Geldwäscherecht

Thelen

2. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-79427-8
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Entscheidend hierfür ist die vertragliche Regelung zur Fälligkeit. Ob die Gegenleistung tatsächlich (freiwillig) früher erbracht wird, ist unerheblich.

435x Die nachgelagerten **Pflichten entfallen** gemäß § 16a Abs. 5 S. 3 GwG, wenn es „nach der Vertragsgestaltung ausgeschlossen erscheint", dass die Vereinbarung der nachträglichen Erbringung der Gegenleistung dem Zweck der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung dient. Bei wörtlicher Auslegung hätte diese Vorschrift keinen Anwendungsfall, da durch die Vertragsgestaltung nie beeinflusst werden kann, ob die eingesetzten Mittel aus kriminellen Taten stammen. Die Norm muss daher erweiternd ausgelegt werden. Nach der Regierungsbegründung sollen mit der Regelung zur Vermeidung unnötigen bürokratischen Aufwands die nachlaufenden Prüfpflichten in denjenigen Fällen beschränkt werden, in denen nicht von Umgehungsgefahren hinsichtlich des Barzahlungsverbots auszugehen ist.[655] Ausgenommen werden sollen dabei solche Fälle, in denen nach der Einschätzung des Notars die Vereinbarung der Zahlung nach Einreichung des Eintragungsantrags ohne vertiefte Prüfung aus **nachvollziehbaren Gründen** erfolgt und bei denen kein Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung erkennbar ist.[656] Die Regelung orientiert sich zum Teil an § 7 GwGMeldV-Immobilien, und zwar vor dem Hintergrund, dass ohnehin keine Meldepflichten nach der GwGMeldV-Immobilen bestehen, wenn keinerlei Anzeichen dafür bestehen, dass ein Vorgang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung in Zusammenhang steht. Dann wäre auch eine notarielle Prüfpflicht unnötiger Formalismus.[657] Dabei dürfte dem Notar ein **weiter Einschätzungsspielraum** zugestanden werden, da die Vorschrift ausdrücklich auf seine subjektive Perspektive abstellt.[658] Relevant ist die Ausnahmevorschrift insbesondere in Fällen eines Teilkaufs oder einer nachträglichen Kaufpreisanpassungsklausel, da es bei solchen Verträgen gerade der Zweck ist, dass der Kaufpreis zumindest teilweise erst nach der Eigentumsumschreibung bezahlt wird. Auch sonstige unproblematische Fälle einer nachträglichen Zahlung wie etwa die Schlussrate nach Auszug dürfte damit aus dem Anwendungsbereich der nachlaufenden Prüfpflichten ausgenommen sein.[659] Bei innerfamiliären Kaufverträgen kann ebenfalls regelmäßig ein Fall des § 16a Abs. 5 S. 3 GwG angenommen werden,[660] da aufgrund des natürlichen Vertrauensverhältnisses die Vereinbarung der vorzeitigen Eigentumsumschreibung mehr als nachvollziehbar ist.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

435y Die nachgelagerten Nachweis- und Kontrollpflichten wurden im Gesetzgebungsverfahren berechtigterweise erheblich kritisiert.[661] Sie sind systemwidrig, weil mit der Eigentumsumschreibung die „Geschäftsbeziehung" beendet ist und Notare damit als einzige Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz auch über deren Beendigung hinaus geldwäscherechtlichen Pflichten unterworfen sind. Zudem führt die Pflicht zu erheblichen praktischen Problemen, weil der Notar lange Zeit nach dem letzten Kontakt mit dem Mandanten die Gegenleistung überprüfen muss. Dies führt zu Unverständnis bei den Beteiligten. Sind Beteiligte mittlerweile verstorben oder hat der Notar sein Amt niedergelegt, führt das zu weiteren Problemen. Schließlich steht diesem erheblichen Aufwand kein wirklicher Nutzen gegenüber, da Umgehungsmöglichkeiten bestehen. Insbesondere kann, ganz gleich welcher „Überwachungszeitraum" geregelt wird, zur Umgehung eine Fälligkeit von „plus einem Tag" vereinbart werden. Dabei steht es den Parteien offen, den Kaufpreis auch jederzeit vorher (in bar) zu erfüllen. Leider blieb diese Kritik vom Gesetzgeber weitestgehend ungehört und führte lediglich dazu, dass der Überwachungszeitraum von zwei Jahren (wie im Regierungsentwurf vorgesehen) auf ein Jahr verkürzt wurde.

