

Sabine Bünning, Berlin

Die Autorin ist Vorsitzende Richterin am Landgericht Berlin II und mit der Prüfung und Überwachung der Amtsführung der Notarinnen und Notare mit ihrem Sitz im Bezirk des Landgerichts betraut. Sie gibt hier ihre persönliche Auffassung wieder.

Die notariellen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz aus Sicht der Prüfungsbeauftragten der Aufsichtsbehörde – ein Leitfaden für die Prüfung nach § 51 Abs. 3 GwG

aktualisierte Fassung: Stand März 2026

In diesem Beitrag werden die Prüfungen zur Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen nach § 51 Abs. 3 GwG näher besprochen, die einen Schwerpunkt der Aufgaben der Aufsichtsbehörde im notariellen Bereich bilden.

Zuständige Aufsichtsbehörde für Notarinnen und Notare im Rahmen der Tätigkeiten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG ist die Präsidentin oder der Präsident des jeweiligen Landgerichts; § 50 Nr. 5 a) oder b) GwG.

Inhalt:

I. Prüfungen zur Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen bei den Notarinnen und Notaren	2
II. Allgemeine Vorgaben nach dem Geldwäschegesetz.....	6
II. – 1 Notarinnen und Notare als Verpflichtete	6
II. - 2 Risikoanalyse und interne Sicherungsmaßnahmen	7
II. - 3 Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen.....	9
II. – 4 Zugang bei dem Transparenzregister	9
II. – 5 Maßnahmen und Anordnungen nach § 51 Abs. 2 S. 2 GwG	9
III. Sorgfaltspflichten im Hinblick auf ein konkretes Geschäft	10
III. – 1 Konkrete Risikoanalyse	10
III. – 2 Identifizierung des Vertragspartners und für ihn auftretender Personen	12
III. - 2.1 Vorgaben zur Identifizierung.....	12
III. - 2.2 Vorgaben zur Überprüfung	13

III. – 3 Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten.....	14
III. – 3.1 Vorgaben zur Identifizierung	15
III. - 3.2 Vorgaben zur Überprüfung der Identität	16
III. -3.3 Gesetzliche Regelungen zum Transparenzregister	17
III.- 4 Erwerbsvorgänge über inländische Grundstücke - Immobiliengeschäfte unter Beteiligung von Gesellschaften	18
III.- 5 Erwerbsvorgänge über inländische Grundstücke - Immobiliengeschäfte unter Beteiligung ausländischer Gesellschaften	19
III. - 6 Erwerbsvorgänge über inländische Grundstücke - Beurkundungsverbote	20
III. – 7 Verbot der Barzahlung bei Erwerb inländischer Immobilien	21
III. – 8 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht	22
IV. Meldepflichten	23
IV. - 1 Verdachtsmeldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionen.....	23
IV. - 2 Meldung von Unstimmigkeiten an das Transparenzregister	24
V. Verdacht einer Ordnungswidrigkeit nach § 56 GwG.....	25
VI. Erörterung der Feststellungen der Vor-Ort-Prüfung.....	26
VII. Bericht des Beauftragten über die Vor-Ort-Prüfung nach § 51 Abs. 3 GwG.....	26

I. Prüfungen zur Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen bei den Notarinnen und Notaren

Im Rahmen der Ausübung der Aufsicht nach § 51 GwG kann die Aufsichtsbehörde bei den Verpflichteten Prüfungen zur Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen durchführen. Dabei können die Prüfungen ohne besonderen Anlass vor Ort und anderswo erfolgen. Häufigkeit und Intensität der Prüfungen haben sich am Risikoprofil der Verpflichteten zu orientieren, das in regelmäßigen Abständen und bei Eintritt wichtiger Ereignisse oder Entwicklungen in deren Geschäftsleitung und Geschäftstätigkeit neu zu bewerten ist. Diese Vorgaben gelten auch für die Aufsicht über die Notarinnen und Notare als Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der notariellen Tätigkeit um die unabhängige Ausübung eines öffentlichen Amtes handelt, für das der/die Amtsträger/in persönlich bestellt worden ist. Die Verantwortung für das Amt kann

die Notarin oder der Notar nicht auf andere übertragen oder mit ihnen teilen, sodass die Leitung der Geschäfte nicht durch Dritte erfolgen kann.

In der Funktion als Behörde bestimmt die Präsidentin oder der Präsident des Landgerichts, soweit die Behördenleitung nicht persönlich tätig wird, welche Personen die Aufsicht über die Notarinnen und Notare des Landgerichtsbezirks bzw. der Landgerichtsbezirke ausüben und die Prüfungen bei ihnen durchführen. Die Regelung des § 51 Abs. 1 S. 3 GwG gestattet den Aufsichtsbehörden eine Übertragung der Durchführung von Prüfungen auf sonstige Personen und Einrichtungen. Eine der Vorschrift des § 93 Abs. 3 BNotO vergleichbare Regelung, die für die regelmäßige Prüfung und Überwachung der Amtsführung der Notarinnen und Notare und des Dienstes der Notarassessoren nach § 93 Abs. 1 und 2 BNotO gilt, hat der Gesetzgeber für die Aufsichtstätigkeit nach dem Geldwäschegesetz nicht geschaffen. Daher ist auch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift aus § 15 Abs. 2 DONot, nach der die regelmäßige Prüfung der Amtsgeschäfte gemäß § 93 BNotO von der Präsidentin oder dem Präsidenten des Landgerichts (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 BNotO) oder Richterinnen und Richtern auf Lebenszeit, welche sie mit der Prüfung beauftragt haben, – ggf. unter Heranziehung von Beamtinnen und Beamten der Justizverwaltung in dem nach § 93 Abs. 3 S. 3 BNotO zulässigen Umfang – durchgeführt wird, und die bestimmt, dass die Präsidentin oder der Präsident des Oberlandesgerichts eine oder mehrere Richterinnen und Richter auf Lebenszeit bestellen kann, die im Auftrag der Präsidentinnen und Präsidenten der Landgerichte die Notarinnen und Notare im gesamten Oberlandesgerichtsbezirk prüfen, nicht anwendbar.

Für die Aufsichts- und Prüfungstätigkeit nach den Regelungen des Geldwäschegesetzes kommen neben Angehörigen des Landgerichts, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, Personen in Betracht, die nach ihrer Befähigung geeignet sind, die Einhaltung der notariellen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu überwachen, namentlich Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger. Als Beamtinnen und Beamte des gehobenen Justizdienstes des Landes unterliegen sie ebenso der Verschwiegenheitspflicht sowohl aus § 54 Abs. 1 GwG als auch gemäß § 37 BeamtStG wie Richterinnen und Richter im Landesdienst über die Regelung des § 71 DRiG. So hat die Präsidentin des Landgerichts Berlin II Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger fortgebildet, die ihr unter richterlicher Leitung bei der Wahrnehmung seiner Aufsichtsaufgaben nach dem Geldwäschegesetz, speziell auch bei Vor-Ort-Prüfungen, zuarbeiten.

Die Häufigkeit und Intensität der Prüfungen bei den Notarinnen und Notaren sind im Einzelnen nach dem Risikoprofil der Verpflichteten festzulegen. Für die Ermittlung des Risikoprofils bieten sich verschiedene Erkenntnismöglichkeiten an. Im Rahmen der Anordnungen und Maßnahmen nach § 51 Abs. 2 GwG ist es sachgerecht, dass die Präsidentin oder der Präsident des Landgerichts von den Notarinnen und Notaren die Mitteilung der Anzahl der

relevanten Geschäfte nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG erfragt. Sinnvoll kann es auch sein, sich die Risikoanalyse und die Festlegung der internen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Risikomanagements nach §§ 4-6 GwG vorlegen zu lassen. Weitere Erkenntnisse zum Risikoprofil lassen sich aus dem Personalvorgang entnehmen, so aus Berichten über vorangegangene Geschäftsprüfungen nach § 93 BNotO und gesonderte Prüfungen nach § 51 Abs. 3 GwG, eingegangenen Hinweisen nach § 53 GwG über Verstöße gegen die Vorschriften des Geldwäschegesetzes oder dahingehenden Beschwerden und auch aus Informationen von anderen Behörden nach § 55 Abs. 1 GwG.

