

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	9
Einleitung, Problemstellung und Gang der Darstellung	41
A. Relevanz der Notare bei der Geldwäschebekämpfung und Kritik an ihrer Rolle	41
B. Gegenstand und Zielsetzung der Arbeit	43
C. Gang der Darstellung	43
§ 1 Grundlagen und Gesetzeshistorie	45
A. Grundlagen der Geldwäsche und ihrer Bekämpfung	45
B. Stellung und Aufgaben der Notare	63
§ 2 Pflichten der Notare bei der Geldwäschebekämpfung und Schutz des Berufsgeheimnisses	95
A. Pflichten nach dem Geldwäschegesetz	95
B. Pflichten nach dem notariellen Berufs- und Verfahrensrecht	189
C. Schutz des Berufsgeheimnisses	205
§ 3 Verdachtsmeldung durch Notare	243
A. Grundlagen zur Verdachtsmeldung	244
B. Voraussetzungen der Verdachtsmeldung	250
C. Einzelfragen zur Verdachtsmeldung	309
§ 4 Notare und das Transparenzregister	327
A. Grundlagen zum Transparenzregister	327
B. Pflicht der Notare zur Unstimmigkeitsmeldung	332
C. Beurkundungsverbot bei fehlender Mitteilung	340

§ 5 Bedeutung der Notare bei der Geldwäschebekämpfung in einzelnen Bereichen	359
A. Bekämpfung von Geldwäsche im Immobiliensektor	359
B. Bekämpfung von Geldwäsche durch Rechtsgestaltungen	406
§ 6 Schlussbetrachtung und Zusammenfassung in Thesen	433
A. Schlussbetrachtung	433
B. Zusammenfassung in Thesen	435
Literaturverzeichnis	443

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	33
Einleitung, Problemstellung und Gang der Darstellung	41
A. Relevanz der Notare bei der Geldwäschebekämpfung und Kritik an ihrer Rolle	41
B. Gegenstand und Zielsetzung der Arbeit	43
C. Gang der Darstellung	43
§ 1 Grundlagen und Gesetzeshistorie	45
A. Grundlagen der Geldwäsche und ihrer Bekämpfung	45
I. Begriff der Geldwäsche	45
II. Typischer Ablauf der Geldwäsche	46
1. Platzierungsphase (Phase 1)	47
2. Verschleierungsphase (Phase 2)	48
3. Integrationsphase (Phase 3)	48
4. Grenzen des Drei-Phasen-Modells	49
III. Zweck der Geldwäschebekämpfung	49
IV. Überblick über die notarrelevante Entwicklung des Geldwäscherechts	51
1. Einführung des Geldwäschegesetzes im Jahr 1993	51
2. Änderungen des Geldwäschegesetzes durch das Geldwäschebekämpfungsgesetz im Jahr 2002	52
3. Vollständige Überarbeitung des Geldwäschegesetzes durch das Geldwäschebekämpfungsergänzungsgesetz im Jahr 2008	54
4. Beseitigung der von der FATF festgestellten Defizite und vollständige Umsetzung der Dritten EG-Geldwäscherichtlinie im Jahr 2011	55

5. Erhebliche Erweiterung des Geldwäschegesetzes durch das Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie im Jahr 2017	55
6. Änderungen des Geldwäschegesetzes durch das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie im Jahr 2020	57
7. Reform des Geldwäschestraftatbestands durch das Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche im Jahr 2021	58
8. Reform des Transparenzregisters und Erweiterung der Beurkundungsverbote durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz im Jahr 2021	58
9. EU-Maßnahmenpaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung	60
a) <i>Vorschlag für eine EU-Geldwäscheverordnung</i>	61
b) <i>Vorschlag für eine Sechste EU-Geldwäscherichtlinie</i>	62
c) <i>Vorschlag für eine AMLA-Verordnung</i>	63
B. Stellung und Aufgaben der Notare	63
I. Stellung der Notare	64
1. Bestellung der Notare und Eignung für das Amt des Notars	64
a) <i>Anforderungen an persönliche Eignung</i>	65
b) <i>Vorteile aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	66
aa) <i>Verringerung des Missbrauchsrisikos für Zwecke der Geldwäsche</i>	66
bb) <i>Genaue Übersicht über amtierende Notare</i>	66
2. Amtsträgereigenschaft der Notare	66
a) <i>Grundlagen zur Amtsträgereigenschaft</i>	67
b) <i>Vor- und Nachteil der Amtsträgereigenschaft aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	67
aa) <i>Vorteil wegen Einfügens der geldwäscherechtlichen Pflichten in das Berufsbild der Notare als Amtsträger</i>	67

