

Merkblatt

Geldwäschegesetz – Wesentliche Pflichten im notariellen Bereich

Dieses Merkblatt stellt die wesentlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) im notariellen Bereich dar und bietet Hilfestellungen für die tägliche Arbeit. Es ist insbesondere als Handreichung für Mitarbeiter gedacht. Einzelheiten können den Auslegungs- und Anwendungshinweisen zum Geldwäschegesetz für Notarinnen und Notare entnommen werden. Weitere Informationen und Hilfsmittel finden Sie im internen Bereich auf der Internetseite der Bundesnotarkammer unter der Rubrik »Geldwäschebekämpfung« (https://www.bnotk.de/Intern/Geldwaeschebekaempfung).

I. Anwendbarkeit des GwG

Die Pflichten nach dem GwG sind nur bei bestimmten notariellen Tätigkeiten zu beachten, nämlich:

- Immobilienkäufen (einschließlich Sondereigentum und Erbbaurecht)
- sämtlichen gesellschaftsrechtlichen Vorgängen
- Verwahrungstätigkeiten

Das GwG gilt auch für Spezialvollmachten sowie Unterschriftsbeglaubigungen in den vorgenannten Bereichen. Hierbei beschränken sich die Pflichten jedoch auf die geldwäscherechtliche Identifizierung der Erschienenen.

Nicht anwendbar ist das GwG bei allen sonstigen notariellen Tätigkeiten. Insbesondere unterfallen dem GwG daher nicht:

 Bestellung von Rechten an einem Grundstück (insbesondere Grundschulden)

- · Schenkungen und Übergabeverträge
- familienrechtliche Angelegenheiten
- · erbrechtliche Angelegenheiten
- · General- und Vorsorgevollmachten

II. Allgemeine Sorgfaltspflichten

Unterfällt ein Vorgang dem GwG, sind gewisse allgemeine Sorgfaltspflichten zu erfüllen. Erforderlich sind insbesondere eine konkrete Risikobewertung (unter 1.) sowie die Identifizierung der formell Beteiligten (unter 2.) und der wirtschaftlich Berechtigten (unter 3.). Dabei sind auch Beurkundungsverbote zu beachten (unter 4.).

1. Konkrete Risikobewertung

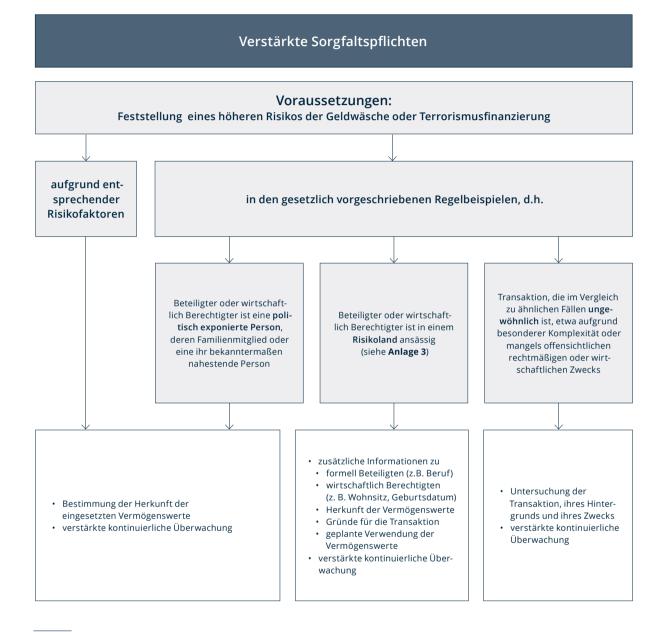
Jeder geldwäscherelevante Vorgang ist bei Beginn der Tätigkeit auf das konkrete Geldwäscherisiko zu prüfen. Die Vornahme und das Ergebnis der konkreten Risikobewertung sind zu dokumentieren. Das Ergebnis der konkreten Risikobewertung kann mit einer dreistufigen Skala (geringeres Risiko – mittleres Risiko – höheres Risiko) auf dem Verfügungsbogen oder einem gesonderten Dokument in der Nebenakte aufgezeichnet werden. Die Dokumentation könnte wie folgt gestaltet werden:

Konkrete GwG-Risikobewertung:

☐ geringeres Risiko ☐ mittleres Risiko ☐ höheres Risiko (ggf. weitere Bemerkungen / Maßnahmen dokumentieren)

Die Risikobewertung erfolgt im Rahmen einer Gesamtschau sämtlicher Umstände des Einzelfalls. Mögliche Faktoren für ein potentiell höheres oder geringeres Risiko können der **Anlage 2** entnommen werden.¹

Bei einem höheren Risiko sind verstärkte Sorgfaltspflichten zu beachten. In diesem Fall sollte umgehend der Notar informiert und die genauen Maßnahmen mit ihm abgestimmt werden.