Die Prüfungsbeauftragten nehmen die gesonderten Prüfungen zur Einhaltung der Pflichten nach dem Geldwäschegesetz ganz überwiegend in der notariellen Geschäftsstelle vor und kündigen sich in der Regel nach telefonischer Terminabsprache schriftlich unter Mitteilung der zu Prüfungsbeginn vorzulegenden und ggf. vorab zu übermittelnden Unterlagen bei der Notarin oder dem Notar an. Die Prüfungsdauer beträgt üblicherweise ein bis zwei Tage, kann jedoch nach dem Risikoprofil von Verpflichteten oder den getroffenen Feststellungen auch umfangreicher sein. Die Durchführung des Vor-Ort-Termins durch eine/n oder zwei Prüfungsbeauftragte/n ist regelmäßig sachgerecht.

Die Vorschrift des § 52 GwG regelt die Mitwirkungspflichten von Verpflichteten. Nach § 52 Abs. 1 GwG haben die Notarinnen und Notare sowie ihre Beschäftigten der nach § 50 Nr. 5 a) oder b) GwG zuständigen Aufsichtsbehörde sowie den Personen und Einrichtungen, derer sich diese Aufsichtsbehörde zur Durchführung ihrer Aufgaben bedient, auf Verlangen unentgeltlich Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten und Transaktionen zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die für die Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen von Bedeutung sind. In diesem Rahmen sind die vorzulegenden Unterlagen im Original, in Form von Kopien oder in digitaler Form auf elektronischem Wege oder auf einem digitalen Speichermedium zur Verfügung zu stellen. Sachgerecht kann sein, dass der/die Prüfungsbeauftragte sich im Vorfeld des Vor-Ort-Termins zudem die Jahresexporte aus dem Urkunden- und dem Verwahrungsverzeichnis und die Übersicht über Beteiligte für den Prüfungszeitraum vorlegen lässt, um diese auszuwerten.

Bei den Vor-Ort-Prüfungen nach § 51 Abs. 3 GwG ist es den Bediensteten der Aufsichtsbehörde und den sonstigen Personen, derer sich die zuständige Aufsichtsbehörde bei der Durchführung der Prüfungen bedient, nach § 52 Abs. 2 GwG gestattet, die Geschäftsräume der Notarinnen und Notare als Verpflichtete innerhalb der üblichen Betriebs-

und Geschäftszeiten zu betreten und zu besichtigen. Die Maßnahmen haben diese nach § 52 Abs. 3 GwG zu dulden.

Soweit die Notarinnen und Notare Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten und Transaktionen zu erteilen haben, die für die Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen von Bedeutung sind, normiert das Gesetz Auskunftsverweigerungsrechte. Allgemein kann der/die zur Erteilung einer Auskunft Verpflichtete nach § 52 Abs. 4 GwG die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn/sie selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZPO bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde. Zudem können Notarinnen und Notare nach § 52 Abs. 5 GwG die Auskunft auch auf Fragen verweigern, wenn sich diese Fragen auf Informationen beziehen, die sie im Rahmen der Rechtsberatung oder der Prozessvertretung des Vertragspartners erhalten haben; die Pflicht zur Auskunft bleibt aber bestehen, wenn die Notarin oder der Notar weiß, dass der Mandant die Rechtsberatung für den Zweck der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung in Anspruch genommen hat oder nimmt.

Das Auskunftsverweigerungsrecht nach § 52 Abs. 5 GwG dient dem Schutz des Vertrauensverhältnisses zu der Mandantin oder dem Mandanten. Es beschränkt sich auf die Pflicht zur Erteilung der Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten und Transaktionen. Nicht berührt von diesem Vertrauensverhältnis sind die Feststellungen der Aufsichtsbehörde. Der Gesetzgeber hat die Durchbrechung der notariellen Mitwirkungspflichten daher auf das Auskunftsverweigerungsrecht beschränkt. Uneingeschränkt sind der Aufsichtsbehörde sowie den Personen und Einrichtungen, derer sich diese Aufsichtsbehörde zur Durchführung ihrer Aufgaben bedient, Unterlagen vorzulegen, die für die Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen von Bedeutung sind, und ist das Betreten und Besichtigen der Geschäftsstelle innerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu dulden. Die Befugnisse der für die Aufsichtsbehörde Tätigen beziehen sich dabei nach dem Willen des Gesetzgebers insbesondere vollumfänglich auf die Prüfung der Einhaltung der Sorgfalts-, Aufzeichnungs- und Meldepflichten (BT-Drs. 17/6804, S. 38).

Die gesonderten Prüfungen zur Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen umfassen die Einhaltung sämtlicher Pflichten, die den Notarinnen und Notaren nach dem Geldwäschegesetz obliegen.

Bei der Vor-Ort-Prüfung einer Notarin oder eines Notars sollte zunächst die Generalakte (§ 46 NotAktVV) eingesehen werden, um zu klären, ob die allgemein geltenden Vorgaben nach dem Geldwäschegesetz erfüllt sind (dazu II.). Sodann geben die Durchsicht von

Urkundenverzeichnis, Verwahrungsverzeichnis und Übersicht über Beteiligte einen Überblick über die nach dem Geldwäschegesetz relevanten Geschäfte und bieten Anhaltspunkte dafür, welche Urkunden und Vorgänge geprüft werden sollten. Aus der papierenen und der elektronischen Urkundensammlung heraus kann ohne größeren Aufwand eine Prüfung oder Vorprüfung einzelner Geschäfte vorgenommen werden. Zur vertieften Prüfung von Einzelangelegenheiten sind sodann Notariatsnebenakten einschließlich Nebenakten für Verwahrungsgeschäfte vorlegen zu lassen und im Hinblick auf die Anforderungen nach dem Geldwäschegesetz zur Einhaltung der Sorgfalts-, Aufzeichnungs- und Meldepflichten anhand des konkreten Akteninhalts im jeweiligen Fall zu kontrollieren (dazu III.). Ferner sind das Vorliegen und die Erfüllung von Meldepflichten an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen nach § 43 Abs. 1, 2 und 6 GwG und an das Transparenzregister gemäß § 23a Abs. 1 S. 1 GwG bei Unstimmigkeiten zu untersuchen (dazu IV.). Die Prüfung kann den Verdacht von Ordnungswidrigkeiten nach § 56 GwG ergeben (dazu V.). Sachgerecht kann die Erörterung von Feststellungen der/des Prüfenden bereits im Prüfungstermin sein (dazu VI.). Schlussendlich bedarf es der weiteren und abschließenden Bearbeitung des Ergebnisses der Vor-Ort-Prüfung durch die Präsidentin oder den Präsidenten des Landgerichts als Aufsichtsbehörde (dazu VII.).

II. Allgemeine Vorgaben nach dem Geldwäschegesetz

II. – 1 Notarinnen und Notare als Verpflichtete

Die Notarinnen und Notare sind Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG, soweit sie an den dort aufgeführten Geschäften mitwirken. Dies sind bei der notariellen Tätigkeit in erster Linie Immobilienkäufe, gesellschaftsrechtliche Vorgänge und Verwahrungstätigkeiten. Die weiteren Amtstätigkeiten der Notarinnen und Notare aus §§ 20ff. BNotO, die die Vorschrift des § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG nicht benennt, bleiben von den Vorgaben des Geldwäschegesetzes hingegen unberührt.

Das Geldwäschegesetz verfolgt einen risikobasierten Ansatz. Danach erlaubt es den Notarinnen und Notaren als Verpflichteten, die aus den gesetzlichen Anforderungen zu ergreifenden Maßnahmen festzulegen. Ihrem Beurteilungsspielraum unterliegt es zu

bestimmen, welche Maßnahmen im Einzelnen getroffen werden. Vom Beurteilungsspielraum allerdings nicht gedeckt ist, keinerlei Maßnahmen im Rahmen des Risikomanagements zu ergreifen.

