr 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 Polizeibehörden 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, Arnberg, 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.

(FIU), auf der anderen Seite besteht. Die Verpflichteten des GwG müssen die Beteiligten und die wirtschaftlich Berechtigten einer Transaktion **sorgfältig identifizieren**, bestimmte Angaben **aufzeichnen** und für mindestens fünf Jahre aufbewahren. Die Verpflichteten des Geldwäschegesetzes haben in bestimmten Situationen der Stelle (konkret: Bundesanzeiger Verlag GmbH), die das Transparenzregister unter Aufsicht des Bundesverwaltungsamts führt, Ungereimtheiten zu **melden** (Unstimmigkeitsmeldungen).

Im Zuge der Umgestaltung des Transparenzregisters **zu einem Vollregister** sind viele Unstimmigkeitsmeldungen **entbehrlich** geworden. Stattdessen haben alle Gesellschaften und Vereinigungen seit dem 1.8.2021, nach dem **Wegfall der Mitteilungsfiktionen** in § 20 Abs. 2 GWG a.F., ihre wirtschaftlich Berechtigten unmittelbar an das Transparenzregister zu melden. Kann sich eine Gesellschaft/Vereinigung noch auf die frühere Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 2 GwG a.F. berufen, so ist sie erstmals zur Meldung bzw. Nachmeldung ihrer wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung in das Transparenzregister verpflichtet.<sup>5</sup> Damit wird das Transparenzregister künftig deutlich mehr Eintragungen aufweisen, die genauer sind. Schließlich wissen die Beteiligten selbst am besten, wer ihre wirtschaftlich Berechtigten sind und diese Beteiligten sind nun selbst in der Meldeverantwortung. Das ist effektiver als das frühere 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 deutlich reduzieren, wenn die **Geldwäsche** durch geeignete Maßnahmen **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

<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).



Bilanzen nachweisen müssten. Die Möglichkeiten des Erwerbs von Immobilien durch Strohleute oder durch zahlreiche Strohmannfirmen wäre dann kaum noch möglich.<sup>7</sup> Hierzu könnten man die FIU unmittelbar verpflichten oder aber die Banken verpflichten, ihnen von den Investoren vorzulegende Nachweise zu überprüfen und – wenn die Belege als ordnungsgemäß geprüft sind – die Unbedenklichkeit zu bescheinigen, zwecks Vorlage der Bescheinigung an einen Notar, der dann aktiv werden könnte. Ohne Bescheinigung dürfte dann keine Transaktion stattfinden. Kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden, könnte eine Mitteilungspflicht der Bank an die FIU geregelt werden oder auch an das neue Bundesfinanzkriminalamt, das ab dem 1.1.2024 aufgebaut wird.

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.

Ein großer richtiger Schritt sind die anstehenden verstärkten effektiveren Bemühungen, Straftäter im Bereich der Geldwäsche zu verurteilen. Mit dem Aufbau eines **Bundesfinanzkriminalamtes**, einer neuen Bundesoberbehörde zur Bekämpfung der Finanzkriminalität, sollen den Behörden nun offenbar die „*dickeren Fische*“ ins Netz gehen: Dies soll mit einem Ausbau der Digitalisierung und der Vernetzung sowie dem Einsatz der besten Finanzermittler gelingen. Dieser Schritt scheint überfällig, betrachtet man die bislang eher mäßigen Erfolge. So wurden nur 17,2% der Meldungen im Jahre 2020 (etwa 144.000 Verdachtsmeldungen) an die Strafverfolgungsbehörden abgegeben. Von diesen Verdachtsmeldungen führten dann jedoch lediglich **etwa 0,25%** nachweislich zu einer Verurteilung.<sup>9</sup> Das ist wahrlich in Anbetracht der Bürokratie und des geleisteten Aufwandes, den insbesondere viele der geldwäscherechtlichen Verpflichteten betreiben müssen, als viel zu wenig effektiv zu sehen.

