

Thelem
Geldwäscherecht

Geldwäscherecht

in der notariellen Praxis

von

Dr. Martin Thelen

Notar, Köln

Lehrbeauftragter der Universität Mannheim

2. Auflage 2025



Zitiervorschlag:
Thelen Geldwäsche R.n. 1

beck.de

ISBN 978 3 406 79427 8

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: 3w+p GmbH, Rimpf
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Seit der 1. Auflage dieses Buches hat sich im Geldwäscherecht – auch aus notarieller Sicht – eine Menge getan: Mit dem Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz wurde das Transparenzregister umfassend reformiert und von einem Auffang- zu einem Vollregister umgestellt. Infolge des Ukraine-Kriegs wurden die Finanzsanktionen gegen Russland erheblich verschärft. Dies führte zu zahlreichen neuen Regelungen auf europäischer wie auf nationaler Ebene. Aus notarieller Sicht besonders relevant ist das durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II eingeführte Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften. Zudem wurden mit diesem Gesetz die Mitteilungspflicht ausländischer Vereinigungen an das Transparenzregister (und daran geknüpft das Beurkundungsverbot) erweitert und eine neue Meldepflicht für die Notare eingeführt (sog. „Unstimmigkeitsmeldung II“).

Mit dem Entwurf eines Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetzes wollte die Bundesregierung zudem die Behördenstruktur umfassend reformieren, die Aufsicht bei den Notaren von den Landgerichten zu den Oberlandesgerichten verlagern und ein Immobilientransaktionsregister einrichten. Zwar wurde dieses Gesetz nicht zuletzt infolge der vorgezogenen Neuwahl nicht mehr verabschiedet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest die notarrelevanten Teile des Gesetzentwurfs von der neuen Regierung wieder aufgegriffen werden, weshalb auch dieser Entwurf in der vorliegenden Auflage Berücksichtigung findet. Ebenfalls berücksichtigt wird die Reform der GwGMeldV-Immobilien. Mit dieser Reform wurden die Meldepflichten an das Barzahlungsverbot angepasst und im Übrigen maßvoll eingeschränkt, um die Meldequalität zu erhöhen.

Es war aber nicht nur der Gesetzgeber sehr aktiv. In der Praxis zeigt sich, dass die Aufsichtsbehörden einen Fokus auf die Geldwäscheprüfung legen und (selbst kleine) Verstöße streng sanktionieren. Dies führte auch zu vermehrten Gerichtsverfahren. Seit der letzten Auflage ergingen ober- und sogar höchstgerichtliche Entscheidungen zu notarrelevanten Fragen des Geldwäscherechts.

All dies belegt, welche Bedeutung das Geldwäscherecht in der notariellen Praxis erlangt hat. Ich hoffe, der Praxis mit diesem Buch (weiterhin) eine Hilfestellung leisten zu können und freue mich über Anmerkungen und Kritik.

Köln, im Mai 2025

Dr. Martin Thelen

Vorwort zur 1. Auflage

Die Geldwäschebekämpfung ist von großer politischer und gesellschaftlicher Relevanz. Gerade der Immobiliensektor ist dabei in den Fokus gerückt. Damit kommt Notaren¹ aufgrund ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung bei Immobilienkäufen eine zentrale Rolle bei der Geldwäscheprävention zu. Diese erfüllen sie seit jeher durch die zuverlässige Prüfung und Dokumentation der Identität der Beteiligten, die langjährige Aufbewahrung notarieller Urkunden, die steuerlichen Meldungen an die Finanzämter und die Schaffung von Transparenz in Zusammenarbeit mit den Grundbuchämtern. Daneben obliegen ihnen spezifische Pflichten nach dem Geldwäschegesetz. Diese Pflichten hat der Gesetzgeber nun verschärft, um den erhöhten Risiken im Immobilienbereich Rechnung zu tragen. Auch wenn die neuen Pflichten die Bürokratie in den Notarbüros erhöhen, fügen sie sich durchaus in das Berufsbild der Notare als öffentliche Amtsträger ein. Denn Aufgabe der Notare ist nicht allein die unabhängige und unparteiische Betreuung der Beteiligten. Ihre Tätigkeit dient vielmehr auch öffentlichen Zwecken.