---

[655] BT-Drs. 20/4326, 68; dem folgend BeckOK GwG/Krais GwG § 16a Rn. 16.
[656] BT-Drs. 20/4326, 68.
[657] BT-Drs. 20/4326, 68.
[658] Eicher DNotZ 2023, 165 (172).
[659] Eicher DNotZ 2023, 165 (172).
[660] Vgl. BNotK FAQs GwG, Frage 123.
[661] Siehe die Stellungnahmen der BNotK, des DNotV und des DAV, abrufbar unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Legislaturperiode/2022-12-27-SanktionsdurchsetzungsG-II/0-Gesetz.html.

435z Fraglich ist, ob die Vorschrift des § 16a Abs. 4 GwG analog angewendet werden kann für Fälle, in denen die **Gegenleistung vor mehr als einem Jahr vor Beurkundung erbracht** wurde. Dafür spricht die Überlegung, dass in beiden Fällen dem Notar Kontrollpflichten außerhalb seiner Geschäftsbeziehung mit den Klienten auferlegt werden (einmal vor Begründung der Geschäftsbeziehung und einmal nach Beendigung der Geschäftsbeziehung). Dies ist atypisch, für alle anderen geldwäscherechtlich Verpflichteten beschränken sich deren Pflichten auf die Dauer der Geschäftsbeziehung. Um hier zu einer – auch verfassungsrechtlich gebotenen – sachgerechten Beschränkung der Pflichten zu kommen, sollte die Vorschrift des § 16a Abs. 4 GwG analog angewendet werden. Dass es sich dabei um eine Ausnahmevorschrift handelt, steht einer Analogie nicht entgegen.[662]

4. Weitere Hinweise

a) Belehrungspflicht

436 Das Gesetz sieht – anders als noch nach dem Referentenentwurf (siehe § 19a BeurkG-E)[663] – keine spezielle Belehrungspflicht vor. Die Regierungsbegründung geht jedoch davon aus, dass der beurkundende Notar die Beteiligten „im Rahmen seiner allgemeinen Belehrungspflicht" nach **§ 17 Abs. 1 BeurkG** über das Barzahlungsverbot belehrt einschließlich dessen zivilrechtlichen Auswirkungen und den sich ergebenden Nachweispflichten der Beteiligten.[664] Durch den Verweis auf § 17 Abs. 1 BeurkG wird deutlich, dass die allgemeinen Grundsätze zur notariellen Belehrungspflicht gelten, aber keine neuen Belehrungspflichten begründet wurden. Nach § 17 Abs. 1 BeurkG soll der Notar die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren. Hierzu zählen nach dem BGH die *„außerhalb der Beurkundung erforderlichen weiteren Voraussetzungen zur Erreichung der mit dem Rechtsgeschäft beabsichtigten Wirkungen und etwaige Hindernisse beim Vollzug des beurkundeten Rechtsgeschäfts."*[665] Daher sollten die Beteiligten darüber belehrt werden, dass die Eigentumsumschreibung grundsätzlich erst erfolgen kann, wenn die erforderlichen Nachweise über die unbare Kaufpreiszahlung erbracht wurden. Es besteht keine Pflicht, die erteilten Belehrungen in der Niederschrift zu vermerken[666] (Formulierungsbeispiel gleichwohl → Rn. 436a). Für die Belehrung kann zudem das von der BNotK zur Verfügung gestellte Informationsblatt verwendet werden.[667]

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

b) Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung

aa) Regelung zur Art der Erbringung der Gegenleistung

436a Da es im Anwendungsbereich des Barzahlungsverbots nunmehr an einer gesetzlichen (Auffang-)Regelung zur **Art der Erbringung** der Gegenleistung fehlt, dürfte es sich empfehlen, diese – wie in der Praxis ohnehin regelmäßig – im Vertrag ausdrücklich zu regeln, etwa wie folgt: „Der Kaufpreis ist zu erbringen durch Überweisung [ggf.: auf folgendes Konto des Verkäufers …]."