¹ Die Liste der Risikofaktoren wird immer wieder aktualisiert. Die aktuelle Liste ist auf der Internetseite der Bundesnotarkammer unter der Rubrik "Geldwäschebekämpfung" (https://www.bnotk.de/Intern/Geldwaeschebekaempfung) abrufbar.

Unter einer politisch exponierten Person ("PeP") versteht man 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 (hierunter fallen z. B. auch Staatssekretäre, Parlamentsabgeordnete, Mitglieder von obersten Gerichtshöfen). Sofern diesbezügliche Anhaltspunkte bestehen, kann diesen insbesondere durch eine Internetrecherche oder Fragen nach dem Beruf nachgegangen werden.

2. Identifizierung der formell Beteiligten

Die formell Beteiligten, also die Erschienenen, müssen anhand eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises identifiziert werden. Bei Geschäften im Anwendungsbereich des GwG gelten somit regelmäßig² erhöhte Anforderungen.

Hierbei ist wie folgt zu differenzieren:

- EU-Bürger, Bürger des Europäischen Wirtschaftsraums (Norwegen, Island, Liechtenstein) und Bürger der Schweiz
 - → Identifizierung durch gültigen Personalausweis oder Reisepass³
- · sonstige Bürger
 - → Identifizierung nur durch gültigen und anerkannten / zugelassenen Reisepass

Das zur Überprüfung der Identität vorgelegte Dokument ist entweder als Kopie zur Nebenakte oder in einen Sammelordner zu nehmen oder digital abzulegen, bei Personalausweisen Vorder- und Rückseite. Bei Reisepässen sind die Seiten für die Eintragungen der Visa nicht relevant.

3. Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten

Neben den Erschienenen müssen auch die wirtschaftlich Berechtigten identifiziert werden. Vereinfacht ausgedrückt geht es dabei um die Person, auf deren Veranlassung eine notarielle Amtstätigkeit letztlich durchgeführt werden soll. Wirtschaftlich Berechtigte sind stets natürliche Personen. Die Identifizierungspflicht umfasst zumindest die Feststellung des Namens, kann abhängig vom Geldwäscherisiko aber auch weitere Angaben erfassen (z. B. Geburtsdatum, Geburtsort und Anschrift).

Bei der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten sind folgende Konstellationen zu unterscheiden:

Konstellation	Wirtschaftlich Berechtigter
Vertretung einer natürlichen Person	Vertretene natürliche Person
Vertretung von Kapi- tal- oder Personen- gesellschaften	Natürliche Personen, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapitaloder Stimmanteile halten oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben. Kann kein wirtschaftlich Berechtigter ermittelt werden, gilt als wirtschaftlich Berechtigter der gesetzliche Vertreter, der geschäftsführende Gesellschafter oder der Partner der Gesellschaft.
Treuhand	Treugeber

Vor allem bei Beteiligung von Gesellschaften ist die Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten von besonderer Bedeutung. Ein Mittel zur Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten ist das Transparenzregister (unter a)). Da das Transparenzregister alleine zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten jedoch nicht genügt, sind zusätzlich weitere Maßnahmen zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten zu treffen (unter b)). Im Immobilienbereich hat der Gesetzgeber außerdem besondere Anforderungen zur Offenlegung des wirtschaftlich Berechtigten aufgestellt; werden diese nicht erfüllt, kann ein Beurkundungsverbot bestehen (unter 4.).

² Anders ist dies bei einem geringeren Geldwäscherisiko. Dann kann die Identifizierung durch sonstige Dokumente erfolgen, etwa durch einen Führerschein oder abgelaufene Ausweisdokumente.

³ Daneben ist eine Identifizierung durch ein von einer deutschen Behörde ausgestelltes Passersatzpapier möglich.

a) Transparenzregister

Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs

Eine Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszugs besteht bei

- (1) juristischen Personen des Privatrechts (etwa AG, GmbH) oder eingetragenen Personengesellschaften (z. B. oHG, KG, nicht aber GbR)⁴, die
- (2) bei dem Notar noch keinen Beurkundungsauftrag vor dem 1. Januar 2020 erteilt haben (= neuer Mandant).

