

# Geldwäschegesetz 2021

---

*Auslegungs- und Anwendungshinweise für Notarinnen und Notare*

## Inhalt

<b>A. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
I. <i>Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung .....</i>	<i>3</i>
II. <i>Risikobasierter Ansatz.....</i>	<i>4</i>
III. <i>Hinweise zu den aktualisierten Auslegungs- und Anwendungshinweisen .....</i>	<i>5</i>
<b>B. Geldwäschetypologien.....</b>	<b>6</b>
I. <i>Beispielfälle .....</i>	<i>6</i>
II. <i>Risikoindikatoren .....</i>	<i>10</i>
<b>C. Anwendungsbereich .....</b>	<b>13</b>
<b>D. Risikomanagement .....</b>	<b>16</b>
I. <i>Risikoanalyse.....</i>	<i>16</i>
II. <i>Interne Sicherungsmaßnahmen.....</i>	<i>16</i>
III. <i>GwG und Mitarbeiter.....</i>	<i>17</i>
IV. <i>Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten .....</i>	<i>18</i>
<b>E. Sorgfaltspflichten .....</b>	<b>21</b>
I. <i>Konkrete Risikobewertung eines Vorgangs.....</i>	<i>21</i>
II. <i>Identifizierung der formell Beteiligten .....</i>	<i>24</i>
1. <i>Zu identifizierende Personen.....</i>	<i>24</i>
2. <i>Durchführung der Identifizierung, §§ 11 Abs. 4 Nr. 1, 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 GwG .....</i>	<i>25</i>
III. <i>Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten, § 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG.....</i>	<i>28</i>
1. <i>Wirtschaftlich Berechtigter .....</i>	<i>28</i>
2. <i>Abklären des Handelns für einen wirtschaftlich Berechtigten .....</i>	<i>31</i>
3. <i>Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten .....</i>	<i>31</i>
4. <i>Einsicht ins Transparenzregister und Unstimmigkeitsmeldung.....</i>	<i>35</i>
IV. <i>Weitere allgemeine Sorgfaltspflichten, § 10 Abs. 1 Nr. 3 - 5 GwG .....</i>	<i>40</i>
1. <i>Politisch exponierte Personen .....</i>	<i>40</i>
2. <i>Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung .....</i>	<i>41</i>
3. <i>Informationen über den Zweck und über die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung .....</i>	<i>41</i>
V. <i>Verstärkte Sorgfaltspflichten bei höherem Risiko, § 15 GwG .....</i>	<i>41</i>
VI. <i>Beurkundungsverbote.....</i>	<i>43</i>
VII. <i>Besonderheiten bei Verwahrungstätigkeiten.....</i>	<i>43</i>
<b>F. Meldepflichten, § 43 GwG .....</b>	<b>46</b>

<i>I. Voraussetzungen der Meldepflicht</i> .....	46
1. Wissensmeldung.....	47
2. Meldepflichten nach der Meldepflichtverordnung.....	47
3. Adressat der Meldepflicht .....	60
<i>II. Meldevorgang</i> .....	60
<i>III. Pflichten des Notars im Falle einer Meldung</i> .....	61
1. Anhaltepflicht.....	61
2. Verbot der Informationsweitergabe.....	63
<b>G. Befugnisse der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen</b> .....	<b>63</b>
<i>I. Auskunftsersuchen, § 30 Abs. 3 Satz 1 GwG</i> .....	63
<i>II. Anordnung von Sofortmaßnahmen, § 40 Abs. 1 GwG</i> .....	64
<b>H. Sonstiges</b> .....	<b>64</b>
<i>I. Aufsicht, § 50 Nr. 5 GwG</i> .....	64
<i>II. Ordnungswidrigkeiten, § 56 GwG</i> .....	64

## A. Grundlagen

Einführend werden zunächst die Begriffe „Geldwäsche“ und „Terrorismusfinanzierung“ näher erläutert und der risikobasierte Ansatz des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) vorgestellt. Zudem werden grundlegende Hinweise zu den aktualisierten Auslegungs- und Anwendungshinweisen gegeben.

### I. Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

**Geldwäsche** dient dem Zweck, die wahre Herkunft von illegal erwirtschafteten Geldern oder Gegenständen (Sachen, Rechte oder sonstige verkörperte Werte) durch Transport, Transformierung, Überweisung, Konvertierung oder Vermischung mit legalen Geschäften zu verschleiern oder zu verheimlichen.<sup>1</sup> Typischerweise besteht dieser Vorgang aus drei Phasen:

1. Umwandlung des ursprünglich aus einer Straftat erlangten Vermögensgegenstandes in andere unauffälligere Vermögensgegenstände (sog. **placement**).
2. Verschleierung des Weges der Vermögensgegenstände durch eine Vielzahl von Banküberweisungen oder sonstige Transaktionen, möglichst durch Einschaltung ausländischer Banken ohne Aufsicht oder gutgläubiger Dritter, insbesondere, wenn diese geheimhaltungspflichtig sind (sog. **layering**).
3. Rückschleusung des bemakelten Vermögens in die legale Wirtschaft, etwa durch Investition in als seriös anerkannte Unternehmen, z. B. durch Investment an geregelten Kapitalmärkten (sog. **replacement/integration**).

Für eine juristisch subsumierbare Definition der Geldwäsche greift das GwG auf den Straftatbestand des [§ 261 StGB](#) zurück. Danach ist Geldwäsche letztlich jeder Kontakt mit Vermögensgegenständen, die bei wirtschaftlicher Betrachtung aus einer Straftat herrühren. Damit werden insbesondere Blutgeld, Schwarzgeld und Schmiergeld zum tauglichen Tatobjekt der Geldwäsche. Seit dem Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche vom 9. März 2021<sup>2</sup> wird auf einen selektiven Vortatenkatalog verzichtet. Nunmehr ist jede Straftat eine taugliche Vortat einer Geldwäsche (sog. „all-crimes approach“); auf einen irgendwie gearteten Bezug zur organisierten Kriminalität kommt es nicht an. Strafbare Geldwäsche kann insbesondere an jedem Ertrag aus Betrug oder Untreue (z. B. Schneeballsystem), Steuerhinterziehung (z. B. Umsatzsteuerkarussell) oder auch an Bestechungsgeld begangen werden. Der Vermögensgegenstand (z. B. eine Bankforderung), der „gewaschen“ wird, muss nicht direkt aus der Straftat stammen, es kann sich auch um ein nur wirtschaftlich identisches Surrogat des ursprünglichen Gegenstandes handeln.

Jedes Verbergen, Übertragen, Verschaffen, Verwahren oder Verwenden inkriminierten Vermögens ([§ 261 Abs. 1 StGB](#)) kann strafbare Geldwäsche sein. Verwendet etwa die Tochter Geldgeschenke ihres Vaters, die dieser aus Untreue erlangt hatte, für den Bau eines Hauses und versucht sie später,

---

<sup>1</sup> Damrose, Gefährdungsanalyse und effektive Verhinderung der Geldwäsche, S. 5.

<sup>2</sup> BGBl. 2021 I, S. 327.

die Immobilie durch Übertragung auf den Ehemann dem Zugriff der Gläubiger ihres Vaters zu entziehen, so stellt dies eine strafbare Geldwäsche dar.<sup>3</sup> Sie macht sich sogar dann strafbar, wenn sie die Herkunft des Geldes nicht kennt, diese aber objektiv auf der Hand liegt (Leichtfertigkeit: [§ 261 Abs. 6 StGB](#)). Zudem macht sich strafbar, wer Tatsachen, die für das Auffinden, die Einziehung oder die Ermittlung der Herkunft eines inkriminierten Vermögensgegenstandes von Bedeutung sein können, verheimlicht oder verschleiert ([§ 261 Abs. 2 StGB](#)).

Damit geht der strafrechtliche Geldwäschebegriff weit über das hinaus, was gemeinhin unter Geldwäsche verstanden wird, also die Verschleierung der Papierspur (paper trail), um die Rückverfolgung der Herkunft illegal erlangten Vermögens zu verhindern oder zu erschweren. [§ 261 StGB](#) bestraft letztlich umfassend den bewussten oder leichtfertigen Kontakt mit illegalem Vermögen.

Das GwG dient auch der Bekämpfung der **Terrorismusfinanzierung**. Der Begriff des GwG geht insofern über den strafrechtlichen Tatbestand in [§ 89c StGB](#) hinaus und erfasst zusätzlich auch die Bereitstellung oder Sammlung von Vermögensgegenständen mit dem Wissen oder in der Absicht, dass diese Vermögensgegenstände ganz oder teilweise zur Bildung terroristischer Vereinigungen ([§ 129a StGB](#)) oder für sonstige terroristische Straftaten verwendet werden oder verwendet werden sollen.

## II. Risikobasierter Ansatz

Das GwG verfolgt seit 2017<sup>4</sup> einen verstärkten risikobasierten Ansatz (inzwischen ausdrücklich in § 3a GwG normiert). Es ist geprägt von verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffen (insb. Angemessenheit), die verdeutlichen sollen, dass es keine generellen Maßstäbe für alle Verpflichteten gibt, sondern alle Pflichten nach dem GwG die jeweilige konkrete Situation des Verpflichteten angemessen berücksichtigen müssen. Insoweit steht den Verpflichteten ein Ermessensspielraum offen, der für den Notar als unabhängigen Träger eines öffentlichen Amtes im Vergleich zu anderen Verpflichteten vergrößert ist. Dies folgt insbesondere daraus, dass notarielle Verfahren bereits durch zahlreiche berufsrechtliche Vorgaben gekennzeichnet sind, die den Anreiz zum Missbrauch notarieller Verfahren zu Zwecken der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung für Kriminelle erheblich verringern. Vor allem die Präsenzpflcht<sup>5</sup> der Beteiligten bei der notariellen Beurkundung gemäß [§ 6 Abs. 2 BeurkG](#) sowie die Offenlegung des Handelns im fremden Namen in der notariellen Urkunde, verbunden mit der Pflicht des Notars zur Identifizierung der Beteiligten gemäß [§ 10 BeurkG](#) und zur Prüfung ihrer Verfügungsberechtigung und Vertretungsmacht gemäß [§§ 17, 12 BeurkG](#), stehen einer Verschleierung der tatsächlichen Rechtsverhältnisse entgegen. Auch dadurch, dass Notare nach [§ 57 Abs. 1 und 2 BeurkG](#) Bargeld generell nicht zur Aufbewahrung oder zur Ablieferung an Dritte sowie Geld zur Verwahrung nur bei Vorliegen eines berechtigten Sicherheitsinteresses entgegennehmen

---

<sup>3</sup> Vgl. BGH NStZ 2017, 28.

<sup>4</sup> BGBl. 2017 I, S. 1822.

<sup>5</sup> Nach dem Gesetz zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie wird es zukünftig in einem engen Anwendungsbereich die Möglichkeit einer Beurkundung über das von der Bundesnotarkammer betriebene Videokommunikationssystem geben. Hierfür wird das Beurkundungsrecht besondere Anforderungen für die Identifizierung vorsehen (§ 16c BeurkG), die strenger als die Vorgaben nach dem Geldwäschegesetz für digitale Identitätsnachweise sind (vgl. [§§ 12 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 bis 5, 13 Abs. 1 Nr. 2 GwG](#)).

dürfen, werden Geldwäscherisiken erheblich minimiert. Das notarielle Berufsrecht untersagt Notaren gemäß [§§ 4 BeurkG, 14 Abs. 2 BNotO](#) zudem, an erkennbar unerlaubter oder unredlicher Zweckverfolgung mitzuwirken. In diesem Zusammenhang hat der Notar auch die sog. „**Finanzsanktionslisten**“ gemäß [Art. 2 der Verordnung \(EG\) Nr. 881/2002 des Rates vom 27. Mai 2002](#) zu beachten, mit deren Hilfe Zahlungsströme zu terroristischen Gruppen unterbunden werden sollen.<sup>6</sup>

### III. Hinweise zu den aktualisierten Auslegungs- und Anwendungshinweisen

Das Geldwäschegesetz wurde zuletzt durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz vom 25. Juni 2021<sup>7</sup> geändert. Die Änderungen sind in den Auslegungs- und Anwendungshinweisen berücksichtigt.

Kern der Gesetzesänderung war die **Umstellung des Transparenzregisters von einem Auffang- auf ein Vollregister**. Hierzu wurde die Mitteilungsfiktion abgeschafft (§ 20 Abs. 2 GwG a. F.). Nunmehr sind juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften auch dann zu einer Mitteilung an das Transparenzregister verpflichtet, wenn sich die Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bereits aus einem anderen Register ergeben (lediglich für eingetragene Vereine wird nach § 20a GwG unter bestimmten Voraussetzungen eine automatische Eintragung in das Transparenzregister anhand des Vereinsregisters vorgenommen). Die Aufhebung der Mitteilungsfiktion wirkt sich für Notare auf ihre Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs nach [§ 12 Abs. 3 Satz 2 GwG](#) sowie auf ihre Pflicht zur Abgabe einer Unstimmigkeitsmeldung nach [§ 23a GwG](#) aus (siehe hierzu Abschnitt [E.III.4.](#)).

Aus notarieller Sicht wesentliche Änderung war zudem die Erweiterung der Beurkundungsverbote. Seit dem Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vom 12. Dezember 2019<sup>8</sup> müssen Notare vor der Beurkundung von Immobiliengeschäften den wirtschaftlich Berechtigten von beteiligten Gesellschaften – unabhängig davon, ob diese auf Erwerber- oder Veräußererseite stehen – anhand einer Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur auf Schlüssigkeit prüfen (siehe hierzu Abschnitt [E.III.3.](#)). Legt ein Beteiligter die hierfür erforderliche Dokumentation nicht vor, ist die **Beurkundung** gemäß [§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG](#) **abzulehnen**. Nach dieser Vorschrift besteht ein Beurkundungsverbot auch dann, wenn eine ausländische Gesellschaft sich verpflichtet, eine im Inland gelegene Immobilie zu erwerben, und keine Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister zur Eintragung mitgeteilt hat. Dies gilt ferner, wenn eine ausländische Gesellschaft Geschäftsanteile erwirbt und in der Folge unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile an einer immobilienhaltenden Gesellschaft innehat (= Erwerbsvorgang i. S. d. [§ 1 Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG](#)). Darüber hinaus besteht ein Beurkundungsverbot, wenn ein Beteiligter auf einer Finanzsanktionsliste aufgeführt wird (siehe hierzu Abschnitt [E.VI.](#)), oder nach Abgabe einer Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (auch Financial Intelligence Unit oder kurz FIU) während der Dauer der sog. Anhaltepflicht (siehe hierzu Abschnitt [F.III.1.](#)).

---

<sup>6</sup> Siehe dazu [E.VI.](#)

<sup>7</sup> BGBl. 2021 I, S. 2083.

<sup>8</sup> BGBl. 2019 I, S. 2602.

Die aktualisierten Auslegungs- und Anwendungshinweise sollen in erster Linie praktisch handhabbare Vorschläge zur effektiven Umsetzung des Geldwäschegesetzes bieten. Daher beinhalten sie auch Empfehlungen, die rechtlich nicht geboten, aber wegen praktischer Standardisierung der Vorgänge einfacher umsetzbar sind. Inwieweit der Notar diese Empfehlungen anwendet, unterfällt seinem Ermessen als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes.

Soweit nachfolgend ohne Differenzierung auf Geldwäsche verwiesen wird, ist damit – sofern sich aus dem Zusammenhang nicht etwas anderes ergibt – ebenfalls Terrorismusfinanzierung gemeint. Die Terminologie des GwG wurde durch die entsprechende notarielle Terminologie ersetzt.

Im nachfolgenden **Abschnitt B.** werden zunächst Beispielsfälle sowie Indikatoren für ein besonderes Geldwäschefahrenpotential aufgelistet, in denen der Notar erhöhte Sensibilität bezüglich der ihm durch das Geldwäschegesetz auferlegten Pflichten entwickeln sollte.

Ab **Abschnitt C.** folgen sodann die eigentlichen Auslegungs- und Anwendungshinweise. Diese sind nach folgendem Schema aufgebaut:

Die in den einleitenden Kästen formulierten Leitlinien sollen einen ersten Überblick verschaffen. Zur näheren Erläuterung und Veranschaulichung dienen die dem jeweiligen blauen Kasten nachfolgenden **weiteren Hinweise**.

**Abschnitt C.** erläutert den Anwendungsbereich des GwG für Notare, **Abschnitt D.** die generelle Risikoanalyse und interne Sicherungsmaßnahmen, **Abschnitt E.** vorgangsspezifische Maßnahmen der Büroorganisation. **Abschnitt F.** führt zur Meldung von Verdachtsfällen aus, **Abschnitt G.** zur Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen. **Abschnitt H.** erfasst sonstige Fragen der geldwäscherechtlichen Aufsicht und Ordnungswidrigkeitstatbestände. Angefügt ist als **Anlage** ein Muster einer Risikoanalyse einschließlich Beispielen für interne Sicherungsmaßnahmen.

## **B. Geldwäschetypologien**

Um dem Notar ein Gefühl dafür zu vermitteln, welche Konstellationen in besonderer Weise zur Durchführung von geldwäscherelevanten Transaktionen genutzt werden, finden sich im Folgenden Beispielsfälle sowie eine Aufzählung klassischer Indikatoren.

### **I. Beispielsfälle**

Die Beispielsfälle sind im Wesentlichen dem FATF<sup>9</sup> Report „Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professions“ aus dem Juni 2013 sowie dem Jahresbericht 2018 der FIU<sup>10</sup> entnommen.

---

<sup>9</sup> Die Financial Action Task Force (FATF) ist das wichtigste internationale Gremium zur Bekämpfung und Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Für diesen Bereich fördert sie die weltweite Verbreitung gewisser Standards und überprüft deren Umsetzung in ihren Mitgliedstaaten, zu denen u. a. Deutschland zählt.

<sup>10</sup> Inzwischen wurden die Jahresberichte 2019 und 2020 der FIU veröffentlicht, letzterer ist unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) abrufbar. Diese enthalten jedoch keine neuen (relevanten) Beispielsfälle.

Es handelt sich im Folgenden um Fälle, in denen eine Geldwäschebehandlung naheliegt, weil die Akteure regelmäßig wirtschaftliche Nachteile im Interesse der Anonymität und Intransparenz in Kauf nehmen. Das spricht dafür, dass das für die jeweiligen Geschäfte aufgewendete Vermögen nicht aus legalen Quellen stammt. Bei der Erkennung von Geldwäscheverdachtsfällen gilt der Grundsatz: Je ungewöhnlicher und sinnloser ein Geschäft erscheint, desto höher ist das Geldwäscherisiko.

### **Missbrauch eines Anderkontos**

***Beispiel 1:** Ein Notar nimmt Überweisungen auf einem Anderkonto von einem Käufer für einen Kauf entgegen. Nachdem der Kauf scheitert, soll der Notar die eingezahlten Mittel an einen Dritten zurückerzahlen, der in einem risikobehafteten Staat wohnhaft ist.<sup>11</sup>*

**Erläuterung:** Die Rückzahlung an einen Dritten dient der Verschleierung des Zahlungsweges. Der Abbruch des Geschäfts soll es ermöglichen, die Rückzahlung frei umleiten zu können. Handelt es sich um illegale Vermögenswerte, aus denen der Kaufpreis bestritten werden soll, so würden die Ermittlungen der Strafverfolgungsbehörden ggf. an der Verschwiegenheitspflicht des Notars scheitern. Die „Umleitung“ der Zahlung durch den Notar an die dritte Partei wäre nicht mehr nachzuvollziehen und die paper trail unterbrochen.

**Red flags:** Geschäft wird ohne nachvollziehbaren Grund abgebrochen, unbeteiligte Dritte ohne erkennbaren Grund involviert, Zahlung in unsicheren Staat.

***Beispiel 2:** Anstelle des zahlungspflichtigen Käufers zahlt ein Dritter, möglicherweise eine Gesellschaft oder eine Behörde, der keinen erkennbaren Bezug zu dem Käufer oder der Kaufsache hat, aus einem risikobehafteten Drittstaat auf das Anderkonto ein.<sup>12</sup>*

**Erläuterung:** Die paper trail wird bereits durch die Einzahlung unterbrochen, weil dann keine Verbindung mehr zwischen Vermögenswert und Leistendem erkennbar ist und die notarielle Verschwiegenheitspflicht die Ermittlung der tatsächlich beteiligten Personen erschwert.

**Red flags:** Unbeteiligte Dritte ohne erkennbaren Grund involviert, Zahlung aus einem Staat mit erhöhtem Korruptionsrisiko oder mangelhafter Anti-Geldwäschesetzgebung.

### **Immobilientransaktionen**

***Beispiel 3:** Eine Person aus einem Risikostaat bezahlt den gesamten Kaufpreis bar, bevor der Kaufvertrag beurkundet wird. Sie gibt vor, kein inländisches Bankkonto eröffnen zu können. Später stellt sich jedoch heraus, dass der Käufer in Wahrheit ein Bankkonto im Inland hat, dort Sozialhilfe bezieht und für Hehlerei bekannt ist.<sup>13</sup>*

---

<sup>11</sup> Der Fall ist Case 7 des FATF Reports Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professions, Juni 2013, nachgebildet, siehe S. 42.

<sup>12</sup> Der Fall ist Case 78 des FATF Reports Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professions, Juni 2013, nachgebildet, siehe S. 121.

<sup>13</sup> Case 9 des FATF Reports Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professions, Juni 2013, S. 45 f.

**Erläuterung:** Die Barzahlung ist ein klassisches Mittel der Geldwäsche, sie dient zunächst dem sog. placement, also der Umwandlung auffälligen Barvermögens in weniger auffällige Vermögenswerte. Ferner hinterlässt die Barzahlung keine unmittelbaren Spuren und ist damit der beste Weg zur Verschleierung. Der Kauf von Grundstücken ist zur Geldwäsche besonders attraktiv, weil Immobilien als besonders wertstabil und unauffällig angesehen werden, auch wenn hier die Eigentümer registriert werden.<sup>14</sup>

**Red flags:** Der Umgang mit hohen Bargeldsummen wird aus den genannten Gründen allgemein als verdächtig angesehen und muss jedenfalls auf zwingende Gründe hinterfragt werden. Hinzu kommt hier das ungewöhnliche Verhalten des Käufers, der vor der Beurkundung des Kaufvertrags zahlt. Hat der Notar zudem Anhaltspunkte für Vermögensverhältnisse des Käufers, die nicht zum Geschäft passen, liegt ein weiteres Risikokriterium vor.

**Anmerkung:** Nach der neuen Meldepflichtverordnung bestünde eine Meldepflicht an die FIU ([§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 5, 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. a und Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien](#), siehe [F.I.2.](#)).

***Beispiel 4:** Ein Anfang-20-jähriger Auszubildender kauft verschiedenen Grundbesitz. Er teilt mit, dass er die Käufe durch frühere Verkäufe von Grundbesitz finanziere, und legt eine Bankbestätigung vor. Kurze Zeit später verkauft der Anfang-20-Jährige den Grundbesitz zu einem höheren Preis an Bekannte in ähnlichem Alter und mit ähnlichem beruflichen Hintergrund weiter. Tatsächlich stammen die finanziellen Mittel zum Erwerb der Grundstücke aus von den beteiligten Parteien begangenen Kreditbetrugsstraftaten.<sup>15</sup>*

**Erläuterung:** Die Grundstücksgeschäfte dienen hier der Verschleierung der kriminellen Herkunft der Vermögensgegenstände, die für den Kauf eingesetzt werden. Der rasche Kauf und Verkauf der Immobilien soll durch die Zahl der Transaktionen die Verfolgung erschweren und die paper trail verlängern. Die Verlängerung der Papierspur erhöht das Risiko, dass sie sich bei den Ermittlungen der Strafverfolgungsbehörden verliert.

**Red flags:** Beruf passt nicht zu den getätigten Geschäften, untypisch für ein Grundstücksgeschäft ist auch das Alter des Kunden und seiner Geschäftspartner, die Anzahl und die Frequenz der Grundstücksgeschäfte.

**Anmerkung:** Nach der neuen Meldepflichtverordnung bestünde eine Meldepflicht an die FIU ([§ 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien](#), siehe [F.I.2.](#)).

***Beispiel 5:** Der Verkäufer verkauft ein Grundstück zu einem hohen Kaufpreis an den Käufer. Der Notar erfährt, dass der Verkäufer einen Teil des Kaufpreises nach Vollzug auf ein drittes Konto des Käufers zurücküberweisen wird.*

**Erläuterung:** Die Zahlung dient nicht (allein) dem Erwerb des Grundstücks, sondern der Verdeckung der wahren Gründe eines Zahlungsflusses. Für solche Gestaltungen kann es unterschiedliche Gründe geben, die jedoch jeweils mit Verschleierung der Zahlungswege oder der Zahlung selbst

---

<sup>14</sup> In der ersten Nationalen Risikoanalyse wird das Geldwäscherisiko für den deutschen Immobiliensektor daher auch als hoch eingestuft (abrufbar unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de)).

<sup>15</sup> Case 12 des FATF Reports Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professions, Juni 2013, S. 46.

verbunden sind: Kick-Back als Schmiergeld, als Provision für die Geldwäsche durch das Geschäft etc. Bei Kick-Back-Geschäften besteht damit das Risiko, dass es sich unmittelbar um Geldwäschetatsachen handelt und daher bei der Vertragsabwicklung geldwäschetaugliches Vermögen entsteht.

**Red flags:** Geschäft ist – beispielsweise mit Blick auf Notargebühren und Grunderwerbsteuern – unwirtschaftlich und daher zu hinterfragen. Kick-Back-Geschäfte sind nicht stets illegal, aber zumindest ein Indiz für ein erhöhtes Geldwäscherisiko.

**Anmerkung:** Nach der neuen Meldepflichtverordnung könnte eine Meldepflicht an die FIU bestehen ([§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#), siehe [F.I.2.](#)).

**Beispiel 6:** Eine Gesellschaft erwirbt eine Immobilie zum Kaufpreis von 250.000 Euro. Zwei Jahre später wird ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie zum Kaufpreis von 750.000 Euro beurkundet, der in der Folge jedoch nicht vollzogen wird. Im Folgejahr wird die Immobilie für 1.900.000 Euro an eine andere Gesellschaft verkauft.

**Erläuterung:** Für die enorme Wertsteigerung der Immobilie gibt es keine nachvollziehbaren Gründe. Hinter beiden Gesellschaften steht dasselbe Unternehmen als Gesellschafter. Der Geschäftsführer des veräußernden Unternehmens ist gleichzeitig auch Geschäftsführer des Gesellschafters. Die geschäftlichen Verbindungen wurden durch die Nutzung unterschiedlicher Kreditinstitute auf Käufer- und Verkäuferseite verschleiert.

**Red flags:** Die nicht nachvollziehbare Wertsteigerung der Immobilie und die auffälligen Unternehmensstrukturen stellen Anhaltspunkte für ein erhöhtes Geldwäscherisiko dar.

**Anmerkung:** Nach der neuen Meldepflichtverordnung bestünde eine Meldepflicht an die FIU ([§ 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#), siehe [F.I.2.](#)).

## **Gesellschaftsrecht**

**Beispiel 7:** Der Alleingesellschafter einer deutschen GmbH verkauft sämtliche Geschäftsanteile an eine holländische BV 1, deren Geschäftsführer die BV 2 ist. Die BV 2 wird wiederum durch die BV 3 vertreten, die BV 3 durch eine natürliche Person X. Aus dem Handelsregister ist nicht erkennbar, wer wirtschaftlich hinter den BVs steht. X erscheint nicht vor dem deutschen Notar, sondern genehmigt privatschriftlich.