Auch die Abschaffung von Bargeld wäre ein geeignetes Instrument zur Geldwäschebekämpfung. Jede Geldtransaktion würde von einem Computer erfasst und wäre nachvollziehbar; eine Geldwäsche wäre so kaum noch vorstellbar. Wahrscheinlich würde die Cyberkriminalität dadurch anwachsen und auch datenschutzrechtlich wäre die Abschaffung des Bargelds kritisch zu sehen. Zudem sind in der Abschaffung des Bargeldes auch Risiken zu sehen, bspw. wenn aufgrund von Anschlägen oder Manipulationen mit längeren Ausfällen der digitalen Techniken zu rechnen ist und Verbraucher zu ihrer Versorgung jedoch Lebensmittel sowie anderes erwerben müssen.

3

<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> FIU, Jahresbericht 2020, S. 22 und 24.

- 4 Verschärft wurde das Geldwäschegesetz inzwischen durch ein eingeführtes **Barzahlungsverbot**.<sup>10</sup> Für ein seit dem 1.4.2023 beurkundetes Rechtsgeschäft, das **auf den Kauf- oder Tausch einer inländischen Immobilie gerichtet ist**, muss der neue § 16a GwG beachtet werden. Damit wird die Geldwäsche effektiver bekämpft als bisher. Geregelt ist, dass Barzahlungen verboten sind und dass die **Kaufpreisschuld** durch eine Barzahlung **nicht getilgt** werden kann.<sup>11</sup>

#### Hinweis

Die geschuldete Gegenleistung darf auch **nicht mit Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen** bewirkt werden, § 16a Abs. 1 S. 1 GwG.

- 5 Das zwingende Barzahlungsverbot hat **Vorrang** gegenüber den allgemeinen Vorschriften des BGB, insbesondere § 363 BGB, wonach Geldschulden grundsätzlich durch eine Barzahlung erfüllt werden können.<sup>12</sup> Zahlt ein Käufer ggf. dennoch in bar, in einer Kryptowährung, mit Gold, mit Platin oder mit Edelmetallen, so bleibt die Kaufpreisschuld als **offene Gegenleistung für die Immobilie** weiterhin offen. Es liegt eine gefährliche Leistung vor, die der Käufer wieder zurückverlangen kann. Ob es dem Käufer gelingt, von dem ungerechtfertigt bereicherten Verkäufer die Vermögenswerte zurückzuerlangen, ist eine Sache des Einzelfalls. Der Anspruch auf Rückgabe geschieht nach den Regeln des Bereicherungsrechts, ausgenommen §§ 815, 817 S. 2 BGB.<sup>13</sup> Die Kaufpreisschuld ist vom Käufer ggf. erneut und richtig durch Überweisung vorzunehmen.
- 6 Käufer und Verkäufer der Immobilie sind nach § 16a Abs. 2 S. 1 GwG verpflichtet, dem Vollzugsnotar **nachzuweisen**, dass die Gegenleistung nicht mit Bargeld und nicht mit Kryptowerten,<sup>14</sup> nicht mit Gold,<sup>15</sup> Platin<sup>16</sup> oder Edelstein<sup>17</sup> geschah, sondern ordnungsgemäß durch eine oder mehrere **Überweisungen** auf die Kaufpreisschuld. Die **Nachweispflicht** besteht nur bei dem Erwerb von Immobilien, § 16a Abs. 1 S. 1 GwG. Beim Er-

10 Am 28.12.2022 trat weitgehend das Zweite Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen (Sanktionsdurchsetzungsgesetz II) v. 19.12.2022 in Kraft, BGBl I 2022, 2606 ff.

11 *Elsing*, notarbüro 2022, 110 ff; *Elsing*, notarbüro 2023, 2 ff.; *Domröse/Herz*, NotBZ 2023, 81 ff; *Wachter*, ZNotP 2023, 41.

12 *Wachter*, ZNotP 2023, 41, 43; BGH, Urt. v. 25.3.1983 – V ZR 168/81, NJW 1983, 1605; *Grüneberg*, BGB, 2023, § 362 Rn. 8.

13 BT-Drucks 30/4326 v. 8.11.2022, S. 65, 66.

14 Der Begriff Kryptowert ist legaldefiniert in § 1 Abs. 29 GwG, der auf § 1 Abs. 11 S. 1 Nr. 10 i.V.m. S. 4 und 5 KWG verweist.