Das Transparenzregister ist das offizielle Portal der Bundesrepublik Deutschland zu Daten über wirtschaftlich Berechtigte. In diesem Register müssen insbesondere juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften bestimmte Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten machen (Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Wohnort, Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses, Staatsangehörigkeit). Sofern sich diese Angaben (mit Ausnahme der Staatsangehörigkeit) bereits aus Eintragungen und Dokumenten aus den bekannten Registern (Handels-, Genossenschafts-, Vereins- oder Partnerschaftsregister) ergeben und dort elektronisch abrufbar sind, entfällt die Mitteilungspflicht (sog. Fiktionswirkung).⁵ Auch in diesem Fall besteht aber (automatisch) eine Eintragung der Gesellschaft im Transparenzregister. Dem Transparenzregisterauszug lässt sich dann entnehmen, dass keine Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten mitgeteilt wurden (sog. "Negativattest"). Im Transparenzregister können – ohne weitere Angabe von Gründen - auch Handelsregisterauszüge und alle sonstigen im Handelsregister elektronisch verfügbaren Dokumente abgerufen werden.

Beispiele: Eine GmbH hat zwei natürliche Personen als Gesellschafter mit je 50 % Kapital- und Stimmanteilen. Sie sind damit die wirtschaftlich Berechtigten der GmbH. Ist die entsprechende Gesellschafterliste beim Handelsregis-

ter aufgenommen und elektronisch abrufbar, muss die GmbH keine Mitteilung an das Transparenzregister machen. Ihre Mitteilungspflicht an das Transparenzregister gilt durch die Gesellschafterliste als erfüllt. Anders wäre dies, wenn einer der Gesellschafter seine Beteiligung treuhänderisch für einen Dritten hält. Dies wäre aus der Gesellschafterliste nicht ersichtlich, weshalb eine Mitteilung an das Transparenzregister erforderlich wäre. Bei Kommanditgesellschaften greift die Fiktionswirkung regelmäßig nicht, weil sich dem Handelsregister nur die Haftsumme der Kommanditisten entnehmen lässt, was keinen Rückschluss auf deren tatsächlichen Beteiligungsverhältnisse zulässt.⁶

Die Pflicht zur Einsichtnahme in das Transparenzregister besteht nur bei "Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung". Ist daher eine Gesellschaft beteiligt, die bereits vor dem 1. Januar 2020 bei dem Notar, einem Vertreter, einem Amtsvorgänger oder einem zwischenzeitlich bestellten Notariatsverwalter einen Beurkundungsauftrag erteilt hat, muss das Transparenzregister nicht zwingend eingesehen werden.

Soweit die Fiktionswirkung reicht, genügt auch die Vorlage eines Nachweises der Registrierung in dem anderen Register bzw. die Einsichtnahme in dieses Register (insbesondere Einsicht in Gesellschafterliste bei einer GmbH). Erforderlich ist jedoch, dass der betroffene Beteiligte mitteilt, dass die Angaben in diesem Register auch ein vollständiges Bild über die wirtschaftlich Berechtigten geben. Das Transparenzregister muss dann nicht zwingend zusätzlich eingesehen werden.

Wichtig: Die Registrierungspflicht im Transparenzregister – und damit auch die Einsichtspflicht – gilt zunächst nur für inländische Gesellschaften. Ausländische Gesellschaften müssen sich dann registrieren lassen, wenn sie eine Immobilie in Deutschland erwerben. Ohne Registrierung besteht bei solchen ausländischen Gesellschaften ein Beurkundungsverbot (siehe dazu 4. b)).

Weitere Informationen zum Transparenzregister finden Sie unter https://www.transparenzregister.de.

⁴ Dasselbe gilt bei sog. Trusts sowie – unter bestimmten Voraussetzungen – nichtrechtsfähigen Stiftungen und Rechtsgestaltungen, die solchen Stiftungen entsprechen.