**Erläuterung:** Die Anonymität des X, die auch durch das Ferngeschäft aufrechterhalten wird, dient nicht unmittelbar der Verschleierung des Zahlungsweges, sondern der wirtschaftlichen Berechtigung. Die Strafverfolgungsbehörden könnten zwar der paper trail folgen, der unbekannte wirtschaftlich Berechtigte würde aber vor strafrechtlicher Verfolgung geschützt, wenn er nicht identifiziert werden kann.

**Red flags:** Die Unmöglichkeit, den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren, ist ein Risikofaktor, weil es sich bei Anonymität der Nutznießer von Finanztransaktionen um das effektivste Mittel der Verschleierung und der Verhinderung von Strafverfolgung handelt.

**Anmerkung:** Falls die deutsche GmbH Grundbesitz hält, bedarf es wegen des Verkaufs an eine andere Gesellschaft der Vorlage einer Eigentums- und Kontrollstruktur dieser Gesellschaft (siehe [E.III.3.](#)).

**Beispiel 8:** Vor demselben Notar werden innerhalb von weniger als einem Jahr acht Ein-Personen-GmbH gegründet. Gründer sind jeweils verschiedene, der deutschen Sprache nicht mächtige Personen aus einem Risikostaat, die nur zum Termin erscheinen. Inhaltlich betreut wird der Vorgang von einer dritten Person, die auch als Dolmetscher auftritt. Der Geschäftszweck aller Gesellschaften ist annähernd deckungsgleich im Bereich des Marketings.

**Erläuterung:** Die Gründung der GmbH dürfte zur Vorbereitung der Geldwäsche dienen, weil sodann Gelder auf die Konten der GmbH umgeleitet werden. Die Gründer fungieren als Strohmänner.

**Red flags:** Es ist unklar, inwieweit die der deutschen Sprache nicht mächtigen und in einem Risikostaat ansässigen Gründer tatsächlich ein Marketing-Geschäft betreiben sollen. In acht parallel gelagerten Fällen tritt derselbe Mittelsmann auf. Die eigentlichen Gründer scheinen kein besonderes Interesse an der Gründung zu haben.

## II. Risikoindikatoren

Die [Anlage 1](#) und [Anlage 2](#) zu den §§ [5](#), [10](#), [14](#), [15](#) GwG enthalten eine nicht abschließende Liste von Faktoren und möglichen Anzeichen für ein potenziell geringes bzw. höheres Risiko.

Die nachfolgende Zusammenstellung von Indikatoren basiert auf dort aufgeführten Indikatoren sowie den Erfahrungswerten der mit der Strafverfolgung befassten Stellen bei Bund und Ländern. Als „Red Flag List“ soll sie die Aufmerksamkeit des Notars schärfen. Das Vorliegen eines oder einzelner der nachfolgenden Anhaltspunkte führt aber nicht dazu, dass der Notar zwingend von einem Geldwäscheverdacht ausgehen muss. Es bedarf stets einer **Gesamtbetrachtung**. Was die Pflicht zur Abgabe einer Meldung an die FIU angeht, sind die entsprechenden Voraussetzungen zu beachten (siehe dazu Abschnitt [F.](#)).

### **Allgemeine Indikatoren:**

#### – **Internationaler Hintergrund:**

Relevanz von Staaten mit erhöhtem Geldwäscherisiko bei dem notariellen Amtsgeschäft (Wohnsitz, Mittelherkunft, Staatsangehörigkeit, Tochter- oder Muttergesellschaften usw.)

- gemäß Festlegung in der Delegierten Verordnung der Kommission ([EU](#) 2016/1675)<sup>16</sup>, d. h. zum 25. Oktober 2021 (*Anm.: Die BNotK stellt unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) eine aktuelle Liste mit den relevanten Staaten bereit.*):

- Afghanistan
- Bahamas
- Barbados

---

<sup>16</sup> Ergänzt durch Delegierte Verordnungen ([EU](#) 2018/105, [EU](#) 2018/212, [EU](#) 2018/1467, [EU](#) 2020/855 und [EU](#) 2021/37).

- Botsuana
- Ghana
- Irak
- Iran
- Jamaika
- Jemen
- Kambodscha
- Demokratische Volksrepublik Korea
- Mauritius
- Myanmar
- Nicaragua
- Pakistan
- Panama
- Simbabwe
- Syrien
- Trinidad und Tobago
- Uganda
- Vanuatu

Diese Länder sind relevant für die verstärkten Sorgfaltspflichten gemäß [§ 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG](#) sowie die Meldepflicht nach [§ 3 Abs. 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien](#).

- gemäß Feststellung der Financial Action Task Force (FATF) in den jeweils aktuellen Informationsberichten „High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action“<sup>17</sup> und „Jurisdictions under Increases Monitoring“<sup>18</sup>, d. h. zum 25. Oktober 2021, soweit nicht bereits im vorstehenden Katalog enthalten (*Anm.: Die BNotK stellt unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) eine aktuelle Liste mit den relevanten Staaten bereit.*):

- Albanien
- Burkina Faso
- Cayman Islands
- Haiti
- Jordanien
- Mali
- Malta
- Marokko
- Philippinen
- Senegal
- Südsudan
- Türkei

Diese Länder sind bedeutsam für die Meldepflicht nach [§ 3 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#), begründen jedoch **nicht** von Gesetzes wegen verstärkte Sorgfaltspflichten.

---

<sup>17</sup> Abrufbar unter <https://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/documents/call-for-action-october-2021.html>.

<sup>18</sup> Abrufbar unter <https://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/documents/increased-monitoring-october-2021.html>.

Darüber hinaus enthält auch die Erste Nationale Risikoanalyse<sup>19</sup> eine Liste mit einer Risikoeinstufung zu verschiedenen Ländern. Bei einem Bezug zu einem solchen Land ist nicht stets ein höheres Geldwäscherisiko anzunehmen. Wie bei allen Erkenntnissen der Nationalen Risikoanalyse handelt es sich hierbei vielmehr um einen Umstand, der im Rahmen der allgemeinen Risikoanalyse ([§ 5 Abs. 1 Satz 2 GwG](#)) sowie bei Feststellungen hierzu mittelbar auch in der konkreten Risikobewertung bei der Gesamtwürdigung aller vorliegenden Risikofaktoren zu berücksichtigen ist.

– **Auffälligkeiten bei den Beteiligten:**

- grobes Missverhältnis des Erwerbsvorgangs zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten
- Verweigerung der Identifizierung
- Nichterfüllung der Auskunfts- und Nachweispflicht zum wirtschaftlich Berechtigten
- nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zur Identität eines Erwerbers, Veräußerers oder wirtschaftlich Berechtigten
- Kenntnis eines Ermittlungs- oder Strafverfahrens oder einer Verurteilung wegen Geldwäsche oder geldwäscherelevanter Vortat
- Abbruch des Vorhabens wegen Verlangens einer Identifizierung
- Sprachkenntnis und Desinteresse der Beteiligten
- Beteiligte ohne örtlichen Bezug zur Notarstelle, häufiger Wechsel des Rechtsberaters
- Beteiligung dominanter (Kapitalanlage-)Vermittler
- wirtschaftlich Berechtigte vermeiden persönlichen Kontakt zum Notar
- Mehrfachvertretung ohne Nähebeziehung
- intransparente Beteiligungsstrukturen; Holdingstrukturen
- Klienten aus der organisierten Kriminalität, dem Drogen- oder Rotlichtmilieu
- besonders große und nicht nachvollziehbare Eilbedürftigkeit
- Abbruch des Vertragsvollzugs durch Beteiligte ohne nachvollziehbaren Grund
- ungewöhnlich viele Transaktionen derselben Beteiligten innerhalb kurzer Zeit
- Beteiligte sind politisch exponierte Personen (PeP), Familienmitglieder dieser oder politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen

– **Für den Vorgang ungewöhnliche Vertragsgestaltung:**

- Wunsch nach Abwicklung über Notaranderkonto/andere Intermediäre ohne nachvollziehbaren Grund
- Zahlungsflüsse auf Konten nicht am Vertrag beteiligter Dritter, insb. bei Rückabwicklung
- komplizierte Gestaltung ohne ersichtlichen Grund
- kurzfristige Änderungswünsche ohne Erklärung
- keine Rücksicht auf kostenrechtliche Auswirkungen der Gestaltung
- unklare Bevollmächtigungsmotivation
- Auffälligkeiten bei der Vollmacht
- Ausbleiben angekündigter Vollmachtsbestätigung

**Kaufvertragsspezifische Indikatoren:**

- An- und Verkauf innerhalb kurzer Zeit, insb. bei deutlicher Kaufpreisdifferenz oder Rückveräußerung an vorherigen Eigentümer ohne nachvollziehbaren Grund

---

<sup>19</sup> Abrufbar unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de).

- Veräußerung zu einem erheblich vom Verkehrswert abweichenden Kaufpreis
- Barzahlungswunsch ab 10.000 Euro
- Zahlungen über Bankkonto in Drittstaat, wenn Verwender des Drittstaatkontos nicht in diesem Drittstaat ansässig ist
- Zahlung von und an problematische Dritte
- Kaufpreiszahlung schon vor Beurkundung ab 10.000 Euro
- beurkundeter Kaufpreis entspricht nicht dem tatsächlichen Kaufpreis
- Hinweis auf verdeckte Verbindungen zwischen Käufer und Verkäufer, die diese zu verschleiern versuchen, etwa durch eine komplexe Gesellschafterstruktur
- Initiative für Vertrag durch eine Person, die kurzfristig vor Abschluss ohne plausiblen Grund ausgetauscht wird

#### **Gesellschaftsrechtsspezifische Indikatoren:**

- offenbares Auseinanderfallen von Satzungs- und Verwaltungssitz (Briefkastenfirmen)
- Gastronomiebetriebe und Kraftfahrzeughandelsunternehmen, insbesondere bei Beteiligung von Personen aus Staaten mit erhöhtem Geldwäscherisiko (vgl. oben)
- Gründung von lediglich dem Kapitaldurchlauf dienenden Gesellschaften, insbesondere bei Mittelzufluss aus dem Ausland
- Ausgleich der Verluste der deutschen Tochtergesellschaft durch die ausländische Mutter
- An- und Verkauf von Unternehmensbeteiligungen verschiedenster, nicht zusammenhängender Branchen innerhalb kurzer Zeit
- Kapitalanleger ohne Sach-, Branchen- oder Sprachkenntnisse
- Unternehmen mit nur vorgegebenem Geschäftszweck ohne tatsächlichen Geschäftsbetrieb
- Unternehmen mit Liquiditätsproblemen
- Begründung von Treuhandverhältnissen ohne Sachgrund
- wiederholte Nutzung von Vorratsgesellschaften
- Vermittlung der Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über Gesellschaft mit Sitz in Drittstaat, wenn wirtschaftlich Berechtigter nicht in diesem Drittstaat ansässig ist

### **C. Anwendungsbereich**

Das GwG ist für Notare anwendbar bei

- Immobilienkäufen einschließlich Sondereigentum und Erbbaurecht,
- gesellschaftsrechtlichen Vorgängen einschließlich Handelsregisteranmeldungen und
- Verwahrungstätigkeiten.

Spezialvollmachten im Zusammenhang mit den vorbenannten Geschäften unterfallen ebenfalls dem GwG.

Bei Unterschriftsbeglaubigungen und Spezialvollmachten beschränken sich die geldwäscherechtlichen Pflichten des Notars auf die nach den Vorschriften des GwG und des BeurkG vorzunehmende Identifizierung des vor ihm Erschienenen.

#### **Weitere Hinweise:**

Gemäß [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG](#) findet das GwG Anwendung auf Notare, „soweit sie

- a) *für den Mandanten an der Planung oder Durchführung von folgenden Geschäften mitwirken:*
  - aa) *Kauf und Verkauf von Immobilien oder Gewerbebetrieben,*
  - bb) *Verwaltung von Geld, Wertpapieren oder sonstigen Vermögenswerten,*
  - cc) *Eröffnung oder Verwaltung von Bank-, Spar- oder Wertpapierkonten,*
  - dd) *Beschaffung der zur Gründung, zum Betrieb oder zur Verwaltung von Gesellschaften erforderlichen Mittel,*
  - ee) *Gründung, Betrieb oder Verwaltung von Treuhandgesellschaften, Gesellschaften oder ähnlichen Strukturen,*
- b) *im Namen und auf Rechnung des Mandanten Finanz- oder Immobilientransaktionen durchführen,*
- c) *den Mandanten im Hinblick auf dessen Kapitalstruktur, dessen industrielle Strategie oder damit verbundene Fragen beraten,*
- d) *Beratung oder Dienstleistungen im Zusammenhang mit Zusammenschlüssen oder Übernahmen erbringen oder*
- e) *geschäftsmäßig Hilfeleistung in Steuersachen erbringen.“*

Mit **Kauf und Verkauf von Immobilien** werden auch Versteigerungen durch Notare erfasst.

Nach dem Wortlaut von [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG](#) unterfallen im Gesellschaftsrecht der Kauf von Gewerbebetrieben sowie die Gründung, der Betrieb oder die Verwaltung von Gesellschaften dem GwG. Neben dem entgeltlichen **Erwerb von Anteilen** an einer Gesellschaft (unabhängig von der Höhe der Beteiligung) ist damit jedenfalls auch die erstmalige **Gründung** einer GmbH oder AG vor dem Notar sowie die erstmalige **Handelsregisteranmeldung** sonstiger Gesellschaften erfasst. Aufgenommen in den Anwendungskatalog wurde nunmehr zudem die Beratung im Zusammenhang mit **Zusammenschlüssen oder Übernahmen**. Gleiches gilt für die Beratung des Mandanten im Hinblick auf dessen Kapitalstruktur. Darüber hinaus sind unter „Verwaltung einer Gesellschaft“ aber sämtliche weiteren gesellschaftsrechtlichen Vorgänge anzusehen, die in Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung stehen könnten. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, die **geldwäscherechtlichen Pflichten im Gesellschaftsrecht stets zu beachten**, wobei bei geringem Risiko auch die vereinfachten Sorgfaltspflichten anzuwenden sein können (vgl. [E.I.](#)).

Das GwG ist auch anwendbar auf **Unterschriftsbeglaubigungen** im Sinne des [§ 40 BeurkG](#), die ein Geschäft im Anwendungsbereich des GwG betreffen. Dies betrifft insbesondere Handelsregisteranmeldungen. Hierbei darf sich der die Unterschrift beglaubigende Notar jedoch auf die geldwäscherechtliche Identifizierung des vor ihm Erschienenen beschränken. Bei Unterschriftsbeglaubigungen im Rahmen des Vollzugs eines von einem anderen Notar beurkundeten Geschäfts (z. B. Genehmigungen und Vollmachtsbestätigungen) obliegt die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten (einschließlich der Einsicht in das Transparenzregister), des Zwecks und der Art der Geschäftsbeziehung sowie die Feststellung etwaiger politisch exponierte Personen (PeP), Familienmitglieder oder bekanntermaßen nahestehender Personen bereits dem den Entwurf fertigenden Notar.

Auch **Spezialvollmachten** für die genannten Kataloggeschäfte fallen in den Anwendungsbereich des GwG. Da die übrigen geldwäscherechtlichen Pflichten ohnehin im Rahmen des mit der Vollmacht abgeschlossenen Geschäfts zu beachten sind, kann sich der Notar auf die geldwäscherechtliche Identifizierung des vor ihm Erschienenen beschränken. Dies gilt auch dann, wenn die Vollmacht nach den Vorschriften über die Beurkundung von Willenserklärung errichtet wird.

Die Pflichten nach dem GwG müssen stets bei der Führung von **Notaranderkonten** erfüllt werden (zu den Besonderheiten vgl. [E. VII.](#)) und sollten auch bei der Verwahrung sonstiger Kostbarkeiten im Sinne von [§ 62 Abs. 1 BeurkG](#) berücksichtigt werden.

Erbringt der Notar ausnahmsweise **geschäftsmäßig Hilfeleistung in Steuersachen** (vgl. dazu [§§ 2, 4 Nr. 1 StBerG](#)), fällt dies ebenfalls in den Anwendungsbereich des GwG.

Für die Anwendbarkeit des GwG gibt es keine allgemeine Bagatellgrenze. Ein nur geringer Geschäftswert wie etwa ein niedriger Kaufpreis kann aber ein Umstand sein, der zu einem geringen Geldwäscherisiko und damit vereinfachten Sorgfaltspflichten führt (siehe [E.I.](#)).

Dem GwG unterfallen dagegen nicht:

- **Schenkungen** sowie **Übergabe- und Überlassungsverträge**, auch bezüglich Immobilien und Gesellschaftsanteilen,
- sämtliche Vorgänge, die auf die Begründung **sonstiger Rechte an einem Grundstück** oder die Verfügung über solche Rechte gerichtet sind (insb. Grundpfandrechte),
- **familienrechtliche Angelegenheiten**,
- **erbrechtliche Angelegenheiten**; Nachlassauseinandersetzungen und Erbteilkäufe, die Grundstücke oder Gewerbebetriebe betreffen, führen nach dem Wortlaut des [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 lit. a\) aa\) GwG](#) („Kauf oder Verkauf“) ebenfalls nicht zur Eröffnung des Anwendungsbereichs,
- **Generalvollmachten**, die zwar geeignet, aber nicht konkret dafür bestimmt sind, die in [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 lit. a GwG](#) genannten Geschäfte abzuschließen, da in diesen Fällen die Tätigkeit des Notars nicht in der Mitwirkung an der Planung und Durchführung eines in [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 lit. a GwG](#) genannten Geschäfts besteht.

Schenkungen sowie Übergabe- und Überlassungsverträge unterfallen nicht dem GwG, auch wenn Gegenstand des Vertrags Immobilien oder Gesellschaftsanteile sind. Einzelne Gegenleistungen im Rahmen eines solchen Vertrags eröffnen den Anwendungsbereich des GwG nicht. Allerdings ist darauf zu achten, dass ein Kaufvertrag nicht unter dem Deckmantel eines Übergabevertrags dem Anwendungsbereich entzogen wird.

Auch wenn die Bestellung von Rechten an einem Grundstück nicht dem GwG unterfällt, empfiehlt es sich bei der Bestellung eines Erbbaurechts, sofern diese entgeltlich erfolgt (also gegen Zahlung eines Erbbauzinses), die Pflichten nach dem GwG zu wahren, da dies einem Immobilienkauf ähnelt.

## D. Risikomanagement

### I. Risikoanalyse

Notare müssen eine Risikoanalyse im Hinblick auf die von ihnen allgemein betriebenen Geschäfte durchführen und diese dokumentieren, regelmäßig überprüfen und gegebenenfalls aktualisieren sowie den Aufsichtsbehörden auf Verlangen zur Verfügung stellen.

#### Weitere Hinweise:

Als Muster für die **Durchführung** einer solchen Risikoanalyse kann die **Anlage** dienen, die sich u. a. an den in [Anlage 1](#) und [Anlage 2](#) des GwG genannten Risikofaktoren sowie den Informationen, die auf Grundlage der Nationalen Risikoanalyse<sup>20</sup> zur Verfügung gestellt wurden, orientiert. Kernaussagen der Ersten Nationalen Risikoanalyse sind, dass in Bezug auf die Geschäftsstruktur im Bereich von Immobilientransaktionen, insb. im Rahmen von Share Deals, Luxusimmobilien und Versteigerungen sowie bei Anderkonten ein höheres Geldwäscherisiko besteht. Daraus kann man keine generellen Rückschlüsse für den Einzelfall entnehmen, sodass nicht bei jeder Immobilientransaktion automatisch von einem höheren Geldwäscherisiko auszugehen ist; vielmehr bedarf es insoweit auch weiterhin einer Gesamtschau aller festgestellten Faktoren des Einzelfalls.

Zur **Dokumentation** der Risikoanalyse empfiehlt sich die Ablage in der Generalakte.

Die Gesetzesbegründung sieht zumindest eine **jährliche Überprüfung** vor.<sup>21</sup> Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung muss die Risikoanalyse gegebenenfalls aktualisiert werden.

### II. Interne Sicherungsmaßnahmen

Mögliche angemessene geschäfts- und kundenbezogene interne Sicherungsmaßnahmen sind in der Anlage dargestellt.

#### Weitere Hinweise:

Das GwG ist geprägt vom Begriff der „**Angemessenheit**“. Damit wird den Verpflichteten einerseits ein (weiter) Ermessensspielraum zugestanden, andererseits erschwert dieser unbestimmte Rechtsbegriff dem Notar, die Angemessenheit einer Maßnahme in seiner konkreten Situation zu beurteilen. Die in der Anlage vorgeschlagenen Maßnahmen können daher nicht für jeden Notar zwingend sein, sondern müssen risikoangemessen reduziert oder erweitert werden.

---

<sup>20</sup> Deutschland ist gemäß den Vorgaben der FATF sowie der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie verpflichtet, in regelmäßigen Abständen eine Nationale Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durchzuführen. Sie ist Kernelement des risikobasierten Ansatzes des Geldwäscherechts und soll dazu dienen, die Ressourcen bestmöglich auf die Problembereiche im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu lenken, um so die Risiken effektiv zu mindern. Deutschland kam dieser Verpflichtung mit der Ersten Nationalen Risikoanalyse im Oktober 2019 nach. Diese wurde unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen unter Einbeziehung zahlreicher Behörden des Bundes und der Länder, der Privatwirtschaft sowie der Wissenschaft erstellt. Die Ergebnisse dieser Nationalen Risikoanalyse müssen alle nach dem GwG Verpflichteten bei Erstellung ihrer eigenen Risikoanalyse berücksichtigen ([§ 5 Abs. 1 Satz 2 GwG](#)).

<sup>21</sup> BT-Drs. 18/11555, S. 109.

Ein **Geldwäschebeauftragter** ist nur auf Anordnung der Aufsichtsbehörde zu bestellen, [§ 7 Abs. 3 GwG](#). Eine solche Anordnung kommt bei Notaren nicht in Betracht, weil die Organisationsstruktur von Notarstellen auf den Notar zentriert ist und nur Notare, nicht aber Mitarbeiter geldwäscherelevant nach außen tätig werden. Die Entscheidung, ob im Zusammenhang mit der notariellen Tätigkeit eine Meldung erfolgen muss, kann und darf stets nur der Notar selbst treffen, da diese in engem Kontext zur (strafbewehrten) Verschwiegenheitspflicht steht. Ebenso wenig muss ein Mitglied der Leitungsebene als Verantwortlicher des Risikomanagements gemäß [§ 4 Abs. 3 GwG](#) benannt werden.

Darüber hinaus müssen **Grundsätze, Verfahren und Kontrollen** für die vorgangsspezifische Organisation zu der Umsetzung der Sorgfaltspflichten nach §§ [10](#) bis [17 GwG](#) (hierzu [E.](#)), der Erfüllung der Meldepflicht nach [§ 43 Abs. 1 GwG](#) (hierzu [F.](#)), der Aufzeichnung von Informationen und der Aufbewahrung von Dokumenten nach [§ 8 GwG](#) (hierzu [D. III.](#)) entwickelt werden. Die Funktionsfähigkeit der internen Sicherungsmaßnahmen muss überwacht und diese müssen bei Bedarf aktualisiert werden. Wesentliche Grundsätze und Verfahren für die notarielle Amtstätigkeit folgen direkt aus den berufs- und verfahrensrechtlichen Normen, insbesondere der BNotO, dem BeurkG und der DONot (künftig zudem aus der NotAktVV), sodass eine weitere Verschriftlichung dieser Regelungen nicht erforderlich ist. Weitere Verfahrensgrundsätze sind in diesen Auslegungs- und Anwendungshinweisen einschließlich der Anlage niedergelegt, die auch den Mitarbeitern vermittelt werden sollten. Im Hinblick auf die Organisationsstruktur von Notarstellen, bei denen die Fertigstellung des „Produkts“, d. h. die notarielle Amtstätigkeit, stets dem Notar obliegt und das „Endprodukt“, d. h. die notarielle Urkunde, nicht von verschiedenen Mitarbeitern ohne Mitwirkung des Notars hergestellt und „vertrieben“ werden kann, ist eine weitere Ausarbeitung von Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen nur erforderlich, wenn spezifische Risiken im Hinblick auf die Organisationsstruktur erkannt werden.

Eine **unabhängige Prüfung** der Grundsätze und Verfahren ist angesichts der Art und des Umfangs der notariellen Tätigkeit nicht angemessen im Sinne von [§ 6 Abs. 2 Nr. 7 GwG](#) und daher nicht erforderlich.

Die Schaffung und Fortentwicklung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs von **neuen Produkten und Technologien** zur Begehung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung oder für Zwecke der Begünstigung der Anonymität von Geschäftsbeziehungen oder von Transaktionen nach [§ 6 Abs. 2 Nr. 4 GwG](#) ist ebenso nicht erforderlich, da das Beurkundungsverfahren und die in diesem Verfahren zulässigen Mittel durch das BeurkG strikt reglementiert sind und der Einsatz neuer Mittel (Produkte und Technologien) stets im Wege einer Gesetzesänderung durch den Bundesgesetzgeber zugelassen werden muss. Ein Missbrauch neuer Produkte und Technologien für Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungszwecke im Beurkundungsverfahren ist daher nicht möglich.

### III. GwG und Mitarbeiter

Mitarbeiter sind im Hinblick auf ihre Eignung zum Einsatz für notarielle Tätigkeiten auszuwählen, mit den allgemeinen berufsrechtlichen sowie den geldwäscherspezifischen Anforderungen vertraut zu machen und im Hinblick auf die Einhaltung dieser Vorgaben zu überwachen. Zur geldwäsche-

rechtlichen **Schulung** bietet sich an, den Mitarbeitern diese Anwendungsempfehlungen, insbesondere die Geldwäschetypologien (vgl. [B.](#)) und die meldepflichtigen Sachverhalte (vgl. [E.](#)), zu vermitteln. Zudem kann der Notar z. B. im Zusammenhang mit Mitarbeitergesprächen dokumentieren, dass er über aktuelle Entwicklungen informiert hat und der Mitarbeiter zuverlässig ist, d. h. geldwäscherelevante Pflichten sorgfältig beachtet, relevante Tatsachen dem Notar mitteilt und sich nicht selbst an Geldwäsche beteiligt.

Darüber hinaus ist Mitarbeitern eine Stelle zu nennen, an die sie anonym Hinweise zu internen Verstößen gegen geldwäscherechtliche Vorschriften richten können („**Whistleblowing**“). Diese Funktion sollte der Notar übernehmen und den Mitarbeitern einen anonymen Weg zur Abgabe solcher Hinweise einrichten. Als weitere Möglichkeit kann Mitarbeitern geraten werden, dass sie diese Hinweise auch anonym an die jeweiligen örtlichen Notarkammern richten können.

### **Weitere Hinweise:**

Die vorgenannten Empfehlungen werden angesichts des oftmals geringen Risikos und des einerseits seltenen und dann nicht geldwäscherelevanten Auftretens der Mitarbeiter nach außen (Vorbereitungs- und Vollzugstätigkeiten) sowie der andererseits kleinen Einheiten der Notarstellen regelmäßig über das **risikoangemessene Maß** hinausgehen, [§ 6 Abs. 1 Satz 2 GwG](#). Eine regelmäßige Vermittlung aktueller Geldwäschetypologien ist gleichwohl erforderlich, ebenso wie eine erhöhte Aufmerksamkeit des Notars für das Risikobewusstsein der Mitarbeiter und gegebenenfalls entsprechende Nachschulungen. Allgemein gilt: Notarielle Tätigkeiten sind nur eingeschränkt auf Mitarbeiter delegierbar. Delegierbar sind aber alle Pflichten nach dem GwG, soweit diese nicht unmittelbar die Amtsausübung selbst betreffen. Je mehr der Notar auf die Mitarbeiter verlagert, umso größer sind die Anforderungen an Auswahl, Schulung und Überwachung.