II. - 2 Risikoanalyse und interne Sicherungsmaßnahmen

Die Verpflichteten müssen nach § 4 Abs. 1 GwG über ein wirksames Risikomanagement verfügen, das im Hinblick auf Art und Umfang ihrer Geschäftstätigkeit angemessen ist. Das Risikomanagement nach § 4 Abs. 2 GwG umfasst eine Risikoanalyse nach § 5 GwG sowie interne Sicherungsmaßnahmen nach § 6 GwG.

Für die Risikoanalyse gilt, dass die Notarinnen und Notare diejenigen Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten haben, die für Geschäfte bestehen, die von ihnen betrieben werden. § 5 Abs. 1 S. 2 GwG bestimmt, dass bei der Risikoanalyse insbesondere die in den Anlagen 1 und 2 zum Geldwäschegesetz genannten Risikofaktoren sowie die Informationen, die auf Grundlage der nationalen Risikoanalyse zur Verfügung gestellt werden, zu bewerten sind. Zu berücksichtigen sind danach namentlich Kundenrisiko, Dienstleistungsrisiko und geographisches Risiko.

Die Verpflichteten haben die Risikoanalyse zu dokumentieren, regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren und der Aufsichtsbehörde auf Verlangen die jeweils aktuelle Fassung der Risikoanalyse zur Verfügung zu stellen; § 5 Abs. 2 GwG.

Die Notarinnen und Notare sind verpflichtet, nach § 6 Abs. 1 GwG angemessene geschäfts- und kundenbezogene interne Sicherungsmaßnahmen zu schaffen, um die Risiken von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung in Form von Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen zu steuern und zu mindern. Dabei definiert das Gesetz als angemessen solche Maßnahmen, die der jeweiligen Risikosituation des einzelnen Verpflichteten entsprechen und diese hinreichend abdecken; § 6 Abs. 1 S. 2 GwG. Insoweit besteht die Pflicht, die Funktionsfähigkeit der internen Sicherungsmaßnahmen zu überwachen und sie bei Bedarf zu aktualisieren. Eine Aufstellung zum Inhalt der geschäfts- und kundenbezogenen internen Sicherungsmaßnahmen findet sich in § 6 Abs. 2 GwG.

Wesentlich für die Notarinnen und Notare ist zudem die Regelung aus § 6 Abs. 5 GwG, wonach die Verpflichteten im Hinblick auf ihre Art und Größe angemessene Vorkehrungen zu treffen haben, damit es ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Personen in einer vergleichbaren Position unter Wahrung der Vertraulichkeit ihrer Identität möglich ist, Verstöße gegen

geldwäscherechtliche Vorschriften geeigneten Stellen zu berichten. Sachgerecht ist die Schaffung einer – auch anonymen – Hinweismöglichkeit an die Notarin bzw. den Notar (so ist etwa ein Hinweis in Form eines maschinenschriftlichen Schriftstücks auf dem Schreibtisch der Notarin bzw. des Notars denkbar).

Die Präsidentinnen und Präsidenten der Landgerichte können Hinweise der Bundesnotarkammer nach § 51 Abs. 8 S. 2 GwG genehmigen, womit sie ihre Aufgabe, den Verpflichteten regelmäßig aktualisierte Auslegungs- und Anwendungshinweise für die Umsetzung der Sorgfaltspflichten und der internen Sicherungsmaßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes zur Verfügung zu stellen, erfüllen. Dies ist hinsichtlich der jeweiligen bisherigen Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer zum Geldwäschegesetz, nach ihrer Überprüfung und zum Teil mit Abweichungen – so auch für die Notarinnen und Notare mit dem Amtssitz Berlin (die Genehmigung der neuesten Fassung der Auslegungs- und Anwendungshinweise ist noch nicht erfolgt) -, geschehen. Die Anwendungsempfehlungen umfassen die „Anlage Auslegungs- und Anwendungshinweise zum GwG“, die das Muster einer Risikoanalyse und interner Sicherungsmaßnahmen enthält.¹

Neben der Option, dieses Muster zu verwenden, ist es den Notarinnen und Notaren unbenommen, die gesetzlichen Pflichten aus §§ 5 und 6 GwG eigenständig und abweichend davon zu erfüllen.

Die Dokumentation der Risikoanalyse und die Festlegung der internen Sicherungsmaßnahmen sind zu der Generalakte zu nehmen (§ 46 Abs. 1 Nr. 5 NotAktVV; so auch die Weisung des Präsidenten des Landgerichts Berlin vom 17.02.2020²).

Die Erfüllung der Pflicht aus § 5 Abs. 2 Ziff. 2 GwG, die Risikoanalyse regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren, macht eine mindestens jährliche Überprüfung erforderlich. Insoweit bedarf es ebenfalls der Dokumentation und Aufnahme in der Generalakte.

Geboten ist nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 GwG die erstmalige und die laufende Unterrichtung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Bezug auf Typologien und aktuelle Methoden der

¹ Bundesnotarkammer (2021): Auslegungs- und Anwendungshinweise zum GwG (Stand Oktober 2021) <https://www.bnotk.de/intern/geldwaeschebekaempfung> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

² Landgericht Berlin II (2020): Schreiben des Präsidenten des Landgerichts Berlin vom 17.02.2020. online Homepage: Berlin URL: <https://www.berlin.de/gerichte/landgericht-zivil/das-gericht/notariatsangelegenheiten-und-geldwaescheaufsicht/artikel.1312321.php> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung sowie die insoweit einschlägigen Vorschriften und Pflichten und deren Dokumentation.

II. - 3 Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen

Die Notarinnen und Notare müssen sich gemäß § 45 Abs. 1 S. 2 GwG bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, der FIU (Financial Intelligence Unit), registrieren; § 59 Abs. 6 GwG. Auf der Homepage der Bundesnotarkammer finden sich Hinweise zur Registrierung bei dem Meldesystem goAML.³

Die Unterlagen über die Registrierung sind bei der Generalakte abzulegen.

II. – 4 Zugang bei dem Transparenzregister

Bei dem Transparenzregister handelt es sich um das offizielle Portal der Bundesrepublik Deutschland zu Daten über wirtschaftlich Berechtigte.

Nach § 23 Abs. 4 GwG ist eine Einsichtnahme in das Transparenzregister nur nach vorheriger Online-Registrierung des Nutzers möglich. Zur Erfüllung der Anforderungen als Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz müssen die Notarinnen und Notare sich daher bei dem Transparenzregister online registrieren lassen.⁴

Die Unterlagen über die Registrierung sind ebenfalls bei der Generalakte abzulegen.

II. – 5 Maßnahmen und Anordnungen nach § 51 Abs. 2 S. 2 GwG

Die Aufsichtsbehörden sind befugt, im Rahmen der ihnen gesetzlich zugewiesenen Aufgaben die geeigneten und erforderlichen Maßnahmen und Anordnungen zu treffen, um die Einhaltung der Anforderungen nach dem Geldwäschegesetz sicherzustellen. Um

³ Bundesnotarkammer (2021): Registrierung bei goAML <https://www.bnotk.de/intern/geldwaeschebekaempfung> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

⁴ Transparenzregister Bundesanzeiger Verlag GmbH <https://www.transparenzregister.de/> [Stand 26.03.2026].

pflichtgemäße Tätigkeit und eine effektive Prüfung zu ermöglichen, ist es sachgerecht, dass die Präsidentin oder der Präsident des jeweiligen Landgerichts ergänzende Weisungen erteilt, wie dies für die Notarinnen und Notare mit Ihrem Amtssitz in Berlin mit Schreiben vom 17.02.2020 (Fn. 2) geschehen ist.