---

662 Siehe hierzu Würdinger JuS 2008, 949 ff.
663 Abrufbar unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Legislaturperiode/2022-10-26-SanktionsdurchsetzungsG-II/1-Referentenentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
664 BT-Drs. 20/4326, 66; kritisch hierzu Wachter ZNotP 2023, 41 (51).
665 BGH DNotZ 2009, 444 Rn. 22.
666 Eicher DNotZ 2023, 165 (167); Wachter ZNotP 2023, 41 (51).
667 Siehe die Anlage zum BNotK-Rundschreiben v. 22.2.2023 (Nr. 1/2023).

bb) Unveränderte Relevanz einer Absicherung des Verkäufers

Zur Absicherung des Verkäufers vor einer ungesicherten Vorleistung wurden in der Praxis verschiedene Lösungen entwickelt, damit die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgt. Verbreitet sind insbesondere die beurkundungsrechtliche Lösung (Ausfertigungssperre oder **Kopierlösung**)[668] und die grundbuchverfahrensrechtliche Lösung **(Bewilligungslösung)**[669]**.** In jedem Fall wird der Notar treuhänderisch vom Verkäufer gebunden, für die Eigentumsumschreibung erst zu sorgen, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde. Aufgrund der Regelung in § 13 Abs. 1 S. 3 GBO könnte man auf den Gedanken kommen, dass es dieser Vertragsgestaltung nicht mehr bedarf. Denn in den Fällen des § 20 GBO soll die Eigentumsumschreibung ohnehin nur erfolgen soll, wenn ein Notar den Antrag gestellt hat. Ein bloßer Antrag des Käufers genügt hingegen nicht mehr. Trotz der nunmehr grundsätzlich schon nach dem Gesetz vorgesehenen Vollzugssperre bleibt eine **Treuhandbindung des Notars** jedoch aus verschiedenen Gründen relevant: 436b

- Nach einer Meldung und Ablauf der Anhaltefrist von fünf Werktagen darf der Notar geldwäscherechtlich auch ohne Nachweis der Kaufpreiszahlung einen Antrag auf Eigentumsumschreibung einreichen.
- Die Nachweispflicht gilt nicht bei Kaufpreiszahlungen von unter 10.000 EUR. Zudem ist es unschädlich, wenn ein Betrag bis zu dieser Höhe nicht nachgewiesen wird. Der Verkäufer bedarf aber auch für diese Fälle einer Absicherung.
- Die Schlüssigkeitsprüfung erfordert vom Notar lediglich eine Plausibilitätskontrolle. Zudem sind die geldwäscherechtlichen Anforderungen an den Nachweis (es genügt ein Kontoauszug) geringer als an den in den Kaufverträgen üblicherweise für die Eigentumsumschreibung vorgesehenen Nachweis durch den Käufer (in der Regel nur Bankbestätigung).
- Die Pflichten nach § 16a GwG bestehen alleine im öffentlichen Interesse an einer effektiven Geldwäschebekämpfung und dienen nicht dem Schutzinteresse des Verkäufers. Etwaige Verstöße durch den Notar begründen daher keine Schadensersatzansprüche des Verkäufers. Dies kann der Verkäufer nur durch eine treuhänderische Bindung des Notars erreichen.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grundsätzlich denkbar wäre es jedoch, den Inhalt der Treuhandbindung zu vereinfachen und schlicht vorzusehen, dass der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst stellen darf, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde. Allerdings ist zu bedenken, dass § 13 Abs. 1 S. 3 GBO nur eine Soll-Vorschrift, also eine formale Ordnungsvorschrift darstellt. Sollte das Grundbuch eine Eintragung aufgrund eines vom Käufer eingereichten Antrags vornehmen, wäre die Eigentumsumschreibung wirksam. Der Verstoß des Grundbuchamts würde keine Staatshaftung gegenüber dem Verkäufer begründen, denn § 13 Abs. 1 S. 3 GBO dient nur der Geldwäscheprävention. Die Vorschrift bewirkt zwar auch einen Schutz zugunsten des Verkäufers, das ist aber bloßer Schutzreflex, nicht Schutzzweck.[670] Im Übrigen ist zumindest denkbar, dass der Käufer den Antrag über einen anderen, keiner Treuhandbindung unterliegenden Notar einreichen lässt. Aus den dargestellten Gründen empfiehlt es sich, unverändert die in den Kaufverträgen vorgesehenen und etablierten Lösungen zur Absicherung des Verkäufers vor einer ungesicherten Vorleistung beizubehalten, also die Kopierlösung oder die Bewilligungslösung. Denn der Notar muss seine Urkunde 436c