15 Gold ist nicht gesetzlich definiert. Nach der Gesetzesbegründung muss es sich um Münzen mit einem Goldgehalt von mind. 90 % oder um ungemünztes Gold in Form von Barren, Nuggets oder Klumpen mit einem Goldgehalt von mind. 99,5 % handeln, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

16 Platin ist als Gegenleistung ab einem Feingehalt von mind. 95 % ausgeschlossen, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

17 Edelmetalle sind Minerale von großer Härte, die sich durch Seltenheit, Farbe und Lichteinwirkung besonders auszeichnen, wie z.B. Diamanten, Rubine und Saphire, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

werb von Anteilen an einer Gesellschaft mit Immobilienvermögen besteht die Nachweispflicht nicht, auch dann nicht, wenn alle Anteile der Gesellschaft erworben werden.<sup>18</sup>

In der Regel darf der Notar die Eigentumsumschreibung auf den Käufer beim Grundbuchamt u.a. erst stellen, nachdem er die ihm vorgelegten **Nachweise**, dass der Kaufpreis unwiderruflich überwiesen wurde oder die Überweisung beim Verkäufer eingegangen ist, auf **Schlüssigkeit** geprüft und diese festgestellt hat, § 16a Abs. 3 GwG. Sollte eine **Meldepflicht** nach §§ 43 Abs. 1, 46 GwG zu erfüllen sein, muss der Notar diese zuvor erledigen. Bis zu einem Betrag i.H.v. 10.000 EUR kann der Notar eine Schlüssigkeitsprüfung zwar außer Betracht lassen, allerdings ist dann eine Aufrechnung des bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruchs gegen den Kaufpreiszahlungsanspruch ausgeschlossen.<sup>19</sup> Das Grundbuchamt soll die Eintragung in den Fällen des § 20 GBO nach § 13 Abs. 1 S. 2 GBO nur vornehmen, wenn ein Notar den Antrag **im Namen eines Antragsberechtigten** eingereicht hat.

7

8

#### *Hinweis*

Damit soll sichergestellt sein, dass die Eintragung des Käufers (Erwerbers) in der Eigentümerspalte des Grundbuchs nur möglich ist, wenn ein Notar die **Einhaltung** des Barzahlungsverbots oder des Verbots der Begleichung mit Kryptowerten,<sup>20</sup> Gold,<sup>21</sup> Platin,<sup>22</sup> Edelsteinen<sup>23</sup> überprüft hat.

Durch die vorgenannte veränderte grundbuchliche Sicherung kann ein Notar ggf. davon absehen, eine **Vorlagesperre** oder eine **Bewilligungslösung** zu verwenden.<sup>24</sup> Das restliche Risiko, dass ein anderer Notar die einem Beteiligten ausgehändigte Kaufvertragsurkunde mit der Auflassung überreicht und der andere Notar im Namen eines Beteiligten die Eigentumsumschreibung beantragt, nachdem dieser erfolglos eine angemessene Frist für die Vorlage von Zahlungsnachweisen gesetzt, eine Geldwäscheverdachtsmeldung erstattet und fünf Bankarbeitstage abgewartet hat, § 16a Abs. 3 S. 2 Nr. 1 lit. b und Nr. 2 GwG, erscheint gering. Der andere Notar müsste seine Amtstätigkeit gem. § 14 Abs. 2 BNotO versagen, auch weil beide Vertragsparteien dem beurkundenden Notar regelmäßig mit dem Vollzug

9

18 Vgl. *Wachter*, ZNotP 2023, 41, 51.

19 BT-Drucks 20/4326, 66.

20 Begrifflich legaldefiniert ist der Kryptowert in § 1 Abs. 29 GwG, der auf § 1 Abs. 11 S. 1 Nr. 10 i.V.m. S. 4 und 5 KWG verweist.

21 Begrifflich ist Gold nicht legaldefiniert. Nach der Gesetzesbegründung muss es sich um Münzen mit einem Goldgehalt von mind. 90 % oder ungemünztes Gold in Form von Barren, Nuggets oder Klumpen mit einem Goldgehalt von mind. 99,5 % handeln, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

22 Platin ist als Gegenleistung ausgeschlossen, wenn das Platin einen Feingehalt von mind. 95 % hat, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

23 Edelsteine sind Minerale von großer Härte, die sich durch Seltenheit, Farbe und Lichteinwirkung besonders auszeichnen, wie z.B. Diamanten, Rubine und Saphire, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