Meldewege für Verstöße gegen interne Regelwerke („**Whistleblowing**“) sind im Compliance-Management bedeutend, um Mitarbeitern die Gelegenheit zu geben, vertraulich Informationen, insbesondere über Vorgesetzte, weitergeben zu können. Unabhängig von der praktischen Bedeutung für Notarstellen muss daher gemäß [§ 6 Abs. 5 GwG](#) ein Meldeweg zum Notar eröffnet werden. Es bleibt dem Notar überlassen, wie er dies umsetzt. Er könnte hierfür beispielsweise eine spezielle, nicht-personalisierte E-Mail-Adresse einrichten (z. B. [geldwaeschepraevention@notar-mustermann.de](mailto:geldwaeschepraevention@notar-mustermann.de)), die die Mitarbeiter zum Versenden einer Nachricht an den Notar verwenden können. Ausreichend wäre aber auch, wenn der Notar seinen Mitarbeitern darlegt (und dies entsprechend dokumentiert), dass sie Hinweise in Form eines maschinenschriftlichen Schriftstücks auf seinem Schreibtisch in dessen Abwesenheit vorbringen können. Neben dem Meldeweg zum Notar kann ein weiterer Meldeweg zur zuständigen Notarkammer eröffnet werden.

## **IV. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten**

Aufzuzeichnen und aufzubewahren sind:

- generell (Generalakte):
  - Risikoanalyse (z. B. gemäß Anlage);
  - interne Sicherungsmaßnahmen (z. B. gemäß Anlage, vorgenommene Schulungen);
- vorgangsbezogen (z. B. in Urkunde, Kostenrechnung, Nebenakte usw.):

- die zur Identifizierung erhobenen Daten der Beteiligten (insbesondere Ausweiskopien);
- die eingeholten Informationen zur wirtschaftlichen Berechtigung (insbesondere (Transparenz-)Registerauszüge, Gesellschafterlisten, Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur nach [§ 12 Abs. 4 GwG](#), u. ä.);
- konkrete Risikobewertung des Vorgangs und etwaige Einstufung des Risikos für die Beurteilung der Angemessenheit der vereinfachten, allgemeinen oder verstärkten Sorgfaltspflichten (z. B. auf Verfügungsbogen);
- ggf. die aufgrund des festgestellten Risikos veranlassten weiteren Maßnahmen und Ermittlungen sowie deren Ergebnisse, insbesondere im Rahmen verstärkter Sorgfaltspflichten;
- ggf. bei genauerer Prüfung einer möglichen Meldepflicht die Erwägungsgründe sowie eine nachvollziehbare Begründung des Ergebnisses.

### Weitere Hinweise:

Die nach [§ 5 Abs. 2 GwG](#) erforderliche Dokumentation der **Risikoanalyse** erfolgt zweckmäßigerweise in der **Generalakte**. Gleiches gilt für die **internen Sicherungsmaßnahmen** – für die eine Pflicht zur Dokumentation nicht besteht – damit deren Schaffung, Überwachung und ggf. Aktualisierung nachgewiesen werden kann.

Die nach [§ 8 GwG](#) aufzuzeichnenden und aufzubewahrenden **vorgangsbezogenen Angaben und Informationen** sind grundsätzlich in der jeweiligen **Nebenakte oder in einem Sammelordner** festzuhalten. Sie können auch elektronisch abgelegt werden.

Als Vorgang ist insoweit nicht jede einzelne errichtete Urkunde zu verstehen, sondern ein einheitlicher Lebenssachverhalt, der typischerweise vom Notar auch in einer Nebenakte zusammengefasst werden könnte (z.B. GmbH-Anteilsveräußerung mit Gesellschafterliste und anschließender Satzungsänderung; Verkauf mehrerer Sondereigentumseinheiten durch einen Verkäufer an Familienkreis). Die nur einen Vertragsteil betreffende Dokumentation kann auch in einer gesonderten Sammelnebenakte zu diesem Vertragsteil aufbewahrt werden.

Bei geldwäscherelevanten Vorgängen empfiehlt es sich, folgende Dokumente standardisiert in der Nebenakte aufzubewahren:

- vollständige Ausweiskopien,<sup>22</sup>
- ggf. (Transparenz-)Registerauszüge und sonstige Dokumente zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten einschließlich der Dokumentation nach [§ 12 Abs. 4 GwG](#),
- Ergebnis der konkreten Risikobewertung des Vorgangs (z. B. auf dem Verfügungsbogen),
- ggf. Erwägungsgründe bezüglich einer Meldepflicht.

---

<sup>22</sup> Bei Personalausweisen sind wegen [§ 8 Abs. 2 Satz 1 GwG](#), wonach auch die ausstellende Behörde aufzuzeichnen ist, Vorder- und Rückseite zu kopieren bzw. einzuscannen; vgl. [E.II.2](#). Nicht erfasst sind bei Reisepässen allerdings die Seiten für die Eintragungen der Visa.

Der Verfügungsbogen könnte im Hinblick auf die Risikobewertung folgendermaßen gestaltet werden:

**Konkrete GwG-Risikobewertung:**

geringes Risiko

übliches Risiko<sup>23</sup>

höheres Risiko

(ggf. weitere Bemerkungen / Maßnahmen dokumentieren)

Wurden auf der Grundlage des festgestellten Risikos Maßnahmen ergriffen oder – bei Verdachtsmomenten – das Vorliegen einer Meldepflicht geprüft, ist dies mit den jeweiligen Ergebnissen ebenfalls zu dokumentieren. Gemäß [§ 8 Abs. 1 Satz 3 GwG](#) gilt dies insbesondere für Maßnahmen zur Überprüfung der Identität von gesetzlichen Vertretern, geschäftsführenden Gesellschaftern oder Partnern, die nach [§ 3 Abs. 2 Satz 5 GwG](#) als wirtschaftlich Berechtigte gelten, weil kein wirtschaftlich Berechtigter ermittelt werden konnte, wobei auch eventuelle Schwierigkeiten bei der Überprüfung aufzuzeichnen sind.

Die zu erhebenden Angaben zur Art und zum Zweck der Geschäftsbeziehung ([§ 10 Abs. 1 Nr. 3 GwG](#)) werden sich regelmäßig bereits aus der **Urkunde** ergeben, sodass keine weiteren Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten bestehen. Informationen zu (weiteren) „Geschäftsbeziehungen“ der Beteiligten können dem **Namensverzeichnis** und der **Urkundenrolle** entnommen werden, sodass keine weiteren Vorkehrungen erforderlich sind, um der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder anderen zuständigen Behörden gemäß [§ 6 Abs. 6 GwG](#) auf Anfrage Auskunft über Geschäftsbeziehungen der letzten fünf Jahre erteilen zu können (zur Kollision eines solchen Auskunftersuchens mit der notariellen Verschwiegenheitspflicht siehe [G.I.](#))

Bei einem bereits zuvor nach den Anforderungen des GwG identifizierten genügt der **Hinweis** in der Urkunde, dass **diese Person dem Notar bekannt ist**, der Dokumentationspflicht, sofern eine Ausweiskopie noch vorhanden ist (siehe hierzu [E.II.2.](#)).

Aufzeichnungen und sonstige Belege sind fünf Jahre ab Ende des Kalenderjahrs **aufzubewahren**, in dem die notarielle Amtstätigkeit mit der Vollzugsmitteilung beendet wurde. Als Teil der Nebenakte können derartige Aufzeichnungen und sonstige Belege jedoch auch über fünf Jahre hinaus (z. B. mit der Nebenakte) aufbewahrt werden (vgl. [§ 5 Abs. 4 S. 1, 4. Spiegelstrich DONot](#)). Dies gilt auch dann, wenn die Frist über der geldwäscherechtlichen Höchstfrist von zehn Jahren liegt.<sup>24</sup>

Dabei dient die Dokumentation nicht nur der Einhaltung geldwäscherechtlicher Pflichten. Sie kann darüber hinaus auch zum Beleg herangezogen werden, um im Einzelfall gegen den Notar erhobene Vorwürfe auszuräumen, gegen seine geldwäscherechtlichen Pflichten verstoßen zu haben.

---

<sup>23</sup> Hierunter ist der – gesetzlich nicht ausdrücklich geregelte – Normalfall zu verstehen. Hiervon ist abzuweichen, wenn der Notar unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu dem Ergebnis gelangt, dass ein geringes oder ein höheres Geldwäscherisiko vorliegt.

<sup>24</sup> Vgl. BT-Drs. 19/13827, S. 76.

Die Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur ist der FIU sowie den Strafverfolgungsbehörden auf Verlangen zur Verfügung zu stellen ([§ 12 Abs. 4 Satz 2 GwG](#)). Die Verschwiegenheitspflicht ist insoweit eingeschränkt. Im Übrigen darf der Notar Unterlagen wie etwa eine Ausweiskopie jedoch nur nach einer formalen Beschlagnahme herausgeben.<sup>25</sup>

## E. Sorgfaltspflichten

### I. Konkrete Risikobewertung eines Vorgangs

Jeder geldwäscherelevante Vorgang (siehe C.) ist auf das konkrete Geldwäscherisiko zu prüfen. Auf der Basis der Feststellungen der allgemeinen Risikoanalyse (siehe D. I.) erfolgt eine vorgangsspezifische Risikobewertung anhand der vorliegenden Risikofaktoren (siehe hierzu B.II.). Darüber hinaus sind zumindest der von den Beteiligten mit dem notariellen Amtsgeschäft verfolgte Zweck (in der Regel aus der Urkunde ersichtlich), die wirtschaftliche Bedeutung des Vorgangs (in der Regel Geschäftswert) und die Anzahl der Vorgänge mit dem Beteiligten (in der Regel nur einer) zu berücksichtigen.

Die Vornahme und das Ergebnis der konkreten Risikobewertung sind zu dokumentieren. Das Ergebnis der konkreten Risikobewertung kann mit dreistufiger Skala (geringes Risiko – übliches Risiko – höheres Risiko) auf dem Verfügungsbogen oder einem gesonderten Dokument in der Nebenakte festgehalten werden (vgl. D. IV.).

Aus der Feststellung eines höheren Risikos folgen weitere Pflichten (siehe E.V.), insbesondere sind die daraufhin ergriffenen Maßnahmen zu dokumentieren. Bei der Feststellung eines geringen Risikos können die Sorgfaltspflichten angemessen verringert werden, insbesondere muss die – weiterhin gebotene – Identifizierung nicht zwingend anhand eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises erfolgen, mit dem im Inland die Pass- und Ausweispflicht erfüllt wird (vgl. E. II. 2.).

#### **Weitere Hinweise:**

Der **Umfang der aufgrund der allgemeinen Sorgfaltspflichten zu treffenden Maßnahmen** nach [§ 10 Abs. 1 Nr. 2 - 5 GwG](#) muss gemäß [§ 10 Abs. 2 GwG](#) im Hinblick auf das im Einzelfall festgestellte Geldwäscherisiko angemessen sein. Angemessenheit erfordert, die richtige Balance zwischen Risiko und Aufwand zu finden. Das bedeutet, dass das Maß des zumutbaren Aufwands für Maßnahmen der Identifizierung, Verifizierung etc. in dem Maße steigt, in dem sich das Risiko erhöht. Die Schwelle der Unzumutbarkeit sinkt mit der Verringerung des Risikos. Die §§ [14, 15 GwG](#) enthalten Bestimmungen zu vereinfachten und verstärkten Sorgfaltspflichten, die zur Anwendung kommen, wenn im Einzelfall insgesamt ein geringes oder höheres Geldwäscherisiko festgestellt wird. Die Ausgestaltung des notariellen Verfahrens (z. B. Präsenz- und Identifizierungspflicht, Pflicht zur Prüfung der Verfügungsberechtigung und Vertretungsmacht, Verbot der Aufbewahrung und Ablieferung von Bargeld) trägt an sich schon wesentlich zur Reduzierung des Risikos der missbräuchlichen

---

<sup>25</sup> Siehe zum Thema Durchsuchung und Beschlagnahme das Rundschreiben der Bundesnotarkammer vom 22. Mai 1998 (Nr. 15/1998).

Inanspruchnahme notarieller Tätigkeiten zum Zwecke der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bei.

Bereits dadurch, dass sich der Notar streng an die Vorgaben der Bundesnotarordnung, des Beurkundungsgesetzes und der übrigen berufsrechtlichen Vorschriften zu halten hat, wird das Geldwäscherisiko in der Praxis also eklatant verringert.

Die Risikobewertung hat bei **Begründung der Geschäftsbeziehung** zu beginnen, d. h. mit Beginn der Entwurfs-, Beratungs-, engeren Amts-, Betreuungs- oder Vollzugstätigkeit. Bei **früheren Mandanten** ist eine erneute Risikobewertung zwar nicht zwingend bei jedem neuen notariellen Amtsgeschäft vorzunehmen, sondern „zu geeigneter Zeit“, insbesondere bei Änderung maßgeblicher Umstände ([§ 10 Abs. 3a Nr. 1 GwG](#)). Soweit der (erneuten) „Geschäftsbeziehung“ ein anderer Sachverhalt zugrunde liegt, sie sich beispielsweise auf eine andere Amtstätigkeit bezieht oder andere Personen daran beteiligt sind, scheint gleichwohl regelmäßig eine neue Risikobewertung erforderlich (z. B. muss jeder Bauträgervertrag eines Objekts mit mehreren Einheiten separat bewertet werden, nicht aber müssen Gesellschafterbeschluss und zugehörige Satzungsbescheinigung unabhängig voneinander überprüft werden).

Die anfängliche Risikobewertung des Notars ist nicht abschließend. [§ 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 GwG](#) verlangt vielmehr die Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltspflichten auch bei **nachträglichen Anhaltspunkten** für Geldwäsche oder bei **nachträglichen Zweifeln** hinsichtlich der Richtigkeit der erhobenen Angaben zu den Beteiligten und wirtschaftlich Berechtigten. Insbesondere bei zuvor risikoangemessener Reduzierung der allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß [§ 10 Abs. 2 GwG](#) können solche nachträglichen Anhaltspunkte nunmehr eine volle Beachtung der allgemeinen Sorgfaltspflichten erfordern. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass es zur sachlichen Unabhängigkeit des Notars gehört, auch bei geringem Risiko die allgemeinen Sorgfaltspflichten anzuwenden und beispielsweise nicht auf eine Identifizierung mit geeigneten Ausweisdokumenten zu verzichten (vgl. hierzu nachfolgend [E. II. 2.](#)).

Der gesetzgeberische Ausgangsfall ist die Annahme eines üblichen Geldwäscherisikos (der nicht ausdrücklich im GwG geregelt ist). Wird ein Vorgang entsprechend eingestuft, müssen keine Abwägungsgesichtspunkte genannt werden. An ein übliches Risiko sind keine besonderen Rechtsfolgen geknüpft, es sind die allgemeinen geldwäscherechtlichen Pflichten zu beachten. Nur wenn von dem Normalfall abgewichen und ein geringes oder höheres Geldwäscherisiko angenommen wird, ist dies zu begründen (etwa als Bemerkung zur Risikobewertung auf dem Verfügungsbogen, s. o.).

Die Risikobewertung erfolgt im Rahmen einer **Gesamtschau** sämtlicher Umstände des Einzelfalls, sodass aus dem Vorliegen eines oder einzelner der nachfolgenden Gesichtspunkte nicht zwingend auf ein geringes oder höheres Risiko geschlossen werden kann:

Sofern keine entgegenstehenden Anhaltspunkte vorliegen, wird ein **geringes Risiko** regelmäßig vor allem bei folgenden notariellen Amtsgeschäften bestehen:

- Immobilienkauf durch eine oder mehrere natürliche Personen mit Finanzierung durch ein Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum;
- Immobilienkauf durch eine oder mehrere natürliche Personen für eigene Wohn-/Geschäftszwecke (auch bei Zweit- oder Ferienwohnungen) sowie für Vermietungszwecke;

- gesellschaftsrechtliche Vorgänge bei dem Notar aus seiner bisherigen Tätigkeit bekannten und tatsächlich betriebenen Unternehmen.

Ein **höheres Risiko** besteht gemäß [§ 15 Abs. 3 GwG](#) in folgenden Fällen zwingend:

- bei einem Beteiligten oder einem wirtschaftlich Berechtigten handelt es sich um eine politisch exponierte Person („PeP“, bis zu zwölf Monate nach deren Ausscheiden), deren Familienmitglied oder einer der PeP bekanntermaßen nahestehenden Person;
- Beteiligung natürlicher oder juristischer Personen, die in einem in der Delegierten Verordnung (EU) 2016/1675 der Kommission bestimmten Drittstaat mit hohem Risiko ansässig sind (siehe [B.II.](#));
- Transaktion im Vergleich zu ähnlichen Fällen des Notars
  - besonders komplex oder ungewöhnlich groß,
  - ungewöhnliches Transaktionsmuster,
  - ohne offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck.

**Weitere Anhaltspunkte** für ein erhöhtes Risiko können sein:

- Immobilienkauf ohne Finanzierung, soweit nicht für eigene Wohn-/Geschäftszwecke (auch bei Zweit- oder Ferienwohnungen) sowie für Vermietungszwecke;
- Finanzierung eines Immobiliengeschäfts über ein auffällig komplexes und undurchsichtiges Finanzierungskonstrukt, das wirtschaftlich nicht plausibel erscheint;
- ausländische Immobilienkäufer;
- junger oder sehr alter Immobilienkäufer,
- der Kaufpreis erscheint angesichts der sozialen Stellung nicht darstellbar (grobes Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen);
- außergewöhnliche Stellvertretung (insb. Nichterhalt angekündigter Vollmachtsbestätigung, Auffälligkeiten bei Bevollmächtigung, unklare Bevollmächtigungsmotivation);
- besondere Eile der Beteiligten;
- Wunsch nach Barzahlung von über 10.000 Euro<sup>26</sup>;
- Wunsch nach Bareinzahlung auf ein Anderkonto;
- Vereinbarung eines Kick-backs für den Käufer;
- Käufer hat ersichtlich kein Interesse an Kaufsache;
- Käufer hat keine Sach- oder Branchenkenntnisse;
- Treuhand ohne offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck;
- Vermittlung der wirtschaftlichen Berechtigung über Drittstaat;
- Geschäftsgegenstand oder Bankkonto in Hochrisikostaat;
- Verkäufer wünscht Kaufpreiszahlung auf problematisches Dritt(staat)konto;
- Zahlungen von und an problematische Dritte;
- Veräußerung zu einem erheblich vom Verkehrswert abweichenden Kaufpreis;
- Sanierung von sog. Schrottimmobilien;
- beurkundeter Kaufpreis entspricht nicht dem tatsächlichen Kaufpreis;

---

<sup>26</sup> Siehe [§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. c GwGMeldV-Immobilien](#).

- Kaufpreiszahlung vor Beurkundung ab 10.000 EUR;
- Hinweis auf bewusste Verschleierung verdeckter (insbes. gesellschaftsrechtlicher) Verbindungen zwischen Käufer und Verkäufer;
- Initiative für Vertrag durch eine Person, die kurzfristig vor Abschluss ohne plausiblen Grund ausgetauscht wird;
- Kaufpreiszahlung durch ausländische Stellen, insbesondere der öffentlichen Verwaltung oder ausländische Gesellschaften.

Das Vorliegen eines Sachverhalts nach der Meldepflichtverordnung (siehe hierzu [F.I.2.](#)) stellt ebenfalls einen möglichen Anhaltspunkt für ein höheres Risiko dar.

Bei den genannten Kriterien handelt es sich um solche Umstände, die zwar ein höheres Risiko bedeuten, aber auch einen plausiblen Grund haben können und daher das höhere Risiko wieder relativieren können. Liegen keine Verdachtsmomente vor, ist der Notar (über die Sorgfaltspflichten hinaus) nicht zu eigenen Initiativermittlungen verpflichtet. Wird im Rahmen der konkreten Risikobewertung ein höheres Geldwäscherisiko festgestellt, sind zusätzlich verstärkte Sorgfaltspflichten zu beachten (siehe hierzu nachfolgend [E.V.](#)).

## II. Identifizierung der formell Beteiligten

### 1. Zu identifizierende Personen

Die Pflicht zur Identifizierung des „Vertragspartners“ und der gegebenenfalls „für ihn auftretenden Person“ bezieht sich immer nur auf die **formell Beteiligten**, also die **Erschienenen**. Dies gilt auch in Vertretungsfällen einschließlich einer Vertretung ohne Vertretungsmacht.

#### Weitere Hinweise:

**Vertragspartner** des Notars im Sinne des GwG sind immer nur die Erschienenen, sodass der Begriff „Vertragspartner“ und „für ihn auftretende Person“ für den Bereich der notariellen Praxis zusammenfallen.<sup>27</sup> Die Pflicht zur Identifizierung nach [§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GwG](#) bezieht sich daher immer

---

<sup>27</sup> Der Begriff der „für den Vertragspartner auftretenden Person“ ist mit der teilweisen Umsetzung der vierten EU-Geldwäscherichtlinie ([EU 2015/849](#)) durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über die Vergleichbarkeit von Zahlungskontoentgelten, den Wechsel von Zahlungskonten sowie den Zugang zu Zahlungskonten mit grundlegenden Funktionen eingeführt worden. Dabei hat der Gesetzgeber ausdrücklich festgestellt, dass „der Begriff des ‚Vertragspartners‘ und der ‚auftretenden Person‘ für den Bereich der notariellen Praxis zusammenfallen und diese Pflichten sich nur auf den Erschienenen beziehen“ (BT-Drs. 18/7204, S. 99). Das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie geht ebenfalls davon aus, dass Vertragspartner des Notars nur die Erschienenen sind: § 11 Abs. 5a GwG a. F. (jetzt [§ 12 Abs. 4 GwG](#)) sieht ausdrücklich vor, dass die Prüfungspflicht des Notars nur dann besteht, wenn „der Vertragspartner für eine Rechtsform im Sinne von § 3 Absatz 2 oder 3 handelt“. Dies ergibt aber nur dann Sinn, wenn Vertragspartner des Notars nicht die Rechtsform selbst, sondern die natürliche Person ist, die die Rechtsform vertritt, also der Erschienene.

nur auf den formell Beteiligten i. S. d. [§ 6 Abs. 2 BeurkG](#). Dem gleichzustellen sind bei Unterschriftsbeglaubigungen nach [§ 40 BeurkG](#) diejenigen Personen, welche die Unterschrift vollziehen oder anerkennen.

Auch in Vertretungsfällen ist daher **nur der Vertreter** nach §§ [10 Abs. 1 Nr. 1](#), [11 Abs. 4 Nr. 1](#), [12 Abs. 1](#), [13 Abs. 1 GwG](#) zu identifizieren (vgl. dazu [E. II. 2.](#)). Im Hinblick auf den Vertretenen ist hingegen lediglich der wirtschaftlich Berechtigte nach §§ [10 Abs. 1 Nr. 2](#), [11 Abs. 5](#), [12 Abs. 4 GwG](#) zu identifizieren (vgl. dazu [E. III.](#)).<sup>28</sup>

Bei geldwäscherelevanten Vorgängen, an denen Gesellschaften beteiligt sind, ist als formell Beteiligter immer nur die die Gesellschaft vertretende natürliche Person zu identifizieren, nicht aber die Gesellschaft selbst. Die **Identifizierungspflichten betreffend Gesellschaften** aus [§§ 11 Abs. 4 Nr. 2](#), [12 Abs. 2 GwG](#) finden für notarielle Amtsgeschäfte folglich **keine Anwendung**, sondern sind nur mittelbar im Hinblick auf die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten von Bedeutung (vgl. dazu [E. III.](#)). Im Beurkundungsverfahren werden i. d. R. die in [§ 11 Abs. 4 Nr. 2 GwG](#) genannten Angaben durch die in [§ 12 Abs. 2 GwG](#) vorgesehenen Verfahren gleichwohl erhoben und in der Nebenakte dokumentiert (vgl. [D. IV.](#)).

Keine weitergehende Bedeutung für einen Notar hat die Pflicht aus [§ 10 Abs. 1 Nr. 1 a. E. GwG](#), die Berechtigung der für den Vertragspartner auftretenden Person zu prüfen, da beide Personen in der Person des formell Beteiligten zusammenfallen. Die **Vertretungsmacht** hat ein Notar jedoch ohnehin schon im Rahmen seiner notariellen Amtspflichten zu prüfen und die Prüfung zu dokumentieren, [§§ 17, 12 BeurkG](#).

## 2. Durchführung der Identifizierung, §§ 11 Abs. 4 Nr. 1, 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 GwG

Die Identifizierung der formell Beteiligten erfolgt spätestens im Notartermin und in der Regel durch Prüfung des vorgelegten gültigen Personalausweises oder Passes. Das zur Überprüfung der Identität vorgelegte Dokument ist entweder als Kopie zur Nebenakte oder in einen Sammelordner zu nehmen oder digital abzulegen. Bei Personalausweisen sind Vorder- und Rückseite zu kopieren bzw. einzuscannen.

Als Merksatz gilt, dass nur EU-Bürger oder Bürger des Europäischen Wirtschaftsraums durch Personalausweise nach den Vorschriften des GwG ausreichend identifiziert werden können; für alle anderen Staatsangehörigen muss der Pass vorgelegt werden.

---

<sup>28</sup> Vgl. auch BT-Drs. 18/11555, S. 119, wonach die Überprüfung der Identität einer natürlichen Person durch angemessene Prüfung des vor Ort vorgelegten Dokuments gemäß [§ 13 Abs. 1 Nr. 1 GwG](#) nur die Überprüfung der Identität unter Anwesenden erfasst.

## Weitere Hinweise:

Die **geldwäscherechtliche Identifizierung** der formell Beteiligten setzt sich zusammen aus der Feststellung der Identität und der Überprüfung der Identität ([§ 1 Abs. 3 GwG](#)). Die **Feststellung der Identität** erfolgt durch die Erhebung folgender Angaben:

- Vorname und Nachname,
- Geburtsort und -datum,
- Staatsangehörigkeit und
- Wohnanschrift.

Die **Überprüfung der Identität** erfolgt grundsätzlich gem. [§ 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG](#) anhand eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises, mit dem im Inland die Pass- und Ausweispflicht erfüllt wird. Das ist für einen **deutschen Staatsangehörigen** insbesondere der Personalausweis und der Reisepass, aber auch ein amtlicher Dienst- oder Diplomatenpass ([§ 1 Abs. 1 Satz 1 PAuswG](#), [§ 1 Abs. 1 Satz 1 PassG](#)). Auch vorläufige Dokumente genügen insoweit.

Für Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der **Europäischen Union** und eines Vertragsstaates des Abkommens über den **Europäischen Wirtschaftsraum** (Island, Liechtenstein und Norwegen) sowie Staatsangehörige der Schweiz wird die inländische Ausweispflicht ebenfalls mit einem von diesen Staaten ausgestellten Personalausweis oder Reisepass erfüllt ([§ 8 Abs. 1 FreizügigkeitsG/EU](#) i. V. m. [§ 3 Abs. 1 Satz 1 AufenthV](#); [Art. 3 i. V. m. Anlage I Art. 1 Abs. 1 Satz 1 Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU](#)). Gleiches gilt für durch deutsche Behörden ausgestellte **Passersatzpapiere** ([§ 4 AufenthV](#) i. V. m. [§ 79 AufenthV](#)).

