

# 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 Verdachtmeldung durch Notare	243
A. Grundlagen zur Verdachtmeldung	244
B. Voraussetzungen der Verdachtmeldung	250
C. Einzelfragen zur Verdachtmeldung	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 Geldwäschegegesetzes im Jahr 1993	51
2. Änderungen des Geldwäschegegesetzes durch das Geldwäschebekämpfungsgesetz im Jahr 2002	52
3. Vollständige Überarbeitung des Geldwäschegegesetzes durch das Geldwäschebekämpfungsergänzungsgesetz im Jahr 2008	54
4. Beseitigung der von der FATF festgestellten Defizite und vollständige Umsetzung der Dritten EG-Geldwässcherichtlinie im Jahr 2011	55

5.	Erhebliche Erweiterung des Geldwäschegegesetzes durch das Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherechtlinie im Jahr 2017	55
6.	Änderungen des Geldwäschegegesetzes durch das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherechtlinie 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-Geldwäscherechtlinie</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. Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Notare	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. Grundsatz der persönlichen Amtsausübung	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. Notare als Berufsgeheimnisträger	81
a) <i>Grundlagen zur notariellen Verschwiegenheitspflicht</i>	81
b) <i>Nachteil der Verschwiegenheitspflicht aus Sicht der Geldwäschebekämpfung</i>	83
6. Ergebnis	84

<b>II. Aufgaben der Notare</b>	<b>85</b>
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>Geldwächterelevante Beurkundungserfordernisse</i>	88
2. Beglaubigung von Unterschriften	88
a) <i>Begriff und Zweck der öffentlichen Beglaubigung</i>	88
b) <i>Verfahren bei der Unterschriftenbeglaubigung</i>	89
c) <i>Geldwächterelevante Beglaubigungserfordernisse</i>	90
3. Durchführung freiwilliger Versteigerungen	91
4. Verwahrungstätigkeiten	91
5. Betreuung der Beteiligten	92
6. Zusammenfassung	93
 <b>§ 2 Pflichten der Notare bei der Geldwäschebekämpfung und Schutz des Berufsgeheimnisses</b>	 95
 A. Pflichten nach dem Geldwäschegegesetz	 95
I. Anwendungsbereich des Geldwäschegegesetzes	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
<b>II. Risikomanagement nach dem Geldwäschegegesetz</b>	<b>122</b>
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
<b>III. Geldwäscherechtliche Sorgfaltspflichten</b>	<b>130</b>
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 Mengenkomponente</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

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

d) <i>Geldwäscherrechtliche Beurkundungsverbote</i>	166
aa) <i>Beurkundungsverbot bei Kenntnis oder Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung</i>	166
bb) <i>Beurkundungsverbot bei fehlender Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur</i>	168
(1) <i>Rechtmäßigkeit der Regelungen</i>	169
(a) <i>Vereinbarkeit des Beurkundungsverbots mit der Vierten EU-Geldwäschereichtlinie</i>	170
(b) <i>Verfassungsrechtliche Rechtfertigung des Eingriffs in die Vertrags- und Berufsfreiheit</i>	172
(c) <i>Ungerechtfertigte Ungleichbehandlung der Notare</i>	174
(2) <i>Rechtspolitische Beurteilung der Regelungen</i>	176
(a) <i>Gewährleistung von Transparenz bei Immobiliengeschäften</i>	176
(b) <i>Kritik an konkreter Umsetzung</i>	177
(aa) <i>Keine Erforderlichkeit des § 12 Abs. 4 S. 1 GwG neben der Pflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 GwG</i>	177
(bb) <i>Unzweckmäßige Beschränkung auf Beurkundungsverbot anstelle eines Tätigkeitsverbots</i>	178
(cc) <i>Unzweckmäßige Anknüpfung an § 1 GrESTG</i>	179
(3) <i>Fazit und Ausblick</i>	180
cc) <i>Beurkundungsverbot bei fehlender Mitteilung einer ausländischen Rechtseinheit an das Transparenzregister</i>	182
dd) <i>Beurkundungsverbot nach Abgabe einer Verdachtsmeldung</i>	182
e) <i>Zwischenergebnis und weitergehende rechtspolitische Überlegungen</i>	183
aa) <i>Spannungsverhältnis aus Sicht des Notars</i>	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. <i>Ergebnis</i>	188
IV. <i>Geldwäscherechtliche Meldepflichten</i>	189
B. Pflichten nach dem notariellen Berufs- und Verfahrensrecht	189
I. Identifizierungs- und Präsenzpflicht	190
1. <i>Geldwäscherechtliche Wirkung der Präsenzpflicht</i>	190
a) <i>Hemmschwelle für Geldwässcher</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. <i>Identifizierung bei Beurkundungen mittels Videokommunikation</i>	194
II. Pflicht zur Prüfung der Vertretungsmacht	196
III. Führung bestimmter Akten und Verzeichnisse	197
1. <i>Führung des Urkunden- und Verwahrungsverzeichnisses</i>	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-Geldwächerichtlinie</i>	212
bb) <i>Unklares Begriffsverständnis der Europäischen                     Kommission</i>	214