24 *Elsing*, notarbüro 2023, 1, 4.

beauftragen. Gleichwohl wird in der Literatur empfohlen, zumindest vorerst weiterhin mit einer Vorlagensperre oder einer Bewilligungslösung zu arbeiten.<sup>25</sup>

- 10 Liegt ein Rechtsgeschäft vor, dass auf den Kauf einer Immobilie zielt oder auf den Tausch von Immobilien und vereinbaren die Beteiligten, dass die Gegenleistung erst dann zu erbringen ist, nachdem die **Eigentumsumschreibung** beantragt oder erfolgt ist (z.B. bei einem **Kaufvertrag mit Restkaufgeldhypothek**), muss der abwickelnde Notar in angemessener Zeit nach der Fälligkeit der Schlüssigkeit der Nachweise über die erfolgten Überweisungen (z.B. durch ihm vorgelegte Bestätigungen der Kreditinstitute des Käufers oder Verkäufers) prüfen. Soweit **innerhalb eines Jahres** nach Einreichung des Eintragungsantrags mehrere Teilleistungen auf die Gegenleistung fällig werden, kann der Notar nach Ablauf eines Jahres eine **Prüfung der Schlüssigkeit** der geeigneten Nachweise hinsichtlich der bis zu diesem Zeitpunkt fällig gewordenen Teilleistungen vornehmen.<sup>26</sup>
- 11 Das Barzahlungsverbot erfasst **nicht sämtliche immobilienrechtlichen Vorgänge, insbesondere nicht:**
- Schenkungsvereinbarungen, §§ 516 BGB;
  - Übergabeverträge (Überlassungsverträge), auch wenn diese Zahlungsvereinbarungen von Versorgungsrenten, Abfindungszahlungen z.B. an weichende Geschwister enthalten oder unter dem Vorbehalt von Nießbrauch oder Wohnungsrechten vereinbart werden; es handelt sich damit nicht um einen Kauf- oder Immobilitätsaustausch,<sup>27</sup> anders jedoch ist ein Kaufvertrag unter Eheleuten zu sehen. Ein Kaufvertrag unter Eheleuten ist zwar eine familienrechtliche Angelegenheit, stellt jedoch keine Schenkung dar. Der Kauf steht dann im Vordergrund, sodass die geldwäscherechtlichen Bestimmungen und auch das Bargeldverbot einschlagen;
  - Erwerb von Immobilien von Todes wegen auch nicht Vermächtniserfüllungsverträge oder Erbauseinandersetzungsverträge;
  - Einbringungsverträge;
  - Verschmelzungsverträge;
  - Erwerb eines Grundstücks durch Stiftungsgeschäft oder Zustiftung (aber ein Kauf einer Immobilie durch die Stiftung wäre ein Kaufvertrag wie üblich, der dem Barzahlungsverbot unterfällt);
  - Ehescheidungsfolgenvereinbarungen oder Auseinandersetzungsverträge von Gemeinschaften (z.B. Gütergemeinschaft, § 1415 BGB ff.). Ziel dieser Verträge ist eine einvernehmliche Auseinandersetzung und Vermögenstrennung und nicht der Kauf einer Immobilie.<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Domröse/Herz, NotBZ 2023, 81, 84.

<sup>26</sup> Elsing, notarbüro 2022, 110, 113.

<sup>27</sup> Wachter, ZNotP 2023, 41, 45.

<sup>28</sup> Vgl. Wachter, ZNotP 2023, 41, 45.

Das Barzahlungsverbot ist selbstverständlich auch zu beachten, wenn Verträge aufgespalten werden, z.B. in Angebot und Annahme. Die erforderliche Prüfung der Schlüssigkeit, dass der Kaufpreis mit Erfüllungswirkung, also unbar, beglichen ist, obliegt dann stets dem Notar, der den **Vollzug** des Vertrages auftragsgemäß erledigt. Selbst wenn im Zuge des Angebots bereits eine Zahlung durch Überweisung veranlasst wurde, die in Anrechnung auf die spätere Kaufpreisschuld wirken soll, hat sich der **Vollzugsnotar** die Belege von den Beteiligten vorlegen zu lassen, um sie zu prüfen. **12**