bb) <i>Nachteil wegen Urkundsgewährungspflicht</i>	69
3. <i>Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Notare</i>	70
a) <i>Unabhängigkeit der Notare</i>	70
aa) <i>Grundlagen zur Unabhängigkeit des Notars</i>	71
bb) <i>Vorteile der Unabhängigkeit aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	71
(1) <i>Sicherstellung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit</i>	71
(2) <i>Unabhängigkeit des Notars als Amtspflicht</i>	72
b) <i>Unparteilichkeit der Notare</i>	73
aa) <i>Grundlagen zum Merkmal der Unparteilichkeit</i>	73
bb) <i>Vorteile der Unparteilichkeit aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	73
(1) <i>Tätigwerden für beide Vertragsseiten</i>	74
(2) <i>Unzulässigkeit der Durchführung von Transaktionen auf Rechnung eines Mandanten</i>	75
4. <i>Grundsatz der persönlichen Amtsausübung</i>	75
a) <i>Grundlagen zum Grundsatz der persönlichen Amtsausübung</i>	76
b) <i>Vor- und Nachteil des Grundsatzes der persönlichen Amtsausübung aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	77
aa) <i>Nachteil wegen überwiegend kleiner Größe von Notariaten</i>	77
bb) <i>Vorteil aufgrund Konzentration entscheidender Tätigkeiten auf Person des Notars</i>	80
5. <i>Notare als Berufsgeheimnisträger</i>	81
a) <i>Grundlagen zur notariellen Verschwiegenheitspflicht</i>	81
b) <i>Nachteil der Verschwiegenheitspflicht aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	83
6. <i>Ergebnis</i>	84

II. Aufgaben der Notare	85
1. Beurkundung von Rechtsvorgängen	85
a) <i>Begriff und Zweck der Beurkundung</i>	85
b) <i>Arten und Verfahren der Beurkundung</i>	86
aa) <i>Beurkundung von Willenserklärungen</i>	86
bb) <i>Beurkundung von Tatsachen</i>	87
c) <i>Geldwäscherelevante Beurkundungserfordernisse</i>	88
2. Beglaubigung von Unterschriften	88
a) <i>Begriff und Zweck der öffentlichen Beglaubigung</i>	88
b) <i>Verfahren bei der Unterschriftsbeglaubigung</i>	89
c) <i>Geldwäscherelevante Beglaubigungserfordernisse</i>	90
3. Durchführung freiwilliger Versteigerungen	91
4. Verwahrungstätigkeiten	91
5. Betreuung der Beteiligten	92
6. Zusammenfassung	93
§ 2 Pflichten der Notare bei der Geldwäschebekämpfung und Schutz des Berufsgeheimnisses	95
A. Pflichten nach dem Geldwäschegesetz	95
I. Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes	95
1. Der einzelne Berufsträger als Normadressat	96
2. Kataloggeschäfte	97
a) <i>Mitwirkung an Planung oder Durchführung bestimmter Geschäfte</i>	97
aa) <i>Kauf und Verkauf von Immobilien und Gewerbebetrieben</i>	98
bb) <i>Verwaltung von Geld, Wertpapieren oder sonstigen Vermögenswerten</i>	99
cc) <i>Eröffnung oder Verwaltung von Bank-, Spar- oder Wertpapierkonten</i>	99

dd) Beschaffung der zur Gründung, zum Betrieb oder zur Verwaltung von Gesellschaften erforderlichen Mittel	99
ee) Gründung, Betrieb oder Verwaltung von Treuhandgesellschaften, Gesellschaften oder ähnlichen Strukturen	101
(1) Mitwirkung an der Gründung von Gesellschaften	101
(2) Mitwirkung an dem Betrieb oder der Verwaltung von Gesellschaften	101
(a) Darstellung des Meinungsstands	101
(b) Stellungnahme	102
(c) Einschränkungsmöglichkeiten der geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten	103
b) Durchführung von Finanz- oder Immobilientransaktionen	104
c) Beratung im Hinblick auf Kapitalstruktur, industrielle Strategie oder damit verbundene Fragen	104
d) Beratung im Zusammenhang mit Zusammenschlüssen oder Übernahmen	105
e) Erbringung geschäftsmäßiger Hilfeleistung in Steuersachen	106
f) Zusammenfassung	107
3. Besonderheiten bei Vollmachten und Unterschriftsbeglaubigungen	107
a) Vollmachten	107
b) Unterschriftsbeglaubigungen	109
aa) Grundlagen zur öffentlichen Beglaubigung	109
bb) Ansicht der Bundesnotarkammer	109
cc) Stellungnahme	110
4. Nicht dem Geldwäschegesetz unterfallende Vorgänge	114
a) Schenkungen und Übergabe-/Überlassungsverträge	115
b) Miet- und Pachtverträge über Grundstücke	116