Aufgrund seiner politischen Brisanz wird das Geldwäscherecht zukünftig bei Geschäftsprüfungen von zentraler Bedeutung sein. Verstöße gegen die geldwäscherechtlichen Pflichten können empfindlich sanktioniert und gar strafrechtlich verfolgt werden. Gleichzeitig müssen Notare ihre Verschwiegenheitspflicht wahren und datenschutzrechtliche Vorgaben beachten. Genaue Kenntnisse der gesetzlichen Vorgaben sind daher unerlässlich. Diese Kenntnisse soll dieses Buch vermitteln und das Geldwäscherecht umfassend aus Sicht der notariellen Praxis darstellen. Dabei sind meine Erfahrungen eingeflossen, die ich als für das Geldwäscherecht zuständiger Referent der Bundesnotarkammer sammeln konnte.

Das Buch gibt die Rechtslage zum 31. Dezember 2020 wieder. Leider ist zu diesem Zeitpunkt das Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche trotz Ablauf der Umsetzungsfrist nach der zugrundeliegenden EU-Richtlinie noch nicht vom Bundestag beschlossen worden, weshalb die Ausführungen zum strafrechtlichen Geldwäschebegriff auf dem Regierungsentwurf beruhen. Unglücklicherweise kurz vor Drucklegung hat das Bundesministerium der Finanzen den Referentenentwurf eines Transparenz-Finanzinformationsgesetzes Geldwäsche (TraFinG Gw) veröffentlicht, der einige Änderungen im Geldwäschegesetz, insbesondere beim Transparenzregister vorsieht. Die wesentlichen Inhalte dieses Referentenentwurfs wurden aber noch berücksichtigt.

Widmen möchte ich dieses Buch meinen Kolleginnen und Kollegen² aus der Taskforce Geldwäschebekämpfung der Bundesnotarkammer. Mein besonderer Dank gilt dabei meinem Kollegen Notar a.D. David Sommer für den stets wertvollen Austausch.

Ich hoffe, der Praxis mit diesem Buch eine Hilfestellung leisten zu können und freue mich über Anmerkungen und Kritik.

Berlin, im Januar 2021

Martin Thelen

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt. Entsprechende Begriffe gelten selbstverständlich für alle Geschlechter.

² Die Mitglieder der Taskforce Geldwäschebekämpfung sind (in alphabetischer Reihenfolge): Notar Dr. Andreas Albrecht, Notar Dr. Till Bremkamp, Notar Dr. Norbert Frenz, Notar Manuel Kahlisch, Rechtsanwalt Christoph Sandkühler, Notarassessorin Ann-Kathrin Schmelter, Notar a.D. David Sommer, Notar a.D. Klaus Peter Weber sowie Notarin Dörte Zimmermann. Erwähnen möchte ich auch meinen Vorgänger bei der Bundesnotarkammer und jahrelanges Mitglied der Taskforce, Notar Dominik Hüren.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX

A. Grundlagen

I. Begriff der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung	1
1. Begriff der Geldwäsche	1
a) Typischer Ablauf der Geldwäsche	1
b) Strafrechtlicher Geldwäschebegriff	3
2. Begriff der Terrorismusfinanzierung	6
3. Unterschiedliche Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung	6
II. Überblick über die Entwicklung des Geldwäscherechts	7
1. Einführung des Geldwäschegesetzes im Jahr 1993	7
2. Umfassende Einbeziehung der Notare im Jahr 2002	8
3. Vollständige Überarbeitung des Geldwäschegesetzes im Jahr 2008	9
4. Umsetzung der von der FATF festgestellten Defizite im Jahr 2011	9
5. Weitreichende Änderungen des GwG im Jahr 2017	10
6. Einführung von Beurkundungsverboten bei Immobiliengeschäften und Erweiterung der Meldepflichten im Jahr 2020	11
7. Umfassende Reform des Transparenzregisters im Jahr 2021	11
8. Barzahlungsverbot und neue Meldepflicht im Jahr 2022/2023	12
9. FATF-Deutschlandprüfung und Entwurf eines Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetzes im Jahr 2023/2024	13
10. Reform der GwGMeldV-Immobilien im Jahr 2025	14
III. Geldwäschetypologien	15
1. Beispielsfälle	15
a) Immobilientransaktionen	15
b) Gesellschaftsrecht	17
c) Missbrauch eines Anderkontos	17
2. Risikoindikatoren	18
a) Allgemeine Risikoindikatoren	18
b) Kaufvertragsspezifische Risikoindikatoren	21
c) Gesellschaftsrechtsspezifische Risikoindikatoren	21
IV. Risikobasierter Ansatz des GwG	22
V. Überblick über geldwäscherechtliche Pflichten	22
VI. Auslegungs- und Anwendungshinweise	23