⁵Einzelheiten zu der Mitteilungspflicht sowie zu Voraussetzungen und Umfang der Fiktionswirkung finden Sie auf der Internetseite des Bundesverwaltungsamts unter https://www.bva.bund.de/DE/Das-BVA/Aufgaben/T/Transparenzregister/ documents/FAO transparenz kachel.html;jsessionid=E3AB4380BF-2476B76DB5EE010570682B.intranet261

⁶ Siehe zu den Einzelheiten der Fiktionswirkung bei Kommanditgesellschaften die FAQ des Bundesverwaltungsamts unter https://www.bva.bund.de/DE/Das-BVA/Aufgaben/T/Transparenzregister/FAQ/FAQ-wirtschaftlich-Berechtigte/wirtschaftl Berechtigte_node.html.

b) Weitere Maßnahmen zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten bei Gesellschaften

Zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten darf man sich nicht lediglich auf die Angaben im Transparenzregister verlassen, weshalb weitere Maßnahmen zu treffen sind.

In vielen Fällen wird die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten keine großen Schwierigkeiten bereiten, insbesondere wenn an einer Gesellschaft nur natürliche Personen beteiligt sind und – was dem Regelfall entspricht – die Kontrollverhältnisse den Beteiligungsverhältnissen entsprechen. Komplexer wird es, wenn an einer Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt sind (= mehrstufige Beteiligungsstruktur) oder es Abweichungen bei der Kontrollstruktur von den Beteiligungsverhältnissen gibt (etwa aufgrund Treuhand-, Stimmbindungs- oder Beherrschungsverträgen).

Unabhängig von der Komplexität des Falls ist es entscheidend, die erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten einzuholen und zu dokumentieren. Dies kann insbesondere durch Einsicht in das Handelsregister bzw. die dort eingestellten Dokumente (insbesondere Gesellschafterlisten) und durch (zusätzliche) vom Mandanten bereitgestellte Informationen und Unterlagen (z. B. Gesellschaftsverträge) erfolgen.

Für die Abfrage der Eigentums- und Kontrollstruktur beim Mandanten kann der Fragebogen nach **Anlage 4** verwendet werden. Bei Geschäften im Anwendungsbereich des § 1 GrEStG ist die Abfrage der Eigentums- und Kontrollstruktur zwingend. Ohne Vorlage einer schlüssigen Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur besteht ein Beurkundungsverbot (siehe dazu unter 4. a)).

Die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten kann nach folgendem Schema vorgenommen werden:

- (1) Abklärung aller Gesellschafter auf der ersten Beteiligungsebene
- → Jede natürliche Person, die mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmrechte hält oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt, ist wirtschaftlich Berechtigter.

- (2) Falls auf der ersten Beteiligungsebene nicht nur natürliche Personen, sondern auch Gesellschaften beteiligt sind, müssen deren Gesellschafter weiter betrachtet werden (= zweite Beteiligungsebene); ab dieser Ebene gilt jedoch nicht mehr der 25 %-Schwellenwert. Hier ist entscheidend, ob tatsächlich Kontrolle ausgeübt werden kann. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein Gesellschafter
- a) mehr als 50 % der Kapitalanteile hält oder
- b) mehr als 50 % der Stimmrechte kontrolliert oder
- c) beherrschenden Einfluss ausüben kann (etwa wenn dem mittelbar Beteiligten das Recht zusteht, die Mehrheit der Mitglieder des Leitungsorgans zu bestellen oder die Geschäftspolitik zu bestimmen).
- (3) Fortsetzung des Prüfungsschritts (2) für jede Gesellschaft, bis am Ende der Beteiligungsstruktur nur noch natürliche Personen stehen
- (4) Abklärung, ob eine Person oder Gesellschaft keine der vorherigen Kriterien erfüllt, aber dennoch Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern kann (z. B. wegen Beherrschungsverträgen, Sonderrechten bestimmter Gesellschafter zur Bestimmung der gesetzlichen Vertreter oder Steuerung der Unternehmenspolitik, Sperrminoritäten, Addition mittelbarer Beteiligungen)

Gibt es keine natürliche Person, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt, gilt als wirtschaftlich Berechtigter der gesetzliche Vertreter, der geschäftsführende Gesellschafter oder der Partner als wirtschaftlich Berechtigter. Sind beispielsweise an einer GmbH fünf Gesellschafter zu je 20 % beteiligt, ist der Geschäftsführer der GmbH deren wirtschaftlich Berechtigter. Es gibt also immer einen wirtschaftlich Berechtigten.