Meistens wird der Notar die ihm vorgelegten Nachweise über die **überwiesenen Kaufpreisbeträge** als **schlüssige Nachweise** werten, § 16a Abs. 1 S. 2 Nr. 1a) GwG. **13**

#### *Praxistipp*

Für Notarbüros erscheint es empfehlenswert, in der Handakte zumindest zu vermerken, dass die Kaufpreisnachweise erfolgreich als schlüssig geprüft wurden, um intern sicherzustellen, dass eine Prüfung nicht unterbleibt. Gleichwohl ist es ausreichend, wenn diese Dokumentation nicht stattfindet; ein gesonderter Aktenvermerk mit Unterschrift des Notars und Datum sind nicht zwingend erforderlich.<sup>29</sup> Insbesondere kann die Dienstaufsicht des Notars selbst Einsicht in die Handakte nehmen, in der die Nachweise eingheftet oder eingespeichert sind.

Manchmal wird der Notar feststellen, dass ihm **keine schlüssigen Nachweise der überwiesenen Kaufpreisbeträge** vorgelegt wurden. Der Notar wird die Beteiligten dann unter Setzung einer angemessenen **Frist** nach § 16a Abs. 3 S. 2 Nr. 1b) GwG auffordern, ihm die Nachweisbelege zu liefern. Angemessen ist eine Frist von 14 Tagen. **14**

Kommen die Beteiligten der notariellen Aufforderung nicht oder ungenügend nach, soll der Notar eine **Meldung an die FIU** vornehmen. Hierzu muss noch die Geldwäschemeldepflichtverordnung angepasst werden; dies steht derzeit noch immer aus.

Von dem Barzahlungsverbot **nicht erfasst** und **unverändert zulässig** sind folgende Gegenleistungen: **15**

- Rohstoffe,
- Silber,
- Schmuck und Uhren,
- Kunstgegenstände und Antiquitäten, Perlen, Münzen und Briefmarkensammlungen,
- Kraftfahrzeuge, Schiffe, Motorboote sowie Luftfahrzeuge, Oldtimer, Yachten und Segelflugzeuge,
- Wertpapiere.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Wachter, ZNotP 2023, 41, 54.

<sup>30</sup> S. nur Wachter, ZNotP 2023, 41, 49.

- 16 Ein richtiger Schritt war, dass die BaFin in Ziffer 1.2. ihrer Anwendungshinweise<sup>31</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**.
- 17 **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,
- Sparbuch, 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.

- 18 Die erste nationale Risikoanalyse (sowie auch jede weitere ihr nachfolgende) muss deshalb **jeder Notar** und jeder Rechtsanwalt zur Kenntnis nehmen. Notare und Rechtsanwälte gehören insbesondere neben Kreditinstituten, 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, dass **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, wo

31 Auslegungs- und Anwendungshinweise Besonderer Teil: Kreditinstitute.

durch die Vorschriften des BeurkG und Verbraucherschutzes unterlaufen würden.<sup>32</sup> Die Auffassung 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.

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 dabei die Notare für ihre kriminellen Zwecke 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** sowie jede künftige Risikoanalyse für Deutschland gehört damit in die **Generalakte „Geldwäscheprevention“** eines jeden Notars eingeehftet/eingespeichert. Der Notar benötigt die Kenntnis ihres Inhalts auch, um das Risiko für seine Kanzlei einzuschätzen (Checkliste zum GwG-Generalakteninhalt s. § 2 Rdn 15).

19

Eine weitere bedeutende Unterlage ist der von der **FATF**<sup>33</sup> verfasste **Leitfaden zum risikobasierten Ansatz für Angehörige der Rechtsberufe**. Er ist im Internet verfügbar.<sup>34</sup> Dieser Leitfaden kann in der nichtamtlichen Übersetzung durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom Leser ausgewertet und zur Kenntnis genommen werden.

20

Aus dem Leitfaden, der die **Durchführung der nationalen Risikoanalysen** und der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen für die **Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung** unterstützt,<sup>35</sup> können Angehörige der Rechts-

32 Der BGH, v. 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, sodass 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*, notarbüro 2020, 64 ff.

33 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.

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

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

berufe 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 „Geldwäscheprävention“ eingehftet/eingespeichert werden (Checkliste zum GwG-Generalakteninhalt s. in § 2 Rdn 15).