III. Sorgfaltspflichten im Hinblick auf ein konkretes Geschäft

Unterfällt ein notarielles Geschäft dem Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes (dazu II. – 1), so sind Sorgfaltspflichten zu erfüllen; §§ 10ff. GwG. Namentlich sind dies zunächst die:

- ▶ konkrete Risikoanalyse
- ▶ Identifizierung des Vertragspartners und der gegebenenfalls für ihn auftretenden Person
- ▶ Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten

Besonderheiten gelten für Erwerbsvorgänge nach § 1 Grunderwerbsteuergesetz wie folgt:

- ▶ Geschäfte unter Beteiligung von Gesellschaften
- ▶ Geschäfte unter Beteiligung ausländischer Gesellschaften
- ▶ Beurkundungsverbote
- ▶ Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften

III. – 1 Konkrete Risikoanalyse

Jedes dem Geldwäschegesetz unterfallende Geschäft ist zu Beginn der Tätigkeit auf das konkrete Geldwäscherisiko zu prüfen. Zudem ist die kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung in ihrem weiteren Verlauf geboten.

Die Verpflichteten haben gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwG hinreichende Informationen über die Durchführung und die Ergebnisse der Risikobewertung nach §§ 10 Abs. 2, 14 Abs. 1 und 15 Abs. 3 GwG und über die Angemessenheit der auf Grundlage dieser Ergebnisse ergriffenen Maßnahmen aufzuzeichnen und aufzubewahren. Zu empfehlen ist, das Ergebnis der konkreten Risikoanalyse auf einem Verfügungsbogen zu dokumentieren und diesen zur Akte des jeweiligen Geschäfts zu nehmen. Allein wenn der Regelfall des üblichen Geldwäscherisikos anzunehmen ist, ist in der Regel keine nähere Dokumentation als die Feststellung dieses Prüfungsergebnisses geboten. Ist ein geringes oder höheres Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung unter Berücksichtigung der Risikofaktoren festzustellen, so bedarf es stets der näheren Dokumentation der Grundlage dieser Feststellung. Einer Dokumentation bedürfen auch die ergriffenen Maßnahmen im Einzelfall aufgrund der Feststellung des höheren Risikos nach § 15 GwG, namentlich der getroffenen Feststellungen zur Herkunft der Vermögenswerte. Diese Wertung teilt die Bundesnotarkammer in den FAQ zum Geldwäschegesetz, dort Ziffer 14 und 15; sie hat zudem Fragebögen zu verstärkten Sorgfaltspflichten zur Verfügung gestellt.⁵

Die Vorschrift des § 15 Abs. 3 GwG bestimmt Fallkonstellationen, in denen ein höheres Risiko vorliegt, so wenn es sich

► bei einem Vertragspartner des Verpflichteten oder einem wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG, ein Familienmitglied nach § 1 Abs. 13 GwG oder um eine bekanntermaßen nahestehende Person nach § 1 Abs. 14 GwG handelt,

► um eine Geschäftsbeziehung oder Transaktion handelt, an der ein Drittstaat mit hohem Risiko oder eine in diesem Drittstaat ansässige natürliche oder juristische Person beteiligt ist,

► um eine Transaktion handelt, die im Vergleich zu ähnlichen Fällen besonders komplex oder ungewöhnlich ist, einem ungewöhnlichen Transaktionsmuster folgt oder keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck hat.

Zu den politisch exponierten Personen (PeP) zählt jede Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Bedeutung vergleichbar ist, ausübt oder ausgeübt hat. Nähere Ausführungen zu dieser Fragestellung sind in den Auslegungs- und Anwendungshinweisen zum Geldwäschegesetz der Bundesanstalt für

⁵Bundesnotarkammer: FAQ <https://www.bnotk.de/intern/geldwaeschebekaempfung> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), S. 60ff., zu finden.⁶ Ob es sich bei dem Vertragspartner oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person, um ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person handelt, ist mit angemessenen risikoorientierten Verfahren festzustellen, § 10 Abs. 1 Nr. 4 GwG. Die Abklärung des PeP-Status kann durch Nachfrage bei den Beteiligten oder durch Abgleich mit PeP-Datenbanken⁷ erfolgen.

Eine Liste der Drittländer mit hohem Risiko ist stets auf der Homepage Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) und der der Bundesnotarkammer unter dem Stichwort Geldwäschebekämpfung zu finden.

Zudem kann ein höheres Risiko aufgrund der Faktoren aus Anlage 2 zum Geldwäschegesetz anzunehmen sein.

III. – 2 Identifizierung des Vertragspartners und für ihn auftretender Personen

Verpflichtete haben Vertragspartner und gegebenenfalls für diese auftretende Personen nach §§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 11 Abs. 1 und 4, 12 Abs. 1 und 2 GwG vor Begründung der Geschäftsbeziehung unverzüglich oder vor Durchführung der Transaktion zu identifizieren. Nach § 1 Abs. 3 GwG besteht die Identifizierung aus dem Erheben von Angaben und der Überprüfung dieser Angaben zum Zwecke der Identifizierung. Dabei kann die Identifizierung auch noch während der Begründung der Geschäftsbeziehung abgeschlossen werden, wenn dies erforderlich ist, um den normalen Geschäftsablauf nicht zu unterbrechen, und wenn ein geringes Risiko der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung besteht.

III. - 2.1 Vorgaben zur Identifizierung

Nach § 11 Abs. 1 GwG sind zum Zwecke der Identifizierung in Bezug auf den Vertragspartner und die gegebenenfalls für ihn auftretenden Personen nach § 11 Abs. 4 GwG Vorname und Nachname, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und eine Wohnanschrift bzw. die

⁶BaFin, AuA zum GwG AT (07/2025)

https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Auslegungsentscheidung/dl_ae_auas_2025_gw.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

⁷ Z. B.: Dilisense GmbH <https://dilisense.com/en> [Stand 26.03.2026].

postalische Anschrift, unter der der Vertragspartner sowie die gegenüber dem Verpflichteten auftretende Person erreichbar ist, zu erheben.

Von einer Identifizierung kann nach § 11 Abs. 3 GwG abgesehen werden, wenn der Verpflichtete die zu identifizierende Person bereits bei früherer Gelegenheit im Rahmen der Erfüllung seiner Sorgfaltspflichten identifiziert hat und die dabei erhobenen Angaben aufgezeichnet hat. Insoweit bedarf es der Dokumentation (Rundschreiben des Präsidenten des Landgerichts Berlin zum Geldwäschegesetz 2020/2021).⁸ Eine erneute Identifizierung ist allerdings durchzuführen, wenn der/die Verpflichtete aufgrund der äußeren Umstände Zweifel hegen muss, ob die bei der früheren Identifizierung erhobenen Angaben weiterhin zutreffend sind.

III. - 2.2 Vorgaben zur Überprüfung

Abweichend von den Vorschriften des Beurkundungsgesetzes sind die nach § 11 Abs. 4 GwG erhobenen Angaben zum Vertragspartner und den gegebenenfalls für ihn auftretenden Personen bei natürlichen Personen insbesondere nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG anhand eines gültigen amtlichen Ausweises, der ein Lichtbild des Inhabers enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, insbesondere anhand eines inländischen oder nach ausländerrechtlichen Bestimmungen anerkannten oder zugelassenen Passes, Personalausweises oder Pass- oder Ausweisersatzes, zu überprüfen. Das bedeutet, dass die Überprüfung bei EU-Bürgern und Bürgern des europäischen Wirtschaftsraumes (Norwegen, Island, Liechtenstein) sowie Bürgern der Schweiz anhand eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses erfolgen kann, bei Bürgern sonstiger Staaten grundsätzlich nur anhand eines gültigen und anerkannten bzw. zugelassenen Reisepasses (zur Überprüfung der Identität im Einzelnen siehe die Auslegungs- und Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), S.42)⁹.