Die Feststellung der wirtschaftlich Berechtigten bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur soll folgendes Beispiel veranschaulichen:

Beispielsfall zur Vertiefung: Beteiligungsebene A1 В A2 А3 33,3 % Kapitalanteile 33,3 % Kapitalanteile 33,3 % Kapitalanteile 100 % Kapitalanteile 33.3 % Stimmrechte 33,3 % Stimmrechte 33,3 % Stimmrechte 100 % Stimmrechte A-GmbH B-GmbH 30 % Kapitalanteile 60% Kapitalanteile 10 % Kapitalanteile 35 % Stimmrechte 35 % Stimmrechte 30 % Stimmrechte Immobilien-GmbH

Auf der ersten Beteiligungsebene gibt es nur eine natürliche Person, nämlich den Gesellschafter C. Da er mehr als 25 % der Kapital- und Stimmanteile hält, ist er wirtschaftlich Berechtigter der Immobilien-GmbH.

Auf der zweiten Beteiligungsebene gibt es bei der A-GmbH drei Gesellschafter, die jeweils 33,33 % der Kapital- und Stimmanteile halten (Gesellschafter A1, A2 und A3). Keiner kann damit die A-GmbH kontrollieren, weshalb keinem die 60 % der Kapitalanteile der A-GmbH an der Immobilien-GmbH zugerechnet werden. A1, A2 und A3 sind damit nicht wirtschaftlich Berechtigte der Immobilien-GmbH (aber der A-GmbH).

Bei der B-GmbH gibt es den Gesellschafter B, der 100 % der Kapital- und Stimmanteile hält und damit die B-GmbH kontrolliert. Ihm werden somit die Anteile der B-GmbH an der Immobilien-GmbH zugerechnet. Die B-GmbH hat zwar nur 10 % der Kapitalanteile an der Immobilien-GmbH, dafür aber 35 % der Stimmanteile. Da diese Stimmanteile letzt-

lich dem Gesellschafter B zustehen, ist dieser ebenfalls wirtschaftlich Berechtigter der Immobilien-GmbH (und auch der B-GmbH).

Ergebnis: B und C sind wirtschaftlich Berechtigte der Immobilien-GmbH. Die Gesellschafter A1, A2 und A3 sind zwar wirtschaftlich Berechtigte der A-GmbH, nicht aber der Immobilien-GmbH. B ist zudem wirtschaftlich Berechtigter der B-GmbH.

Hinweis: Die Stellung des B als wirtschaftlich Berechtigten der Immobilien-GmbH lässt sich nicht den beiden Gesellschafterlisten entnehmen. Diese geben nur Auskunft über dessen (mittelbaren) Kapitalanteil von 10 % an der Immobilien-GmbH, aber nicht über dessen mittelbare Stimmrechte von über 25 %. Die Immobilien-GmbH unterliegt daher der Mitteilungspflicht an das Transparenzregister. Der Beispielsfall zeigt außerdem, dass eine Einsicht in die Gesellschafterlisten alleine nicht genügt, um die Eigentums- und Kontrollstruktur ausreichend zu dokumentieren.

4. Beurkundungsverbote

Da der Gesetzgeber ein besonderes Geldwäscherisiko im Immobiliensektor sieht, hat er hier besondere Anforderungen aufgestellt. Werden diese nicht eingehalten, besteht ein Beurkundungsverbot.

a) Beteiligung von Gesellschaften an Geschäften über Grundbesitz

Beurkundungsverbot bei fehlender Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur:

Ohne Vorlage einer schlüssigen Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur von Gesellschaften besteht bei Geschäften über Grundbesitz ein Beurkundungsverbot.

Bei Erwerbsvorgängen im Anwendungsbereich des § 1 GrEStG muss zwingend vor der Beurkundung eine schlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur beteiligter Gesellschaften vorgelegt werden (und zwar ggf. auf Veräußerer- und Erwerberseite). Dabei geht es um folgende Rechtsvorgänge:

- · Kauf einer inländischen Immobilie
- Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört, sowie die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte
- alle sonstigen gesellschaftsrechtlichen Vorgänge, sofern dadurch eine inländische Immobilie auf einen anderen Rechtsträger übergeht (z. B. Verschmelzung, Spaltungen und Vermögensübertragungen, nicht aber ein Formwechsel) oder einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, eine inländische Immobilie auf eigene Rechnung zu verwerten (z. B. Begründung sowie Auflösung eines Treuhandverhältnisses).