B. Anwendungsbereich

I. Überblick	25
II. Einzelheiten	26
1. Der einzelne Notar als Normadressat	26
2. Kataloggeschäfte	26
a) Mitwirkung an Planung und Durchführung bestimmter Kataloggeschäfte	27

b) Durchführung von Finanz- oder Immobilientransaktionen	31
c) Beratung im Hinblick auf Kapitalstruktur, industrielle Strategie oder damit verbundene Fragen	31
d) Beratung im Zusammenhang mit Zusammenschlüssen oder Übernahmen	32
e) Erbringung geschäftsmäßiger Hilfeleistung in Steuersachen	32
3. Spezialvollmachten und Unterschriftsbeglaubigungen	32
a) Spezialvollmachten	32
b) Unterschriftsbeglaubigungen	33
4. Nicht dem Geldwäschegesetz unterfallende Vorgänge	35
a) Schenkungen und Übergabe-/Überlassungsverträge	35
b) Bestellung, Änderung oder Löschung dinglicher Rechte	36
c) Erb- und familienrechtliche Angelegenheiten	36
d) Generalvollmachten	36

C. Risikomanagement

I. Risikoanalyse	39
1. Allgemeines	39
2. Relevante Risikofaktoren	40
a) Organisationsstruktur	40
b) Standortstruktur	40
c) Mandantenstruktur	40
d) Geschäftsstruktur	41
e) Erkenntnisse der Nationalen Risikoanalyse	41
3. Auswertung der Risikoanalyse; Verhältnis zur konkreten Risikobewertung eines Vorgangs	42
II. Interne Sicherungsmaßnahmen	43
1. Regelbeispiele für Sicherungsmaßnahmen	43
a) Interne Grundsätze, Verfahren und Kontrollen	43
b) Bestellung eines Geldwäschebeauftragten	44
c) Schaffung von gruppenweiten Verfahren	45
d) Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs von neuen Produkten und Technologien	45
e) Überprüfung der Mitarbeiter auf Zuverlässigkeit	45
f) Unterrichtung der Mitarbeiter	45
g) Unabhängige Prüfung	46
2. Interne Sicherungsmaßnahmen nach den AuA-BNotK	46
3. Einzelfragen	47
a) Meldeweg für Verstöße	47
b) Anfragen der FIU oder anderer zuständiger Behörden	48
c) Durchführung durch einen Dritten	48
d) Anordnungen durch die Aufsichtsbehörde	48
III. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	49
1. Überblick	49
2. Einzelheiten zu den aufzuzeichnenden und aufzubewahrenden Informationen und Angaben	50
a) Angaben und Informationen über Vertragspartner und wirtschaftlich Berechtigte	50
b) Angaben und Informationen über Geschäftsbeziehungen und Transaktionen	51

c) Informationen über Durchführung und Ergebnisse der Risikobewertung und der auf Grundlage dieser Ergebnisse ergriffenen Maßnahmen	51
d) Ergebnisse der Untersuchung bei verstärkten Sorgfaltspflichten	52
e) Nachweise zur unbaren Kaufpreiszahlung	52
f) Erwägungsgründe und Begründung hinsichtlich Meldepflicht	52
3. Art der Aufbewahrung; digitale Speicherung	52
4. Aufbewahrungsfrist	53
5. Beschlagnahmeschutz	54