[668] Bei der Ausfertigungssperre wird die Auflassung mitbeurkundet, der Notar aber angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst im Anschluss an den erbrachten Nachweis vollständiger Kaufpreiszahlung zu beantragen und einstweilen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur auszugsweise ohne Auflassung zu erteilen.

[669] Bei der Bewilligungslösung wird die Auflassung bereits erklärt, jedoch ausdrücklich ohne Eintragungsbewilligung. Die Beteiligten bevollmächtigen vielmehr den Notar, die Eintragung des Eigentumswechsels durch Eigenurkunde zu bewilligen, sobald ihm die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist. Alternativ wird die Eintragung unter der aufschiebenden Bedingung bewilligt, dass der Notar in notarieller Eigenurkunde die Eigentumsumschreibung beantragt.

[670] Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 39.

und auch deren Vollzug so gestalten, dass ungesicherte Vorleistungen eines Beteiligten möglichst vermieden werden. Das Risiko ist für den Verkäufer zwar faktisch durch § 13 Abs. 1 S. 3 GBO deutlich kleiner geworden. Es besteht aber immer noch.[671]

436d Soweit die Nachweis- und Kontrollpflichten nach § 16a Abs. 2 und Abs. 3 GwG bestehen, darf der Notar aus geldwäscherechtlichen Gründen nicht **mehr alleine aufgrund einer Bestätigung des Verkäufers über die Kaufpreiszahlung einen Antrag auf Eigentumsumschreibung einreichen.** Vor diesem Hintergrund und zur Dokumentation der erforderlichen Belehrung (→ Rn. 435w) mag es sich anbieten, nach der im Vertrag vorgesehenen Regelung zur Absicherung des Verkäufers die geldwäscherechtliche Nachweispflicht zu vermerken. Dieser Vermerk könnte etwa wie folgt lauten:

436e **Formulierungsbeispiel: Kurzer Vermerk zu § 16a GwG**

Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

436f Vorteil dieser Lösung ist, dass es bei einer klaren Trennung bleibt zwischen der beurkundungsverfahrensrechtlichen Vorlagesperre (Kopierlösung) bzw. grundbuchverfahrensrechtlichen Lösung (Bewilligungslösung) auf der einen Seite (die die Beteiligten selbst regeln können) und den gesetzlich vorgegebenen, von den Beteiligten nicht abänderbaren Anforderungen nach § 16a GwG.

436g Nachteil der vorgenannten Lösung könnte sein, dass die Beteiligten nicht verstehen, warum der Notar trotz Zahlungsbestätigung des Verkäufers nicht die Eigentumsumschreibung beantragt.[672] Daher könnten alternativ die geldwäscherechtlichen Anforderungen in den Inhalt der Treuhandbindung integriert werden (= Kombination der Vorlagesperre bzw. Bewilligungslösung mit § 16a GwG).[673] Dies könnte beispielsweise wie folgt formuliert werden (wobei der nachstehende Formulierungsvorschlag davon ausgeht, dass der Notar sowohl die Kopier- wie die Bewilligungslösung verwendet als „doppelten" Schutzmechanismus):