Bei nicht **Nicht-EU-Angehörigen** wird die inländische Ausweispflicht hingegen grundsätzlich nur durch folgende Dokumente erfüllt:<sup>29</sup>

- von **ausländischen Behörden** ausgestellte amtliche Ausweise, die (1.) vom Bundesministerium des Innern durch im Bundesanzeiger bekannt gegebene Allgemeinverfügung anerkannt ([§§ 3 Abs. 1, 71 Abs. 6 AufenthG](#)) oder (2.) durch zwischenstaatliche Vereinbarung allgemein zugelassen wurden ([§ 3 AufenthV](#)),<sup>30</sup>
- durch **deutsche Behörden** ausgestellte Passersatzpapiere gemäß [§ 4 Abs. 1 AufenthV](#) (insbesondere Reiseausweise),
- Bescheinigungen über einen **Aufenthaltstitel** oder über die **Aussetzung der Abschiebung**, die als Ausweisersatz erteilt wurden und mit Angaben zur Person und einem Lichtbild versehen sind ([§ 48 Abs. 2 AufenthG](#)),
- Bescheinigungen über eine **Aufenthaltsgestattung** ([§§ 63, 64 Abs. 1 AsylG](#)).

---

<sup>29</sup> Vgl. BT-Drs. 16/9038, S. 37.

<sup>30</sup> Vgl. dazu auch die Allgemeinverfügung über die Anerkennung eines ausländischen Passes oder Passersatzes des Bundesministeriums des Inneren vom 6. April 2016, abrufbar [hier](#). Das Bundesministerium des Inneren hat angekündigt, eine neue Allgemeinverfügung zu erlassen. Diese wird unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich unter [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) zur Verfügung gestellt werden.

Dabei ist zu beachten, dass eine Identifizierung zur Gewissheit des Notars ([§ 10 Abs. 1 BeurkG](#)) **nur dann** möglich ist, wenn nach dem Inhalt des Dokuments die Personalangaben nicht lediglich auf den eigenen Angaben des Inhabers beruhen.<sup>31</sup>

Notare sind bereits nach [§§ 10, 40 Abs. 4 BeurkG](#) verpflichtet, die formell Beteiligten sicher zu identifizieren. Für notarielle Amtsgeschäfte im Anwendungsbereich des GwG ergeben sich daher lediglich zusätzliche Anforderungen an das **zur Identifizierung zu nutzende Mittel**. Nicht alle nach [§ 11 Abs. 4 GwG](#) zu erhebenden Angaben müssen anhand des vorgelegten Lichtbildausweises überprüft werden können. Eine nach dem GwG vorzunehmende Identitätsprüfung kann daher auch anhand eines vorgelegten Passes erfolgen, wenn dieser keine Angabe zur Wohnanschrift enthält. Durch die Aufnahme der Wohnanschrift in die Urkunde ist diese hinreichend dokumentiert ([§ 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit a\) GwG](#)). Um die ausstellende Behörde dokumentieren zu können, ist die Rückseite eines Personalausweises ebenfalls zu kopieren bzw. einzuscannen.

Bei geringem Geldwäscherisiko kann im Einzelfall gemäß [§ 14 Abs. 2 Nr. 2 GwG](#) die Identifizierung auch auf Grundlage von sonstigen Dokumenten, Daten oder Informationen einer glaubwürdigen und unabhängigen Quelle durchgeführt werden, d. h. insbesondere aufgrund von abgelaufenen Ausweisdokumenten, die jedoch eine Identifizierung noch ermöglichen.

Die Identifizierung sollte grundsätzlich – ebenso wie die Erfüllung der weiteren Sorgfaltspflichten – **spätestens im Notartermin** erfolgen (zur Kollision der allgemeinen Sorgfaltspflichten mit dem Urkundsgewährungsanspruch siehe [E.VI.](#)). Kommen die Beteiligten vor dem eigentlichen Termin in die Geschäftsstelle (z. B. im Rahmen einer Besprechung), kann es sich anbieten, die Identifizierung bereits zu diesem Zeitpunkt vorzunehmen.

Wenn ein Beteiligter bereits **bei früherer Gelegenheit nach dem GwG identifiziert wurde und Ausweiskopien noch vorliegen**, ist eine neue Identifizierung nur erforderlich, wenn der Notar die Richtigkeit der zuvor erhobenen Angaben anzweifelt. Ein „Ablaufdatum“ der früheren Identifizierung ist nicht vorgeschrieben. Die frühere Identifizierung bleibt also auch dann ausreichend, wenn das genutzte Ausweisdokument mittlerweile abgelaufen ist.<sup>32</sup> Entscheidend ist, dass zumindest einmal eine Identifizierung nach den Vorschriften des GwG stattgefunden hat. Auch seit Jahren bekannte Personen müssen einmalig den Anforderungen des GwG genügend identifiziert werden, sofern nicht aufgrund der Anwendbarkeit vereinfachter Sorgfaltspflichten gemäß [§ 14 Abs. 2 Nr. 2 GwG](#) eine Überprüfung der Identität auf der Grundlage von sonstigen Dokumenten, Daten oder Informationen durchgeführt werden kann, die von einer glaubwürdigen und unabhängigen Quelle stammen und für die Überprüfung geeignet sind.

Parallel zur früheren Identifizierung ist keine erneute Identifizierung nach dem GwG durch einen **Vertreter, Notariatsverwalter oder Amtsnachfolger** ([§ 51 Abs. 1 Satz 2 BNotO](#)) erforderlich, wenn eine frühere Identifizierung erfolgt und dokumentiert ist und die Ausweiskopie noch vorliegt. Unberührt bleibt die Verpflichtung des Vertreters, Notariatsverwalters oder Amtsnachfolgers zur beurkundungsrechtlichen Identifizierung nach [§ 10 BeurkG](#).

---

<sup>31</sup> Vgl. dazu DNotI-Gutachten 145516/15 und 154337/17.

<sup>32</sup> Herzog/Warius, GwG, 4. Aufl. 2020, § 12 Rn. 6.

Für die Feststellung der Identität der Beteiligten bei einer Beurkundung durch das von der Bundesnotarkammer betriebene Videokommunikationssystem wird das Beurkundungsrecht besondere Vorgaben enthalten (§ 16c BeurkG<sup>33</sup>). Hierdurch werden die Anforderungen an die geldwäscherechtliche Identifizierung erfüllt (siehe §§ [12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 4](#), [13 Abs. 1 Nr. 2 GwG](#)).

### III. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten, § 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG

Gemäß [§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG](#) muss der Notar abklären, ob der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt. Soweit dies der Fall ist, muss er den wirtschaftlich Berechtigten nach Maßgabe des [§ 11 Abs. 5](#) und des [§ 12 Abs. 3 und 4 GwG](#) identifizieren.

#### 1. Wirtschaftlich Berechtigter

Der Notar hat auch etwaige „wirtschaftlich Berechtigte“ zu identifizieren. „Wirtschaftlich Berechtigte“ sind stets natürliche Personen. Die Identifizierungspflicht umfasst zumindest die Feststellung des **Namens**, kann in Ansehung des im Einzelfall bestehenden Risikos aber auch **weitere Angaben** erfassen.

Insbesondere folgende Konstellationen sind bei notariellen Amtsgeschäften denkbar:

Konstellation	Wirtschaftlich Berechtigter	Identifizierungsmaßnahme
Vertretung einer natürlichen Person	vertretene natürliche Person	Abgleich mit Vollmacht, Vollmachtsbestätigung oder Genehmigung sowie ggf. mit den Angaben im Grundbuch oder im Handelsregister
Vertretung von juristischen Personen oder Personengesellschaften	natürliche Personen, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile halten oder auf vergleichbare Art und Weise Kontrolle ausüben;  kann kein wirtschaftlich Berechtigter ermittelt werden: gesetzlicher Vertreter, geschäftsführender Gesellschafter oder Partner der Gesellschaft	Schlüssigkeitsprüfung der vorgelegten Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur (insbes. bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG) oder Einsicht in maßgebliche Angaben und Dokumente im Register bzw. Einsicht in vorhandene Gesellschaftsdokumente sowie gegebenenfalls (zusätzliche) Einsicht ins Transparenzregister
Treuhand	Treugeber	sofern vorhanden: Einsicht in Treuhandvertrag

#### Weitere Hinweise:

Der wirtschaftlich Berechtigte ist in [§ 3 GwG](#) näher definiert. Wirtschaftlich Berechtigter ist danach die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle eine juristische Person, sonstige Gesellschaft oder eine Rechtsgestaltung steht (Nr. 1)<sup>34</sup> oder die natürliche Person, auf deren

<sup>33</sup> Eingeführt durch Art. 4 Nr. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Digitalisierungsrichtlinie.

<sup>34</sup> Die Formulierung von § 3 Abs. 1 Nr. 1 GwG n. F. ist gegenüber der früheren Fassung sprachlich vereinfacht, die noch darauf abstellte, in wessen Eigentum oder unter wessen Kontrolle der „Vertragspartner“ steht.

Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird (Nr. 2).

Im Falle einer Beteiligung von Gesellschaften zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten einschränkend nur die natürliche Person, die unmittelbar (einstufige Beteiligungsstruktur) oder mittelbar (mehrstufige Beteiligungsstruktur) mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder auf vergleichbare Art und Weise Kontrolle ausübt.

Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur ist wie folgt zu prüfen<sup>35</sup>:

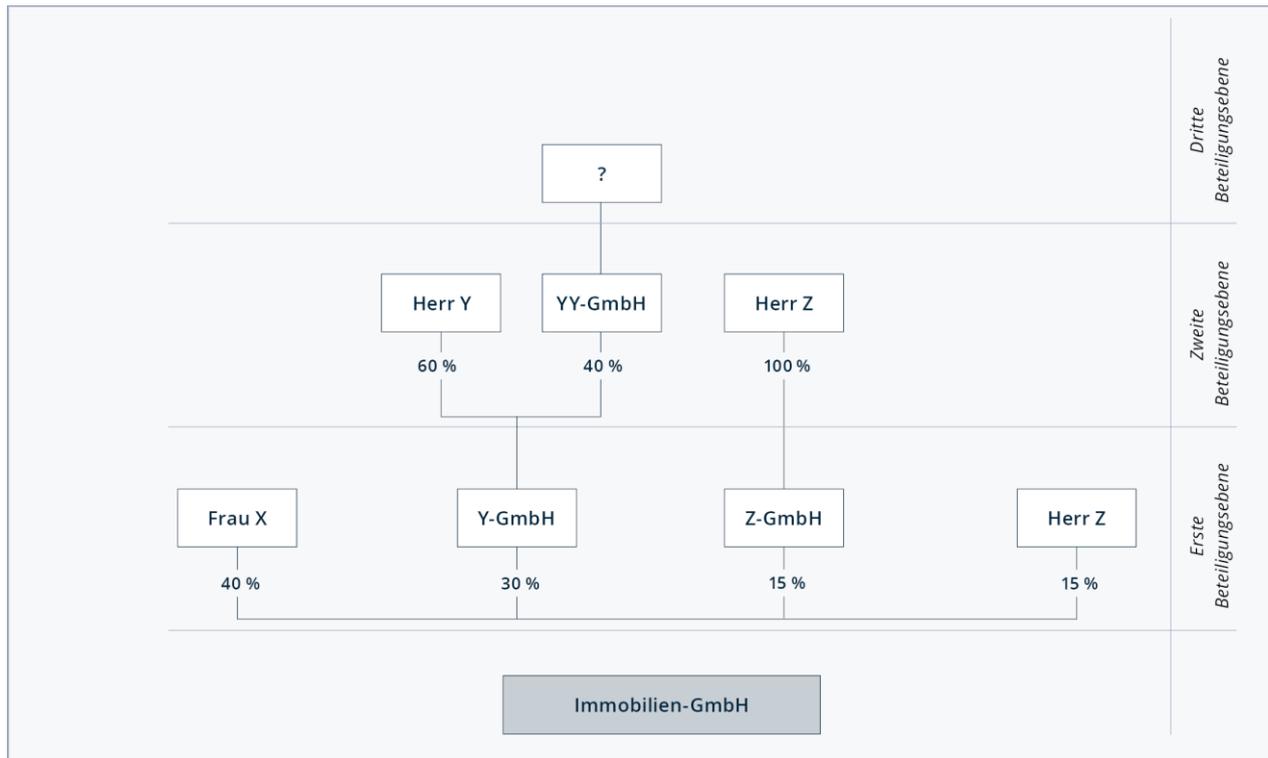
- Schritt 1: Zunächst ist auf der ersten Beteiligungsebene zu prüfen, ob es natürliche Personen als unmittelbare wirtschaftlich Berechtigte gibt.
- Schritt 2: Zusätzlich sind in jedem Fall diejenigen juristischen Personen und sonstigen Gesellschaften näher zu betrachten, die unmittelbar mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile halten oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben. Auf deren Beteiligungsebene (zweite Beteiligungsebene) ist ein Beteiligungsstrang immer weiter zu verfolgen, wenn der Gesellschafter mehr<sup>36</sup> als 50 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder beherrschenden Einfluss ausüben kann (§ 290 Abs. 2 bis 4 HGB).
- Schritt 3: Daneben sind u. U. auch diejenigen juristischen Personen und sonstigen Gesellschaften näher zu betrachten, die unmittelbar nur bis zu 25 % der Kapital- oder Stimmanteile halten. Sofern auf deren Beteiligungsebene (zweite Beteiligungsebene) ein Beteiligter mehr als 50 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt, ist zu prüfen, ob er gemeinsam mit anderen Beteiligungen mittelbar mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile erreicht. Ein Beteiligungsstrang braucht jedoch jedenfalls dann nicht weiter verfolgt zu werden, wenn feststeht, dass sich dadurch kein wirtschaftlich Berechtigter ergeben kann (Beispiel: an einer Gesellschaft ist neben einer natürlichen Person mit 75 % eine Gesellschaft mit 25 % beteiligt; hier ist unerheblich, wer Gesellschafter dieser Gesellschaft ist, da dieser kein wirtschaftlich Berechtigter sein kann). Im Übrigen ist der Umfang der Maßnahmen risikoangemessen zu bestimmen. Solange kein höheres Geldwäscherisiko besteht, genügt es im Regelfall, Beteiligungsstränge von mehr als 10 % der Kapital- oder Stimmanteile weiterzuverfolgen sowie eine Erklärung der Beteiligten einzuholen, dass hinter sonstigen Beteiligungssträngen in keiner Weise miteinander verbundene Personen stehen.

---

<sup>35</sup> Nähere Informationen finden sich in den die Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen der BaFin, abrufbar unter [https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2020/meldung\\_2020\\_05\\_18\\_anpassung\\_aua.html](https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2020/meldung_2020_05_18_anpassung_aua.html).

<sup>36</sup> Kapital- oder Stimmanteile von genau 50 % genügen grundsätzlich nicht; die gegenteilige Ansicht hat das Bundesverwaltungsamt inzwischen wieder korrigiert, siehe S. 8 seiner FAQs zum Transparenzregister, abrufbar unter [https://www.bva.bund.de/DE/Das-BVA/Aufgaben/T/Transparenzregister/transparenz\\_node.html](https://www.bva.bund.de/DE/Das-BVA/Aufgaben/T/Transparenzregister/transparenz_node.html).

Hierzu folgendes Beispiel:



- Schritt 1: Frau X ist unmittelbar wirtschaftlich Berechtigte der Immobilien-GmbH, da sie mehr als 25 % der Kapital- und Stimmanteile hält.
- Schritt 2: Da die Y-GmbH mehr als 25 % der Stimm- und Kapitalanteile hält, muss deren Struktur zwingend weiterverfolgt werden. Sie wird von Herrn Y beherrscht, weshalb ihm die 30 % der Kapital- und Stimmanteile der Y-GmbH zugerechnet werden und er somit mittelbar wirtschaftlich Berechtigter der Immobilien-GmbH ist. Die Beteiligungsstruktur der YY-GmbH braucht nicht weiter verfolgt zu werden, da sich daraus kein wirtschaftlich Berechtigter ergeben kann.
- Schritt 3: Da Herr Z die Z-GmbH beherrscht, wird ihm diese Beteiligung zugerechnet, weshalb er zusammen mit seiner eigenen unmittelbaren Beteiligung 30 % der Kapital- und Stimmanteile hält und damit ebenfalls wirtschaftlich Berechtigter der Immobilien-GmbH ist.

Stille Beteiligungen sind als Innengesellschaften grundsätzlich nicht für die Eigentums- und Kontrollstrukturen an der (Außen-)Gesellschaft relevant und daher nur bei Hinweisen auf einen kontrollierenden Einfluss der stillen Beteiligten im Rahmen der Abklärung von wirtschaftlich Berechtigten beachtlich.

Wenn kein wirtschaftlich Berechtigter ermittelt werden kann, gilt als wirtschaftlich Berechtigter der gesetzliche Vertreter, der geschäftsführende Gesellschafter oder der Partner der Gesellschaft (sog. fiktiver wirtschaftlich Berechtigter). Diese Fiktion soll nicht nur Anwendung finden, wenn ein vorhandener wirtschaftlich Berechtigter unbekannt ist, sondern auch, wenn es keinen wirtschaftlich Berechtigten gibt.<sup>37</sup> Dies kann z. B. der Fall sein, wenn alle beteiligten natürlichen Personen nicht mehr

<sup>37</sup> BT-Drs. 19/13827, S. 73.

als 25 % Kapital- oder Stimmanteile erreichen, insbesondere beim Verein oder bei der Genossenschaft, oder sich alle Anteile letztlich in der öffentlichen Hand befinden, insb. bei privatwirtschaftlich organisierten kommunalen Tochterunternehmen.

Bei **börsennotierten Gesellschaften** an einem organisierten Markt im Sinne von [§ 2 Abs. 11 WpHG](#) in Deutschland, der EU oder dem Europäischen Wirtschaftsraum oder dem Gemeinschaftsrecht entsprechenden Transparenzanforderungen im Hinblick auf Stimmrechtsanteile oder gleichwertige internationale Standards unterliegenden Gesellschaften ist keine Prüfung des wirtschaftlich Berechtigten erforderlich. Dies gilt ebenfalls für **juristische Personen des öffentlichen Rechts**.

Für **Sonderkonstellationen** (Trusts, Stiftungen, Vertrag zugunsten Dritter u. ä.) ist auf [§ 3 Abs. 3 GwG](#) zu verweisen.

**Insolvenzverwalter, Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter** treten nicht in Vertretung auf, sondern machen ein fremdes Recht im eigenen Namen geltend. Sie sind damit selbst die wirtschaftlich Berechtigten des Vorgangs und damit zu identifizieren, nicht etwa der Insolvenzschuldner oder die Erben.<sup>38</sup>

## 2. Abklären des Handelns für einen wirtschaftlich Berechtigten

Der Notar muss zunächst abklären, ob der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt. In Vertretungsfällen ist dies evident, weil dort immer für einen wirtschaftlich Berechtigten gehandelt wird. Treuhandkonstellationen sind dagegen nicht immer klar erkennbar. Soweit eine Treuhandkonstellation in Betracht kommt, kann es sich daher anbieten, eine Erklärung der formell Beteiligten in die Urkunde aufzunehmen, wonach sie bzw. die von ihnen Vertretenen auf eigene Rechnung handeln.

Gemäß [§ 11 Abs. 6 S. 3 GwG](#) haben die Beteiligten gegenüber dem Notar offenzulegen, ob die Geschäftsbeziehung für einen wirtschaftlich Berechtigten begründet, fortgesetzt oder durchgeführt wird.

## 3. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten

Die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten setzt sich gemäß [§ 1 Abs. 3 GwG](#) zusammen aus der Feststellung der Identität durch Erhebung der Identifizierungsmerkmale ([§ 11 Abs. 5 GwG](#)) und der Vergewisserung, dass die erhobenen Daten zutreffend sind ([§ 12 Abs. 3 GwG](#)). Beide Komponenten haben risikoangemessen zu erfolgen.

a) Zur **Feststellung der Identität** eines wirtschaftlich Berechtigten sind zumindest dessen Vor- und Nachname und, soweit dies in Ansehung des im Einzelfall bestehenden Geldwäscherisikos angemessen ist, weitere Identifizierungsmerkmale zu erheben. Geburtsdatum, Geburtsort und Anschrift des wirtschaftlich Berechtigten dürfen unabhängig vom festgestellten Risiko erhoben werden.

---

<sup>38</sup> Newsletter Nr. 10 vom 29. April 2016 des Regierungspräsidiums Darmstadt, abrufbar unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Newsletter%20Nr.%2010%20vom%2029.%20April%202016.pdf>; siehe auch Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen der BaFin, Besonderer Teil: Kreditinstitute, S. 20 f., abrufbar unter [https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Auslegungsentscheidung/dl\\_ae\\_aua\\_bt\\_ki\\_gw.html](https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Auslegungsentscheidung/dl_ae_aua_bt_ki_gw.html).

**b)** Die Art der **Überprüfung der Richtigkeit der erhobenen Angaben** hängt entscheidend von der zugrundeliegenden Konstellation ab:

**aa)** Bei **Vertretung einer natürlichen Person** ergeben sich die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten aus der entsprechenden Vollmachtsurkunde, der Vollmachtsbestätigung oder der Genehmigung. Sofern sich die Angaben zum Vertretenen aus dem Grundbuch oder dem Handelsregister (z. B. Gesellschafterliste) ergeben, werden diese i. d. R. ohnehin zusätzlich eingesehen. Im Übrigen kann der Notar – wenn er keine Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit hat – grundsätzlich auf die Richtigkeit der Angaben der Beteiligten vertrauen.

**bb)** Bei **Vertretung einer Gesellschaft**<sup>39</sup> ist zu unterscheiden, ob es um einen Erwerbsvorgang nach [§ 1 GrEStG](#) (zum Begriff siehe [F.I.2.](#)) oder einen sonstigen Vorgang im Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes handelt.

**(1)** Im Rahmen von **Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG**<sup>40</sup> ist dem beurkundenden Notar gemäß [§ 12 Abs. 4 GwG](#) die Identität des wirtschaftlich Berechtigten von an der Urkunde beteiligten Vereinigungen<sup>41</sup> vor der Beurkundung anhand einer in Textform<sup>42</sup> **vorzulegenden Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur** offenzulegen.<sup>43</sup> Es ist unerheblich, ob die Gesellschaft auf Veräußerer- oder Erwerberseite steht.

Die Dokumentation kann schematisch in Form eines Konzerndiagramms/Schaubildes erfolgen. Sofern sich die Eigentums- und Kontrollstruktur aus anderen Dokumenten ergibt, genügt aber auch deren Vorlage. Geht die Eigentums- und Kontrollstruktur nicht vollständig aus den Dokumenten hervor, können diese auch durch zusätzliche Erklärungen des Beteiligten ergänzt werden. Sofern sich bei einer GmbH nur natürliche Personen als Gesellschafter aus der Gesellschafterliste ergeben, würde etwa die Vorlage der Gesellschafterliste genügen, verbunden mit der Erklärung, dass die Kontrollstruktur der Eigentümerstruktur entspricht.

Der Notar hat die vorgelegte Dokumentation lediglich auf ihre **Schlüssigkeit** zu überprüfen. Schlüssigkeitsprüfung ist die Prüfung, ob die Feststellung zum wirtschaftlich Berechtigten zutreffend ist, wenn die von den Beteiligten dargestellte Eigentums- und Kontrollstruktur als wahr unterstellt wird. Grundsätzlich darf sich der Notar auf die Angaben der Beteiligten verlassen. Weitere Nachforschungen oder Prüfmaßnahmen sind nur dann erforderlich, wenn die Aussagen widersprüchlich oder erkennbar unzutreffend sind bzw. wenn ein erhöhtes Risikopotenzial im Hinblick auf Geldwäsche oder

---

<sup>39</sup> Unabhängig davon, ob inländisch oder ausländisch; einschließlich Gesellschaften bürgerlichen Rechts.

<sup>40</sup> Siehe hierzu Abschnitt [F.I.2.](#)

<sup>41</sup> Entscheidend ist also, ob im Namen der Gesellschaft Erklärungen abgegeben werden. Dies folgt aus dem Wortlaut von [§ 12 Abs. 4 GwG](#). Danach kommt es darauf an, dass der Vertragspartner für eine Rechtsform im Sinne [von § 3 Abs. 2 und 3 GwG](#) handelt. Vertragspartner ist im notariellen Bereich stets die erschienene Person, siehe Fn. 27.

<sup>42</sup> Da es sich insoweit nicht um eine Willenserklärung, sondern eine Wissenserklärung handelt, ist § 126b BGB nicht anzuwenden. Erforderlich ist lediglich, dass die Dokumentation in lesbarer Form auf einem dauerhaften Datenträger vorgelegt wird (z. B. auf Papier, in einer E-Mail oder als PDF-Dokument). Die Person des Erklärenden muss in der Dokumentation nicht zwingend genannt werden.

<sup>43</sup> Gleiches gilt für Trust und vergleichbare Rechtsgestaltungen.

Terrorismusfinanzierung feststellbar ist.<sup>44</sup> Solange die Gesellschaft ihrer Vorlagepflicht nicht nachkommt, hat der Notar die Beurkundung abzulehnen.<sup>45</sup> Der Notar kann aber bei der Erstellung der Dokumentation **behilflich** sein, insbesondere etwa erforderliche Angaben und Dokumente aus dem Handelsregister beschaffen und einen Entwurf fertigen<sup>46</sup>.

Im Rahmen der sich anhand der vorliegenden Angaben zur Eigentums- und Kontrollstruktur anschließenden Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten sind die wesentlichen/maßgeblichen Anteilsinhaber unter Berücksichtigung der in [§ 3 GwG](#) genannten Schwellenwerte und sonstigen Vorgaben zu erfassen.<sup>47</sup> Letztlich dient die Eigentums- und Kontrollstruktur der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten. Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung ist zu entscheiden, inwieweit der Umfang an Informationen über die Eigentums- und Kontrollstrukturen sowie zu ergreifende Maßnahmen zwecks Identifizierung angemessen sind. Den Notaren steht insoweit ein Ermessensspielraum zu.<sup>48</sup> Auch bei komplexen Beteiligungsstrukturen mit zwischengeschalteten Gesellschaften kann ggf. eine risikobasierte Entscheidung über den Umfang der Abklärungsmaßnahmen zur Ermittlung indirekt beteiligter Personen zu treffen sein.<sup>49</sup> Ein Beteiligungsstrang braucht jedenfalls dann nicht weiter verfolgt zu werden, wenn feststeht, dass sich dadurch kein wirtschaftlich Berechtigter ergeben kann.<sup>50</sup> Wichtig ist, dass die Eigentums- und Kontrollstruktur mehr ist als der Abgleich, ob z. B. Anteilseigner mit mehr als 25 % vorhanden sind. Die Struktur erfordert ein Gesamtbild vom Vertragspartner. Sie muss umso intensiver erforscht werden, je risikobehafteter der Vorgang erscheint. Hier kann es hilfreich sein, die Struktur in geeigneter Weise, z. B. durch schriftliche Aufzeichnungen oder auch schematisch in Form eines Schaubildes aufzuzeichnen.

Da es sich bei der Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine Wissenserklärung handelt, ist entscheidend, dass sie aus der „**Sphäre der Gesellschaft**“ kommt. Es ist nicht erforderlich, dass die Person Vertretungsmacht hat; die Dokumentation muss daher nicht zwingend durch die vertretungsberechtigten Organe abgegeben werden. Es kommt allein darauf an, ob sich die Gesellschaft die Erklärungen der Person zurechnen lassen muss. Daher kann die Dokumentation etwa auch von Mitarbeitern der Rechtsabteilung oder dem Steuerberater abgegeben werden.

Entsprechend [§ 11 Abs. 3 GwG](#) ist die Vorlage entbehrlich, wenn die Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur bereits bei früherer Gelegenheit vorgelegt und aufgezeichnet wurde und dem Notar keine Anhaltspunkte vorliegen, dass sich die Eigentums- und Kontrollstruktur zwischenzeitlich geändert hat.

---

<sup>44</sup> Vgl. Herzog/*Figura*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 11 Rn. 27.

<sup>45</sup> Siehe hierzu [E.VI](#).