c) <i>Begründung, Änderung oder Löschung von dinglichen Rechten, insbesondere Grundschulden</i>	117
d) <i>Erb- und familienrechtliche Angelegenheiten</i>	120
e) <i>Vorschlag für gesetzliche Änderung</i>	121
II. Risikomanagement nach dem Geldwäschegesetz	122
1. Gegenstand der Aufzeichnungspflichten und Aufbewahrungsfrist	123
2. Herausgabe und Beschlagnahme der Aufzeichnungen	124
a) <i>Überblick über den Meinungsstand</i>	124
b) <i>Stellungnahme</i>	126
c) <i>Ergebnis</i>	129
III. Geldwäscherechtliche Sorgfaltspflichten	130
1. Auslösetatbestände für die Sorgfaltspflichten	130
a) <i>Begründung einer Geschäftsbeziehung</i>	131
aa) <i>Begriff der Geschäftsbeziehung und Handhabung in der Praxis</i>	131
bb) <i>Eigener Ansatz zum Begriff der Geschäftsbeziehung in der notariellen Praxis</i>	133
(1) <i>Historische Ausgangslage</i>	133
(2) <i>Erfordernis einer Mengenkompone</i>	135
(3) <i>Vergleich mit sonstigen geldwäscherechtlich Verpflichteten</i>	137
(4) <i>Ergebnis</i>	138
cc) <i>Konsequenzen des eigenen Ansatzes</i>	138
b) <i>Transaktionen außerhalb einer Geschäftsbeziehung</i>	140
c) <i>Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung</i>	141
d) <i>Zweifel bezüglich der Identitätsangaben</i>	141
2. Allgemeine Sorgfaltspflichten	141
a) <i>Identifizierung des Vertragspartners</i>	142
aa) <i>Vornahme der Identifizierung</i>	142



bb) <i>Begriff des Vertragspartners</i>	143
(1) <i>Auslegung durch die Bundesnotarkammer und Konsequenzen</i>	144
(2) <i>Ansicht in Rechtsprechung und Literatur</i>	145
(3) <i>Stellungnahme</i>	146
(a) <i>Argumente für den formell Beteiligten als Vertragspartner</i>	146
(b) <i>Argumente für den Auftraggeber als Vertragspartner</i>	148
(c) <i>Ergebnis und Konsequenzen</i>	151
cc) <i>Identifizierung der auftretenden Person und Prüfung der Vertretungsmacht</i>	152
b) <i>Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten</i>	152
aa) <i>Begriff des wirtschaftlich Berechtigten</i>	153
bb) <i>Art der Identifizierung</i>	154
c) <i>Einholung und Bewertung von Informationen zur Geschäftsbeziehung</i>	155
d) <i>Feststellung der Eigenschaft als politisch exponierte Person</i>	156
e) <i>Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung</i>	157
3. Vereinfachte Sorgfaltspflichten	158
4. Verstärkte Sorgfaltspflichten	158
5. Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Sorgfaltspflichten	160
a) <i>Grundsätzliches Tätigkeitsverbot</i>	161
b) <i>Privilegierung der Rechtsberatung</i>	162
c) <i>Bedeutung der Urkundsgewährungspflicht</i>	162
aa) <i>Grundlagen zur Urkundsgewährungspflicht</i>	163
bb) <i>Verhältnis der Urkundsgewährungspflicht zu den Sorgfaltspflichten</i>	163
(1) <i>Grundsätzlicher Vorrang der Urkundsgewährungspflicht</i>	163
(2) <i>(Kein) Ablehnungsrecht des Notars</i>	164

d) Geldwäscherechtliche Beurkundungsverbote	166
aa) Beurkundungsverbot bei Kenntnis oder Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung	166
bb) Beurkundungsverbot bei fehlender Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur	168
(1) Rechtmäßigkeit der Regelungen	169
(a) Vereinbarkeit des Beurkundungsverbots mit der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie	170
(b) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung des Eingriffs in die Vertrags- und Berufsfreiheit	172
(c) Ungerechtfertigte Ungleichbehandlung der Notare	174
(2) Rechtspolitische Beurteilung der Regelungen	176
(a) Gewährleistung von Transparenz bei Immobiliengeschäften	176
(b) Kritik an konkreter Umsetzung	177
(aa) Keine Erforderlichkeit des § 12 Abs. 4 S. 1 GwG neben der Pflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 GwG	177
(bb) Unzweckmäßige Beschränkung auf Beurkundungsverbot anstelle eines Tätigkeitsverbots	178
(cc) Unzweckmäßige Anknüpfung an § 1 GrEStG	179
(3) Fazit und Ausblick	180
cc) Beurkundungsverbot bei fehlender Mitteilung einer ausländischen Rechtseinheit an das Transparenzregister	182
dd) Beurkundungsverbot nach Abgabe einer Verdachtsmeldung	182
e) Zwischenergebnis und weitergehende rechtspolitische Überlegungen	183
aa) Spannungsverhältnis aus Sicht des Notars	183

