

Die Reform der GwGMeldV-Immobilien – Teil 1

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) (Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien) vom 20.8.2020 (BGBl I, 1965)) ist für die notarielle Praxis von großer Bedeutung. Mit Wirkung zum 17.2.2025 (Siehe Art. 2 der Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien 15.1.2025 (BGBl 2025 I Nr. 13)) wurde die Verordnung erstmalig reformiert. (Durch Art. 1 der Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien vom 15.1.2025 (BGBl 2025 I Nr. 13)) Nach einer kurzen Vermittlung der Grundlagen zu dieser Verordnung werden die Änderungen im Einzelnen dargestellt. Der Beitrag endet (in Teil 2) mit einem Fazit und Ausblick.

Grundlagen zur GwGMeldV-Immobilien

Notare (Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gemeint.) unterliegen einer (sogar strafbewerten) (§ 203 Abs. 1 Nr. 3 StGB) Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO). Dies gilt auch im Bereich der Geldwäsche- und sonstigen Kriminalitätsbekämpfung. Nur dort, wo das Gesetz Auskunfts- und Meldepflichten vorsieht, muss – und damit: darf – der Notar Sachverhalte offenlegen.

I. Überblick über die Entwicklung der Verdachtsmeldepflicht der Notare

Seit der Einbeziehung von Notaren in das Geldwäschegesetz im Jahr 2002 gilt für sie auch die Pflicht, bestimmte

geldwäscherelevante Fälle zu melden (sog. Verdachtsmeldung). Im Einklang mit den unionsrechtlichen Vorgaben (Siehe Art. 34 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.5.2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission, Abl. L 141 vom 5.6.2015, 73) und den Empfehlungen (Siehe [interpretive note to recommendation 23](#)) der Financial Action Task Force (FATF) (Die FATF ist angesiedelt bei der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und das wichtigste internationale Gremium zur Bekämpfung und Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Für diesen Bereich fördert sie die weltweite Verbreitung gewisser Standards und überprüft deren Umsetzung in ihren Mitgliedstaaten, zu denen auch Deutschland zählt) sind die Voraussetzungen der Meldepflicht für Notare (wie für die sonstigen Berufsgeheimnisträger, insbesondere Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, siehe § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG) jedoch stets (deutlich) höher gewesen als für die sonstigen geldwäscherechtlich Verpflichteten. Damit erkannte der Gesetzgeber an, dass aus rechtsstaatlichen Gründen auch im Bereich der Geldwäschebekämpfung die Notwendigkeit besteht, das Vertrauensverhältnis zwischen Rechtsberater und Klient zu schützen.

Aus diesem Grund sind Notare grundsätzlich nicht zu einer Meldung verpflichtet (und damit wegen der Verschwiegenheitspflicht auch nicht berechtigt), wenn sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezieht, die sie im Rahmen der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erhalten haben (§ 43 Abs. 2 S. 1 GwG). Seit Einführung der Meldepflicht blieb diese jedoch bestehen, wenn der Notar weiß, dass seine Tätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung

oder eine andere Straftat genutzt wird (§ 43 Abs. 2 S. 2 GwG). Im Unterschied zu den sonstigen Verpflichteten genügte damit der bloße Geldwäscheverdacht für eine Meldepflicht nicht.

Die Hürden für eine Meldepflicht waren damit sehr hoch. Dies führte dazu, dass Notare (wie die sonstigen Berufsgeheimnisträger) kaum Meldungen abgegeben haben. Dies stieß schließlich auf erhebliche politische (siehe etwa den Antrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, BT-Drucks 19/10218, 4 und 8 f., und den Antrag der Bundestagsfraktion die Linke, BT-Drucks 19/11098, 3 f.) und mediale (siehe etwa [Tagesspiegel v. 23.7.2020](#) (zuletzt abgerufen am 4.1.2022)) Kritik. So titelte etwa das Handelsblatt: *„Deutschlands Immobilienmarkt ist ein Einfallstor für Geldwäsche – auch weil Notare zu selten Verdachtsfälle melden“*. ([Drost, Handelsblatt v. 7.9.2020](#), (zuletzt abgerufen am 4.1.2022).) Auf diese Kritik hat der deutsche Gesetzgeber durch das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vom 12.12.2019 reagiert und über die Vorgaben der Richtlinie hinaus die Verdachtsmeldepflicht für die Angehörigen der freien Berufe bei Immobiliengeschäften erweitert.