Ist allein ein geringes Geldwäscherisiko zu bejahen, so genügt gemäß § 14 Abs. 2 GwG die Überprüfung der Identität auf Grundlage von sonstigen Dokumenten, Daten oder

⁸Landgericht Berlin II (2020): Rundschreiben des Präsidenten des Landgerichts Berlin zum Geldwäschegesetz 2020/2021 online Homepage: Berlin <https://www.berlin.de/gerichte/landgericht-zivil/das-gericht/notariatsangelegenheiten-und-geldwaescheaufsicht/artikel.1312321.php> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

⁹BaFin, AuA zum GwG AT (07/2025) https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Auslegungentscheidung/dl_ae_auas_2025_gw.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

Informationen, die von einer glaubwürdigen und unabhängigen Quelle stammen und für die Überprüfung geeignet sind. Namentlich sind dies abgelaufene Ausweisdokumente oder ein Führerschein.

Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften sind nach § 11 Abs. 4 Nr. 2 GwG die Firma, Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer – falls vorhanden –, Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und die Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Namen der gesetzlichen Vertreter und, sofern ein Mitglied des Vertretungsorgans oder der gesetzliche Vertreter eine juristische Person ist, von dieser juristischen Person die Daten, wie vorstehend aufgeführt, zu erheben.

Für die im Rahmen der Überprüfung der Identifizierung eingeholten Informationen gilt die Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht aus § 8 Abs. 1 und 2 GwG. Gefertigte Kopien der Personaldokumente können zu der Nebenakte des konkreten Geschäfts oder zu einem Sammelordner genommen werden; auch die digitale Aufbewahrung ist zulässig. Während Personalausweise stets vollständig zu kopieren sind, kann die Fertigung von Kopien von Reisepässen unter Auslassung der für Visa vorgesehenen Seiten erfolgen, insbesondere, wenn dort keine Eintragungen vorhanden sind.

III. – 3 Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten

Bei Geschäften, die dem Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes unterfallen, haben die Notarinnen und Notare abzuklären, ob der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt, und, soweit dies der Fall ist, den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren; §§ 10 Abs. 1 Nr. 2, 11 Abs. 5, 12 Abs. 3 und 4 GwG.

Zur Feststellung bzw. zum Ausschluss von Treuhandverhältnissen sollte eine Erklärung des Vertragspartners oder ggf. für ihn auftretenden formell Beteiligten eingeholt werden, ob er auf eigene Rechnung oder bei Auftreten als Vertreter auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen handelt oder für einen wirtschaftlich Berechtigten. Die Erklärung kann in der Niederschrift abgegeben werden oder schriftlich erfolgen und zur Notariatsnebenakte des Geschäfts genommen werden.

Wirtschaftlich Berechtigte sind immer natürliche Personen. Auch insoweit besteht die Identifizierung nach § 1 Abs. 3 GwG aus dem Erheben von Angaben und der Überprüfung dieser Angaben zum Zwecke der Identifizierung.

III. – 3.1 Vorgaben zur Identifizierung

In Bezug auf wirtschaftlich Berechtigte sind gemäß § 11 Abs. 5 S. 1 GwG von dem Verpflichteten zur Feststellung der Identität zumindest dessen Vor- und Nachname und, soweit dies in Ansehung des im Einzelfall bestehenden Risikos der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung angemessen ist, weitere Identifizierungsmerkmale zu erheben. Dies können etwa Geburtsdatum, Geburtsort und Anschrift sein. Nach § 11 Abs. 5 S. 3 GwG hat die Erhebung der Angaben beim Vertragspartner oder der gegebenenfalls für diesen auftretenden Personen zu erfolgen; hingegen genügt eine Erhebung der Angaben aus dem Transparenzregister zur Pflichterfüllung nicht.

Bei juristischen Personen und sonstigen Gesellschaften, die nicht an einem organisierten Markt nach § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes notiert sind und keinen dem Gemeinschaftsrecht entsprechenden Transparenzanforderungen im Hinblick auf Stimmrechtsanteile oder gleichwertigen internationalen Standards unterliegen, gilt gemäß § 3 Abs. 2 GwG als wirtschaftlich Berechtigter jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

mehr als 25 % der Kapitalanteile hält,

mehr als 25 % der Stimmrechte kontrolliert oder

auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

Ist auf der ersten Beteiligungsebene eine Gesellschaft beteiligt oder sind dies mehrere, so gilt der Schwellenwert von 25 % insoweit nicht mehr. Maßgeblich ist, ob tatsächlich Kontrolle ausgeübt werden kann, was zu insbesondere bejahen ist, wenn ein Gesellschafter mehr als 50 % der Kapitalanteile hält oder mehr als 50 % der Stimmrechte kontrolliert, also ohne seine Zustimmung keine Transaktion durchgeführt werden kann, oder er beherrschenden Einfluss ausüben kann (beispielsweise dann, wenn er die Mehrheit der Mitglieder des Leitungsorgans oder die Geschäftspolitik bestimmen kann). Ergänzend abzuklären ist, ob eine Person oder Gesellschaft keine der vorgenannten Kriterien erfüllt, aber dennoch Entscheidungen der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern kann. Denkbar sind Beherrschungsverträge, Sonderrechte für einzelne Gesellschafter zur Bestimmung des gesetzlichen Vertreters oder zur Steuerung der Unternehmenspolitik, Vetorechte, Sperrminoritäten oder die Addition mittelbarer Beteiligungen.

Als wirtschaftlich Berechtigter gilt aufgrund § 3 Abs. 2 S. 5 GwG bei der nach § 20 Abs. 1 GwG meldepflichtigen Vereinigung der gesetzliche Vertreter, der geschäftsführende Gesellschafter

oder der Partner des Vertragspartners, wenn nach Durchführung umfassender Prüfung und ohne dass Tatsachen nach § 43 Abs. 1 GwG vorliegen, von der juristischen Person des Privatrechts oder Personengesellschaft kein wirtschaftlich Berechtigter nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 - 4 GwG ermittelt werden kann.

Eine Sonderregelung zur Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten enthält § 3 Abs. 3 GwG für rechtsfähige Stiftungen und Rechtsgestaltungen, mit denen treuhänderisch Vermögen verwaltet oder verteilt oder die Verwaltung oder Verteilung durch Dritte beauftragt wird.

§ 3 Abs. 4 GwG bestimmt ferner, dass das Handeln auf Veranlassung denjenigen zu wirtschaftlich Berechtigten macht, auf dessen Veranlassung die Transaktion durchgeführt wird. Bei Handeln eines Vertragspartners als Treuhänder handelt dieser ebenfalls auf Veranlassung, so dass wirtschaftlich Berechtigter der Treugeber ist. Für die Abfrage der Eigentums- und Kontrollstruktur hat die Bundesnotarkammer Fragebögen entwickelt, die im Themenbereich Geldwäschebekämpfung abgelegt sind.¹⁰

III. - 3.2 Vorgaben zur Überprüfung der Identität

Nach § 12 Abs. 3 S. 1 GwG hat sich der Verpflichtete durch risikoangemessene Maßnahmen zu vergewissern, dass die nach § 11 Abs. 5 GwG erhobenen Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten zutreffend sind.