bb) <i>Schutzlücken aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	185
(1) <i>Absicherung der Sorgfaltspflichten durch Ablehnungsrecht und Beurkundungsverbote</i>	185
(a) <i>Derzeitige Rechtslage und Praxis</i>	185
(b) <i>Tätigkeitsverbot bis zur Erfüllung der verstärkten Sorgfaltspflichten bei höherem Geldwäscherisiko</i>	186
(2) <i>Absicherung der Sorgfaltspflichten durch Meldepflichten</i>	187
6. Ergebnis	188
IV. Geldwäscherechtliche Meldepflichten	189
B. Pflichten nach dem notariellen Berufs- und Verfahrensrecht	189
I. Identifizierungs- und Präsenzpflicht	190
1. Geldwäscheabwehrende Wirkung der Präsenzpflicht	190
a) <i>Hemmschwelle für Geldwäscher</i>	190
b) <i>Grundsätzlich keine Notwendigkeit einer Fernidentifizierung im notariellen Bereich</i>	191
aa) <i>Geldwäscherechtlicher Rahmen</i>	191
bb) <i>Schwächen der Fernidentifizierung</i>	192
cc) <i>Identifizierung in der notariellen Praxis grundsätzlich nur durch Vor-Ort-Prüfung des Lichtbildausweises</i>	193
2. Identifizierung bei Beurkundungen mittels Videokommunikation	194
II. Pflicht zur Prüfung der Vertretungsmacht	196
III. Führung bestimmter Akten und Verzeichnisse	197
1. Führung des Urkunden- und Verwahrungsverzeichnisses	197
a) <i>Führung des Urkundenverzeichnisses</i>	197
b) <i>Führung des Verwahrungsverzeichnisses</i>	198

2. Führung verschiedener Akten	199
a) <i>Führung der (elektronischen) Urkundensammlung</i>	199
b) <i>Führung der Nebenakten</i>	199
IV. Beurkundungsrechtliche Vorgaben bei Verwahrungstätigkeiten	200
1. Verbot der Entgegennahme von Bargeld	201
2. Gebot der bargeldlosen Auszahlung	201
3. Erfordernis eines berechtigten Sicherungsinteresses	202
4. Einrichtung des Notaranderkontos bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitut	202
V. Steuerliche Anzeigepflichten	204
VI. Ergebnis	205
C. Schutz des Berufsgeheimnisses	205
I. Schutz nach dem Geldwäschegesetz	206
1. Vorschriften zum Schutz des Berufsgeheimnisses	206
a) <i>Keine Pflicht zur Auskunftserteilung über                 Mandatsverhältnis</i>	206
b) <i>Kein Tätigkeitsverbot und keine Beendigungspflicht</i>	207
c) <i>Keine Pflicht zur Auskunft gegenüber der FIU</i>	208
d) <i>Keine Pflicht zur Abgabe von Meldungen</i>	209
e) <i>Keine Pflicht zur Auskunft gegenüber der                 Aufsichtsbehörde</i>	209
f) <i>Einschränkung des internationalen                 Informationsaustausches der Aufsichtsbehörden</i>	211
2. Begriff der Rechtsberatung und Kategorisierung notarieller Tätigkeiten	212
a) <i>Begriff der Rechtsberatung</i>	212
aa) <i>Erwähnung der Rechtsberatung in der Vierten                     EU-Geldwäscherichtlinie</i>	212
bb) <i>Unklares Begriffsverständnis der Europäischen                     Kommission</i>	214

cc) Nationales Begriffsverständnis	215
dd) Kritik der FATF am nationalen Verständnis der Rechtsberatung	217
ee) Ergebnis zum Begriff der Rechtsberatung	218
b) Kategorisierung notarieller Tätigkeiten	219
aa) Beurkundung von Rechtsvorgängen	219
(1) Beurkundung von Willenserklärungen	219
(2) Beurkundung von Tatsachen	220
(a) Prüfpflicht wegen § 4 BeurkG	221
(b) Prüfpflicht wegen Antrag auf Beratungstätigkeit oder notarieller Warnpflichten	222
(c) Ergebnis	223
bb) Unterschriftsbeglaubigungen	223
(1) Beglaubigung ohne Entwurfstätigkeit	223
(2) Beglaubigung mit Entwurfstätigkeit	224
cc) Durchführung freiwilliger Versteigerungen	224
dd) Verwahrungstätigkeiten	225
ee) Sonstige Betreuung der Beteiligten	226
(1) Selbständige Anfertigung von Entwürfen und Beratung der Beteiligten	227
(2) Fälligkeitsmitteilung und Vollzugstätigkeit	227
ff) Ergebnis zur Kategorisierung notarieller Tätigkeiten	229
3. Begriff der Prozessvertretung	230
a) Erfassung der außergerichtlichen Streitbeilegung	231
b) Erfassung der außergerichtlichen (vorsorgenden) Rechtsberatung	231
II. Schutz im Strafverfahren	233
1. Zeugnisverweigerungsrecht des Notars	233
a) Grundsätzliches Bestehen eines Zeugnisverweigerungsrechts	234