<sup>46</sup> Für die auftragsgemäße Erstellung einer Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur durch Aufbereitung der zur Verfügung gestellten Informationen steht dem Notar eine Entwurfsgebühr zu, siehe *Diehn*, Notarkostenberechnungen, 7. Aufl. 2021, Rn. 2210 ff.; *Thelen*, GeldwäscheR, Rn. 810.

<sup>47</sup> Herzog/*Figura*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 10 Rn. 19.

<sup>48</sup> Vgl. Herzog/*Figura*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 10 Rn. 19.

<sup>49</sup> Herzog/*Figura*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 10 Rn. 19.

<sup>50</sup> Zum Umfang der Ermittlungspflichten bezüglich eines wirtschaftlich Berechtigten bei Gesellschaftern mit kleineren Anteilen siehe [E.II.1](#). Die dortigen Erwägungen gelten auch im Rahmen der Eigentums- und Kontrollstruktur.

(2) In anderen Fällen müssen **risikoangemessene Maßnahmen** ergriffen werden, um die Richtigkeit der erhobenen Angaben zu überprüfen. Auch wenn insoweit die Einholung einer Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur nicht gesetzlich vorgeschrieben ist,<sup>51</sup> mag es sich empfehlen, von den Beteiligten eine solche Dokumentation anzufordern.

Zunächst kann zur Überprüfung der Identität auf die **Angaben im Transparenzregister** zurückgegriffen werden, in das ohnehin Einsicht genommen werden muss.<sup>52</sup> Dabei müssen gem. [§ 12 Abs. 3 Satz 3 GwG](#) keine über die Einsicht in das Transparenzregister hinausgehenden Maßnahmen ergriffen werden, wenn (i) die dem Notar mitgeteilten Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten mit denen im Transparenzregister übereinstimmen, (ii) keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Angaben bestehen und (iii) kein höheres Geldwäscherisiko besteht (sog. Regelvermutung für die Erfüllung der Sorgfaltspflicht). Hat der Notar keine Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der Angaben der Beteiligten, kann er auch im Übrigen grundsätzlich auf die Richtigkeit der Angaben der Beteiligten vertrauen.

Soweit sich die wirtschaftliche Berechtigung aus den dort eingetragenen Angaben (insb. Gesellschafter von Personenhandelsgesellschaften) oder verfügbaren Dokumenten (insb. GmbH-Gesellschafterlisten) ergeben, kann die Überprüfung auch durch einen Abgleich mit den **Angaben und Dokumenten im Handelsregister** oder sonstigen maßgeblichen Registern<sup>53</sup> erfolgen. Ähnliches gilt für ausländische Gesellschaften, bei denen sich die Gesellschafterstellung aus einem verlässlichen Register ergibt. Bei sonstigen Gesellschaften (insb. Gesellschaften bürgerlichen Rechts und sonstige ausländische Gesellschaften) kann die Überprüfung – sofern vorhanden – gegebenenfalls durch einen Abgleich mit den **Angaben in den maßgeblichen Gesellschaftsdokumenten** (Gesellschaftsvertrag, Gesellschafterbeschlüsse o. ä.) erfolgen.

Die Beteiligten sind nach [§ 11 Abs. 6 Satz 4 GwG](#) verpflichtet, dem Notar die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen und die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Anderenfalls greift die Meldepflicht nach [§ 4 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien](#) im Anwendungsbereich der Meldepflichtverordnung.

cc) In **Treuhandkonstellationen** kommt für die Überprüfung der Richtigkeit der erhobenen Angaben eine Vorlage des Treuhandvertrags in Betracht. Darüber hinaus wird häufig nur auf die Angaben der Beteiligten zurückzugreifen sein.

Um Treuhandkonstellationen aufzudecken, bietet es sich an, in möglichen Treuhandfällen standardmäßig eine Erklärung der formell Beteiligten in die Urkunde oder die Nebenakte aufzunehmen, wonach diese auf eigene Rechnung bzw. – in Vertretungsfällen – auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen handeln.

---

<sup>51</sup> [§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 GwG](#) gilt für Notare nicht, da deren Vertragspartner stets nur natürliche Personen sind, siehe Fn. 27.

<sup>52</sup> Zur Pflicht zur Einsicht ins Transparenzregister siehe [E.III.4.](#)

<sup>53</sup> Insb. Partnerschafts-, Genossenschafts- und Vereinsregister.

#### 4. Einsicht ins Transparenzregister und Unstimmigkeitsmeldung

Soweit eine **inländische juristische Person des Privatrechts oder eine eingetragene Personengesellschaft** an der Urkunde beteiligt ist, also in deren Namen Erklärungen abgegeben werden,<sup>54</sup> muss sich der Notar zu Beginn einer neuen Geschäftsbeziehung gemäß [§ 12 Abs. 3 Satz 2 GwG](#) einen Transparenzregisterauszug vorlegen lassen oder Einsicht in das Transparenzregister nehmen. Gemäß [§ 20 Abs. 1 Satz 2 GwG](#) sind **ausländische Vereinigungen** ebenfalls verpflichtet, die Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung an das Transparenzregister mitzuteilen, **wenn sie sich verpflichten, eine im Inland gelegene Immobilie zu erwerben, oder wenn sie Geschäftsanteile i. S. d. § 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG erwerben**. Die Einsicht ins Transparenzregister dient der Prüfung der Ablehnungspflicht bei ausländischen Gesellschaften<sup>55</sup> sowie der Überprüfung der Richtigkeit der erhobenen Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten (s. o.). Darüber hinaus ist die Pflicht vor dem Hintergrund der sog. **Unstimmigkeitsmeldung** nach [§ 23a GwG](#) zu sehen.

a) Die vorgenannte **Einsichtspflicht** in das Transparenzregister gilt für Gesellschaften wie auch für Trusts und vergleichbare Rechtsgestaltungen.<sup>56</sup> Gesellschaften bürgerlichen Rechts sind – nach derzeitiger Rechtslage<sup>57</sup> – nicht im Transparenzregister einzutragen, sodass bei diesen – unbeschadet der Pflicht des Notars, den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren (s. o.) – auch keine Einsichtspflicht besteht.

Die zum 1. Januar 2020 eingeführte Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs besteht nur bei „Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung“, also für „Neumandanten“.<sup>58</sup> Aufgrund der Einzelfallbezogenheit der notariellen Tätigkeit kann darauf abgestellt werden, ob ein Beteiligter die Notarstelle angesichts dieser oder einer früheren Amtstätigkeit bereits vor dem 1. Januar 2020 aufgesucht hat. Gleichzeitig ermöglicht [§ 11 Abs. 3 Satz 1 GwG](#), von der Identifizierung abzusehen, wenn der Verpflichtete die zu identifizierende Person bereits bei früherer Gelegenheit im Rahmen seiner Sorgfaltspflichten identifiziert und die dabei erhobenen Angaben aufgezeichnet hat. Daher ist keine Einholung des Transparenzregisterauszugs erforderlich bei Beteiligten, bei denen bereits ein Transparenzregisterauszug vorliegt.

---

<sup>54</sup> Diese sind gemäß [§ 20 Abs. 1 S. 1 GwG](#) verpflichtet, die Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung in das Transparenzregister mitzuteilen.

<sup>55</sup> Bei inländischen Gesellschaften besteht bei fehlenden oder fehlerhaften Eintragungen keine Ablehnungspflicht. Etwas anderes gilt nur, wenn gleichzeitig keine schlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur vorgelegt wurde (siehe dazu [E.III.3.](#)). Auch wenn insoweit keine Pflicht besteht, sollte der Notar in einem solchen Fall jedoch auf eine (Korrektur der) Eintragung im Transparenzregister hinwirken.

<sup>56</sup> Diese sind gemäß [§ 21 Abs. 1 S. 1 GwG](#) verpflichtet, die Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung in das Transparenzregister mitzuteilen.

<sup>57</sup> Nach dem Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts wird es ab dem 1. Januar 2024 ein Gesellschaftsregister für die GbR geben. Sollte eine GbR dort eingetragen sein, muss sie nach [§ 20 Abs. 1 S. 1 GwG](#) eine Mitteilung an das Transparenzregister vornehmen. In diesen Fällen besteht für den Notar auch eine Einsichtnahmepflicht in das Transparenzregister.

<sup>58</sup> Ausdrücklich <https://www.cms-hs-bloggt.de/real-estate-public/gwg-neue-pflichten-fuer-notare-bei-beurkundungen/>; ebenso für „Neukunden“ [https://www.ey.com/de\\_de/financial-accounting-advisory-services/das-neue-gwg-was-sich-durch-die-5-eu-geldwaescherichtlinie-aendert](https://www.ey.com/de_de/financial-accounting-advisory-services/das-neue-gwg-was-sich-durch-die-5-eu-geldwaescherichtlinie-aendert).

Für Vorgänge ab dem 1. August 2021 besteht die Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs unabhängig davon, ob sich die Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bereits aus einem anderen Register ergeben (etwa der beim Handelsregister hinterlegten Gesellschafterliste), da die Mitteilungsfiktion (§ 20 Abs. 2 GwG a. F.<sup>59</sup>) durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz aufgehoben wurde.

Ist die Einsicht ins Transparenzregister bereits bei früherer Gelegenheit erfolgt und aufgezeichnet worden, ist eine erneute Einsicht im Rahmen eines neuen Beurkundungsverfahrens entsprechend [§ 11 Abs. 3 GwG](#) entbehrlich, wenn dem Notar keine Anhaltspunkte vorliegen, dass die erhobenen Angaben nicht mehr zutreffend sind.

**b) Ausländische Gesellschaften** müssen gemäß [§ 20 Abs. 1 Satz 2 GwG](#) Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung an das Transparenzregister mitteilen, wenn sie sich verpflichten, eine inländische Immobilie zu erwerben. Gleiches gilt seit dem 1. August 2021, wenn Anteile i. S. d. [§ 1 Abs. 3 GrEStG](#) sich bei einer ausländischen Gesellschaft vereinigen oder auf sie übergehen, oder wenn sie i. S. d. [§ 1 Abs. 3a GrEStG](#) aufgrund eines Rechtsvorgangs eine wirtschaftliche Beteiligung innehaben;<sup>60</sup> hierdurch werden auch Anteilserwerbe mit ausländischen Erwerbern in die Transparenzpflichten nach [§ 20 GwG](#) aufgenommen, sofern sie dem Umfang nach [§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG](#) entsprechen,<sup>61</sup> also die ausländische Gesellschaft infolge des Erwerbsvorgangs (unmittelbar oder mittelbar) mindestens 90 % der Anteile an einer immobilienhaltenden Gesellschaft innehat. Solange die Vereinigung ihrer Mitteilungspflicht nicht nachkommt, ist die **Beurkundung** gemäß [§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG](#) zwingend **abzulehnen**.<sup>62</sup> Vor diesem Hintergrund muss sich der Notar vor der Beurkundung vergewissern, dass die ausländische Vereinigung ihrer Mitteilungspflicht nachgekommen ist, insbesondere dadurch, dass er sich einen Transparenzregisterauszug vorlegen lässt oder selbst das Transparenzregister einsieht. Es besteht dabei aber keine Pflicht des Notars zu ermitteln, ob ein Erwerbsvorgang nach [§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG](#) vorliegt.

Da das Beurkundungsverbot aber nur daran anknüpft, dass die Vereinigung die Angaben dem Transparenzregister mitgeteilt hat, und nicht daran, dass diese Angaben eingetragen wurden, kann die Vereinigung die Erfüllung ihrer Mitteilungspflicht auch anders nachweisen, insbesondere durch die Vorlage einer Auftragsbestätigung.<sup>63</sup> In einem solchen Fall muss der Notar dann aber die Einholung des Transparenzregisterauszugs nachholen (wegen [§ 12 Abs. 3 Satz 2 GwG](#)). Soweit die Mitteilungspflicht nach [§ 20 Abs. 1 Satz 3 GwG](#) entfällt, weil die Gesellschaft bereits im Transparenzregister eines anderen EU-Mitgliedstaates eingetragen ist, muss der Notar das ausländische Transparenzregister einsehen oder sich – praktisch einfacher – einen Nachweis der dortigen Registrierung vorlegen lassen. Dabei kann er auch die Vorlage einer Übersetzung verlangen.

---

<sup>59</sup> I. d. F. durch das Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, BGBl. 2017 I, S. 1822.

<sup>60</sup> Die erweiterte Mitteilungspflicht greift ein, wenn der Erwerbsvorgang i. S. d. [§ 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG](#) nach dem 31. Juli 2021 verwirklicht wird, siehe BT-Drs. 19/30443, S. 74.

<sup>61</sup> BT-Drs. 19/28164, S. 48.

<sup>62</sup> Siehe dazu [E.VII](#).

<sup>63</sup> Die Bundesanzeiger Verlag GmbH bietet den Vereinigungen nach Übermittlung des Auftrags zur Eintragung wirtschaftlich Berechtigter eine PDF-Auftragsbestätigung zum Download an.

Die Eintragung einer Zweigniederlassung in Deutschland lässt die Mitteilungspflicht nicht entfallen, da sich daraus nicht ergibt, wer der wirtschaftlich Berechtigte ist.

c) Die Pflicht zur Abgabe einer sog. **Unstimmigkeitsmeldung** nach [§ 23a GwG](#) begründet keine eigenständige Pflicht zur Einsichtnahme in das Transparenzregister, sondern setzt eine solche vielmehr voraus. Ob das Transparenzregister eingesehen werden muss, richtet sich allein nach [§ 12 Abs. 3 Satz 2 GwG](#) (s. o.). Durch die Unstimmigkeitsmeldung soll die Qualität der Angaben im Transparenzregister erhöht werden.<sup>64</sup>

Der Notar hat eine Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister abzugeben, sofern

- er feststellt, dass Unstimmigkeiten zwischen den im Transparenzregister zugänglichen Angaben und den sonstigen ihm zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen über die wirtschaftlich Berechtigten bestehen ([§ 23a Abs. 1 Satz 1 GwG](#)) **und**
- gleichzeitig ein Sachverhalt vorliegt, den er nach [§ 43 Abs. 2 GwG](#) der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen zu melden hat (einschließlich der Sachverhalte nach der GwGMeldV-Immobilien, [§ 23a Abs. 1 Satz 2 GwG](#))<sup>65</sup>.

Eine Unstimmigkeit liegt nach [§ 23a Abs. 1 Satz 4 GwG](#) vor, wenn

- Eintragungen nach [§§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 und 2 GwG](#) fehlen,
- einzelne Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten abweichen (z. B. falscher Name, falsches Geburtsdatum), oder
- wenn abweichende wirtschaftlich Berechtigte ermittelt wurden.

Eine bloße Unstimmigkeit begründet für den Notar keine Pflicht zur Abgabe einer Unstimmigkeitsmeldung. Zusätzlich müssen die Voraussetzungen einer Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen vorliegen (Beispiel: Die I-GmbH & Co. KG verkauft eine Immobilie. Der Notar nimmt Einsicht in das Transparenzregister und stellt fest, dass dort keine Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten eingetragen sind. Wenn kein Sachverhalt nach der GwGMeldV-Immobilien vorliegt und der Notar keine positive Kenntnis der Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung oder sonstigen Straftat hat, hat er keine Unstimmigkeitsmeldung abzugeben).

Während nach früherer Rechtslage unter bestimmten Voraussetzungen eine Mitteilung an das Transparenzregister entbehrlich war, weil sich die Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten bereits aus einem anderen Register ergaben (sog. Mitteilungsfiktion, [§ 20 Abs. 2 GwG a. F.](#)<sup>66</sup>), und unter diesen Voraussetzungen eine fehlende Eintragung im Transparenzregister keine Unstimmigkeit begründete, liegt seit dem Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz stets eine Unstimmigkeit vor, wenn eine transparenzpflichtige Rechtseinheit nicht ihre wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister mitgeteilt hat (wobei für eine Meldepflicht des Notars zusätzlich die Voraussetzungen einer Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen vorliegen müssen). Der

---

<sup>64</sup> BT-Drs. 19/13827, S. 91.

<sup>65</sup> Siehe dazu [F.I.](#)

<sup>66</sup> I. d. F. durch das Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, BGBl. 2017 I, S. 1822.

Gesetzgeber gewährt jedoch den Rechtseinheiten, die sich früher auf die Mitteilungsfiktion berufen konnten, eine Übergangsfrist für die Vornahme der Mitteilung ([§ 59 Abs. 8 GwG](#)).

Zudem wird die Unstimmigkeitsmeldung wegen des Fehlens einer Eintragung nach [§ 20 GwG](#) (also etwa nicht wegen falscher Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten) bis zum 1. April 2023 suspendiert ([§ 59 Abs. 10 GwG](#)). Dadurch soll unnötiger Complianceaufwand seitens der Verpflichteten und Verwaltungsaufwand seitens der registerführenden Stelle vermieden werden.<sup>67</sup> Die Meldepflicht entfällt aber nur, wenn nach der bis zum 31. Juli 2021 geltenden Fassung des § 23a Abs. 1 i. V. m. § 20 Abs. 2 GwG keine Pflicht zur Abgabe einer Unstimmigkeitsmeldung bestanden hätte. Dabei besteht allerdings – wie sich ausdrücklich aus der Gesetzesbegründung ergibt,<sup>68</sup> worauf auch die registerführende Stelle des Transparenzregisters hinweist –<sup>69</sup> keine generelle Prüfpflicht. Dem entspricht, dass [§ 23a GwG](#) ebenfalls keine Prüfpflicht begründet.<sup>70</sup> Aus diesem Grund ist – wie auch die registerführende Stelle des Transparenzregisters betont –<sup>71</sup> während der Übergangszeit bis zum 1. April 2023 bei Fehlen einer Eintragung eine Unstimmigkeitsmeldung nur in Ausnahmefällen erforderlich. Voraussetzung ist laut Gesetzesbegründung nämlich, dass der Verpflichtete aufgrund seiner „vorhandenen eigenen Erkenntnisse“ davon ausgehen muss, dass ein Eintrag im Transparenzregister notwendig gewesen wäre, also zu Unrecht von der Mitteilungsfiktion Gebrauch gemacht wurde.<sup>72</sup> Eine generelle Prüfpflicht, ob Vereinigungen von der Mitteilungsfiktion Gebrauch machen durften, besteht dabei nicht.<sup>73</sup> Aus diesem Grund wird der Verpflichtete in der Regel nicht erkennen können, ob die Voraussetzungen des [§ 59 Abs. 10 GwG](#) erfüllt sind. Dies gilt zumindest bei solchen Rechtseinheiten, die sich grundsätzlich auf die Mitteilungsfiktion berufen konnten (insbesondere AG, GmbH, KG, OHG). Um beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen der Mitteilungsfiktion auch im konkreten Einzelfall erfüllt waren, müsste der Verpflichtete nämlich wissen, wer am 31. Juli 2021<sup>74</sup> der wirtschaftlich Berechtigte dieser Rechtseinheit war und ob sich damals die erforderlichen Angaben zu diesem wirtschaftlich Berechtigten aus den in § 20 Abs. 2 GwG a. F. aufgeführten Dokumenten und Eintragung ergaben. Dieses Kenntnis wird der Verpflichtete in der Regel nicht haben; mangels Prüfpflicht muss er sich diese auch nicht verschaffen. Eine vorsorgliche Meldung unter

---

<sup>67</sup> BT-Drs. 19/30443, S. 71.

<sup>68</sup> BT-Drs. 19/30443, S. 71.

<sup>69</sup> Aktuelle Nachricht zum Transparenzregister vom 24.7.2021, abrufbar [hier](#).

<sup>70</sup> BT-Drs. 19/13827, S. 91 („Mit der neu aufgenommenen Regelung in § 23a Absatz 1 ist keine neue Prüfpflicht [...] verbunden.“); es wäre daher auch ohne die Gesetzesbegründung zu § 59 Abs. 10 GwG nicht einsichtig, warum zwar nicht die Ausgangsnorm selbst (§ 23a GwG), aber die Übergangsregelung hierzu (§ 59 Abs. 10 GwG) eine Prüfpflicht begründen sollte.

<sup>71</sup> Aktuelle Nachricht zum Transparenzregister vom 24.7.2021, abrufbar [hier](#).

<sup>72</sup> BT-Drs. 19/30443, S. 71.

<sup>73</sup> BT-Drs. 19/30443, S. 71.

<sup>74</sup> Dafür, dass es auf den wirtschaftlich Berechtigten zum 31. Juli 2021 und nicht auf den aktuellen wirtschaftlich Berechtigten ankommt, spricht zum einen der Wortlaut des § 59 Abs. 10 GwG („bestanden hätte“ anstelle von „bestehen würde“). Zum anderen streitet hierfür der Zweck des § 59 Abs. 10 GwG: Durch diese Vorschrift soll ausweislich der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/28164, S. 58) die Übergangsregelung zur Eintragungspflicht nach § 59 Abs. 8 GwG im Bereich der Unstimmigkeitsmeldungen nachvollzogen werden. Vereinigungen, die von der Mitteilungsfiktion profitierten, sollen während des Zeitraums, der ihnen für die Vornahme der nunmehr erforderlichen Eintragung zugestanden wird, keiner Unstimmigkeitsmeldung ausgesetzt werden. § 59 Abs. 8 GwG gilt nur für solche Vereinigungen, „deren Pflicht zur Mitteilung an das Transparenzregister am 31. Juli 2021“ nach § 20 Abs. 2 GwG a. F. als erfüllt galt. Zur Beurteilung dieser Frage kommt es demnach darauf an, wer am 31. Juli 2021 wirtschaftlich Berechtigter war (und ob sich zu diesem Zeitpunkt die erforderlichen Angaben aus den in § 20 Abs. 2 GwG a. F. aufgeführten Dokumenten und Eintragung ergaben). Folglich muss aufgrund des vom Gesetzgeber gewünschten Gleichlaufs zwischen § 59 Abs. 8 und 10 GwG jeweils derselbe Zeitpunkt maßgeblich sein.

Außerachtlassung der Übergangsregelung scheidet für den Notar aufgrund seiner Verschwiegenheitspflicht aus. Anders ist die Situation jedoch bei solchen Rechtseinheiten, für die die Mitteilungsfiktion generell nicht greifen konnte (insbesondere bei Stiftungen). Fehlt bei solchen Rechtseinheiten eine Eintragung im Transparenzregister, ist ohne zusätzliche Prüfung ersichtlich, dass [§ 59 Abs. 10 GwG](#) tatbestandlich nicht erfüllt ist, und besteht damit – bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen – eine Pflicht zur Unstimmigkeitsmeldung.

Neben dem Vorliegen der Unstimmigkeit ist erforderlich, dass der Notar die Unstimmigkeit auch feststellt. Die Meldepflicht knüpft deshalb also an ein subjektives Element an.<sup>75</sup> Sollte der Notar Zweifel daran haben, ob eine Unstimmigkeit besteht, muss er keine Meldung abgeben und darf dies wegen der gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht auch nicht. Die Meldepflicht besteht daher nur, wenn er **positiv die Unstimmigkeit feststellt**.<sup>76</sup>

Unstimmigkeitsmeldungen müssen über die **Internetseite des Transparenzregisters** ([www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de)) abgegeben werden. Gibt der Notar eine Unstimmigkeitsmeldung ab, wird diese geprüft. Gemäß [§ 23a Abs. 6 GwG](#) ist nach Eingang der Unstimmigkeitsmeldung die Prüfung auf dem Registerauszug sichtbar zu vermerken. Der Gesetzgeber verweist darauf, dass ein solcher **Prüfvermerk** eine wichtige Information für diejenigen sei, die in der Zwischenzeit Einsicht in das Register nehmen. Für geldwäscherechtlich Verpflichtete sei dies etwa das Signal, dass sie den Angaben aus dem Register im Rahmen eines risikobasierten Ansatzes bei der Erfüllung der Sorgfaltspflichten lediglich weniger Gewicht einräumen können.<sup>77</sup>

Der **Hauptanwendungsfall** einer Unstimmigkeitsmeldung wird das Fehlen erforderlicher Eintragungen sein, weil die betroffene Rechtseinheit ihre Mitteilungspflicht nicht erfüllt hat. In einem solchen Fall ergeben sich regelmäßig aus dem Prüfvermerk keine Konsequenzen für den Notar.<sup>78</sup>

Wenn ein wirtschaftlich Berechtigter eingetragen und auf dem Transparenzregisterauszug ein Prüfvermerk angebracht ist, muss der Notar seine Erkenntnisse zum wirtschaftlich Berechtigten kritisch überprüfen, insbesondere durch Nachfrage bei der betroffenen Rechtseinheit unter Hinweis auf den Prüfvermerk. Die Tatsache der laufenden Prüfung sollte auch bei der konkreten Risikobewertung berücksichtigt werden.

Aus dem Prüfvermerk allein folgt keinesfalls zwingend ein Beurkundungsverbot. Ein Beurkundungsverbot bestünde, wenn der Notar bei einem Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG zu dem Ergebnis kommt, dass die ihm vorgelegte Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur nicht schlüssig ist ([§ 10 Abs. 9 Satz 4](#), [§ 12 Abs. 4 GwG](#)). Die fehlende Schlüssigkeit kann sich aus den durch den

---

<sup>75</sup> Dies ergibt sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut und wird durch die Gesetzesbegründung bestätigt, siehe BT-Drs. 19/13827, S. 103: „Danach sind Unstimmigkeiten, die im Rahmen der geldwäscherechtlichen Prüfung durch Verpflichtete oder im Rahmen der Einsichtnahme von Behörden auffallen, der registerführenden Stelle zu melden. Ergibt sich also bei der Einsichtnahme in das Register die Erkenntnis der Unstimmigkeit, so ist diese dem Transparenzregister zu melden.“

<sup>76</sup> Für das Erfordernis einer positiven Feststellung der Unstimmigkeit auch BeckOK GwG/Korte, 5. Ed., § 23a Rn. 24.

<sup>77</sup> BT-Drs. 19/13827, S. 92.

<sup>78</sup> Der Transparenzregisterauszug hilft dem Notar mangels Eintragung ohnehin nicht bei der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten. Auch für die vom Notar vorzunehmende konkrete Risikobewertung des Vorgangs ist dieser Befund meist unerheblich, weil die Tatsache, dass eine Rechtseinheit ihrer Mitteilungspflicht nicht nachgekommen ist, nichts über das konkrete Geldwäscherisiko besagt, sondern die Verletzung der Mitteilungspflicht schlicht auf Unkenntnis der betroffenen Rechtseinheit beruhen kann.

Prüfungsvermerk manifestierten Zweifeln an der Richtigkeit der Angaben im Transparenzregister ergeben. Möglicherweise können diese Zweifel von der betroffenen Gesellschaft wieder ausgeräumt werden. Solange der Prüfungsvermerk angebracht ist, ist die Prüfung nicht abgeschlossen, und die Prüfung kann sich als unberechtigt erweisen. Sollten umgekehrt die eigenen Erkenntnisse zu den wirtschaftlich Berechtigten nicht mit den Angaben im Transparenzregister übereinstimmen, sollte der Notar angesichts der Abweichung ebenfalls bei der Gesellschaft nachfragen. Sollte die Gesellschaft die Abweichung erklären können, bestünde kein Beurkundungsverbot. Sofern die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, müsste der Notar jedoch eine Unstimmigkeitsmeldung abgeben. Allein die Tatsache, dass bereits eine Prüfung läuft, befreit nicht von dieser Pflicht.

#### IV. Weitere allgemeine Sorgfaltspflichten, § 10 Abs. 1 Nr. 3 - 5 GwG

Neben der Identifizierungspflicht hat der Notar folgende weitere allgemeine Sorgfaltspflichten:

##### 1. Politisch exponierte Personen

Ist dem Notar bekannt, dass es sich bei einem formell Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PeP), einen nahen Angehörigen oder um eine bekanntermaßen nahestehende Person handelt, hat er grundsätzlich von einem höheren Geldwäscherisiko auszugehen. Sofern der Notar diesbezügliche Anhaltspunkte hat, kann er diesen insbesondere durch eine Internetrecherche oder Fragen nach dem Beruf und der Mittelherkunft nachgehen.