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

b) <i>Einschränkung des Zeugnisverweigerungsrechts bei meldepflichtigen Sachverhalten</i>	234
2. Beschlagnahmeverbot	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. Besondere Verhältnismäßigkeitsprüfung bei Durchsuchung eines Notarbüros	240
<b>§ 3 Verdachtmeldung durch Notare</b>	243
A. Grundlagen zur Verdachtmeldung	244
I. Zweck und Bedeutung der Verdachtmeldung	244
II. Notarrelevante Historie der Verdachtmeldung	245
1. Einführung der Verdachtmeldung im Jahr 1993	246
2. Erstreckung der Verdachtmeldung auf Notare im Jahr 2002	246
3. Keine relevanten Änderungen aus notarieller Sicht im Jahr 2008	247
4. Aufhebung der Zwischenschaltung der Bundesberufskammern und Erweiterung des Berufsgeheimnisprivilegs im Jahr 2017	247
5. Einschränkung des Berufsgeheimnisprivilegs und Erweiterung der Verdachtmeldung im Jahr 2020	248
III. Entwicklung der Anzahl der Verdachtmeldungen durch Notare	249
B. Voraussetzungen der Verdachtmeldung	250
I. Allgemeine Voraussetzungen der Verdachtmeldung	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 (Korrumperungsvorbehalt)</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. Verdachtmeldung bei Immobiliengeschäften	260
1. Rechtmäßigkeit der Verdachtsmeldepflicht bei Immobiliengeschäften	261
a) <i>Vereinbarkeit mit der Vierten EU-Geldwäscherrichtlinie 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) Notwendigkeit einer Einschränkung	319
aa) Darstellung des Problems	320
bb) Vergleich mit Richtlinienvorgabe und ausländischen Normen	321
cc) Verfassungsrechtliche Bedenken	322
c) Vorschlag für Gesetzesänderung	324
3. Ausblick	324
 § 4 Notare und das Transparenzregister	327
A. Grundlagen zum Transparenzregister	327
I. Zweck und Organisation des Transparenzregisters	327
II. Rechtlicher Rahmen und Historie	328
1. Einführung des Transparenzregisters im Jahr 2017	329
2. Einführung neuer Pflichten im Jahr 2020	329
3. Umfassende Reform des Transparenzregisters im Jahr 2021	330
III. Inhalt des Transparenzregisters und Einsichtnahme	331
B. Pflicht der Notare zur Unstimmigkeitsmeldung	332
I. Voraussetzungen der Unstimmigkeitsmeldung	333
1. Feststellung einer Unstimmigkeit	333
2. Schutz des Berufsgeheimnisses	334
a) Historie	335
b) Vereinbarkeit mit EU-Richtlinie und Rechtsvergleich	335
II. (Fehlende) Freistellung von einer Verantwortlichkeit	337
III. Ergebnis und Ausblick	339
C. Beurkundungsverbot bei fehlender Mitteilung	340
I. Rechtmäßigkeit der Regelungen	341
1. Vereinbarkeit mit der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie	341
2. Ungerechtfertigte Diskriminierung ausländischer Rechtseinheiten	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
<b>III. Beiträge der Notare zur Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor</b>	<b>363</b>
1. Erfüllung geldwäscherechtlicher Sorgfarts- 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) <i>Technische Umsetzung mit Hilfe der Notare</i>	382
(dd) <i>Ergänzung der Daten um Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten</i>	382
cc) <i>Illustration des Verbesserungspotenzials anhand von Beispielen</i>	383
(1) <i>Aufführung auf einer Sanktionsliste (§ 3 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien)</i>	383
(2) <i>Ermittlungs-/Strafverfahren oder Verurteilung (§ 4 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien)</i>	384
(3) <i>Grobes Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers (§ 4 Abs. 5 GwGMeldV-Immobilien)</i>	385
(4) <i>Auffällige Abweichung des Kaufpreises vom Verkehrswert (§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien)</i>	386
(5) <i>Weiterveräußerung zu einem erheblich abweichenden Preis (§ 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien)</i>	387
(6) <i>Rückveräußerung an vorherigen Eigentümer bzw. Anteilsinhaber (§ 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien)</i>	388
d) <i>Ergebnis</i>	390
4. Ungenügende Transparenz über Zahlungsflüsse bei Immobilienkäufen	390
a) <i>Übliche Abwicklung von Immobilienkäufen</i>	390
aa) <i>Kaufpreisfälligkeit</i>	391
bb) <i>Zahlung des Kaufpreises</i>	391
cc) <i>Eigentumsumschreibung</i>	392

b) Rechtspolitische Überlegungen für eine Verbesserung der Transparenz	392
aa) Verbindliche Abwicklung von Immobilienkäufen über Notaranderkonten	393
(1) Zulässigkeit der Verwahrung von Geld durch Notare nach geltender Rechtslage	393
(2) Rechtspolitische Bewertung einer verpflichtenden Zahlungsabwicklung über Notaranderkonten	394
(a) Vorteile einer verpflichtenden Zahlungsabwicklung über Notaranderkonten	394
(aa) Verbesserung der Transparenz über Zahlungsflüsse	395
(bb) Zwingende Einbindung inländischer Kreditinstitute	395
(cc) Faktisches Verbot von Bargeldzahlungen	396
(b) Nachteile einer verpflichtenden Zahlungsabwicklung über Notaranderkonten	398
(aa) Gefahr von Haftungsfällen	398
(bb) Erhöhung der Notarkosten	399
(cc) Missbrauchsrisiko des Anderkontos für Geldwäsche	400
(dd) Problem der Verweigerung einer Anderkontoeröffnung durch das Kreditinstitut	401
(3) Formulierungsvorschlag und Ausblick	402
bb) Erfordernis eines Zahlungsnachweises	403
(1) Rechtliche Ausgestaltung	404
(2) Rechtspolitische Bewertung eines verpflichtenden Zahlungsnachweises	405
c) Ergebnis	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. Geldwäschebabwehrend wirkende berufsrechtliche Vorgaben	419
a) <i>Erhöhte Anforderungen an die Identifizierung</i>	420
b) <i>Genehmigungspflicht für Nebenbeschäftigte 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 Geldwäschekämpfung</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 Geldwäschekämpfung</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