D. Sorgfaltspflichten

I. Pflichtauslösende Ereignisse	55
1. Begründung einer Geschäftsbeziehung	56
2. Transaktion außerhalb einer Geschäftsbeziehung	59
3. Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung sowie Zweifel über Identitätsangaben	60
II. Allgemeine Sorgfaltspflichten	60
1. Konkrete Risikobewertung des Vorgangs	60
a) Allgemeines	60
b) Zeitpunkt der konkreten Risikobewertung und Wiederholung	61
c) Bezugspunkt der Risikobewertung	61
d) Durchführung der Risikobewertung	62
e) Dokumentation der Risikobewertung	66
2. Identifizierung des Vertragspartners	67
a) Zu identifizierende Personen	67
b) Durchführung der Identifizierung	68
c) Identifizierungszeitpunkt	72
d) Frühere Identifizierung, Identifizierung durch den Amtsvorgänger und durch den Notarvertreter	72
e) Nachholung der Identifizierung	72
3. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten	74
a) Bezugspunkt der Identifizierungspflicht	74
b) Begriff des wirtschaftlich Berechtigten	75
c) Abklären des Handelns für einen wirtschaftlich Berechtigten	98
d) Art und Weise der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten	99
e) Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs	101
f) Erfordernis einer schlüssigen Eigentums- und Kontrollstruktur bei Immobiliengeschäften	105
4. Einholung und Bewertung von Informationen über den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung	109
5. Feststellung der PeP-Eigenschaft	110
6. Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung	111
III. Vereinfachte Sorgfaltspflichten	112
IV. Verstärkte Sorgfaltspflichten	113
1. Inhalt der verstärkten Sorgfaltspflichten	113
2. Umsetzung der verstärkten Sorgfaltspflichten; Dokumentation	113
3. Bezugspunkt der verstärkten Sorgfaltspflichten	114
V. Verhältnis der Sorgfaltspflichten zum Urkundsgewährungsanspruch; Beurkundungsverbote	114
1. Grundsätzlicher Vorrang des Urkundsgewährungsanspruchs	114

2. Geldwäscherechtliche Beurkundungsverbote	116
a) Beurkundungsverbot bei erkennbar unerlaubten oder unredlichen Zwecken	117
b) Beurkundungsverbot aufgrund fehlender schlüssiger Dokumentation einer Eigentums- und Kontrollstruktur bei Immobiliengeschäften	118
c) Beurkundungsverbot aufgrund fehlender Mitteilung an das Transparenzregister einer ausländischen Rechtseinheit	118
d) Beurkundungsverbot aufgrund Aufführung eines Beteiligten auf einer Finanzsanktionsliste	123
e) Anhaltepflicht nach Abgabe einer Meldung an die FIU	124
VI. Besonderheiten bei Verwahrungstätigkeiten	124
1. Risikoprävention durch Berufsrecht	124
2. Notar und Bank	125
3. Besondere Risiken bei Verwahrung	125
VII. Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften	126
1. Anwendungsbereich	126
a) Sachlicher Anwendungsbereich	126
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	131
2. Inhalt des Verbots	131
a) Grundlagen zum Inhalt des Verbots	131
b) Einzelfragen zum Inhalt des Verbots	133
3. Nachweis-, Kontroll- und Meldepflichten bei Asset Deals	133
a) Adressat der Pflichten und grundbuchverfahrensrechtliche Absicherung	134
b) Nachweis- und Dokumentationspflicht	135
c) Kontrollpflicht und Antragstellung	136
d) Meldepflichten	137
e) Ausnahmen von den Nachweis- und Kontrollpflichten	138
f) Besonderheiten bei Kaufpreiszahlungen nach Eigentumsumschreibung	138
4. Weitere Hinweise	140
a) Belehrungspflicht	140
b) Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung	140
c) Kostenrechtliche Hinweise	143

E. Meldepflichten

I. Geldwäsche-Meldung an die FIU	145
1. Voraussetzungen der Meldepflicht	145
a) Wissensmeldung	147
b) Sachverhaltsmeldung	148
c) Freistellung von einer Verantwortlichkeit; Unsicherheiten bezüglich Vorliegens einer Meldepflicht	181
d) Adressat der Meldepflicht und der Meldung	185
2. Meldevorgang und weiteres Verfahren	186
3. Pflichten im Falle einer Meldung	187
a) Anhaltepflicht	188
b) Verbot der Informationsweitergabe	191
II. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister („Unstimmigkeitsmeldung I“)	192
1. Grundlagen	193
a) Allgemeines zum Transparenzregister	193
b) Transparenzpflichtige Rechtseinheiten	196