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

436h **Formulierungsbeispiel: Kombination von Vorlagesperre und § 16a GwG**[674]

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Auflassung erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung zu erklären, wenn ihm die Überweisung des Kaufpreises (ohne etwaige Verzugszinsen) von dem Verkäufer schriftlich und mit Kopie (oder Scan) des Kontoauszugs oder von einer beteiligten Bank schriftlich oder durch Fax [ggf. ergänzen: oder durch pdf-Scan mit Unterschrift] bestätigt wurde. Bis dahin werden Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur auszugsweise ohne Auflassung erteilt. [Anmerkung: Bei Kaufpreis bis 10.000 EUR kein Kontoauszug erforderlich.]

436i Nachteil der vorgenannten Lösung ist, dass dem Verkäufer auferlegt wird, den Nachweis zu erbringen. Dabei hat der Käufer das größere Interesse an der Eigentumsumschreibung, weshalb es „psychologisch" sinnvoller sein mag, ihm den (mitunter als lästig empfundenen) Nachweis aufzuerlegen. Weiter ist zu bedenken, dass es Fälle geben wird, in denen der Notar ohne den erforderlichen Nachweis die Eigentumsumschreibung beantragt (zB wenn lediglich ein Betrag von weniger als 10.000 EUR nicht nachgewiesen ist). Dann funktioniert die vorgenannte Lösung nur, wenn man davon ausgeht, dass der Verkäufer einseitig davon aufweichende Weisungen erteilen kann, da die Vorlagesperre nur seinem

[671] Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 39.
[672] Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 41.
[673] Sich für diese Lösung aussprechend Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 41 f.
[674] Nach Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 42.

Schutz dient.[675] Dies könnte durch folgende Ergänzung klargestellt werden: „sofern der Verkäufer nicht eine frühere Eigentumsumschreibung zulässt."[676]

c) Kostenrechtliche Hinweise

436j Wird der Notar in den Fällen des § 20 GBO mit der Einreichung eines Antrags beauftragt, hat er zu prüfen, ob der Vorgang unter das Barzahlungsverbot fällt, und bejahendenfalls die Kontrollpflichten nach § 16a Abs. 3 GwG zu beachten. Dies stellt eine Überprüfung iSd **Nr. 22122 KV GNotKG** dar. Danach entsteht eine Vollzugsgebühr für die Überprüfung, ob eine Urkunde bei Gericht eingereicht werden kann. Die Vorschrift hat damit nunmehr[677] einen praktischen Anwendungsfall. Die Vollzugsgebühr (mit einem Gebührensatz von 0,5) entsteht jedoch nur, wenn der einreichende Notar **keine Gebühr für ein Beurkundungsverfahren** oder für die **Fertigung eines Entwurfs** erhalten hat (Vorbemerkung 2.2.1.2 KV GNotKG). Dies wird in der Praxis die Ausnahme darstellen. Zudem entsteht die Gebühr nicht neben einer Gebühr nach Nr. 22120 und 22121 KV GNotKG. Diese Tatbestände werden in der Regel erfüllt sein, wenn ein anderer Notar als der beurkundende Notar mit dem Vollzug des Rechtsgeschäfts beauftragt ist (Vollzugsnotar). Nr. 22122 KV GNotKG wird damit in den (seltenen) Fällen relevant werden, in denen ein Notar alleine mit der Einreichung eines Antrags in den Fällen des § 20 GBO beauftragt wird. Denkbar ist dies beispielsweise, wenn eine Auflassung eingetragen werden soll, die in einem gerichtlichen Vergleich (§ 127a BGB) erklärt wurde.[678]

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[675] Dies bejahend Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 42.
[676] Herrler/Hertel/Kesseler/Hertel, Aktuelles Immobilienrecht 2023, S. 42.
[677] Siehe Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn GNotKG KV 22122 Rn. 4a, wonach die Vorschrift bislang keinen praktischen Anwendungsfall hat.
[678] Siehe hierzu OLG Karlsruhe BeckRS 2023, 34521.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