Wird eine Identifizierung anlässlich der Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung mit einer juristischen Person des Privatrechts, einer eingetragenen Personengesellschaft, einem Trust oder einer vergleichbaren Rechtsgestaltung vorgenommen, ist die Notarin oder der Notar verpflichtet, den Nachweis der Registrierung nach § 20 Abs. 1 GwG oder § 21 GwG oder einen Auszug der im Transparenzregister zugänglichen Daten einzuholen. Stimmen die nach § 11 Abs. 5 GwG erhobenen Angaben mit den Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten im Transparenzregister überein und bestehen keine sonstigen Anhaltspunkte, die Zweifel an der Identität der wirtschaftlich Berechtigten, ihrer Stellung als wirtschaftlich Berechtigte oder der Richtigkeit sonstiger Angaben nach § 19 Abs. 1 GwG begründen oder die auf ein höheres Risiko der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung gemäß § 15 Abs. 2 GwG hindeuten, bedarf es gemäß § 12 Abs. 3 S. 3 GwG keiner weiteren Maßnahmen des/der Verpflichteten. Die Vorschrift begründet nach dem Willen des Gesetzgebers insoweit auch keine Pflicht,

¹⁰ Bundesnotarkammer Fragebögen <https://www.bnotk.de/intern/geldwaeschebekaempfung> [pdf-Dateien] [Stand 26.03.2026].

vorgangsbezogen stets in die aktuellen Eintragungen im Transparenzregister Einsicht zu nehmen.¹¹

Abweichend davon kann es im Einzelfall geboten sein, einen Abgleich mit in das Handelsregister oder andere Register eingestellten Dokumenten vorzunehmen. Bei ausländischen Gesellschaften kann die Einsicht in Unterlagen eines verlässlichen ausländischen Registers erforderlich, aber auch ausreichend sein. Im Übrigen, so etwa bei nicht im Gesellschaftsregister eingetragenen Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder ausländischen Gesellschaften, zu denen Eintragungen nicht einem verlässlichen Register zu entnehmen sind, kann die Einsichtnahme in Unterlagen der Gesellschaft, namentlich insbesondere Gesellschaftsverträge und/oder Beschlüsse der Gesellschafter geboten sein, um die erhobenen Angaben zu überprüfen.

III. -3.3 Gesetzliche Regelungen zum Transparenzregister

Das Transparenzregister ist mit dem Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz vom 25.06.2021 zum Vollregister erstarkt.

Juristische Person des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften haben gemäß §§ 20 Abs. 1, 19 Abs. 1 GwG im Transparenzregister zu den wirtschaftlich Berechtigten Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Wohnort, Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses sowie sämtliche Staatsangehörigkeiten mitzuteilen. Für Verwalter von Trusts und vergleichbare Rechtsgestaltungen gilt die Mitteilungspflicht für die Angaben nach § 19 Abs. 1 GwG an das Transparenzregister aus § 21 Abs. 1 GwG.

Die Registrierungspflicht bei dem Transparenzregister und damit auch die Einsichtspflicht für Notarinnen und Notare gilt aktuell nur für inländische Gesellschaften (zu der Ausnahme des § 10 Abs. 9 Satz 4 GwG später). Erfasst wird von der Pflicht zur Eintragung im Transparenzregister die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Weitere Einzelheiten und Fragen lassen sich über die Informationen des Bundesverwaltungsamts zum Transparenzregister klären.¹²

¹¹Bundestag <https://dip.bundestag.de/experten-suche?term=he%3Abr%20AND%20dr%3A133%2F21&f.typ=Vorgang&rows=25> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026]; S. 47.

¹²Bundesverwaltungsamt https://www.bva.bund.de/DE/Das-BVA/Aufgaben/T/Transparenzregister/transparenz_node.html [Stand 26.03.2026].

Die Einsichtnahme in das Transparenzregister ist den Verpflichteten bei juristischen Personen des Privatrechts, eingetragenen Personengesellschaften und Trusts gestattet, soweit die Einsichtnahme zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten in einem der § 10 Abs. 3 und 3a GwG genannten Fälle erfolgt; § 23 Abs. 1 Nr. 2 GwG.

III .- 4 Erwerbsvorgänge über inländische Grundstücke - Immobilien­geschäfte unter Beteiligung von Gesellschaften

Besondere Regelungen gelten für Erwerbsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes, mithin Geschäfte über inländische Grundstücke.

Dazu zählen im notariellen Bereich folgende Geschäfte:

- ▶ Kauf einer Immobilie im Inland,
- ▶ Kauf oder Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, soweit zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört
- ▶ gesellschaftsrechtliche Vorgänge, wenn durch diese eine inländische Immobilie auf einen anderen Rechtsträger übergeht oder einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, eine inländische Immobilie auf eigene Rechnung zu verwerten.

Erfasst werden von letztgenannten beiden Vorgängen insbesondere die Verschmelzung, die Spaltung und die Vermögensübertragung sowie die Begründung und Auflösung eines Treuhandverhältnisses.

Für die vorgenannten Fälle bestimmt § 12 Abs. 4 GwG, dass die Notarin oder der Notar vor der Beurkundung die Identität des wirtschaftlich Berechtigten anhand einer von dem jeweiligen Vertragspartner in Textform vorzulegenden Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur auf ihre Schlüssigkeit zu überprüfen hat, soweit der Vertragspartner eine juristische Person oder sonstige Gesellschaft im Sinne von § 3 Abs. 2 GwG oder eine rechtsfähige Stiftung oder Rechtsgestaltung im Sinne von § 3 Abs. 3 GwG ist.

Dies bedeutet, dass der Vertragspartner diese Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur beizubringen hat. Bei komplexen Beteiligungsstrukturen bietet sich eine grafische Darstellung an, die vom Vertragspartner zu fertigen ist.

Ausgehend von dem vorstehend zu III.-3 dargestellten Begriff des wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz ist offenbar, dass sich die Eigentums- und Kontrollstruktur nicht in jedem Falle anhand der Gesellschafterliste auf ihre Schlüssigkeit überprüfen lässt, sondern zum Zwecke der Überprüfung die Beibringung von Gesellschaftsverträgen und/oder die Vorlage von Stimmbindungs-, Beherrschungs- oder Treuhandverträgen erforderlich sein kann. Mithin ist einzelfallabhängig, welche Unterlagen neben einer Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur einer Gesellschaft für die Vornahme der Schlüssigkeitsprüfung vorzulegen sind.

Ist eine Identifizierung durch die Notarin oder den Notar bereits früher erfolgt und bestehen keine Anhaltspunkte für Änderungen, reicht die – zu dokumentierende - Feststellung aus, dass die Identifizierung bei früherer Gelegenheit im Rahmen der Erfüllung der Sorgfaltspflichten erfolgt ist und die dabei erhobenen Angaben aufgezeichnet worden sind; arg. § 11 Abs. 3 S.1 GwG. Nach § 8 Abs. 2 Satz 5 GwG sind der Name des zu Identifizierenden und der Umstand, dass er bei früherer Gelegenheit identifiziert worden ist, aufzuzeichnen.

III.- 5 Erwerbsvorgänge über inländische Grundstücke - Immobiliengeschäfte unter Beteiligung ausländischer Gesellschaften

Nach § 20 Abs. 1 S. 2 und 3 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 S. 1, 19 Abs. 1 GwG haben Vereinigungen mit Sitz im Ausland, wenn sie sich verpflichten, Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie zu erwerben, wenn Anteile im Sinne des § 1 Abs. 3 GrEStG sich bei ihr vereinigen oder auf sie übergehen, oder wenn sie im Sinne des § 1 Abs. 3a GrEStG aufgrund eines Rechtsvorgangs eine wirtschaftliche Beteiligung innehaben, vor der Beurkundung eine Registrierung im deutschen Transparenzregister oder in dem eines EU-Mitgliedstaates vorzunehmen. Die Pflicht zur Registrierung im Transparenzregister besteht aufgrund der Regelungen durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II gemäß § 20 Abs. 1 S. 2 GwG auch für Vereinigungen mit Sitz im Ausland, wenn sie Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie halten; dabei hatte der Gesetzgeber eine Übergangsfrist für die Registrierung bis zum 30.06.2023 bestimmt.

Die Registrierungspflicht bei dem Transparenzregister gilt nach § 21 Abs. 1 S. 2 und 3 in Verbindung mit §§ 21 Abs. 1 S. 1, 19 Abs. 1 GwG für Trustees, die außerhalb der Europäischen Union ihren Wohnsitz oder Sitz haben, wenn sie für den Trust eine Geschäftsbeziehung mit einem Vertragspartner mit Sitz in Deutschland aufnehmen oder sich verpflichten, Eigentum an

einer im Inland gelegenen Immobilie zu erwerben, wenn Anteile im Sinne des § 1 Abs. 3 des Grunderwerbsteuergesetzes sich bei ihr vereinigen oder auf sie übergehen, oder wenn sie im Sinne des § 1 Abs. 3a des Grunderwerbsteuergesetzes aufgrund eines Rechtsvorgangs eine wirtschaftliche Beteiligung innehaben.