c) Transparenzpflichten, insbesondere Mitteilungspflicht an das Transparenzregister	200
2. Voraussetzungen der Unstimmigkeitsmeldung	207
a) Bestehen einer Unstimmigkeit	207
b) Feststellung der Unstimmigkeit	209
c) Bestehen einer Meldepflicht an die FIU	210
3. Meldevorgang und weiteres Verfahren	210
a) Abgabe der Meldung	210
b) Prüfung durch registerführende Stelle	212
c) Vermerk auf Transparenzregistrauszug über Prüfung	212
d) Übergabe an das BVA	213
e) Ausgang des Verfahrens	213
III. Meldung von Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien („Unstimmigkeitsmeldung II“)	214
1. Grundlagen	214
2. Voraussetzungen der Meldepflicht	215
a) Privilegierung der Rechtsberatung	215
b) Keine Prüfpflicht	215
3. Inkrafttreten	216
IV. Übermittlung von Daten an das Immobilientransaktionsregister	216
1. Grundlagen	216
a) Zweck des Immobilientransaktionsregisters	216
b) Organisation des Immobilientransaktionsregisters	216
c) Inhalt des Immobilientransaktionsregisters	217
d) Einsichtnahme in das Immobilientransaktionsregister	218
2. Übermittlung der Daten durch Notare	218

F. Sonstiges

I. Aufsicht	219
1. Zuständige Aufsichtsbehörde	219
2. Befugnisse der Aufsichtsbehörde	220
3. Aufgaben der Aufsichtsbehörde	220
a) Pflicht zur Ausübung der Aufsicht	220
b) Pflicht zur Bereitstellung von Auslegungs- und Anwendungshinweisen ...	220
c) Pflicht zur Erstellung einer Risikoanalyse	221
d) Dokumentations-, Berichts- und Mitteilungspflichten	221
e) Pflicht zur Einrichtung eines Hinweisgebersystems	221
f) Pflicht zur Zusammenarbeit mit anderen Behörden	222
g) Meldepflichten	223
4. Rechtsweg bei Rechtsstreitigkeiten	224
II. Sanktionen bei Pflichtverletzungen	225
1. Verstöße als Amtspflichtverletzung	225
2. Ordnungswidrigkeiten	225
a) Bußgeldtatbestände	225
b) Zuständige Verwaltungsbehörde	226
3. Verhältnis der Sanktionen zueinander	227
4. „Naming and Shaming“	228
5. Strafbarkeit wegen Geldwäsche oder Teilnahme	228
III. Befugnisse der FIU	229
1. Auskunftersuchen	229

Inhaltsverzeichnis

2. Anordnung von Sofortmaßnahmen	229
IV. Befugnisse der Strafverfolgungsbehörden	230
1. Vernehmung des Notars	230
a) Grundsätzliches Zeugnisverweigerungsrecht	230
b) Beschränkung des Zeugnisverweigerungsrechts bei meldepflichtigem Sachverhalt	231
2. Herausgabe von Unterlagen	232
a) Beschlagnahme	233
b) Herausgabeverlangen	233
c) Materielle Rechtmäßigkeit (insbesondere Beschlagnahmeverbot)	234
d) Vorgehen gegen rechtswidrige Ermittlungshandlung	239
e) Verhaltensempfehlung	239
3. Durchsuchung des Notarbüros	240
V. Kostenrechtliche Fragen	241
1. Kosten für die Erfüllung der geldwäscherechtlichen Pflichten	241
2. Kosten für die Beratung zur Mitteilungspflicht an das Transparenzregister und Vornahme der Mitteilung	242
3. Kosten für die Erstellung einer grafischen Darstellung einer Eigentums- und Kontrollstruktur	243
VI. Finanzsanktionen	244
1. Grundlagen	244
a) Ziele und Maßnahmen	244
b) Sanktionen gegen Russland	244
2. Beurkundungsverbot	245
a) Einfrierungsgebot	245
b) Bereitstellungsverbot	246
3. Meldepflichten	247
a) Meldepflicht nach § 3 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien	247
b) (Keine) Meldepflicht aus den EU-Verordnungen	248
4. Rechtsberatungsverbot	249
a) Grundlagen	249
b) Entscheidung des EuGH vom 5.9.2024	249
5. Einzelfragen	251
a) Beteiligung russischer (oder belarussischer) Staatsangehöriger	251
b) Vollmachten zum Umtausch von Hinterlegungsscheinen	252
c) Transaktionsverbot mit staatseigenen russischen Unternehmen	253
Stichwortverzeichnis	255