b) <i>Einschränkung des Zeugnisverweigerungsrechts bei meldepflichtigen Sachverhalten</i>	234
2. <i>Beschlagnahmeverbot</i>	237
a) <i>Allgemeine Voraussetzungen des Beschlagnahmeverbots</i>	237
b) <i>Einschränkungen des Beschlagnahmeverbots</i>	238
aa) <i>Keine Einschränkung bei geldwäscherechtlichen Aufzeichnungen</i>	238
bb) <i>Einschränkung bei meldepflichtigen Sachverhalten</i>	238
cc) <i>Einschränkung bei notariellen Urkunden</i>	239
3. <i>Besondere Verhältnismäßigkeitsprüfung bei Durchsuchung eines Notarbüros</i>	240
§ 3 <i>Verdachtsmeldung durch Notare</i>	243
A. <i>Grundlagen zur Verdachtsmeldung</i>	244
I. <i>Zweck und Bedeutung der Verdachtsmeldepflicht</i>	244
II. <i>Notarrelevante Historie der Verdachtsmeldung</i>	245
1. <i>Einführung der Verdachtsmeldung im Jahr 1993</i>	246
2. <i>Erstreckung der Verdachtsmeldepflicht auf Notare im Jahr 2002</i>	246
3. <i>Keine relevanten Änderungen aus notarieller Sicht im Jahr 2008</i>	247
4. <i>Aufhebung der Zwischenschaltung der Bundesberufskammern und Erweiterung des Berufsgeheimnisprivilegs im Jahr 2017</i>	247
5. <i>Einschränkung des Berufsgeheimnisprivilegs und Erweiterung der Verdachtsmeldepflicht im Jahr 2020</i>	248
III. <i>Entwicklung der Anzahl der Verdachtsmeldungen durch Notare</i>	249
B. <i>Voraussetzungen der Verdachtsmeldung</i>	250
I. <i>Allgemeine Voraussetzungen der Verdachtsmeldepflicht</i>	250

II. Schutz des Berufsgeheimnisses bei der Verdachtsmeldepflicht	253
1. Ausnahme von der Verdachtsmeldepflicht	254
2. Bestehenbleiben der Verdachtsmeldepflicht	255
a) <i>Kenntnis des Missbrauchs für Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung oder sonstige Straftat (Korruptionsvorbehalt)</i>	255
aa) <i>Missbrauch für den Zweck einer anderen Straftat</i>	256
bb) <i>Abstandnahme von der kriminellen Handlung</i>	257
b) <i>Meldepflicht nach der GwGMeldV-Immobilien</i>	259
III. Verdachtsmeldung bei Immobiliengeschäften	260
1. Rechtmäßigkeit der Verdachtsmeldepflicht bei Immobiliengeschäften	261
a) <i>Vereinbarkeit mit der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie und Unionsrecht im Übrigen</i>	261
b) <i>Vereinbarkeit mit Verfassungsrecht</i>	264
aa) <i>Formelle Verfassungsmäßigkeit</i>	264
bb) <i>Materielle Verfassungsmäßigkeit</i>	266
(1) <i>Schutzbereich und Eingriff</i>	266
(2) <i>Rechtfertigung</i>	267
c) <i>Fazit</i>	272
2. Die Meldepflichtverordnung im Einzelnen	272
a) <i>Anwendungsbereich der Meldepflichtverordnung</i>	272
b) <i>Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaten und Sanktionslisten</i>	273
aa) <i>Ansässigkeit in oder sonstiger enger Bezug zu einem Risikostaat</i>	273
bb) <i>Bezug eines Geschäftsgegenstands oder Bankkontos zu einem Risikostaat</i>	275
cc) <i>Aufführung auf einer Sanktionsliste</i>	276

c) <i>Meldepflichten wegen Auffälligkeiten bei den Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten</i>	277
aa) <i>Nichterfüllung der Mitwirkungspflicht oder der Auskunfts- und Nachweispflicht</i>	277
bb) <i>Abgabe wissentlich nicht richtiger oder nicht vollständiger Angaben zur Identität</i>	279
cc) <i>Treuhandverhältnis</i>	279
dd) <i>Ermittlung, Strafverfahren oder Verurteilung</i>	281
ee) <i>Grobes Missverhältnis zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen</i>	281
ff) <i>Vermittlung der Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über eine Gesellschaft in einem Drittstaat</i>	283
gg) <i>Grenzüberschreitende Steuergestaltung</i>	283
d) <i>Meldepflichten wegen Auffälligkeiten bei Stellvertretung</i>	284
aa) <i>Nichtvorlage einer Vollmacht in Schriftform</i>	285
bb) <i>Vorlage einer unechten oder verfälschten Vollmachtsurkunde</i>	287
cc) <i>Unklares Grundverhältnis</i>	287
dd) <i>Verwendung einer durch deutschen Konsularbeamten beglaubigten Vollmacht</i>	289
e) <i>Meldepflichten wegen Auffälligkeiten beim Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität</i>	290
aa) <i>Kauf- oder Zahlungsmodalitäten</i>	291
(1) <i>Zahlungsarten</i>	291
(2) <i>Erhebliches Abweichen des Kaufpreises vom Verkehrswert</i>	292
(3) <i>Zahlung vor Abschluss des Rechtsgeschäfts</i>	293
(4) <i>Zahlung von einem oder an einen Dritten</i>	293
bb) <i>Zeitnahe Weiter- oder Rückveräußerung</i>	294
(1) <i>Weiterveräußerung zu einem erheblich abweichenden Preis</i>	294