III. - 6 Erwerbsvorgänge über inländische Grundstücke - Beurkundungsverbote

Nach § 10 Abs. 9 S. 4 GwG hat die Notarin oder der Notar die Beurkundung abzulehnen, solange ein Vertragspartner seiner Pflicht zur Vorlage einer schlüssigen Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur einer Gesellschaft nach § 12 Abs. 4 GwG oder eine Vereinigung mit Sitz im Ausland ihrer Mitteilungspflicht bei dem deutschen Transparenzregister oder dem eines EU-Mitgliedstaates nach § 20 Abs. 1 S. 2 und 3 in Verbindung mit §§ 20 Abs. 1 S. 1, 19 Abs. 1 GwG bzw. oder ein Trustee, der außerhalb der Europäischen Union seinen Wohnsitz oder Sitz hat, seiner Mitteilungspflicht nach § 21 Abs. 1 S. 2 Alternative 2 und S. 3 GwG nicht nachgekommen ist.

Während nach früherer Rechtslage das Beurkundungsverbot nur bestand, wenn eine ausländische Vereinigung sich zum Erwerb einer Immobilie verpflichtete, greift das Beurkundungsverbot mit Erstreckung der Transparenzpflichten auf den Erwerb mittels Anteilserwerbs auch, wenn eine ausländische Vereinigung Hauptgesellschafterin der Eigentümergesellschaft werden soll (Erwerber im Rahmen des Anteilserwerbs).¹³

Seit dem 01.07.2023 besteht ein Beurkundungsverbot infolge der Neufassung des § 20 Abs. 1 S. 2 GwG in gleicher Form bei Veräußerung einer Immobilie durch eine ausländische Vereinigung, wenn diese ihrer Mitteilungspflicht an das Transparenzregister nicht nachgekommen ist.

¹³Bundestag <https://dip.bundestag.de/experten-suche?term=he%3Abr%20AND%20dr%3A133%2F21&f.typ=Vorgang&rows=25> [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026];
S. 49

III. – 7 Verbot der Barzahlung bei Erwerb inländischer Immobilien

Barzahlungen sind beim Immobilienkauf seit dem 01.04.2023 gemäß § 16a GwG verboten. Der Begriff der Immobilien ist legaldefiniert in § 1 Abs. 7a GwG; umfasst sind Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes aufgeführt sind.

Das Verbot gilt für ab dem 01.04.2023 geschlossene Verträge, wobei das schuldrechtliche Geschäft maßgeblich ist. Betroffen sind Kauf- und Tauschverträge über inländische Immobilien. Erfasst wird ebenfalls der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört. Dabei kommt es auf einen Schwellenwert – etwa die Anzahl der von dem Veräußerungsgeschäft betroffenen Kapitalanteile – nicht an.

Die geschuldete Gegenleistung kann beim Erwerb von Immobilien nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden; anderenfalls tritt Erfüllungswirkung nicht ein. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 a) GwGMeldV-Immobilien besteht eine Verdachtsmeldepflicht, wenn die Gegenleistung von mehr als 10.000,00 € durch eines der vorgenannten das Barzahlungsverbot unterfallenden Zahlungsmittel erbracht wurde oder erbracht werden soll.

Die Beteiligten haben gegenüber der Notarin oder dem Notar, die/der den Antrag auf Eintragung des Erwerbers als Eigentümer oder Erbbauberechtigter beim Grundbuchamt einreichen soll, nachzuweisen, dass die Gegenleistung mittels anderer als der vorgenannten Mittel erbracht wurde. Nach § 16a Abs. 2 S. 2 GwG sind als Nachweis insbesondere Zahlungsbestätigungen von auf Veräußerer- oder Erwerberseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstituten geeignet. In der Regel ebenfalls als Zahlungsnachweis geeignet sind (elektronische) Kontoauszüge. Nach § 16a Abs. 2 S. 3 GwG haben die Beteiligten der Notarin oder dem Notar zwecks Prüfung etwaige vorgenommene Änderungen der vertraglichen Regelungen zur Gegenleistung, die nach einer bindend gewordenen Auflassung vorgenommen wurden, in Form übereinstimmender Erklärungen vorzulegen.

Die Notarin oder der Notar hat den Nachweis auf Schlüssigkeit zu überprüfen und darf den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt stellen, wenn sie/er die Schlüssigkeit festgestellt hat. Wurde in angemessener Zeit nach der Fälligkeit der Gegenleistung kein schlüssiger Nachweis vorgelegt, sind die Beteiligten zur Vorlage des Nachweises innerhalb angemessener Frist aufzufordern. Dabei ist die Angemessenheit der Frist einzelfallabhängig zu beurteilen; eine Frist von 2 Wochen dürfte regelmäßig angemessen sein.

Wird bis zum Fristablauf dennoch ein schlüssiger Nachweis nicht vorgelegt, so sieht § 16a Abs. 3 S. 2 Nr. 2 GwG eine Meldung an die FIU bei Bestehen einer Meldepflicht aus § 43 Abs. 1 GwG vor. Es gelten mithin die Regelung des § 43 Abs. 2 GwG und die Bestimmungen der GwGMeldV-Immobilien, die um den neuen Meldetatbestand des § 6 Abs. 4 ergänzt worden ist. Die Anhaltepflcht ist hier abweichend von § 46 GwG mit fünf Werktagen geregelt.

Nach alledem werden von der Nachweis- und Kontrollpflicht Erwerbsvorgänge von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört, nicht erfasst.

Soweit die Gegenleistung nach der Vereinbarung der Parteien vollständig oder teilweise erst nach Einreichung des Eintragungsantrages zu erbringen ist, ist der Nachweis innerhalb angemessener Zeit nach Fälligkeit auf Schlüssigkeit zu prüfen, wobei bei Fälligkeit in mehreren Teilleistungen diese Prüfung nach Ablauf eines Jahres vorgenommen werden darf. Die Einzelheiten zum Verfahrensablauf regelt § 16a Abs. 4 GwG. Die Prüfpflicht entfällt, soweit die Gegenleistung später als ein Jahr nach der Einreichung des Eintragungsantrages zu erbringen ist; § 16a Abs. 4 S. 7 GwG. Allerdings ist eine Verdachtsmeldung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien abzugeben, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise später als ein Jahr nach Stellung des Antrages auf Eintragung beim Grundbuchamt erbracht werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Im Übrigen gilt gemäß § 16a Abs. 5 S. 3 GwG die Regelung des Abs. 4 nicht, wenn es nach der Vertragsgestaltung ausgeschlossen erscheint, dass die Vereinbarung der nachträglichen Erbringung der Gegenleistung darauf beruht, dass die Gegenleistung aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht.

Ausnahmen von den Nachweis- und Kontrollpflichten regelt § 16a Abs. 5 GwG für den Fall, dass die geschuldete Gegenleistung einen Betrag von 10.000 € nicht übersteigt oder soweit sie über ein Anderkonto der/des mit der Einreichung des Eintragungsantrages beauftragten Notarin oder Notars erbracht wird. Zudem gilt ein schlüssiger Nachweis auch als erbracht, wenn über einen Wert von nicht mehr als 10.000 € der geschuldeten Gegenleistung kein schlüssiger Nachweis in der gesetzlich vorgesehenen Form vorliegt.

III. – 8 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht

Die im Rahmen der Erfüllung der Sorgfaltspflicht erhobenen Angaben und eingeholten Informationen zu dem Vertragspartner, den ihn vertretenden Personen und den wirtschaftlich

Berechtigten, hinreichende Informationen über die Durchführung und über die Ergebnisse der Risikobewertung und über die Angemessenheit der auf Grundlage dieser Ergebnisse ergriffenen Maßnahmen sowie die Ergebnisse der Untersuchung bei Auffälligkeiten und Besonderheiten sind nach § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 GwG zu dokumentieren. Gleiches gilt nach § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwG für die von den Beteiligten vorgelegten Nachweise nach § 16a Abs. 2 GwG.