E. Meldepflichten

Das Geldwäschegesetz sieht derzeit zwei Meldepflichten vor: Die Geldwäsche-Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (→ Rn. 438 ff.) sowie die Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister (→ Rn. 579 ff.). Ab dem 1.1.2026 tritt eine weitere Meldepflicht („Unstimmigkeitsmeldung II") in Kraft (→ Rn. 752b f.). Nach dem in der letzten Legislaturperiode nicht mehr verabschiedeten Entwurf eines Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetzes (→ Rn. 34d ff.) soll der Notar zudem zukünftig zu einer Übermittlung bestimmter Daten an ein neu einzurichtendes Immobilientransaktionsregister verpflichtet sein (→ Rn. 752j f.). 437

I. Geldwäsche-Meldung an die FIU

Die Meldung nach § 43 GwG (sog. Verdachtsmeldung[679]) an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (Financial Intelligence Unit oder kurz FIU) ist die „Kernvorschrift"[680] des Geldwäschegesetzes. Sie setzt die Empfehlungen der FATF um und wurde mit Inkrafttreten des GwG[681] eingeführt. Die geldwäscherechtlich Verpflichteten müssen danach bei Anhaltspunkten für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung eine Meldung an die FIU abgeben. Dadurch soll die Weiterverwendung von Gewinnen aus Straftaten, insbesondere aus organisierter Kriminalität unterbunden sowie die Einleitung von Ermittlungsverfahren zur Aufklärung von Straftaten und die Sicherstellung von Vermögenswerten unterstützt werden. 438

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

1. Voraussetzungen der Meldepflicht

Nach § 43 Abs. 1 GwG ist zu melden, wenn 438a

- Tatsachen darauf hindeuten, dass ein Vermögensgegenstand, der mit einer Geschäftsbeziehung, einem Maklergeschäft oder einer Transaktion im Zusammenhang steht, aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte;
- ein Geschäftsvorfall, eine Transaktion oder ein Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht; oder
- der Vertragspartner seine Pflicht nach § 11 Abs. 6 S. 3 GwG, gegenüber dem Verpflichteten offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will, nicht erfüllt hat.

Wie an vielen Stellen im Geldwäschegesetz[682] wird auch im Rahmen der Geldwäsche-Meldepflicht die **Rechtsberatung privilegiert.** Deshalb begründet ein bloßer Verdacht noch keine Meldepflicht, wenn sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezieht, die im Rahmen einer Rechtsberatung erhalten wurden; vielmehr müssen dann weitere Voraussetzungen erfüllt sein (§ 43 Abs. 2 S. 1 und S. 2 GwG). Ursprünglich war für eine Meldepflicht ausschließlich **positive Kenntnis** davon erforderlich, dass die Rechtsberatung für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat[683] genutzt wird oder wurde. Aus diesem Grund hatte die Meldepflicht keine 438b

[679] Da für Notare ein bloßer Verdacht gerade keine Meldepflicht begründet, wird der Begriff der Verdachtsmeldung hier bewusst vermieden, sondern von der „Geldwäsche-Meldung an die FIU" gesprochen.
[680] BeckOK GwG/Pelz GwG § 43 Rn. 1.
[681] Bei Einführung des GwG galt die Verdachtsmeldepflicht jedoch nur für Verpflichteten des Finanzsektors.
[682] §§ 6 Abs. 6 S. 3, 10 Abs. 9 S. 3, 30 Abs. 3 S. 3, 52 Abs. 5 S. 1, 55 Abs. 7 Nr. 2 lit. b GwG.
[683] Dem Tatbestandsmerkmal einer anderen Straftat kommt jedoch keine nennenswerte praktische Bedeutung zu, → Rn. 171 ff.

große praktische Bedeutung in der notariellen Praxis.[684] Da jedoch nach Ansicht der Strafverfolgungsbehörden[685] und der Bundesregierung in der Ersten Nationalen Risikoanalyse[686] ein erhöhtes Geldwäscherisiko im deutschen Immobiliensektor besteht, hat der deutsche Gesetzgeber hierfür durch das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie[687] zum 1.1.2020 über die unionsrechtlichen Vorgaben hinaus besondere Regelungen erlassen.