(2) Rückveräußerung an vorherigen Eigentümer oder Anteilsinhaber	295
cc) Zahlung über Anderkonto	297
f) Entfallen der Meldepflicht	297
aa) Rechtliche Zweifel an Vorschrift	298
bb) Geringer praktischer Nutzen der Vorschrift	301
3. Rechtspolitische Bewertung der Verdachtsmeldepflicht bei Immobiliengeschäften	302
a) Meldepflicht versus Schutz des Vertrauensverhältnisses	302
b) Bestimmung meldepflichtiger Sachverhalte durch Rechtsverordnung	303
c) Zweifelhafter Mehrwert der erweiterten Meldepflichten	305
d) Schlussbemerkung und Ausblick	308
C. Einzelfragen zur Verdachtsmeldung	309
I. Adressat der Verdachtsmeldung	309
1. Gesetzeshistorie	309
2. Rechtspolitische Bewertung	311
a) Geringe Relevanz der Meldungen für die Berufskammern	311
b) Zwischenschaltung der Berufskammern als Schutzfilter für das Berufsgeheimnis	312
c) Fazit und Ausblick	314
II. Freistellung von einer Verantwortlichkeit	314
1. Umfang der Verantwortlichkeitsfreistellung	315
a) Schutz vor einer strafrechtlichen Verantwortlichkeit	316
b) Schutz bei Verdachtsmeldungen nach § 43 Abs. 6 GwG	318
2. Ausnahme von der Verantwortlichkeitsfreistellung	319
a) Gesetzeswortlaut	319

b) <i>Notwendigkeit einer Einschränkung</i>	319
aa) <i>Darstellung des Problems</i>	320
bb) <i>Vergleich mit Richtlinienvorgabe und ausländischen Normen</i>	321
cc) <i>Verfassungsrechtliche Bedenken</i>	322
c) <i>Vorschlag für Gesetzesänderung</i>	324
3. <i>Ausblick</i>	324
§ 4 <i>Notare und das Transparenzregister</i>	327
A. <i>Grundlagen zum Transparenzregister</i>	327
I. <i>Zweck und Organisation des Transparenzregisters</i>	327
II. <i>Rechtlicher Rahmen und Historie</i>	328
1. <i>Einführung des Transparenzregisters im Jahr 2017</i>	329
2. <i>Einführung neuer Pflichten im Jahr 2020</i>	329
3. <i>Umfassende Reform des Transparenzregisters im Jahr 2021</i>	330
III. <i>Inhalt des Transparenzregisters und Einsichtnahme</i>	331
B. <i>Pflicht der Notare zur Unstimmigkeitsmeldung</i>	332
I. <i>Voraussetzungen der Unstimmigkeitsmeldung</i>	333
1. <i>Feststellung einer Unstimmigkeit</i>	333
2. <i>Schutz des Berufsgeheimnisses</i>	334
a) <i>Historie</i>	335
b) <i>Vereinbarkeit mit EU-Richtlinie und Rechtsvergleich</i>	335
II. <i>(Fehlende) Freistellung von einer Verantwortlichkeit</i>	337
III. <i>Ergebnis und Ausblick</i>	339
C. <i>Beurkundungsverbot bei fehlender Mitteilung</i>	340
I. <i>Rechtmäßigkeit der Regelungen</i>	341
1. <i>Vereinbarkeit mit der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie</i>	341
2. <i>Ungerechtfertigte Diskriminierung ausländischer Rechtseinheiten</i>	341

II. Rechtspolitische Beurteilung	344
1. Regelungen zum direkten Immobilienerwerb	344
a) <i>Sinnvolle Erweiterung der Mitteilungspflicht auf ausländische Rechtseinheiten</i>	344
b) <i>Unzweckmäßige Anknüpfung (alleine) an das Verpflichtungsgeschäft</i>	345
aa) <i>Keine Transparenz in „Altfällen“</i>	346
bb) <i>Fehlender Anknüpfungspunkt für Pflicht zur Aktualisierung der Eintragung</i>	347
cc) <i>Regelungsvorschlag</i>	349
c) <i>Durchsetzung der Mitteilungspflicht durch Beurkundungsverbot</i>	350
d) <i>Ergebnis und Ausblick</i>	352
2. Regelungen zum mittelbaren Immobilienerwerb	353
a) <i>Unklarer Regelungszweck</i>	354
aa) <i>Ausreichende Transparenz bei inländischen immobilienhaltenden Rechtseinheiten</i>	354
bb) <i>Widersprüchliche Ergebnisse bei ausländischen immobilienhaltenden Rechtseinheiten</i>	355
b) <i>Unzweckmäßige Anknüpfung an komplexe steuerliche Vorschriften</i>	356
c) <i>Unzureichende Absicherung durch Beurkundungsverbot</i>	356
d) <i>Ergebnis und Ausblick</i>	357
§ 5 Bedeutung der Notare bei der Geldwäschebekämpfung in einzelnen Bereichen	359
A. Bekämpfung von Geldwäsche im Immobiliensektor	359
I. Geldwäscherisiken im Immobiliensektor	359
II. Kompetenzen der Notare im Immobilienrecht	361
1. Immobilienkaufverträge	361
2. Share Deals im Immobilienbereich	361