IV. Meldepflichten

IV. - 1 Verdachtsmeldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionen

Die Notarinnen und Notare haben gemäß § 43 Abs. 1, 2 und 6 GwG eine Meldepflicht bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, der FIU (Financial Intelligence Unit).

Eine Pflicht zur Abgabe einer Verdachtsmeldung besteht, wenn die Notarin bzw. der Notar weiß, dass der Vertragspartner die notarielle Tätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt hat oder nutzt.

Zudem besteht eine Meldepflicht, wenn ein Sachverhalt vorliegt, der aufgrund der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich - GwGMeldV-Immobilien – stets zu melden ist.

Für die Form der Meldung schreibt § 45 GwG grundsätzlich die elektronische Form vor (zum Zugang s.o. unter Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen – FIU). Das Bundesministerium der Finanzen hat ergänzend die Verordnung über die Form von und die erforderlichen Angaben in Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) nach § 43 Abs. 1 und § 44 des Geldwäschegesetzes (GwG-Meldeverordnung - GwGMeldV) erlassen, die am 01.03.2026 in Kraft getreten ist.¹⁴

¹⁴ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/200/VO.html> [Stand 26.03.2026].

Nach § 46 GwG darf die Angelegenheit erst weiterbearbeitet werden, wenn die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder die Staatsanwaltschaft zugestimmt hat oder der dritte Werktag nach dem Abgangstag der Meldung verstrichen ist, ohne dass die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder die Staatsanwaltschaft dies untersagt hat. Das bedeutet, dass erst nach Fristablauf eine vorgesehene Beurkundung erfolgen oder eine beurkundete Angelegenheit weiter vollzogen werden darf. Bei der Fristberechnung ist zu berücksichtigen, dass neben Sonn- und Feiertagen auch der Sonnabend bei der Fristberechnung regelmäßig nicht als Werktag gilt; § 193 BGB; so auch die Auslegungs- und Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), S. 89.¹⁵

Ein Verbot der Weitergabe von Informationen betreffend eine Verdachtsmeldung an die Beteiligten folgt aus § 47 GwG.

Die Regelung des § 8 Abs. 1 Nr. 5 GwG bestimmt, dass die Erwägungsgründe und eine nachvollziehbare Begründung des Bewertungsergebnisses bei Prüfung einer Meldepflicht nach § 43 Abs. 1 GwG zu dokumentieren sind.

IV. - 2 Meldung von Unstimmigkeiten an das Transparenzregister

Verpflichtete haben dem Transparenzregister gemäß § 23a Abs. 1 S. 1 GwG Unstimmigkeiten unverzüglich zu melden, die sie zwischen den Angaben über die wirtschaftlich Berechtigten, die im Transparenzregister zugänglich sind, und den ihnen zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen feststellen. Die Regelung greift auch, wenn eine Gesellschaft ihrer Pflicht zur Registrierung im Transparenzregister nicht nachgekommen ist. Nach § 23a Abs. 1 S. 2 GwG gilt § 43 Abs. 2 GwG entsprechend. Das bedeutet, dass Notarinnen und Notare als Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG nicht zur Meldung verpflichtet sind, wenn sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezieht, die sie im Rahmen von Tätigkeiten der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erhalten haben. Auch insoweit bleibt die Meldepflicht jedoch bestehen, wenn der Verpflichtete weiß, dass der Vertragspartner die Rechtsberatung oder Prozessvertretung für den Zweck der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt hat oder nutzt, oder ein Fall des § 43 Abs. 6 GwG, das heißt ein

¹⁵BaFin, AuA zum GwG AT (07/2025)

https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Auslegungsentscheidung/dl_ae_auas_2025_gw.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [pdf-Datei] [Stand 26.03.2026].

nach GwGMeldV-Immobilien bestimmter Sachverhalt bei einem Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG, vorliegt.

Die Aufsichtsbehörden melden Unstimmigkeiten gemäß § 23a Abs. 1 S. 3 GwG an das Transparenzregister, sofern dadurch ihre Aufgabenwahrnehmung nicht beeinträchtigt wird.

Mit Wirkung ab dem 01.01.2026 haben Notarinnen und Notare dem Transparenzregister ferner Abweichungen unverzüglich zu melden, die sie zwischen den Angaben über die Immobilien, die im Transparenzregister zugänglich sind, und den ihnen zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen über Immobilien feststellen. Auch insoweit gilt nach § 23b Abs. 1 S. 2 GwG die Regelung des § 43 Abs. 2 GwG entsprechend mit der Folge, dass die Pflicht zur Meldung nur besteht, wenn eine Verdachtsmeldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionen abzugeben ist.

V. Verdacht einer Ordnungswidrigkeit nach § 56 GwG

Ordnungswidrigkeiten der Verpflichteten sind nach § 56 GwG bußgeldbewehrt. Nicht alle Bußgeldtatbestände, aber die überwiegende Zahl können von Notarinnen und Notaren verwirklicht werden. Treffen die Prüfenden Feststellungen, die die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens nach sich ziehen könnten, so ist die/der Verpflichtete nach dem Grundsatz des fairen Verfahrens rechtzeitig bereits in der Vor-Ort-Prüfung dahingehend zu belehren, dass es ihr/ihm gemäß § 46 Abs. 1 OWiG in Verbindung mit § 136 Abs. 1 StPO und § 52 Abs. 4 GwG frei steht, sich zur Sache zu äußern.

Über die Führung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens entscheidet die nach Landesrecht zuständige Behörde gesondert, die, soweit die Zuständigkeit nicht bei der/m Präsidentin/en des Landgerichts begründet ist, zu unterrichten ist. Die zuständigen Behörden haben bestandskräftige Maßnahmen und unanfechtbare Bußgeldentscheidungen gemäß den Vorgaben aus § 57 GwG auf ihrer oder einer gemeinsamen Internetseite zu veröffentlichen. In Berlin finden sich die Bekanntmachungen auf der Homepage des Landgerichts Berlin II.¹⁶

¹⁶Landgericht Berlin II, Bekanntmachungen von Maßnahmen und Bußgeldbescheiden <https://www.berlin.de/gerichte/landgericht-zivil/das-gericht/notariatsangelegenheiten-und-geldwaescheaufsicht/artikel.1312348.php> [Stand 26.03.2026].

VI. Erörterung der Feststellungen der Vor-Ort-Prüfung

Im Laufe der Vor-Ort-Prüfung oder zum Ende des Prüfungstermins sollten die wesentlichen Feststellungen, die sich ergeben, erörtert werden, um der Notarin bzw. dem Notar sogleich Gelegenheit zu geben, sich zu äußern, den Sachverhalt etwa weiter aufzuklären und den Verdacht einer Pflichtverletzung unter Umständen bereits zu entkräften.

VII. Bericht des Beauftragten über die Vor-Ort-Prüfung nach § 51 Abs. 3 GwG

Über die getroffenen Feststellungen hat der oder die Prüfende der Präsidentin oder dem Präsidenten des Landgerichts zu berichten. Denn sie oder er übt in der Eigenschaft als Aufsichtsbehörde die Aufsicht über die Verpflichteten aus.

Der Bericht wird der Notarin oder dem Notar zur Kenntnisnahme und Stellungnahme, Veranlassung des Erforderlichen sowie zur künftigen Berücksichtigung der Hinweise und Beanstandungen bei der Amtstätigkeit übermittelt. Nach Vorliegen der Äußerung entscheidet die Präsidentin oder der Präsident des Landgerichts über etwaige weitere gebotene Veranlassungen und es erfolgt die Festlegung der Frist für die nächste Prüfung bei der Notarin oder dem Notar.