##### Weitere Hinweise:

„**Politisch exponierte Person**“ ist nach [§ 1 Abs. 12 Satz 1 GwG](#) jede Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Bedeutung vergleichbar ist, ausübt oder ausgeübt hat. [Satz 2](#) enthält einen Katalog mit den Ämtern, die insbesondere einen PeP-Status verleihen.<sup>79</sup> Als Merksatz gilt, dass Ämter auf Bundesebene und über den Bundesrat in den Landes- und Staatsregierungen relevant sind, nicht aber sonstige Ämter auf Landesebene und insbesondere nicht auf kommunaler Ebene. Der Katalog der Ämter auf Bundesebene ist breit und erfasst neben Regierungsmitgliedern, Mitgliedern des Bundestags und Bundesrichtern auch Botschafter, Organe von bundeseigenen Unternehmen (z. B. Vorstand Deutsche Bahn AG) und Parteifunktionäre.

Bei der Frage, welche Verfahren der Verpflichtete anzuwenden hat, um **politisch exponierte Personen** ([§ 1 Abs. 12 GwG](#)), deren **Familienmitglieder** ([§ 1 Abs. 13 GwG](#)) oder **bekanntermaßen nahestehende Personen** ([§ 1 Abs. 14 GwG](#)) nach [§ 10 Abs. 1 Nr. 4 GwG](#) zu erkennen, spielt sowohl das Risiko als auch die Größe des Amtes eine Rolle. Die Ergänzung „mit angemessenen Mitteln“ nimmt die erforderliche Differenzierung zwischen den Anforderungen an den Finanz- und den Nichtfinanzsektor vor und trägt so dem Umstand Rechnung, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der

---

<sup>79</sup> Zukünftig wird die Europäische Kommission zudem eine Liste mit den genauen Funktionen veröffentlichen, die auf nationaler, europäischer und teilweise auch internationaler Ebene als wichtige öffentliche Ämter angesehen werden. Auch wenn damit zukünftig einfacher zu erkennen sein wird, welche Ämter zur Annahme eines PeP-Status führen, wird die Feststellung, ob es sich bei dem Vertragspartner oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person, um ein Familienmitglied oder um eine bekanntermaßen nahestehende Person handelt, weiterhin schwierig sein.

Unternehmen aus dem Nichtfinanzsektor um Kleinst- und Kleinunternehmen mit begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen handelt. Bei diesen würde im Hinblick auf die Vielfalt des in [§ 1 Abs. 12 - 14 GwG](#) aufgeführten Personenkreises die Durchführung einer vollständigen PeP-Bestimmung zu einem unangemessenen Aufwand führen.<sup>80</sup> Insbesondere besteht keine Pflicht, kostenpflichtige PeP-Listen privater Anbieter zu beziehen, auf denen Angaben zu politisch exponierten Personen gesammelt werden.

## 2. Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung

Die notarielle Amtstätigkeit für einen Mandanten ist von der Erstanmeldung bis zum Vollzug auf auch nach der konkreten Risikobewertung neu eintretende geldwäscherelevante Tatsachen zu überwachen. Das Eintreten solcher Tatsachen muss dokumentiert werden und erfordert gegebenenfalls eine Neueinschätzung des Risikos und die Durchführung weiterer dem nunmehr festgestellten Risiko angemessenen Maßnahmen.

### Weitere Hinweise:

Notarielle Amtsgeschäfte sind mit dem Vollzug des Geschäfts abgeschlossen und nicht auf eine Geschäftsbeziehung auf unbestimmte Dauer ausgelegt. Eine **Überwachung** im Sinne von [§ 10 Abs. 1 Nr. 5 GwG](#) ist daher nur in dem Zeitrahmen von der Anmeldung eines Amtsgeschäfts bis zu dessen Vollzug möglich, aber auch erforderlich.

## 3. Informationen über den Zweck und über die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung

Informationen zum **Zweck des Amtsgeschäfts** sind bereits im Rahmen der konkreten Risikobewertung einzuholen und ergeben sich regelmäßig bereits aus der Urkunde. Die **Art des Amtsgeschäfts** ergibt sich stets aus der errichteten Urkunde bzw. dem Entwurf. Bei reiner Beratungstätigkeit wird der Notar in der Regel eine Notiz zum Inhalt der Beratung fertigen und aufbewahren. Damit hat [§ 10 Abs. 1 Nr. 3 GwG](#) keine eigenständige Bedeutung.

## V. Verstärkte Sorgfaltspflichten bei höherem Risiko, § 15 GwG

Im Rahmen der verstärkten Sorgfaltspflichten hat der Notar vor allem die Herkunft der im Rahmen des Vorgangs eingesetzten Vermögenswerte zu bestimmen. Daneben bedarf es einer verstärkten kontinuierlichen Überwachung sowie gegebenenfalls einer genaueren Untersuchung der Beteiligten, des wirtschaftlich Berechtigten und des Geschäftszwecks.

### Weitere Hinweise:

Kommt der Notar im Rahmen der konkreten Risikobewertung aufgrund der festgestellten Risikoindekatoren zu dem Ergebnis, dass ein höheres Risiko vorliegt,<sup>81</sup> sind zusätzlich zu den allgemeinen

---

<sup>80</sup> BT-Drs. 18/12405, S. 167; BR-Drs. 182/17, S. 12.

<sup>81</sup> Siehe dazu [E.I.](#)

Sorgfaltspflichten **verstärkte Sorgfaltspflichten** zu erfüllen. Der Umfang der zusätzlichen Maßnahmen hängt von dem jeweils festgestellten Risiko ab. **In jedem Fall** sind folgende verstärkte Sorgfaltspflichten zu erfüllen:

- Es sind angemessene Maßnahmen zu ergreifen, mit denen die **Herkunft der im Rahmen des Vorgangs eingesetzten Vermögenswerte** bestimmt werden kann (z. B. Mittel zur Zahlung des Kaufpreises oder zur Leistung der Einlagen bei einer Gesellschaftsgründung oder Kapitalerhöhung).
- Der Vorgang ist einer verstärkten kontinuierlichen Überwachung zu unterziehen.

Sind an der Beurkundung natürliche oder juristische Personen beteiligt, die in einem von der Europäischen Kommission ermittelten **Drittstaat mit hohem Risiko**<sup>82</sup> ansässig sind, sind zudem – sofern verfügbar – (zusätzliche) Informationen einzuholen

- über die Beteiligten und die wirtschaftlich Berechtigten (insb. Verbindung nach Deutschland und zu dem Amtsgeschäft),
- über die Herkunft der Vermögenswerte und des Vermögens des Vertragspartners und gegebenenfalls des wirtschaftlich Berechtigten (mit Ausnahme der fiktiven wirtschaftlich Berechtigten nach [§ 3 Abs. 2 Satz 5 GwG](#)),
- über die Gründe für die geplante oder durchgeführte Transaktion und
- über die geplante Verwendung der Vermögenswerte, die im Rahmen der Transaktion oder Geschäftsbeziehung eingesetzt werden (soweit dies zur Beurteilung der Gefahr von Terrorismusfinanzierung erforderlich ist).<sup>83</sup>

Handelt es sich um einen Vorgang, der im Vergleich zu ähnlichen Fällen **besonders komplex** oder **ungewöhnlich groß** ist, einem **ungewöhnlichen Transaktionsmuster** folgt oder **keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck** erkennen lässt, ist dieser mit angemessenen Mitteln – insbesondere im Hinblick auf seinen Hintergrund und Zweck – näher zu untersuchen.

Regelmäßig wird dem Notar im Rahmen der verstärkten Sorgfaltspflichten nur die Möglichkeit offenstehen, bei den Beteiligten nachzufragen, um die erforderlichen (zusätzlichen) Informationen zu erhalten, und diese auf Plausibilität zu überprüfen. Die Möglichkeit, Erkundigungen bei (vertrauenswürdigen) Dritten einzuholen, scheidet für den Notar schon aufgrund seiner Verschwiegenheitsverpflichtung nach [§ 18 Abs. 1 BNotO](#) aus.

Die Pflicht zur verstärkten kontinuierlichen Überwachung kommt aufgrund der Einzelfallbezogenheit der notariellen Tätigkeit allenfalls in Ausnahmefällen in Betracht.

Die aufgrund des höheren Risikos veranlassten Maßnahmen sowie deren Ergebnisse sind aufzuzeichnen und aufzubewahren (vgl. [D.IV.](#)).

---

<sup>82</sup> Siehe dazu [B.II](#). Die BNotK stellt unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) eine aktuelle Liste mit den in der Delegierten Verordnung der Kommission aufgeführten Staaten bereit.

<sup>83</sup> Die zusätzlichen Informationen zur angestrebten Art der Geschäftsbeziehung ergeben sich i. d. R. aus dem Beurkundungsersuchen. Die Pflicht, Transaktionsmuster auszuwählen, die einer weiteren Prüfung bedürfen, passt im Notariat zudem nicht, weil sich jede Beurkundung auf allenfalls wenige Transaktionen beschränkt.

## VI. Beurkundungsverbote

Grundsätzlich geht der „Urkundsgewährungsanspruch“ der Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltpflichten vor. Etwas anderes gilt dann, wenn

- der Notar weiß, dass seine Tätigkeit für den Zweck der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung genutzt werden soll,
- eine Gesellschaft im Rahmen eines Erwerbsvorgangs nach § 1 GrEStG ihrer Pflicht, die Identität des wirtschaftlich Berechtigten anhand einer in Textform vorzulegenden Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur offenzulegen, nicht nachkommt,
- eine ausländische Gesellschaft, die sich verpflichtet, eine im Inland gelegene Immobilie zu erwerben, oder die Geschäftsanteile i. S. d. [§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG](#) erwirbt, ihrer Pflicht zur Mitteilung der Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung ins Transparenzregister nicht nachkommt;
- der Notar den Vorgang nach einer Meldung anhalten muss (siehe [F.III.1](#));
- ein Beteiligter auf den Finanzsanktionslisten geführt ist.

### Weitere Hinweise:

[§ 10 Abs. 9 Satz 3 GwG](#) erlaubt die Vornahme und die Fortsetzung des notariellen Amtsgeschäfts ausdrücklich auch ohne Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltpflichten, solange der Notar nicht weiß, dass seine Tätigkeit<sup>84</sup> für den Zweck der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung genutzt wird.<sup>85</sup> Darüber hinaus besteht gemäß [§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG](#) nunmehr die ausdrückliche Pflicht zur Ablehnung der Beurkundung, wenn eine inländische oder ausländische Gesellschaft im Rahmen eines Erwerbsvorgangs nach [§ 1 GrEStG](#)<sup>86</sup> ihrer Pflicht aus [§ 12 Abs. 4 GwG](#), die Identität des wirtschaftlich Berechtigten anhand einer vorzulegenden, schlüssigen **Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur** offenzulegen, nicht nachkommt.<sup>87</sup> Dasselbe gilt, wenn eine ausländische Gesellschaft, die sich verpflichtet, eine im Inland gelegene Immobilie zu erwerben, oder die Geschäftsanteile i. S. d. [§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG](#) erwirbt, ihrer Pflicht zur Mitteilung der Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten zur **Eintragung ins Transparenzregister** nicht nachkommt.<sup>88</sup> Die Ablehnungspflichten sollen mit ihrer präventiven Wirkung den Geldwäscherisiken im Immobiliensektor entgegenwirken.<sup>89</sup> Eine drittschützende Wirkung gegenüber den Beteiligten kommt ihr dagegen nicht zu.

---

<sup>84</sup> Unter „Rechtsberatung“ im Sinne des [§ 10 Abs. 9 Satz 3 GwG](#) fällt jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, die eine vertiefte Prüfung der Rechtslage unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls erfordert (BT-Drs. 19/13827, S. 98) und erfasst damit die gesamte notarielle Amtstätigkeit (§§ [20](#) - [24](#) BNotO).

<sup>85</sup> In diesem Fall wird der Notar schon wegen [§ 4 BeurkG](#) und [§ 14 Abs. 2 BNotO](#) seine Amtstätigkeit verweigern.

<sup>86</sup> Im Ergebnis besteht insoweit ein Gleichlauf mit der steuerlichen Anzeigepflicht nach [§ 18 GrEStG](#), siehe dazu [F.I.2](#).

<sup>87</sup> Siehe dazu [E.III.3](#).

<sup>88</sup> Siehe dazu [E.III.4](#).

<sup>89</sup> BT-Drs. 19/15196, S. 46.

Bei höherem Geldwäscherisiko kann eine nachhaltige und nicht nachvollziehbar begründete **Verweigerung der Erfüllung der Mitwirkungspflichten** nach [§ 11 Abs. 6 GwG](#) zudem – unbeschadet der insoweit bestehenden Meldepflicht nach [§ 4 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien](#) – einen ausreichenden Grund zur Versagung der Urkundstätigkeit i. S. d. [§ 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO](#) darstellen.<sup>90</sup> Dasselbe gilt in Fällen, in denen sich der Notar einer **potentiellen Strafbarkeit gemäß § 261 Abs. 5 StGB** aussetzt, weil die illegale Herkunft der Mittel leichtfertig verkannt wird. Außerdem darf der Notar nach Abgabe einer Meldung an die FIU grundsätzlich erst dann wieder tätig werden, wenn die FIU oder die Staatsanwaltschaft der Fortsetzung zugestimmt hat oder der dritte Werktag nach dem Tag der Abgabe der Meldung verstrichen ist, ohne dass diese die Fortsetzung untersagt haben (sog. „Anhaltepflicht“). Insbesondere darf er vorher nicht beurkunden oder ein bereits beurkundetes Rechtsgeschäft weiter vollziehen (siehe [F.III.1.](#)).

Gegen die Verweigerung der Urkundstätigkeit des Notars findet – auch über [§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG](#) hinaus – die Beschwerde nach [§ 15 Abs. 2 BNotO](#) statt.

Liegen keine zur Versagung der Amtstätigkeit i. S. d. [§ 15 Abs. 1 Satz 1 BNotO](#) ausreichenden Gründe vor, besteht grundsätzlich auch keine Pflicht, sonstige Vollzugshandlungen zu unterlassen oder Abschriften und Ausfertigungen zurückzubehalten, bis dem Notar die zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten erforderlichen Angaben und Unterlagen vorliegen. „Verschlechter“ sich die einzelfallbezogene Risikobewertung des Notars während des Vollzugs, kann der Notar jedoch nach eigenem Ermessen Abschriften und Ausfertigungen zurückbehalten oder den Vollzug von Amts wegen aussetzen, bis die dem festgestellten Risiko angemessenen Sorgfaltspflichten erfüllt sind.

Erlangt der Notar nachträglich **Kenntnis** von der bezweckten Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung, hat er seine **Amtstätigkeit zu versagen** und insbesondere auch **Vollzugshandlungen zu unterlassen**.

### **Exkurs:**

An dieser Stelle ist auf die sog. „**Finanzsanktionslisten**“ gemäß [Art. 2 der Verordnung \(EG\) Nr. 881/2002 des Rates vom 27. Mai 2002](#) hinzuweisen.<sup>91</sup> Den dort aufgeführten natürlichen oder juristischen Personen, Gruppen oder Organisationen dürfen weder direkt noch indirekt Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung gestellt werden oder zugute kommen. Die Regelung stellt ein gesetzliches Verbot im Sinne des [§ 134 BGB](#) dar, sodass die Beteiligung einer auf der Sanktionsliste aufgeführten Person zur Nichtigkeit des Vertrags führt. Sofern der Notar dies erkennt,

---

<sup>90</sup> Die nachhaltige Weigerung der Beteiligten zur Mitwirkung stellt sich dann als ein Verlangen an den Notar dar, von für ihn zwingenden Vorschriften abzuweichen; vgl. zu diesen Fällen: Frenz/Miermeister/Frenz, BNotO/BeurkG, 5. Aufl. 2020, § 15 BNotO, Rn. 24 ff.

<sup>91</sup> Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei einem Beteiligten um eine in einer EU-Sanktionsliste aufgeführte Person handelt, hat der Notar diesen Anhaltspunkten nachzugehen. Die Prüfung kann durch eine Suche in der im Justizportal des Bundes und der Länder unter [www.finanz-sanktionsliste.de](http://www.finanz-sanktionsliste.de) bereitgestellten Suchmaschine erfolgen. Ein Treffer ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer Personenidentität der gesuchten Person mit der in der Sanktionsliste gefundenen Person, sondern bedeutet lediglich, dass eine Namensgleichheit oder eine Namensähnlichkeit besteht. Als weiterer Anhaltspunkt kann z. B. das Geburtsdatum herangezogen werden. Da der Abgleich technisch bedingt nur zusammen mit anderen Sanktionslisten erfolgen kann, ist zudem zu prüfen, welche EU-Verordnung betroffen ist und welche Sanktion sich daraus ergibt. Bei Zweifeln über das Ergebnis oder dessen Folgen sollte Kontakt mit der zuständigen Notarkammer oder der Bundesnotarkammer aufgenommen werden.

hat er seine Amtstätigkeit nach [§ 14 Abs. 2 BNotO](#) bzw. [§ 4 BeurkG](#) zu versagen. Stellt der Notar erst nach Beurkundung fest, dass ein Urkundsbeteiligter „gelistet“ war oder nachträglich „gelistet“ wurde, hat er den Vollzug einzustellen.

## VII. Besonderheiten bei Verwahrungstätigkeiten<sup>92</sup>

Da Anderkonten dazu dienen können, die wahre Mittelherkunft zu verschleiern, muss der Notar besondere Sensibilität für Anhaltspunkte auf Geldwäsche im Zusammenhang mit der Verwahrung entwickeln. Verwahrungstätigkeiten unterfallen – unabhängig von dem zugrundeliegenden Geschäft – immer dem Anwendungsbereich des GwG.

Bei der Verwahrung von Geld auf einem Anderkonto ist der Notar „Vertragspartner“ der Bank im Sinne des GwG. Die wirtschaftlich Berechtigten sind aus Sicht der Bank die formell Beteiligten des notariellen Verfahrens (vgl. [E.II.1.](#)), sofern diese nicht im notariellen Verfahren für einen wirtschaftlich Berechtigten (vgl. [E.III.](#)) handeln. Sofern die formell Beteiligten im notariellen Verfahren für einen wirtschaftlich Berechtigten handeln, sind die wirtschaftlich Berechtigten des notariellen Verfahrens auch die wirtschaftlich Berechtigten aus Sicht der Bank. Bei der Eröffnung eines Notaranderkontos reicht es daher grundsätzlich zur Erfüllung der geldwäscherechtlichen Pflichten aus, wenn der Notar der Bank über die Angaben zur eigenen Person hinaus auf Verlangen unverzüglich den Namen und – soweit dies in Ansehung des im Einzelfall bestehenden Risikos der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung angemessen ist – weitere, von ihm erhobene Identifizierungsmerkmale der wirtschaftlich Berechtigten mitteilt.

Bei fehlgeschlagenen Rechtsgeschäften hat der Notar zu beachten, dass er Rücküberweisungen vom Anderkonto nicht auf andere dritte Konten veranlasst, sondern lediglich auf das Konto, von dem aus eingezahlt wurde. Dies gilt insbesondere bei internationalen Überweisungen. Die Verwahrungsanweisungen sollten entsprechend gestaltet werden.

Anders als bei der sonstigen Abwicklung von Zahlungsvorgängen im Zusammenhang mit notariellen Amtsgeschäften kann der Notar bei der Abwicklung über sein Anderkonto die Herkunft und das Ziel von Zahlungen feststellen. Sollte der Notar oder ein Mitarbeiter Auffälligkeiten erkennen, muss er weitere risikoangemessene Schritte zur Aufklärung ergreifen und dokumentieren.

### Weitere Hinweise:

Wesentlicher geldwäscherelevanter Risikofaktor bei der Verwahrungstätigkeit ist die Annahme von **Bargeld**. Gemäß [§ 57 Abs. 1 BeurkG](#) darf der Notar jedoch Bargeld zur Aufbewahrung oder zur Ablieferung an Dritte nicht entgegennehmen. Darüber hinaus führt die Verpflichtung zur Prüfung eines **berechtigten Sicherungsinteresses** der am Verwahrungsgeschäft beteiligten Personen gemäß [§ 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG](#) dazu, dass unnötig erscheinende Verwahrungsgeschäfte und solche, deren Zweck ebenso gut anderweitig erfüllt werden kann, nicht vorgenommen werden. Der Notar darf nicht als Kapitalsammel- oder Zahlstelle fungieren.

---

<sup>92</sup> Zu den an die Verwahrung anknüpfenden Meldebestimmungen der GwGMeldV-Immobilien und Ausnahmen bei notarieller Verwahrung s. [F.I.2.](#)

Durch die Eröffnung eines Kontos als Anderkonto kommt der Notar seiner Pflicht nach, gegenüber der Bank offenzulegen, dass er die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten durchführen will, [§ 11 Abs. 6 Satz 3 GwG](#). Die dabei durch den Notar übermittelten Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten genügen als Nachweis gemäß [§ 11 Abs. 6 Satz 4 GwG](#).

Bei **einseitiger Verwahrung** ist nur der Anweisende wirtschaftlich Berechtigter. Bei beidseitiger Verwahrung (etwa Kaufvertragsabwicklung) sind beide Anweisenden (Verkäufer und Käufer) wirtschaftlich Berechtigte.

Daneben sind auch die Bedingungen für Anderkonten und Anderdepots von Notaren zu beachten.<sup>93</sup> Für Banken gilt demnach ein Verbot der Annahme von Bargeld.

Wenn neu gegründete Gesellschaften aufgrund der GwG-Prüfungen der Geschäftsbanken Schwierigkeiten bei der Eröffnung eines Geschäftskontos haben, wird das bloße Beschleunigungsinteresse kein berechtigtes Sicherungsinteresse i. S. d. [§ 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG](#) begründen. Auch entsteht kein berechtigtes Sicherungsinteresse dadurch, dass Beweisschwierigkeiten bei der Führung einer Barkasse an Stelle eines Kontos zu befürchten sind. Vielmehr bleibt die Eröffnung des Geschäftskontos ein ebenso sicherer Weg, sodass kein berechtigtes Sicherungsinteresse vorliegt.

## F. Meldepflichten, § 43 GwG

### I. Voraussetzungen der Meldepflicht

Eine Meldepflicht besteht nur dann, wenn

- der Notar weiß, dass die notarielle Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wurde oder wird („Wissensmeldung“) oder
- ein Sachverhalt vorliegt, der aufgrund der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich („Meldepflichtverordnung“) stets zu melden ist („Sachverhaltsmeldung“).

Begründet ein Vorgang eine Meldepflicht, bleiben die sonstigen Pflichten, insbesondere die Sorgfaltspflichten, auch nach Abgabe der Meldung unberührt.

Sollte der Notar eine Meldung erstatten, obwohl die Voraussetzungen hierfür nicht vorlagen, kann er hierfür **nicht verantwortlich gemacht** werden, solange er die Meldung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig unwahr abgegeben hat ([§ 48 Abs. 1 GwG](#)). Wie sich aus dem Gesetzeswortlaut nunmehr eindeutig ergibt, sind neben einer zivilrechtlichen auch eine straf- und dienstrechtliche Verantwortlichkeit ausgeschlossen. Daher drohen dem Notar keine Konsequenzen, wenn ihm etwa bei der Subsumtion eines Sachverhalts unter die Meldepflichtverordnung ([unter 2.](#)) versehentlich ein Fehler unterläuft.

---

<sup>93</sup> Die Sonderbedingungen für Anderkonten und Anderdepots von Notaren sind veröffentlicht in DNotZ 2019, 801.

Im Übrigen kann der Notar bei Unsicherheiten bezüglich des Bestehens einer Meldepflicht im Einzelfall das weitere Vorgehen mit der regionalen Notarkammer oder der Bundesnotarkammer absprechen. Er kann auch eine **Entscheidung der Aufsichtsbehörde nach § 18 Abs. 3 BNotO** unter den dort genannten Voraussetzungen nachsuchen. Maßstab für die Aufsichtsbehörde ist dabei allein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen einer Meldepflicht nach [§ 43 Abs. 2 Satz 2 GwG](#) (ggf. i. V. m. [§ 43 Abs. 6 GwG](#)) für den Notar vorliegen.

## 1. Wissensmeldung

Deuten im Rahmen eines geldwäscherelevanten Vorgangs Tatsachen darauf hin, dass

- Vermögensgegenstände aus einer strafbaren Handlung stammen,
  - der Vorgang in Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht oder
  - der Vertragspartner die Pflicht zur Offenlegung des wirtschaftlich Berechtigten nicht erfüllt hat,
- ist der Notar gemäß [§ 43 Abs. 2 GwG](#) zu einer Meldung von Sachverhalten nur verpflichtet, wenn er weiß, dass seine Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wird oder wurde, sofern sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezieht, die der Notar im Rahmen einer Rechtsberatung erhalten hat.<sup>94</sup> Fehlt es an einer solchen Kenntnis, gibt es mithin lediglich einen Verdacht, so besteht – vorbehaltlich der Meldepflichten nach der Meldepflichtverordnung (s. u.) – keine Meldepflicht.

## 2. Meldepflichten nach der Meldepflichtverordnung

Gemäß [§ 43 Abs. 6 GwG](#) kann das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durch Rechtsverordnung Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach [§ 1 GrEStG](#) bestimmen, die Notare stets melden müssen. Diese Ermächtigung wurde durch die Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (**Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwG-MeldV-Immobilien**) ausgefüllt. Die Meldepflichtverordnung trat zum 1. Oktober 2020 in Kraft und begründet eine Meldepflicht bei Erwerbsvorgängen nach [§ 1 GrEStG](#), die der Notar nach diesem Zeitpunkt beurkundet. Bloße Vollzugshandlungen von bereits vor dem 1. Oktober 2020 beurkundeten Vorgängen begründen keine Meldepflicht.

Eine Meldepflicht nach der Meldepflichtverordnung besteht, wenn

- der Anwendungsbereich des GwG eröffnet ist,
- ein Erwerbsvorgang nach [§ 1 GrEStG](#) gegeben ist,
- einer der in der Meldepflichtverordnung abschließend aufgezählten meldepflichtigen Sachverhalte vorliegt, wobei die hierfür relevanten Umstände dem Notar bekannt sein müssen, und
- keine Tatsachen vorliegen, die die aufgrund des meldepflichtigen Sachverhalts vorhandenen Anzeichen auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung entkräften.

---

<sup>94</sup> Zur Reichweite des Begriffs der „Rechtsberatung“ siehe Fn. 84.

## a) Anwendungsbereich des GwG

Eine Meldepflicht besteht immer nur im Anwendungsbereich des GwG (siehe [C.](#)).

## b) Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG

Voraussetzung der Meldepflicht ist weiter das Vorliegen eines **Erwerbsvorgangs nach § 1 GrEStG**. Unter einem solchen Erwerbsvorgang ist allgemein ein Rechtsvorgang im Sinne des [§ 1 Abs. 1 bis 3a GrEStG](#) zu verstehen, der einen Erwerb eines inländischen Grundstücks bewirkt oder bezweckt. Dabei müssen stets verschiedene Rechtsträger beteiligt sein. Für die Zwecke des GwG ist – wie auch bei den steuerlichen Meldepflichten – unerheblich, ob der Vorgang steuerbar oder gar steuerpflichtig ist. Im Ergebnis besteht somit ein Gleichlauf mit der steuerlichen Anzeigepflicht nach [§ 18 GrEStG](#).<sup>95</sup>

Da von der Rechtsverordnung nur solche Vorgänge erfasst werden, die in den Anwendungsbereich des GwG fallen, sind als Erwerbsvorgänge nach [§ 1 GrEStG](#) im Sinne des GwG somit anzusehen:

- Verkauf einer inländischen Immobilie (einschließlich einer Versteigerung),
- Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört, sowie die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte,
- alle sonstigen gesellschaftsrechtlichen Vorgänge, sofern dadurch eine inländische Immobilie auf einen anderen Rechtsträger übergeht (z. B. Verschmelzungen, Spaltungen und Vermögensübertragungen, nicht aber ein Formwechsel; Einbringungsverträge) oder einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, eine inländische Immobilie auf eigene Rechnung zu verwenden (z. B. Begründung sowie Auflösung eines Treuhandverhältnisses, Wechsel des Treugebers).