3. Versteigerungen von Immobilien	363
4. Bestellung dinglicher Rechte	363
III. Beiträge der Notare zur Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor	363
1. Erfüllung geldwäscherechtlicher Sorgfalts- und Meldepflichten	364
a) <i>Eröffnung des Anwendungsbereichs</i>	364
b) <i>Besondere Pflichten bei Immobilientransaktionen</i>	364
2. Schaffung von Transparenz über Grundstückseigentümer	365
a) <i>Transparenz über die „rechtlichen“ Grundstückseigentümer</i>	365
aa) <i>Gewährleistung der Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch</i>	365
bb) <i>Einsichtnahme in das Grundbuch</i>	366
cc) <i>Nachteile des Grundbuchs aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	367
(1) <i>Dezentrale Führung des Grundbuchs</i>	367
(2) <i>Fehlende Transparenz über wirtschaftliche Berechtigung</i>	368
b) <i>Transparenz über die „wirtschaftlichen“ Grundstückseigentümer</i>	369
aa) <i>Transparenz über wirtschaftlich Berechtigte von immobilienhaltenden Rechtseinheiten durch Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur</i>	369
bb) <i>Transparenz über wirtschaftlich Berechtigte von immobilienhaltenden Rechtseinheiten durch das Transparenzregister</i>	369
(1) <i>Inländische immobilienhaltende Rechtseinheiten</i>	370
(2) <i>Ausländische immobilienhaltende Rechtseinheiten</i>	371

cc) <i>Transparenz über Treuhandvereinbarungen durch Anzeige- und Meldepflichten</i>	371
c) <i>Ergebnis</i>	372
3. Information staatlicher Stellen über Immobiliengeschäfte durch Veräußerungsanzeigen	373
a) <i>Rechtliche Grundlagen und Inhalt der Veräußerungsanzeigen</i>	374
b) <i>Relevanz der Veräußerungsanzeigen für die Geldwäschebekämpfung</i>	375
aa) <i>Darstellung der Bedeutung der Veräußerungsanzeigen anhand der GwGMeldV-Immobilien</i>	375
bb) <i>Verwertung der Veräußerungsanzeigen für Zwecke der Geldwäschebekämpfung</i>	376
c) <i>Maßnahmen für eine bessere Informationsnutzung</i>	377
aa) <i>Stärkere Sensibilisierung der Finanzämter</i>	377
bb) <i>Digitalisierung der Veräußerungsanzeigen und Schaffung einer „Immobilientransaktionsdatenbank“</i>	378
(1) <i>Vorteile einer Digitalisierung der Veräußerungsanzeigen und einer „Immobilientransaktionsdatenbank“</i>	378
(2) <i>Rechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</i>	378
(a) <i>Voraussetzungen für eine Digitalisierung der Veräußerungsanzeigen und einen automatisierten Abruf</i>	379
(b) <i>Voraussetzungen für eine „Immobilientransaktionsdatenbank“</i>	380
(aa) <i>(Keine) Beschränkung der Datenbank auf bloßen automatisierten Abruf</i>	380
(bb) <i>Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange</i>	381

(cc) Technische Umsetzung mit Hilfe der Notare	382
(dd) Ergänzung der Daten um Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten	382
cc) Illustration des Verbesserungspotenzials anhand von Beispielen	383
(1) Aufführung auf einer Sanktionsliste (§ 3 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien)	383
(2) Ermittlungs-/Strafverfahren oder Verurteilung (§ 4 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien)	384
(3) Grobes Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers (§ 4 Abs. 5 GwGMeldV-Immobilien)	385
(4) Auffällige Abweichung des Kaufpreises vom Verkehrswert (§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien)	386
(5) Weiterveräußerung zu einem erheblich abweichenden Preis (§ 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien)	387
(6) Rückveräußerung an vorherigen Eigentümer bzw. Anteilsinhaber (§ 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien)	388
d) Ergebnis	390
4. Ungenügende Transparenz über Zahlungsflüsse bei Immobilienkäufen	390
a) Übliche Abwicklung von Immobilienkäufen	390
aa) Kaufpreisfälligkeit	391
bb) Zahlung des Kaufpreises	391
cc) Eigentumsumschreibung	392