## **B. Hohe Qualifizierung, Bürokratie und Personalmangel**

- 21** 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 Aufgaben. Auch das bedeutende GwG bringt viel Bürokratie mit sich (Identifizieren, Überwachen, Melden und nun auch Nachweisprüfungen von Kaufpreisüberweisungen).

Wesentliche Veränderungen ergaben sich zum 1.1.2020, sodass der Notar seitdem **neue Beurkundungsverbote** prüfen und beachten muss. Die verständlichen Veränderungen ergaben sich jedoch **zu kurzfristig**.<sup>36</sup> Der wachsende Aufwand, 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. **Sachverhaltsmeldepflichten** erledigen, die die §§ 3–6 GwGMeldV-Immobilien vorgeben.

Mit dem **TraFinG Gw**<sup>37</sup> wurde das GwG zum 1.8.2021 erneut reformiert. Insbesondere sind die gesetzlichen Mitteilungsfiktionen (§ 20 GwG a.F) abgeschafft. Für Vereine wurde eine neue Fiktionswirkung in § 20a GwG n.F. geschaffen. Eine Überarbeitung der Geldwäschemeldepflichtverordnung sollte nach Meinung des Autors noch vorgenommen werden, um Sachverhalte bei Verstößen gegen das Bargeldverbot stets melden zu dürfen.

<sup>36</sup> Nach der Verkündung des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vor Inkrafttreten der Verfügung lagen etwa drei Wochen und die Weihnachtstage, sodass die meisten Notare und Rechtsanwälte in der Praxis keinen genügenden Zeitraum hatten, um sich auf die Änderungen angemessen einzustellen.

<sup>37</sup> BGBl I 2021, S. 2083 ff.; Inkrafttreten zum 1.8.2021.



Für die Arbeit – insbesondere die des Notars – ergibt sich damit ein **erheblicher Aufwand** des **Kontrollierens**, des **Identifizierens** der Beteiligten, des **Überwachens** und des **Meldens** von Wissen, Tatsachen. Der Aufwand ist so groß, dass Notare, die unter Personalmangel leiden, dabei an ihre Grenzen stoßen können, z.B. 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 dokumentieren. Die erhöhten Sorgfaltspflichten können viel Zeit beanspruchen, sodass 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 Krisen zu meistern, der 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. Der Gesetzgeber sollte in den Blick nehmen, dass große Bürokratieleistungen und Personalmangel bei den Verpflichteten des Geldwäschegesetzes, aber auch bei den Strafverfolgungsbehörden schädlich sein können.

Der Notar, der über viel Wissen verfügt und stetig dazuzulernen hat, muss, um über Gesetze, Verordnungen, Rechtsprechung und Literatur den Überblick zu behalten, hierfür viel Zeit aufwenden. Dies ist neben den Beurkundungen und Beratungen, die zu erbringen sind, anspruchsvoll. Um alle Pflichten und Aufgaben unter einen Hut zu bekommen, ist der Notar gerade auch im Bereich der Geldwäscheprävention besonders auf fachlich **kompetentes Personal** angewiesen, das ihn unterstützt, weitgehend wesentliche Erklärungen und Verträge eigenständig vorbereitet, auch 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

22

Ausübung seines Notaramts. Die Verantwortung des Einhaltens aller geldwäscherechtl. Pflichten obliegt dabei dem Notar, der auch kontrollieren muss, ob seine Mitarbeiter die komplexen geldwäscherechtl. 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, also das operative Geschäft, kaum ruhen können.

### C. Berufsgeheimnis stößt an seine Grenzen

- 23** Notare sind hoheitlich tätig und zur **Unparteilichkeit** verpflichtet. Sie müssen das **Berufsgeheimnis**, das von ihnen **selbst auszulegen** ist, bewahren (§ 18 Abs. 1 BNotO).<sup>38</sup> Der Sinn des Berufsgeheimnisses liegt darin, sicherzustellen, dass die von den Beteiligten den Notaren offenbarten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbefugten Dritten bekannt werden.<sup>39</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>40</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 unterstützen, 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>41</sup> Dies gilt auch im Hinblick auf das Datengeheimnis (Art. 29, 32 Abs. 4 DSGVO).<sup>42</sup>

38 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.

39 BGHZ 109, 260, 273.

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

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

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