Die Meldepflichtverordnung definiert Erwerbsvorgänge als Rechtsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes **einschließlich deren Vorbereitung** ([§ 2 Nr. 6 GwGMeldV-Immobilien](#)). Daraus folgt, dass Meldepflichten auch schon vor Beurkundung bestehen, wenn die relevanten Sachverhalte im Zusammenhang mit einem Vorgang stehen, der auf einen Rechtsvorgang nach [§ 1 GrEStG](#) gerichtet ist.

Wie sich aus der Verordnungsbegründung ergibt, besteht die Meldepflicht während der Vorbereitung eines Erwerbsvorgangs **ungeachtet der Möglichkeit**, dass die **Voraussetzungen des Meldesachverhalts zu einem späteren Zeitpunkt** (z. B. bei der Beurkundung oder während des Vollzugs) **wieder entfallen könnten**. Gleichzeitig soll **keine Meldepflicht** bestehen, wenn **meldepflichtige Gestaltungsvorschläge lediglich erwogen**, letztlich aber bereits im Vorbereitungsstadium wieder verworfen werden.<sup>96</sup> Daraus folgt für den Notar, dass er unverzüglich eine Meldung abzugeben hat, sobald er davon überzeugt ist, dass die Beteiligten ernsthaft eine Gestaltung beabsichtigten, die einen

---

<sup>95</sup> Für diese Auslegung des Begriffs des [§ 1 GrEStG](#) spricht auch ein Umkehrschluss zu [§ 20 Abs. 1 S. 2 GwG](#). Dort hat der Gesetzgeber konkret auf § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG – und nicht allgemein auf Erwerbsvorgänge nach [§ 1 GrEStG](#) – abgestellt. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber die Transparenzpflichten auf den Erwerb mittels Anteilserwerbs erstrecken, wenn eine ausländische Vereinigung „Hauptgesellschafterin“ der Eigentümergesellschaft werden soll (so ausdrücklich BT-Drs. 19/28164, S. 49). (Allein) für Zwecke der Transparenzpflicht nach [§ 20 Abs. 1 S. 2 GwG](#) kommt es daher auf die in [§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG](#) genannten Schwellenwerte an.

<sup>96</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 5.](#)

meldepflichtigen Sachverhalt begründen (z. B. Kaufpreiszahlung an einen Dritten). Solange hingegen die endgültige Gestaltung noch offen ist, besteht keine Meldepflicht.

### c) **Meldepflichtige Sachverhalte**

Eine Meldepflicht besteht nur dann, wenn einer der in der Meldepflichtverordnung **aufgezählten Sachverhalte** erfüllt ist.

Dabei müssen die hierfür relevanten Umstände dem Notar **bekannt sein**. Den Notar trifft **keine Nachforschungspflicht**. Der Umfang der im Hinblick auf die Meldepflicht einzuholenden Informationen richtet sich nach den nach dem GwG und anderen Gesetzen bestehenden Sorgfaltspflichten. Darüber hinaus ergeben sich für den Notar aufgrund der Meldepflichtverordnung keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen, die eine Meldepflicht begründen können ([§ 1 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien](#)). Er muss also nicht „ins Blaue hinein“ alle Angaben abfragen, die für die Prüfung der Meldepflichten relevant sind.

Die Meldepflichtverordnung setzt an vielen Stellen Umstände voraus, von denen der Notar regelmäßig keine Kenntnis haben wird. Gibt der Notar deshalb keine Meldung ab, kann dies nicht als Verstoß gegen die Meldepflicht sanktioniert werden. Sind ihm jedoch die relevanten Informationen (zufällig) bekannt, selbst wenn er diese nicht hätte einholen müssen, besteht eine Meldepflicht.

Bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen eines meldepflichtigen Sachverhalts, liegen die Voraussetzungen im Ergebnis jedoch nicht vor, sind die Erwägungsgründe und die Begründung gemäß [§ 8 Abs. 1 Nr. 4 GwG](#) zu **dokumentieren**.

#### aa) **Begriffsbestimmungen (§ 2 GwGMeldV-Immobilien)**

In [§ 2 GwGMeldV-Immobilien](#) erfolgen Begriffsbestimmungen. Danach sind im Sinne der Meldepflichtverordnung:

- **Verpflichteter:** Verpflichtete nach [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG](#) und damit insbesondere auch Notare;
- **am Erwerbsvorgang Beteiligte:** der Vertragspartner des Verpflichteten, die Vertragsparteien des Erwerbsvorgangs nach § 1 GrEStG sowie die für diese auftretenden Personen; dabei ist zu berücksichtigen, dass – wie im GwG – Vertragspartner des Notars immer nur die Erschienenen sind, sodass der Begriff „Vertragspartner“ und „für ihn auftretende Person“ für den Bereich der notariellen Praxis zusammenfallen;<sup>97</sup>
- **wirtschaftlich Berechtigte:** wirtschaftlich Berechtigte nach [§ 3 GwG](#);<sup>98</sup>
- **Geschäftsgegenstand:** das Grundstück oder die Gesellschaftsanteile, auf das oder die sich der Erwerbsvorgang nach [§ 1 GrEStG](#) bezieht;
- **Drittstaat:** Drittstaat nach [§ 1 Abs. 17 GwG](#), also jeder Staat, der weder Mitgliedstaat der Europäischen Union noch Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist

---

<sup>97</sup> Siehe dazu [E.II.1](#).

<sup>98</sup> Siehe dazu [E.III.1](#).

(Island, Liechtenstein und Norwegen); Drittstaat ist insbesondere auch die Schweiz und das Vereinigte Königreich<sup>99</sup>;

- **Erwerbsvorgänge:** Rechtsvorgänge nach [§ 1 GrEStG](#) einschließlich deren Vorbereitung.

## **bb) Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaten oder Sanktionslisten (§ 3 GwGMeldV-Immobilien)**

[§ 3 GwGMeldV-Immobilien](#) bestimmt Sachverhalte als meldepflichtig, wenn das Rechtsgeschäft einen hinreichend engen Bezug zu einem Land aufweist, das von der Europäischen Kommission oder der FATF als Risikostaat eingestuft wird, oder eine beteiligte Person auf einer Sanktionsliste geführt wird. Die BNotK stellt unter der Rubrik „Geldwäschebekämpfung“ im internen Bereich auf [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) eine aktuelle Liste mit den relevanten Staaten bereit. Darüber hinaus bietet die FIU Informationen über die relevanten Personen ([§ 3 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien](#)).<sup>100</sup>

### **(1) Ansässigkeit oder sonstiger enger Bezug eines Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten zu einem Risikostaat (§ 3 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien)**

Nach [§ 3 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien](#) ist eine Meldung abzugeben, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter (also ein formell Beteiligter oder eine Vertragspartei des Rechtsgeschäfts) in einem **Risikostaat ansässig** ist oder einen **gleichermaßen engen Bezug zu einem solchen Land** hat. Ansässigkeit ist dabei im Sinne eines gewöhnlichen Aufenthalts zu verstehen. Durch die Anknüpfung an das Merkmal des „gleichermaßen engen Bezugs“ geht die Meldepflichtverordnung weiter als das GwG bei der Bestimmung des höheren Risikos nach [§ 15 Abs. 3 GwG](#).<sup>101</sup> Ob ein Bezug gleichermaßen eng ist, beurteilt sich anhand einer Gesamtschau der bestehenden Anknüpfungspunkte zu einem Risikostaat. Der gleichermaßen enge Bezug setzt typischerweise ein **kumulatives Vorliegen mehrerer Anknüpfungspunkte** zu einem Risikostaat voraus. Wie sich aus der Verordnungsbegründung ergibt, ist maßgebliches Kriterium, ob sich die Person **regelmäßig in dem Risikostaat aufhält**,<sup>102</sup> was dem Notar in aller Regel nicht bekannt sein wird. Die bloße Staatsangehörigkeit eines Risikostaats oder die Geburt in einem solchen Land genügen nicht für die Annahme eines gleichermaßen engen Bezugs. Bestehen Anhaltspunkte für einen gleichermaßen engen Bezug, sollte der Notar seine Erwägungsgründe dokumentieren.

### **(2) Enger Bezug eines Geschäftsgegenstands oder Bankkontos zu einem Risikostaat (§ 3 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien)**

Nach [§ 3 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien](#) besteht eine Meldepflicht, wenn ein **Geschäftsgegenstand** (siehe [§ 2 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien](#)) oder ein **Bankkonto**, das im Rahmen des Rechtsgeschäfts eingesetzt wird, einen **engen Bezug zu einem Risikostaat** aufweist. Ein enger Bezug des Geschäftsgegenstands wird bei einem Immobilienkauf aufgrund der Belegenheit in Deutschland regelmäßig ausgeschlossen sein. Werden Anteile an einer Gesellschaft veräußert, ist ein enger Bezug

---

<sup>99</sup> Das Vereinigte Königreich galt noch bis zum 31.12.2020 als Mitgliedstaat der EU, siehe § 1 des Gesetzes über den Übergangszeitraum nach dem Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union, [BGBl. 2019 I, S. 402](#).

<sup>100</sup> <https://www.zoll.de/fiu-international-gelistete-risikostaaten>.

<sup>101</sup> Siehe dazu [E.I.](#)

<sup>102</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 6](#).

zu einem Risikostaat insbesondere anzunehmen, wenn dort ein wirtschaftlich Berechtigter oder ein Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft ansässig ist. Bei einem Bankkonto besteht ein enger Bezug, wenn die kontoführende Bank in einem Risikostaat ansässig ist. Erfasst sind das Bankkonto sowohl auf Veräußerer- als auch auf Erwerberseite. Die Einzelheiten zum Bankkonto der Erwerberseite werden dem Notar jedoch meist nur bei einer Zahlung auf ein Notaranderkonto bekannt sein. Dasselbe gilt für das Bankkonto der Veräußererseite, wenn dieses nicht zur Erleichterung der Abwicklung in der Urkunde aufgenommen wird.

### **(3) *Aufführung eines Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten auf einer Sanktionsliste (§ 3 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien)***

Weiter besteht eine Meldepflicht nach [§ 3 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien](#), wenn ein Beteiligter auf der EU-Sanktionsliste (Nummer 1) oder in einer nationalen Umsetzungsmaßnahme (Nummer 2) genannt wird:

- Hinsichtlich der **EU-Sanktionsliste** kann auf obige Ausführungen verwiesen werden (siehe [E.VI.](#)). Eine Suche ist über die Internetseite [www.finanz-sanktionsliste.de](http://www.finanz-sanktionsliste.de) möglich.<sup>103</sup>
- Darüber hinaus besteht eine Meldepflicht für Personen, die bereits von den Vereinten Nationen gelistet wurden und vor einer Umsetzung auf EU-Ebene durch eine nationale Umsetzungsmaßnahme im Wege einer im Bundesanzeiger veröffentlichten **Allgemeinverfügung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie** erfasst sind.

Die FIU stellt Informationen über die zu berücksichtigenden Personen auf ihrer Internetseite zur Verfügung.<sup>104</sup>

### **cc) *Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 4 GwGMeldV-Immobilien)***

In [§ 4 GwGMeldV-Immobilien](#) werden meldepflichtige Sachverhalte aufgrund von Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder wirtschaftlich Berechtigten bestimmt.

#### **(1) *Nichterfüllung der Mitwirkungspflicht oder Auskunfts- und Nachweispflicht (§ 4 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien)***

Nach [§ 4 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien](#) ist zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seine **Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 Satz 1 GwG** oder seine **Auskunfts- und Nachweispflicht nach § 11 Abs. 6 Satz 3 und 4 GwG nicht erfüllt**.

Notare müssen die Erschienenen geldwäscherechtlich identifizieren (siehe [E.II.](#)). Damit korrespondiert die Pflicht der Erschienenen, die erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung

---

<sup>103</sup> Ein Treffer ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer Personenidentität der gesuchten Person mit der in der Sanktionsliste gefundenen Person, sondern bedeutet lediglich, dass eine Namensgleichheit oder eine Namensähnlichkeit besteht. Als weiterer Anhaltspunkt kann z. B. das Geburtsdatum herangezogen werden. Da der Abgleich technisch bedingt nur zusammen mit anderen Sanktionslisten erfolgen kann, ist zudem zu prüfen, welche EU-Verordnung betroffen ist und welche Sanktion sich daraus ergibt. Bei Zweifeln über das Ergebnis oder dessen Folgen sollte Kontakt mit der zuständigen Notarkammer oder der Bundesnotarkammer aufgenommen werden.

<sup>104</sup> <https://www.zoll.de/fiu-international-gelistete-risikostaaten>.

zu stellen ([§ 11 Abs. 6 Satz 1 GwG](#)). Verweigern die Erschienenen ihre Mitwirkungspflicht, begründet dies im Regelfall für den Notar kein Recht, die Beurkundung abzulehnen (vgl. [§ 10 Abs. 9 Satz 3 GwG](#); siehe auch [E.VI.](#)). Es besteht dann aber eine Meldepflicht.

[§ 4 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien](#) erfasst darüber hinaus Fälle, in denen die Beteiligten die Information, ob ein Dritter wirtschaftlich Berechtigter ist, oder die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nicht preisgeben. Relevant ist dies insbesondere bei juristischen Personen und sonstigen Gesellschaften, wenn das Transparenzregister keine Auskunft über den wirtschaftlich Berechtigten gibt. Verweigern die Beteiligten dann die Auskunft über den wirtschaftlich Berechtigten, deutet dies auf eine Verschleierung hin. Eine Meldepflicht besteht insbesondere, wenn die Beteiligten dem Notar **endgültig keine Dokumentation** der Eigentums- und Kontrollstruktur bei einem Erwerbsvorgang nach [§ 1 GrEStG](#)<sup>105</sup> **vorlegen**. Hierfür genügt es nicht, dass die Beteiligten die Notwendigkeit der Dokumentation in Zweifel ziehen oder die Anforderungen hieran mit dem Notar besprechen. Erforderlich ist vielmehr ein Verhalten, aus dem der Notar die Überzeugung gelangt, dass die Beteiligten ihm die Dokumentation trotz rechtlicher Erforderlichkeit nicht mehr vorlegen werden.

**(2) Angabe wissentlich nicht richtiger oder nicht vollständiger Angaben (§ 4 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien)**

Deuten Tatsachen darauf hin, dass **wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben** zur Identität eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten gemacht wurden, hat der Notar dies gemäß [§ 4 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien](#) zu melden. Da der Notar die Erschienenen grundsätzlich ohnehin anhand eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises identifiziert, kommt der Vorschrift vor allem bei den wirtschaftlich Berechtigten Bedeutung zu. Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass falsche oder unvollständige Angaben zu diesen gemacht wurden (etwa zur vertretenen Person oder zum wirtschaftlich Berechtigten einer Gesellschaft), ist dies zu melden. Es müssen hierfür konkrete Tatsachen vorliegen, die dem Notar nachvollziehbare Gründe bieten, dass es sich möglicherweise um wissentlich falsche oder unvollständige Angaben handelt. Bloße, nicht durch konkrete Umstände belegte Vermutungen oder rein denktheoretische Möglichkeiten genügen nicht.<sup>106</sup>

Relevant ist die Vorschrift insbesondere bei **Strohmanngeschäften**. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass ein nach außen vorgeschobener Dritter das Geschäft zwar im eigenen Namen, aber für Rechnung und im Interesse eines im Hintergrund bleibenden wahren Geschäftsherrn abwickelt, weil dieser selbst nicht in Erscheinung treten will oder kann. Auf ein Strohmanngeschäft kann es beispielsweise hindeuten, wenn eine Person eine Immobilie erwerben möchte, sich dabei von einem Bevollmächtigten vertreten lässt und dieser wiederum von einem Dritten begleitet wird, der die Vertragsverhandlung maßgeblich vorantreibt und auffällig interessiert an dem Rechtsgeschäft ist. Aufgrund dieser Umstände deuten Tatsachen darauf hin, dass der Dritte der tatsächliche wirtschaftlich Berechtigte ist und dies bewusst verschleiert werden soll. Ein solcher Fall ist zu melden. Da es sich bei Strohmanngeschäften letztlich um Treuhandkonstruktionen handelt, besteht eine Schnittmenge zur Meldepflicht nach [§ 4 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien](#).

---

<sup>105</sup> Siehe dazu [E.VI.](#)

<sup>106</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 7.](#)

Anhaltspunkte für eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten können sich auch aus unklaren oder auffälligen Vollmachtsverhältnissen ergeben. Diese können je nach Ausgestaltung darauf hindeuten, dass wirtschaftlich Berechtigter nicht der Vertretene, sondern tatsächlich der für diesen auftretende Stellvertreter ist, dieser also im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt.<sup>107</sup>

### (3) *Treuhandverhältnis (§ 4 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien)*

**Treuhandgeschäfte** sind geldwäscherelevant, da sie in vielen Fällen darauf abzielen, dass die Personen, die wirtschaftliche Interessen am Rechtsgeschäft haben, bewusst nicht in Erscheinung treten. Hierdurch können die wahren wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnisse verdeckt werden. Daher begründet [§ 4 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien](#) eine Meldepflicht, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass der Geschäftsgegenstand ([§ 2 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien](#)) treuhänderisch gehalten wird oder gehalten werden soll oder ein Treuhandverhältnis anlässlich des Rechtsgeschäfts beendet wurde.

Die Meldepflicht besteht allerdings nur, wenn das Treuhandverhältnis keine offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zwecke hat. Durch die Formulierung „*sonstigen rechtmäßigen Zwecke*“ wird klargestellt, dass auch die wirtschaftlichen Zwecke rechtmäßig sein müssen. „*Offensichtlich*“ ist hierbei im Sinne von „*eindeutig*“ zu verstehen. Daher kann ein offensichtlich wirtschaftlicher oder sonstiger rechtmäßiger Zweck auch dann vorliegen, wenn der Notar von diesem Zweck erst durch Nachfrage erfährt. Dabei ist es nicht ausreichend, dass das Treuhandverhältnis in rechtmäßiger Weise ausgestaltet ist. Es muss auch einen offensichtlich wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck haben. Dies ist etwa zu verneinen, wenn eine Treuhandschaft ohne schlüssige Begründung vereinbart werden soll, wenn die Gegenleistung vom Treuhänder selbst erbracht wird oder die Akteure häufig wechseln.<sup>108</sup> Entscheidend ist, dass die Treuhandschaft der Verschleierung des wahren wirtschaftlich Berechtigten dienen soll.

Häufig bestehen Treuhandschaften zur Umgehung von Wettbewerbsverboten. Der Treugeber mag sich dadurch vertragswidrig verhalten und schadensersatzpflichtig machen. Unrechtmäßig sind solche Treuhandschaften jedoch nicht, weshalb in solchen Fällen keine Meldepflicht besteht.

Bei der Vorschrift ist zu bedenken, dass sich die Treuhandschaft auf den Geschäftsgegenstand ([§ 2 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien](#)) beziehen muss. Erwirbt daher beispielsweise eine GmbH eine Immobilie und werden die Anteile an dieser GmbH treuhänderisch gehalten, liegen die Voraussetzungen des [§ 4 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien](#) nicht vor. In Betracht kommt jedoch eine Meldepflicht nach [§ 4 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien](#).

### (4) *Strafrechtliche Ermittlung, Strafverfahren oder Verurteilung (§ 4 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien)*

Laufen gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten **strafrechtliche Ermittlungen** wegen Geldwäsche oder ist gegen eine solche Person ein **Strafverfahren**

---

<sup>107</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 7.](#)

<sup>108</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 7.](#)

wegen einer solchen Tat **anhängig**<sup>109</sup> oder **rechtshängig**<sup>110</sup> oder wurde eine solche Person innerhalb der letzten fünf Jahre wegen einer solchen Tat **verurteilt**, begründet dies grundsätzlich eine Meldepflicht ([§ 4 Abs. 4 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien](#)). Eine Meldepflicht besteht nur dann nicht, wenn ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Rechtsgeschäft ausgeschlossen werden kann, was jedoch nur ausnahmsweise gegeben sein wird (Beispiel: ein verurteilter Geldwäscher gewinnt im Lotto).

Nach [§ 4 Abs. 2 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#) gilt dies auch bei einer „rechtswidrigen Tat im Sinne des § 261 Absatz 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches“. Der Verweis passt jedoch nicht mehr, da durch das Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche<sup>111</sup> § 261 StGB reformiert und der Vortatenkatalog abgeschafft wurde („all-crimes approach“). Es ist deshalb fraglich, ob die Vorschrift bis zu einer Anpassung durch den Ordnungsgeber ins Leere läuft oder sie so ausgelegt werden kann, dass nunmehr jede Straftat genügt. Nach § 48 Abs. 1 GwG wird der Notar jedenfalls von einer Verantwortlichkeit freigestellt, wenn er in solchen Fällen eine Meldung abgibt.

#### **(5) Grobes Missverhältnis zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen (§ 4 Abs. 5 GwGMeldV-Immobilien)**

Im Falle des **groben Missverhältnisses zwischen den Einkommens- und Vermögensverhältnissen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten und der von ihm zu erbringenden Leistung ist** in der Regel die Mittelherkunft unklar, sodass ein Zusammenhang mit Geldwäsche bestehen kann. Daher begründet [§ 4 Abs. 5 GwGMeldV-Immobilien](#) für solche Fälle eine Meldepflicht.

Ein grobes Missverhältnis ist üblicherweise anzunehmen, wenn die Einkommens- und Vermögensverhältnisse erhebliche Zweifel ergeben, dass der Erwerber oder wirtschaftlich Berechtigte im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des Erwerbs verfügt oder der Veräußerer im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des vorhergehenden Erwerbs verfügt hat. Ein grobes Missverhältnis ist in diesen Fällen insbesondere dann anzunehmen, wenn das eingesetzte Vermögen erkennbar nicht aus eigener beruflicher oder geschäftlicher Tätigkeit oder Erbschaft oder einer bekannten Finanzierung herrührt. Die Verordnungsbegründung nennt hierfür als Beispiele einen Sozialleistungsbezug oder Geringverdiener.<sup>112</sup>

Kenntnisse über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Beteiligten wird der Notar im Regelfall nur haben, wenn er hierzu Informationen zur Erfüllung der verstärkten Sorgfaltspflichten bei einem höheren Geldwäscherisiko<sup>113</sup> einholt.

---

<sup>109</sup> Ein Strafverfahren wird anhängig durch Einreichen der Anklageschrift beim Gericht. Dadurch befindet sich das Strafverfahren im Zwischenverfahren.

<sup>110</sup> Ein Strafverfahren ist rechtshängig, wenn das Gericht die Eröffnung der Hauptverhandlung beschlossen hat. Dadurch befindet sich das Strafverfahren im Hauptverfahren.

<sup>111</sup> BGBl. 2021 I, S. 327.

<sup>112</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 8.](#)

<sup>113</sup> Siehe dazu [E.V.](#)

**(6) Vermittlung der Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über Gesellschaft in Drittstaat (§ 4 Abs. 6 GwGMeldV-Immobilien)**

Bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG muss der Notar eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur einholen, wenn Vertragspartei eine nicht natürliche Person ist. Ergibt diese Struktur, dass die **Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat vermittelt wird und der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist**, hat der Notar dies nach [§ 4 Abs. 6 GwGMeldV-Immobilien](#) zu melden, es sei denn, die Zwischenschaltung der Gesellschaft hat einen offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck.

*Beispiel 1: Käuferin einer Immobilie ist die deutsche Immobilien-GmbH. Alleingesellschafterin ist eine Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz (Investment AG), deren Alleingesellschafter die natürliche Person A mit Wohnsitz in Deutschland ist.*

Informationen zum Wohnsitz des wirtschaftlich Berechtigten braucht der Notar nur bei einem höheren Geldwäscherisiko zur Erfüllung der verstärkten Sorgfaltspflichten einzuholen. Allein die Tatsache, dass eine Gesellschaft in einem Drittstaat sitzt, begründet keine Pflicht für den Notar, den Wohnsitz des wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und mit dem Sitz der Gesellschaft abzugleichen.

Im Rahmen des [§ 4 Abs. 6 GwGMeldV-Immobilien](#) ist grundsätzlich unerheblich, wenn die Gesellschaft als Vertragspartei des Erwerbsvorgangs selbst ihren Sitz in einem Drittstaat hat und der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist. Eine Meldepflicht kann sich dann aber aus [§ 3 Abs. 1](#) oder [2 GwGMeldV-Immobilien](#) ergeben.<sup>114</sup>

*Beispiel 2: Käuferin einer Immobilie ist direkt die Investment AG. Hier liegt kein Fall des [§ 4 Abs. 6 GwGMeldV-Immobilien](#) vor. Da der Fall keinen Bezug zu einem Risikostaat aufweist, besteht auch keine Meldepflicht nach [§ 3 Abs. 1](#) oder [2 GwGMeldV-Immobilien](#).*

Anders ist dies allerdings, wenn sich die Vertragspartei mit dem Erwerbsvorgang an einer Gesellschaft beteiligt und dadurch die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter vermittelt wird.

*Beispiel 3: Die Investment AG erwirbt sämtliche Anteile an der immobilienhaltenden I-GmbH. Durch diesen Erwerbsvorgang wird die natürliche Person A – vermittelt über die Investment AG als Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat – mittelbar wirtschaftlich Berechtigter der I-GmbH. Da A nicht in diesem Drittstaat ansässig ist, liegt ein Fall des [§ 4 Abs. 6 GwGMeldV-Immobilien](#) vor.*

**(7) Grenzüberschreitende Steuergestaltung (§ 4 Abs. 7 GwGMeldV-Immobilien)**

Die Meldepflicht bei grenzüberschreitender Steuergestaltung ([§ 4 Abs. 7 GwGMeldV-Immobilien](#)) hat für den notariellen Bereich keine praktische Relevanz, da die Pflicht nur für Intermediäre nach [§ 138d Abs. 1 AO](#) gilt. Intermediär ist, wer eine grenzüberschreitende Steuergestaltung ([§ 138d Abs. 2 AO](#)) vermarktet, für Dritte konzipiert, organisiert oder zur Nutzung bereitstellt oder ihre Umsetzung durch Dritte verwaltet. Die gesetzlich erforderliche Mitwirkung als Urkundsperson begründet nicht die Rechtsstellung als Intermediär.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 8.](#)

<sup>115</sup> Brandis, in: Tipke/Kruse, AO, Lfg. 158 Oktober 2019, § 138d Rn. 6.

**dd) Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung (§ 5 GwG-MeldV-Immobilien)**

Im Rahmen einer Stellvertretung können auffällige Konstellationen auftreten, die auf eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten hindeuten und deshalb einen Geldwäscheverdacht begründen. Hierfür sieht [§ 5 GwGMeldV-Immobilien](#) Meldepflichten vor.