b) <i>Rechtspolitische Überlegungen für eine Verbesserung der Transparenz</i>	392
aa) <i>Verbindliche Abwicklung von Immobilienkäufen über Notaranderkonten</i>	393
(1) <i>Zulässigkeit der Verwahrung von Geld durch Notare nach geltender Rechtslage</i>	393
(2) <i>Rechtspolitische Bewertung einer verpflichtenden Zahlungsabwicklung über Notaranderkonten</i>	394
(a) <i>Vorteile einer verpflichtenden Zahlungsabwicklung über Notaranderkonten</i>	394
(aa) <i>Verbesserung der Transparenz über Zahlungsflüsse</i>	395
(bb) <i>Zwingende Einbindung inländischer Kreditinstitute</i>	395
(cc) <i>Faktisches Verbot von Bargeldzahlungen</i>	396
(b) <i>Nachteile einer verpflichtenden Zahlungsabwicklung über Notaranderkonten</i>	398
(aa) <i>Gefahr von Haftungsfällen</i>	398
(bb) <i>Erhöhung der Notarkosten</i>	399
(cc) <i>Missbrauchsrisiko des Anderkontos für Geldwäsche</i>	400
(dd) <i>Problem der Verweigerung einer Anderkontoeröffnung durch das Kreditinstitut</i>	401
(3) <i>Formulierungsvorschlag und Ausblick</i>	402
bb) <i>Erfordernis eines Zahlungsnachweises</i>	403
(1) <i>Rechtliche Ausgestaltung</i>	404
(2) <i>Rechtspolitische Bewertung eines verpflichtenden Zahlungsnachweises</i>	405
c) <i>Ergebnis</i>	406

B. Bekämpfung von Geldwäsche durch Rechtsgestaltungen	406
I. Geldwäscherisiken bei Rechtsgestaltungen	407
1. Schaffung von Anonymität	407
2. Anlageobjekt für inkriminierte Vermögenswerte	407
3. Generierung fiktiver Einkünfte	408
II. Kompetenzen der Notare im Gesellschaftsrecht	408
1. Mitwirkung von Notaren an Gründungen	409
a) <i>Kapitalgesellschaften</i>	409
b) <i>Sonstige juristische Personen des Privatrechts</i>	409
c) <i>Nicht-rechtsfähige Stiftungen</i>	410
d) <i>Personengesellschaften</i>	411
e) <i>Zusammenfassung</i>	412
2. Mitwirkung von Notaren an Anteilsübertragungen	412
a) <i>GmbH und GmbH &amp; Co. KG</i>	413
b) <i>Personengesellschaften und Partnerschaftsgesellschaft</i>	413
c) <i>AG, SE und GbR</i>	414
3. Sonstige relevante gesellschaftsrechtliche Kompetenzen der Notare	414
a) <i>Mitwirkung an Änderungen in den Vertretungsorganen</i>	414
b) <i>Mitwirkung an Kapitalerhöhungen</i>	415
c) <i>Mitwirkung an sonstigen Satzungsänderungen</i>	415
d) <i>Mitwirkung an umwandlungsrechtlichen Maßnahmen</i>	415
III. Beiträge der Notare zur Bekämpfung von Geldwäsche durch Rechtsgestaltungen	416
1. Erfüllung geldwäscherechtlicher Sorgfalts- und Meldepflichten	416
a) <i>Notare als Verpflichtete bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen</i>	416
b) <i>Geldwäscherechtliche Sorgfaltspflichten</i>	417



c) <i>Geldwäscherechtliche Meldepflichten</i>	418
2. Geldwäscheabwehrend wirkende berufsrechtliche Vorgaben	419
a) <i>Erhöhte Anforderungen an die Identifizierung</i>	420
b) <i>Genehmigungspflicht für Nebenbeschäftigungen und Organmitgliedschaften</i>	420
3. Schaffung von Transparenz über wirtschaftlich Berechtigte	421
a) <i>Unstimmigkeitsmeldung und Beurkundungsverbot bei fehlender Mitteilung an das Transparenzregister</i>	422
b) <i>Mitwirkung an Schaffung von Transparenz durch die Justizregister</i>	423
aa) <i>Relevanz der Justizregister für die Geldwäschebekämpfung</i>	423
bb) <i>Gewährleistung der Richtigkeit des Inhalts der Register</i>	424
cc) <i>Höhere Richtigkeitsgewähr als beim Transparenzregister</i>	425
c) <i>Insbesondere: Transparenz bei der GmbH</i>	426
aa) <i>Transparenz über Anteilseignerstruktur durch Gesellschafterliste</i>	426
bb) <i>Transparenz über Treugeber durch steuerliche Anzeigen</i>	427
4. Information staatlicher Stellen über gesellschaftsrechtliche Vorgänge durch steuerliche Anzeigen	428
a) <i>Rechtliche Grundlage und Inhalt der steuerlichen Anzeigen</i>	429
b) <i>Relevanz der steuerlichen Anzeigen für die Geldwäschebekämpfung</i>	429
c) <i>Maßnahmen für eine bessere Informationsnutzung</i>	430
5. Ergebnis	431

§ 6 Schlussbetrachtung und Zusammenfassung in Thesen	433
A. Schlussbetrachtung	433
B. Zusammenfassung in Thesen	435
Literaturverzeichnis	443