II. Zweck der GwGMeldV-Immobilien

Hierzu fügte der Gesetzgeber in § 43 Abs. 2 S. 2 GwG eine zweite Alternative ein. Danach bleibt die Meldepflicht trotz Vorliegens einer Rechtsberatung oder Prozessvertretung bestehen, wenn ein Fall des § 43 Abs. 6 GwG gegeben ist. § 43 Abs. 6 GwG wiederum regelt, dass das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durch Rechtsverordnung Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG bestimmen kann, die von Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG stets zu melden sind. Damit reagierte der Gesetzgeber darauf, dass nach den Erkenntnissen der Ersten Nationalen Risikoanalyse und der FIU der Immobiliensektor spezifische Geldwäscherisiken

aufweist, gleichzeitig die Zahl der Verdachtsmeldungen durch die Berufsgeheimnisträger jedoch sehr gering ist. (Begr. RegE eines Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, BT-Drucks 19/13827, 99.) Die Regelung soll den Risiken bei Immobilientransaktionen und der in diesem Bereich maßgeblichen Einbindung der Berufsgeheimnisträger Rechnung tragen. (Begr. RegE eines Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, BT-Drucks 19/13827, 99.)

Diese Verordnungsermächtigung wurde mit der GwGMeldV-Immobilien ausgeübt (hier auch „Meldepflichtverordnung“ genannt). Sie trat am 1.10.2020 in Kraft. (Die Verordnung trat am 1.10.2020 in Kraft (§ 8 GwGMeldV-Immobilien).)

III. Entwicklung der Meldungen durch Notare

Die Meldepflichtverordnung hat zu einem erheblichen Anstieg der Meldungen durch Notare geführt. Ihre Anzahl beschränkte sich in den Jahren 2018 und 2019 auf acht ([FIU, Jahresbericht 2018, S. 14](#)) bzw. 17 ([FIU, Jahresbericht 2019, S. 17](#)). Bereits im Jahr 2020 erhöhte sich die Anzahl spürbar auf 1.629, ([FIU, Jahresbericht 2020, S. 17](#)) obwohl die Verordnung nur für drei Monate galt. Im Jahr 2021 stieg die Anzahl sprunghaft weiter auf 6.471. ([FIU, Jahresbericht 2021, S. 17](#)) Auf einem leicht höheren Niveau stabilisierte sich die Anzahl dann in den Jahren 2022 (Anzahl: 7.223) ([FIU, Jahresbericht 2022, S. 16](#)) und 2023 (Anzahl: 7.305) ([FIU, Jahresbericht 2023, S. 66](#)). Bezogen auf den Nichtfinanzsektor stammten im Jahr 2023 rund 67 % aller Meldungen von Notaren. Zum Vergleich: Im selben Jahr haben Rechtsanwälte 160 (Jahr 2019: 21), Steuerberater 57 (Jahr 2019: 8) und Wirtschaftsprüfer 31 (Jahr 2019: 0) Meldungen abgegeben. ([FIU, Jahresbericht 2023, S. 66](#))

Das Ziel des Gesetzgebers, die Anzahl der Meldungen durch die Berufsgeheimnisträger zu erhöhen, wurde damit jedenfalls in

Bezug auf Notare erreicht.

*Dieser Beitrag ist ein Auszug aus der Ausgabe 06/25 der **notar** – der Monatsschrift für die gesamte notarielle Praxis. [Erfahren Sie hier mehr](#) oder entdecken Sie die Zeitschrift in unserer [Online-Bibliothek Notarpraxis Wissen](#).*



notar - Die Zeitschrift für alle, die im Notariat den Überblick behalten wollen.

Fundiert. Praxisnah. Monat für Monat.

- ✓ Alle relevanten Neuerungen im Notariatsrecht
- ✓ Urteile & Gesetzesänderungen verständlich erklärt
- ✓ Formulierungsvorschläge & Praxistipps inklusive
- ✓ Interviews, Einblicke & aktuelle Entwicklungen


DeutscherNotarVerlag