Praxishinweis: Mitunter ist es schwer zu erkennen, ob ein Rechtsvorgang in den Anwendungsbereich des § 1 GrEStG fällt (etwa bei Anteilsabtretungen). Zudem besteht auch bei anderen geldwäscherelevanten Vorgängen die Pflicht zur Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten (siehe oben unter 3.), was durch eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur vereinfacht wird. Es kann sich daher empfehlen, bei Gesellschaften standardmäßig eine solche Dokumentation zu verlangen.

Die Eigentums- und Kontrollstruktur kann sich insbesondere aus der Gesellschafterliste oder den Gesellschaftsverträgen, aber auch aus anderen Dokumenten (etwa Stimmbindungs-, Beherrschungs- oder Treuhandverträgen) ergeben. Es empfiehlt sich, hierfür standardmäßig eine Abfrage beim Mandanten vorzusehen. Dieser ist verpflichtet, die erforderlichen Informationen und Dokumente zur Verfügung zu stellen. Für die Abfrage kann der Fragebogen nach **Anlage 4** verwendet werden.

Dabei sind nicht nur die Kapitalanteile, sondern auch die jeweiligen Stimmrechte und sonstigen Umstände, die eine vergleichbare Kontrolle begründen, zu berücksichtigen. Daher genügt etwa bei einer GmbH die bloße Einsicht in die Gesellschafterliste nicht, weil sich dieser nur die Kapitalanteile entnehmen lassen (siehe Beispielsfall unter 3 b)). Bei Personengesellschaften reicht die Einsicht in den Handelsregisterauszug nicht aus, weil aus diesem nicht die Beteiligungsverhältnisse ersichtlich sind.

Jedenfalls bei komplexen Strukturen bietet sich eine schematisch-graphische Darstellung an (wie im Beispielsfall unter 3.b)). Eine solche kann vom Mandanten verlangt oder auch selbst anhand der vorgelegten Informationen erstellt werden.

b) Erwerb von Grundbesitz durch eine ausländische Gesellschaft

Beurkundungsverbot bei fehlender Registrierung im Transparenzregister:

Erwirbt eine ausländische Gesellschaft eine Immobilie in Deutschland, muss sie zwingend im Transparenzregister Deutschlands oder eines EU-Mitgliedstaates registriert sein. Vor der Beurkundung muss ein Nachweis der Registrierung vorgelegt oder selbst Einsicht genommen werden. Anderenfalls besteht ein Beurkundungsverbot.

Die vorgenannten Anforderungen gelten nur, wenn die ausländische Gesellschaft die Immobilie erwirbt, nicht hingegen, wenn sie Veräußerin ist. Sie sind auch nur bei Immobilienkäufen zu beachten, aber etwa nicht bei Anteilsabtretungen bei Gesellschaften mit Grundbesitz (sog. Share-Deal). Der Anwendungsbereich dieses Beurkundungsverbots ist damit enger als bei dem Beurkundungsverbot mangels schlüssiger Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur (siehe oben unter a)).

III. Meldung an die FIU

Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (auch Financial Intelligence Unit oder kurz "FIU" genannt) ist die nationale Zentralstelle für die Entgegennahme, Sammlung und Auswertung von Meldungen über verdächtige Transaktionen, die im Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung stehen können.

1. Meldepflicht

Eine Meldung ist an die FIU abzugeben, wenn

- positive Kenntnis darüber besteht, dass die notarielle Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wurde oder wird ("Wissensmeldung") oder
- ein Sachverhalt vorliegt, der aufgrund der Rechtsverordnung gemäß § 43 Abs. 6 GwG stets zu melden ist ("Sachverhaltsmeldung").

Ein bloßer Geldwäscheverdacht genügt nicht für eine Meldepflicht.

Eine Rechtsverordnung gemäß § 43 Abs. 6 GwG wurde bislang noch nicht erlassen, wird jedoch für das erste Quartal 2020 erwartet. Bis dahin verbleibt es bei der Pflicht zur Abgabe nur von Wissensmeldungen durch den Notar.

2. Pflichten im Falle einer Meldung

Besteht eine Meldepflicht, bleiben die sonstigen Pflichten, insbesondere die Sorgfaltspflichten, auch nach Abgabe der Meldung unberührt.

Vor der Abgabe einer Meldung ist unbedingt das Einverständnis des Notars einzuholen. Die Abgabe erfolgt über https://goaml.fiu.bund.de. Alternativ kann auch das künftig von der Bundesnotarkammer zur Verfügung gestellte

Meldeformular verwenden werden, abrufbar unter https://gwg.bnotk.de. In jedem Fall ist vor Abgabe einer Meldung eine Registrierung bei goAML erforderlich (siehe zum Registrierungsvorgang **Anlage 5**).