Nach [§ 5 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien](#) ist zu melden, wenn der Bevollmächtigte aufgrund einer Vollmacht handelt, die nicht der Schriftform genügt ([§ 126 BGB](#)), und dem Notar **nicht innerhalb von zwei Monaten nach dessen Aufforderung die Vollmacht schriftlich nachgewiesen wird**. Relevant ist dies insbesondere bei Immobilienkäufen, da hierfür materiell-rechtlich eine mündliche Vollmacht genügt, zum grundbuchlichen Vollzug aber eine Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form erforderlich ist. Sollte die Vollmachtsbestätigung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden, ist dies zu melden. Es empfiehlt sich daher in solchen Fällen, ein entsprechendes Wiedervorlagesystem einzurichten. Das Handeln eines Vertreters ohne Vertretungsmacht wird von der Meldevorschrift nicht erfasst. Gerade bei der Vertretung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder Erben kommt es häufig zu Verzögerungen; in solchen Fällen wird jedoch regelmäßig nach [§ 7 GwGMeldV-Immobilien](#) (s. u.) eine Meldepflicht entfallen.<sup>116</sup>

Wird dem Notar eine **unechte oder verfälschte Vollmachtsurkunde vorgelegt**, ist dies gemäß [§ 5 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#) zu melden.

Weiter besteht eine Meldepflicht, wenn ein Bevollmächtigter handelt und für den **Notar das Grundverhältnis der Vollmacht nicht erkennbar ist** ([§ 5 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien](#)). Dabei geht es letztlich um Fälle, in denen eine Person den persönlichen Kontakt zum Notar vermeiden will und deshalb zur Verschleierung einen Vertreter einsetzt, der keine erkennbare Verbindung zum Vertretenen hat. Keine Meldepflicht besteht deshalb, wenn der Notar – wenn auch nicht aus der Vollmachtsurkunde, so doch aus den Begleitumständen – das der Vollmacht zugrundeliegende Grundverhältnis erkennen kann. In Betracht kommen hierfür insbesondere eine Mandatierung (bei einem Rechtsanwalt), ein Dienst- oder Arbeitsverhältnis oder ein Gefälligkeitsverhältnis (insbesondere im familiären Bereich). Es kommt dabei allein darauf an, ob der Notar die für das Grundverhältnis maßgeblichen tatsächlichen Umstände, also den zugrundeliegenden Lebenssachverhalt (etwa das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses oder das Vorliegen einer familiären Beziehung) erkennen kann. Hingegen ist unerheblich, ob der Notar das Grundverhältnis rechtlich zutreffend qualifizieren kann (etwa bei einer Vorsorgevollmacht, ob es sich bei dem Grundverhältnis um einen Auftrag oder eine Gefälligkeit handelt).<sup>117</sup>

Schließlich begründet es eine Meldepflicht, wenn der Bevollmächtigte aufgrund einer Vollmacht handelt, die durch **Mitarbeiter der konsularischen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland in einem Drittstaat nach § 3 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien** beglaubigt wurde ([§ 5 Nr. 4 GwG-MeldV-Immobilien](#)).

**ee) Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf-**

---

<sup>116</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 11.](#)

<sup>117</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 9.](#)

## oder Zahlungsmodalität (§ 6 GwGMeldV-Immobilien)

In [§ 6 GwGMeldV-Immobilien](#) werden meldepflichtige Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Preis oder der Kauf- oder Zahlungsmodalität bestimmt.

### (1) Zahlungsmodalitäten (§ 6 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien)

Zu melden ist nach [§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien](#), wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise bezahlt wird oder bezahlt werden soll

- mittels **Barmitteln**, sofern der Betrag mehr als 10.000 Euro beträgt,
- mittels **Kryptowerten** oder
- über ein **Bankkonto in einem Drittstaat**, es sei denn, der Sitz, Wohnsitz oder gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei, die dieses Bankkonto verwendet, befindet sich in diesem Drittstaat.

In aller Regel wird der Kaufpreis direkt vom Käufer an den Verkäufer geleistet, ohne dass der Notar die weiteren Einzelheiten der Zahlung erfährt. Oftmals werden jedoch zumindest die Kontoangaben des Verkäufers zur Vereinfachung der Abwicklung in der Urkunde festgehalten. Sollte die kontoführende Bank in einem Drittstaat ansässig sein, muss der Notar daher abgleichen, ob der Verkäufer ebenfalls in diesem Drittstaat seinen (Wohn-)Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat.

Beim Erwerb von Gesellschaftsanteilen, der einen Erwerbsvorgang darstellt, ist ein Erbringen der Gegenleistung mittels Barmitteln auch dann gegeben, wenn Gesellschaftsanteile vollständig oder teilweise im Wege der Einbringung von Barmitteln erworben werden, oder die Gegenleistung durch eine Kapitaleinlage in bar erfolgt.<sup>118</sup> Entsprechendes gilt beim Erwerb im Wege der Einbringung von Kryptowerten.

Weiter besteht eine Meldepflicht, wenn der **Kaufpreis erheblich vom Verkehrswert abweicht** und die Differenz nicht auf einer dem Notar offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht ([§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#)). Eine erhebliche Abweichung ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn der Kaufpreis mindestens 25 % über dem Verkehrswert liegt.<sup>119</sup> Die Abweichung ist für den Notar erkennbar, wenn ihm entweder im Rahmen der Transaktion konkrete Angaben zum Verkehrswert der Immobilie vorliegen oder die Abweichung offenkundig ist. Es besteht für ihn aufgrund der Meldepflichtverordnung keine eigenständige Nachforschungspflicht.<sup>120</sup> Er muss also den Verkehrswert nicht anhand von Indizes oder auf sonstige Weise ermitteln. Nicht meldepflichtig sind Fälle, in denen eine teilweise unentgeltliche Zuwendung offengelegt wird.<sup>121</sup>

Eine **Zahlung vor (wirksamem) Abschluss des Rechtsgeschäfts** ist verdächtig und begründet deshalb eine Meldepflicht, wenn der Betrag mehr als 10.000 Euro beträgt und der Veräußerer keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist ([§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien](#)). Sollte es hierfür nachvollziehbare Gründe geben, etwa die Leistung einer Reservierungsgebühr,<sup>122</sup>

---

<sup>118</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 10.](#)

<sup>119</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 10.](#)

<sup>120</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 10.](#)

<sup>121</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 10](#); in solchen Fällen wird regelmäßig nach § 34 Abs. 1 ErbStG eine Anzeigepflicht an das Finanzamt bestehen.

<sup>122</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 11.](#)

kann die Meldepflicht wegen [§ 7 GwGMeldV-Immobilien](#) entfallen (s. u.). Von einem Entfallen der Meldepflicht nach dieser Vorschrift kann auch bei Zahlungen auf ein Notaranderkonto vor Beurkundung ausgegangen werden, da es sich hierbei nicht um eine ungesicherte Vorleistung handelt.

Geldwäscherelevant sind **Zahlungen von oder an einen Dritten**. Aus diesem Grund begründet es eine Meldepflicht, wenn eine Zahlung an eine Person erfolgt, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter ([§ 2 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien](#)) noch wirtschaftlich Berechtigter ist, es sei denn, es handelt sich bei dem Dritten um eine in [§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a bis h](#) genannte Person. Unerheblich sind deshalb insbesondere Zahlungen von oder an Ehegatten, Verwandte ersten und zweiten Grades und deren Ehegatten, Konzernzahlungen, Zahlungen an einen im Grundbuch eingetragenen und abzulösenden Gläubiger sowie zur Ablösung von Wohngeldrückständen<sup>123</sup>, Zahlungen durch die inländische finanzierende Bank<sup>124</sup> sowie Zahlungen an juristische Personen des öffentlichen Rechts. Zahlungen durch oder an am Erwerbsvorgang Beteiligte sowie wirtschaftlich Berechtigte sind tatbestandlich nicht erfasst. Daher begründet es beispielsweise keine Meldepflicht, wenn ein Gesellschafter einer Käufer-Gesellschaft, der wirtschaftlich Berechtigter dieser Gesellschaft ist, den Kaufpreis leistet. Bei Zahlungen an nicht im Grundbuch eingetragene Gläubiger können die Voraussetzungen des [§ 7 GwGMeldV-Immobilien](#) vorliegen und damit die Meldepflicht entfallen (s. u.). Dies wird man insbesondere bei Zahlungen an Gläubiger eines Grundpfandrechts annehmen können, bei denen der Gläubigerwechsel durch Übergabe des Briefes außerhalb des Grundbuchs vollzogen wurde. Die Voraussetzungen des [§ 7 GwGMeldV-Immobilien](#) werden ebenfalls regelmäßig erfüllt sein bei der Finanzierung des Kaufpreises durch eine ausländische Bank, sofern diese einer vergleichbaren Aufsicht wie inländische Banken unterliegen; dies trifft insbesondere auf Banken in den EU-Mitgliedstaaten zu.

Zahlungen auf ein Notaranderkonto führen für sich alleine<sup>125</sup> zu keiner Meldepflicht, wie sich aus [§ 6 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien](#) ergibt.

## **(2) Zeitnahe Weiter- oder Rückveräußerung (§ 6 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien)**

Eine zeitnahe Weiterveräußerung kann der Verschleierung der Herkunft der Mittel dienen (sog. layering). Nach [§ 6 Abs. 2 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien](#) sind deshalb **Weiterveräußerungen binnen drei Jahren** zu melden, wenn

- der Weiterveräußerungspreis erheblich von dem vorherigen Preis abweicht (Nr. 1) oder
- die Veräußerung an den vorherigen Eigentümer oder Anteilsinhaber erfolgt (Nr. 2),

ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer Grund vorliegt.

Für die Fristbestimmung ist maßgeblich für den Erwerb der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs und für die Veräußerung der Zeitpunkt des Abschlusses des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts ([§ 6](#)

---

<sup>123</sup> Siehe [§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. f GwGMeldV-Immobilien](#) i. V. m. [§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG](#).

<sup>124</sup> Siehe [§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. h GwGMeldV-Immobilien](#) i. V. m. [§ 50 Nr. 1 GwG](#).

<sup>125</sup> Unberührt bleiben aber die Meldepflichten nach anderen Vorschriften, etwa wegen einer Zahlung von einem Bankkonto in einem Risikostaat ([§ 3 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien](#)) oder in einem Drittstaat ([§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. c GwGMeldV-Immobilien](#)) oder wegen einer Zahlung durch einen Dritten ([§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien](#)).

[Abs. 2 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien](#)). Bei der Beurkundung eines Immobilienkaufs ist deshalb maßgeblich, ob innerhalb der letzten drei Jahre vor Beurkundung die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch erfolgte.

Dem Notar wird regelmäßig der vorherige Kaufpreis nicht bekannt sein, weshalb er auch nicht die erhebliche Abweichung des neuen Kaufpreises beurteilen kann. Sollte er ausnahmsweise Kenntnis des vorherigen Kaufpreises haben, muss er überprüfen, ob eine erhebliche Abweichung des Weiterveräußerungspreises vorliegt.

Eine erhebliche Preisabweichung ist insbesondere anzunehmen, wenn der neue Kaufpreis den vorherigen um 25 % übersteigt. Eine erhebliche Kaufpreisdifferenz ist auch zu bejahen, wenn der Notar nach [§ 4 BeurkG](#) von unerlaubten oder unredlichen Zwecken ausgehen muss. Eine Unredlichkeit liegt in diesem Zusammenhang umso näher, je massiver die Kaufpreissteigerungen sind und je kurzfristiger An- und Verkauf aufeinander folgen. Als nachvollziehbare Gründe für die Preissteigerung, die eine Meldepflicht entfallen lassen, kommen insbesondere die allgemeine Preisentwicklung, eine wesentliche tatsächliche oder rechtliche Veränderung des Geschäftsgegenstands sowie eine teilweise unentgeltliche Zuwendung in Betracht.<sup>126</sup>

Als nachvollziehbarer Grund für eine Rückveräußerung an den vorherigen Eigentümer kommt beispielsweise die Ausübung eines Vorkaufsrechts oder eine gesetzliche Regelung (z. B. Anfechtung, Rücktritt) in Betracht.<sup>127</sup>

Hinsichtlich der Gründe, die eine innerhalb dieses Zeitraums erfolgende Weiterveräußerung rechtfertigen und eine Meldepflicht entfallen lassen, kann sich der Notar grundsätzlich auf die Angaben der Beteiligten verlassen, sofern diese einer Plausibilitätsprüfung Stand halten.<sup>128</sup> Die Rechtsverordnung begründet keine eigenständigen Pflichten für den Notar, sich Informationen zu verschaffen, etwa ob, wann und zu welchen Bedingungen der Geschäftsgegenstand bereits veräußert wurde.<sup>129</sup>

### **(3) Anderkonto (§ 6 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien)**

Die Meldepflicht wegen Zahlung über ein Anderkonto gilt nicht für Anderkonten eines Notars ([§ 6 Abs. 3 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien](#)). Bei Zahlungen über ein nicht von einem Notar geführtes Anderkonto besteht hingegen eine Meldepflicht, wenn kein berechtigtes Sicherheitsinteresse vorliegt.

### **d) Entfallen der Meldepflicht wegen Entkräftung der vorhandenen Anzeichen auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung (§ 7 GwGMeldV-Immobilien)**

Auch wenn ein Sachverhalt nach [§§ 3 bis 6 GwGMeldV-Immobilien](#) vorliegt, führt dies nicht zu einer Meldepflicht, wenn Tatsachen vorliegen, die die aufgrund des Sachverhalts vorhandenen Anzeichen auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung entkräften ([§ 7 Satz 1 GwGMeldV-Immobi-](#)

---

<sup>126</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 11.](#)

<sup>127</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 11.](#)

<sup>128</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 11.](#)

<sup>129</sup> [Begründung zur Meldepflichtverordnung, S. 11.](#)

[lien](#)). Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die in der Meldepflichtverordnung geregelten Sachverhalte typischerweise einen Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung begründen, aber naturgemäß nicht das Gesamtbild eines Vorgangs abbilden können. [§ 7 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien](#) sieht daher vor, dass keine Meldung abzugeben ist, wenn aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall der wegen eines bestimmten Sachverhalts begründete abstrakte Verdacht ausgeräumt werden kann. Dies kann etwa beim Handeln für eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder für Erben der Fall sein. Auch bei als seriös bekannten, insbesondere börsennotierten Unternehmen werden die Voraussetzungen des [§ 7 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien](#) regelmäßig erfüllt sein. Weitere Beispiele finden sich bei den Ausführungen zu der jeweiligen Vorschrift.

In aller Regel wird das Vorliegen eines meldepflichtigen Sachverhalts aber eine Meldepflicht begründen. Die Vorschrift [§ 7 GwGMeldV-Immobilien](#) hat einen Ausnahmecharakter. Sollte der Notar nach dieser Norm von der Abgabe einer Meldung absehen, hat er die Gründe nach [§ 8 Abs. 1 Nr. 4 GwG](#) zu dokumentieren und die Dokumentation für die Aufsicht aufzubewahren ([§ 7 Satz 2 und 3 GwGMeldV-Immobilien](#)).

Gibt der Notar eine Meldung ab, obwohl die Voraussetzungen des [§ 7 GwGMeldV-Immobilien](#) erfüllt waren, wird dies wegen [§ 48 Abs. 1 GwG](#) regelmäßig keine Sanktionen nach sich ziehen.

### 3. Adressat der Meldepflicht

Geldwäscherechtlich Verpflichteter ist der einzelne Notar.<sup>130</sup> Aus diesem Grund hat nach [§ 43 GwG](#) auch in einer Sozietät oder Bürogemeinschaft jeder Notar eine Meldung abzugeben, sofern die Voraussetzungen der Meldepflicht für diesen erfüllt, ihm insbesondere die relevanten Umstände bekannt sind. Dies gilt allerdings nur, wenn ihm die relevanten Umstände bekannt werden, solange er den Vorgang betreut und er damit für diesen – auch geldwäscherechtlich – verantwortlich ist. Die Meldepflicht gilt auch für einen Notarvertreter. Da er jedoch das Amt des Notars ausübt, genügt es, wenn der vertretene Notar eine Meldung abgegeben hat, solange dem Vertreter keine weitergehenden relevanten Sachverhaltsumstände bekannt werden.

## II. Meldevorgang

Die Meldung hat unverzüglich gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen zu erfolgen.

### Weitere Hinweise:

1. Die Meldung hat grundsätzlich über die **Software goAML** zu erfolgen, die jedoch voraussetzt, dass sich der Notar zuvor für die Nutzung registriert hat. Eine Pflicht, sich unabhängig von konkreten Meldungen zu registrieren, besteht erst mit Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der FIU, spätestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 ([§ 59 Abs. 6 GwG](#)). Da davon auszugehen

---

<sup>130</sup> Vgl. BT-Drs. 14/8739, S. 12, wonach bewusst auf den einzelnen Berufsträger abgestellt wird.

ist, dass jeder Notar bald zur Abgabe einer Meldung verpflichtet sein wird, bietet es sich jedoch an, sich bereits ab sofort zu registrieren.

Sollte ein Notar eine Meldung abgeben müssen, sich aber noch nicht registriert haben, ist mit der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen folgendes Vorgehen abgestimmt: Der Notar soll sich unverzüglich bei goAML registrieren<sup>131</sup> und anschließend eine Email verfassen ([D322.fiu@zka.bund.de](mailto:D322.fiu@zka.bund.de)) mit dem Betreff: „*EILT – dringende Registrierung wegen Verdachtsmeldung*“, in der er auf die Eilbedürftigkeit der Registrierung hinweist (die genannte Email-Adresse ist nicht für die Übersendung der Meldung zu verwenden). Alle weiteren Schritte sollen mit der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen abgestimmt werden. Für Telefonanfragen ist folgende Nummer zu verwenden: 0221-672-3555 (Zentralruf Auskunft). Nur bei einem Systemausfall kann die Meldung per Fax (+49 221 672-3990) abgegeben werden.

Weitere Informationen zur Registrierung, Verdachtsmeldung und der Software goAML sind auf der Internetseite des Zolls unter <http://www.fiu.bund.de/> und im internen Bereich auf der Internetseite der Bundesnotarkammer abrufbar.

2. Daneben hat die Bundesnotarkammer eine eigene Website für die Meldung entwickelt. Diese kann über das NotarNetz unter <https://gwg.bnotk.de> abgerufen werden. Dort finden sich auch weitere Hinweise für den Meldevorgang.

3. Die von dem Notar bereitzustellenden Informationen sind durch die Software goAML weitestgehend vorgegeben. Es steht dem Notar dabei frei, auch über die Pflichtfelder hinaus Angaben zum Sachverhalt zu machen. Für die Darstellung des Sachverhalts relevante und dem Notar vorliegende Dokumente (z. B. Verträge, Entwürfe oder Ausweisdokumente) sind Gegenstand der Meldepflicht und damit ebenfalls zu übermitteln.

### III. Pflichten des Notars im Falle einer Meldung

#### 1. Anhaltepflicht

Wurde eine Meldung abgegeben, darf der Notar ein Rechtsgeschäft erst dann beurkunden oder ein bereits beurkundetes Rechtsgeschäft weiter vollziehen, wenn die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder die Staatsanwaltschaft der Fortsetzung zugestimmt hat oder der dritte Werktag nach dem Abgangstag der Meldung verstrichen ist, ohne dass diese die Fortsetzung untersagt haben (sog. „Anhaltepflicht“).

Erfährt der Notar während der Beurkundungsverhandlung von Umständen, die eine Meldepflicht begründen, liegt es grundsätzlich in seinem Ermessen, ob er die Verhandlung abbricht. Tut er dies nicht, ist die Meldung unverzüglich nach der Beurkundung nachzuholen.

---

<sup>131</sup> Eine Erläuterung finden Sie unter <https://onlinehilfe.bnotk.de/display/GwG/Anleitung+Registrierung+der+Notare+bei+der+FIU>.

## Weitere Hinweise:

Für die Fristberechnung bei der Anhaltepflicht gelten die [§§ 187 ff. BGB](#) entsprechend. Wurde beispielsweise die Meldung an einem Mittwoch abgegeben, darf der Notar das Rechtsgeschäft erst an dem darauffolgenden Dienstag beurkunden.<sup>132</sup>

Die Anhaltepflicht steht lediglich vorbereitenden Tätigkeiten (etwa Entwurfserstellung, Abstimmung mit den Beteiligten) nicht entgegen.

Wenn der Notar weiß, dass seine Amtstätigkeit für den Zweck der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat dient, muss er seine Mitwirkung bereits wegen [§ 4 BeurkG](#), [§ 14 Abs. 2 BNotO](#) versagen.

Mitunter erfährt der Notar während der Beurkundungsverhandlung von Umständen, die eine Meldepflicht begründen. Es besteht – abgesehen von den gerade genannten Fällen nach [§ 4 BeurkG](#), [§ 14 Abs. 2 BNotO](#) – grundsätzlich keine Pflicht, die Beurkundung deshalb abzubrechen. Vielmehr liegt es prinzipiell im Ermessen des Notars, wie er mit einer solchen Situation umgeht. Ein Abbruch könnte einen hohen „Warneffekt“ für die Beteiligten haben<sup>133</sup> und deshalb die Strafverfolgung behindern (vgl. [§ 46 Abs. 2 Alt. 2 GwG](#)). Zudem hat der Notar gerade bei Grundstückskaufverträgen die Herrschaft über den weiteren Vollzug des Rechtsgeschäfts. Durch den Abschluss der Beurkundung werden keine endgültigen oder nicht mehr rückverfolgbaren Tatsachen geschaffen. Wünschen die Beteiligten ausdrücklich die unverzügliche Durchführung der Beurkundung, kann dies ohnehin allgemein einen Fall darstellen, in dem ein Aufschub der Transaktion nicht möglich ist ([§ 46 Abs. 2 Alt. 1 GwG](#)).<sup>134</sup> Entscheidet sich der Notar gegen einen Abbruch, muss er die Meldung unverzüglich nach Beurkundung vornehmen und für den weiteren Vollzug die Anhaltepflicht einhalten; insbesondere darf er vorher den Beteiligten keine Ausfertigungen oder Abschriften erteilen. Sollte jedoch nach der Meldung die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder die Staatsanwaltschaft die Fortsetzung untersagen, könnte das bereits beurkundete Rechtsgeschäft auf unbestimmte Zeit nicht vollzogen werden. Um eine solche Situation zu vermeiden, mag sich der Notar auch für den Abbruch der Verhandlung entscheiden. Besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit für einen kriminellen Hintergrund,<sup>135</sup> sollte der Notar schon aus Gründen der eigenen Absicherung von einer Beurkundung vorläufig absehen. Allein das Vorliegen eines nach der GwGMeldV-Immobilien meldepflichtigen Sachverhalts genügt hierfür jedoch nicht, da es sich dabei um abstrakt risikogeneigte Fälle handelt und ein konkreter Verdacht für einen kriminellen Hintergrund gerade nicht erforderlich ist. Einen Abbruch der Verhandlung sollte der Notar lediglich allgemein unter Hinweis auf seine gesetzlichen Verpflichtungen begründen, da er das Verbot der Informationsweitergabe zu beachten hat (hierzu gleich unter [2.](#)).

---

<sup>132</sup> Samstage sind keine Werktage, [§ 46 Abs. 1 Satz 2 GwG](#).

<sup>133</sup> Siehe zu diesem Aspekt Herzog/*Barreto da Rosa*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 46 Rn. 16; siehe auch Erbs/Kohlhaas/*Häberle*, Strafrechtliche Nebengesetze, 230. EL Mai 2020, § 46 GwG Rn. 3, wonach eine unaufschiebbare Transaktion vorliegen kann, wenn der Geschäftspartner sich sonst entdeckt fühlen könnte.

<sup>134</sup> Vgl. BT-Drs. 12/2704, S. 18; Herzog/*Barreto da Rosa*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 46 Rn. 15; Erbs/Kohlhaas/*Häberle*, Strafrechtliche Nebengesetze, Stand: 231. EL Juli 2020, § 46 GwG Rn. 2.

<sup>135</sup> Hierzu Herzog/*Barreto da Rosa*, GwG, 4. Aufl. 2020, § 46 Rn. 16.

## 2. Verbot der Informationsweitergabe

Der Notar darf die Beteiligten nicht über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, ein aufgrund einer Meldung eingeleitetes Ermittlungsverfahren oder ein Auskunftsverlangen der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen informieren.

### Weitere Hinweise:

Durch das Verbot, die Beteiligten zu informieren, wird nicht ausgeschlossen, dass ein Notar sich bemüht, einen Beteiligten davon **abzuhalten**, eine rechtswidrige Handlung zu begehen ([§ 47 Abs. 4 GwG](#)). Problematisch erscheint die Pflichtenkollision des Notars zwischen dem „**Urkundsgewähranspruch**“ und dem bußgeldbewährten Verbot der Informationsweitergabe nach [§ 47 Abs. 1 GwG](#), da der Notar den Beteiligten begründen muss, warum er eine notarielle Amtstätigkeit versagt, sähe sich dann allerdings einem Bußgeld ausgesetzt. Es sollte daher eine allgemein gehaltene Begründung abgegeben (etwa: „*aufgrund zwingender gesetzlicher Vorgaben*“) oder im Gespräch mit der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen und dem Landgerichtspräsidenten erörtert werden, welche Informationen möglicherweise preisgegeben werden dürfen.

## G. Befugnisse der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen

### I. Auskunftersuchen, § 30 Abs. 3 Satz 1 GwG

Das Recht der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, unabhängig von Meldungen der Verpflichteten Informationen von Verpflichteten einzuholen, gilt für Notare nur bei Kenntnis, dass der Beteiligte seine Tätigkeit<sup>136</sup> für den Zweck der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung in Anspruch genommen hat oder nimmt. Unberührt bleibt die Verpflichtung des Notars, auf Verlangen die Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur herauszugeben.<sup>137</sup>

### Weitere Hinweise:

Nachfragen der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen zu einem nach [§ 43 GwG](#) gemeldeten Sachverhalt sind als Teil der Meldepflicht zu beantworten, sofern sich die Nachfragen auf den gemeldeten Sachverhalt beziehen. Im Übrigen ist der Notar grundsätzlich zur Verweigerung der Auskunft berechtigt und verpflichtet ([§ 30 Abs. 3 S. 2 und 3 GwG](#)).

Das **Auskunftsrecht** der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen **gegenüber inländischen öffentlichen Stellen** gilt nicht gegenüber Notaren. Aufgrund der notariellen Verschwiegenheitspflicht stehen der Auskunft Übermittlungsbeschränkungen im Sinne von [§ 31 Abs. 1 Satz 2 a. E. GwG](#) entgegen.

---

<sup>136</sup> Zur Reichweite des Begriffs der Rechtsberatung Fn. 84.

<sup>137</sup> Siehe hierzu [E.III.3.](#)

## **II. Anordnung von Sofortmaßnahmen, § 40 Abs. 1 GwG**

Liegen der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Transaktion im Zusammenhang mit Geldwäsche steht oder der Terrorismusfinanzierung dient, so kann sie die Durchführung der Transaktion untersagen, um den Anhaltspunkten nachzugehen und die Transaktion zu analysieren.

### **Weitere Hinweise:**

Zudem sind in [§ 40 Abs. 1 Satz 2 GwG](#) spezielle Befugnisse der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen geregelt, die sie u. a. berechtigen, „anderweitige Anordnungen“ gegenüber einem Verpflichteten in Bezug auf eine Transaktion zu treffen ([§ 40 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 GwG](#)).

## **H. Sonstiges**

### **I. Aufsicht, § 50 Nr. 5 GwG**

Aufsichtsbehörde ist der Präsident des Landgerichts des jeweiligen Amtsbereichs.

### **II. Ordnungswidrigkeiten, § 56 GwG**

Verstöße gegen die nach dem GwG bestehenden Pflichten sind weitgehend als Ordnungswidrigkeiten sanktionsbewehrt.