439 Neben spezifischen geldwäscherechtlichen Beurkundungsverboten ist wesentlicher Bestandteil dieser Regelungen eine Erweiterung der Meldepflichten der rechts- und steuerberatenden Berufe bei Immobilientransaktionen. Hierzu wurde das Bundesministerium der Finanzen ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG zu bestimmen, die von den Berufsgeheimnisträgern (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 12 GwG) und damit auch von den Notaren stets zu melden sind. Diese Ermächtigung wurde durch die zum 1.10.2020 in Kraft getretene Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich[688] (GwGMeldV-Immobilien, nachfolgend auch **„Meldepflichtverordnung“**) ausgefüllt. Diese Meldepflichten sollen es im Rahmen von Immobilientransaktionen ermöglichen, Geldwäschepraktiken im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der rechtsberatenden Berufe schneller und umfassender zu erkennen und aufzudecken.[689] Die erforderliche Aufhellung von Geldwäschepraktiken in diesem Bereich könne nur durch eine Stärkung des Meldeverhaltens erzielt werden.[690] Gleichzeitig soll die konkrete Bestimmung des Umfangs der Meldepflichten durch Definition einzelner Meldesachverhalten der verfassungsrechtlich garantierten Verschwiegenheitspflicht Rechnung tragen und den rechtsberatenden Berufen eine klare Abgrenzung ermöglichen, wann sie eine Meldepflicht trifft und in welchen Fällen die Verschwiegenheitspflicht bestehen bleibt. Die Rechtsverordnung will damit zu einer rechtssicheren, verbesserten Anwendung der Meldepflichten beitragen.[691] Die Meldepflichtverordnung hat zu einer erheblichen Steigerung der Meldungen durch Notare geführt;[692] im Jahr 2023 stammten fast 70 % der Meldungen aus dem Nichtfinanzsektor von Notaren. Nach einer ersten gerichtlichen Entscheidung soll die Meldepflichtverordnung verfassungsgemäß sein.[693] Mit Wirkung zum 17.2.2025 wurde die Verordnung erstmalig reformiert (→ Rn. 34g).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

440 **Meldepflicht nach AuA-BNotK:**[694]

Eine Meldepflicht besteht für den Notar, wenn
- er weiß, dass die notarielle Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat[695] genutzt wurde oder wird („Wissensmeldung“, § 43 Abs. 2 S. 2 Alt. 1 GwG); oder

[684] Im Jahr 2018 haben Notare acht (siehe FIU Jahresbericht 2018, S. 14) und im Jahr 2019 17 Meldungen (siehe FIU Jahresbericht 2019, S. 17) abgegeben.
[685] Siehe hierzu FIU Jahresbericht 2019, S. 34.
[686] Erste Nationale Risikoanalyse, S. 103.
[687] BGBl. 2017 I 2602.
[688] Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich v. 20.8.2020, BGBl. 2020 I 1965.
[689] Begründung zur GwGMeldV-Immobilien, S. 2.
[690] Begründung zur GwGMeldV-Immobilien, S. 2.
[691] Begründung zur GwGMeldV-Immobilien, S. 2; sehr kritisch Krais CCZ 2020, 311.
[692] Im Jahr 2020 haben Notare 1.629 (siehe FIU Jahresbericht 2020, S. 17), im Jahr 2021 6.471 Meldungen (siehe FIU Jahresbericht 2021, S. 17), im Jahr 2022 7.223 Meldungen (siehe FIU Jahresbericht 2022, S. 16) und im Jahr 2023 7.305 Meldungen (siehe FIU Jahresbericht 2023, S. 66) abgegeben.
[693] VG Berlin BeckRS 2021, 2505.
[694] AuA-BNotK, S. 46.
[695] Positive Kenntnis einer anderen Straftat führt allerdings lediglich dazu, dass die allgemeinen Voraussetzungen der Verdachtsmeldung nach § 43 Abs. 1 GwG zu prüfen sind, und begründet für sich alleine gerade noch keine Meldepflicht.