Wurde eine Meldung abgegeben, darf der Vorgang grundsätzlich erst dann weiter bearbeitet werden, wenn die FIU oder die Staatsanwaltschaft der Fortsetzung zugestimmt hat oder der dritte Werktag nach dem Abgangstag der Meldung verstrichen ist, ohne dass die Fortsetzung untersagt wurde (sog. "Anhaltepflicht"). Insbesondere darf vorher das Rechtsgeschäft nicht beurkundet oder ein bereits beurkundetes Rechtsgeschäft weiter vollzogen werden. Wurde also etwa an einem Donnerstag die Meldung abgegeben, darf der Vorgang erst am Mittwoch der Folgewoche weiterbearbeitet werden.

Die Beteiligten dürfen nicht über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung informiert werden. Wünschen die Beteiligten einen Beurkundungstermin innerhalb der Anhaltepflicht, muss dies verweigert werden. Während der Anhaltepflicht besteht damit faktisch ein Beurkundungsverbot.

IV. Unstimmigkeitsmeldung

Besteht eine Meldepflicht an die FIU, ist zudem zu prüfen, ob eine sog. Unstimmigkeitsmeldung an das Transparenzregister zu erfolgen hat. Durch diese Meldung soll die Qualität der Angaben im Transparenzregister erhöht werden.

Die Meldung muss dann abgegeben werden, wenn (i) Unstimmigkeiten zwischen den Angaben über die wirtschaftlich Berechtigten, die im Transparenzregister zugänglich sind, und den eigenen zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen über die wirtschaftlich Berechtigten festgestellt wurden, sowie (ii) eine Meldepflicht an die FIU besteht (siehe dazu oben unter III.)

Eine Unstimmigkeit besteht, wenn

 die Gesellschaft ihrer Verpflichtung zur Eintragung im Transparenzregister nicht nachgekommen ist (wobei hier die Fiktionswirkung zu beachten ist)

⁷ Etwas anderes kann gelten, wenn der Notar erst während der Beurkundungsverhandlung von Umständen erfährt, die eine Meldepflicht begründen. Dann liegt es grundsätzlich in seinem Ermessen, ob er die Verhandlung abbricht. Tut er dies, ist die Meldung unverzüglich nach der Beurkundung nachzuholen.

- einzelne Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten abweichen (dem Transparenzregister sind Vor- oder Nachname, Geburtsdatum, Wohnort, Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses sowie Staatsangehörigkeit des wirtschaftlich Berechtigten mitzuteilen) oder
- abweichende wirtschaftlich Berechtigte ermittelt wurden.

Vor der Abgabe einer Unstimmigkeitsmeldung ist unbedingt das Einverständnis des Notars einzuholen.

V. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Folgende Dokumente sind bei Geschäften im Anwendungsbereich des GwG standardisiert aufzubewahren:

- die zur Identifizierung erhobenen Daten der Erschienenen, insbesondere Ausweis- bzw. Passkopien
- die eingeholten Informationen zur wirtschaftlichen Berechtigung, insbesondere eingeholte Transparenzregisterauszüge, Handelsregisterauszüge, Gesellschafterlisten, Gesellschaftsverträge, sonstige Dokumente zur Eigentums- und Kontrollstruktur (etwa Beherrschungs-, Stimmbindungs- oder Treuhandverträge oder schematische Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur)
- konkrete Risikobewertung des Vorgangs und etwaige Einstufung des Risikos für die Beurteilung der Angemessenheit der vereinfachten, allgemeinen oder verstärkten Sorgfaltspflichten (z. B. auf Verfügungsbogen)
- ggf. die aufgrund des festgestellten Risikos veranlassten weiteren Maßnahmen und Ermittlungen sowie deren Er-

- gebnisse (insbesondere im Rahmen verstärkter Sorgfaltsplichten)
- ggf. bei genauerer Prüfung einer möglichen Meldepflicht die Erwägungsgründe sowie eine nachvollziehbare Begründung des Ergebnisses.

Die Dokumente können in der Nebenakte festgehalten, aber auch in einem Sammelordner oder elektronisch abgelegt werden.

VI. Anlagen

Anlage 1: Zusammenfassendes Schaubild

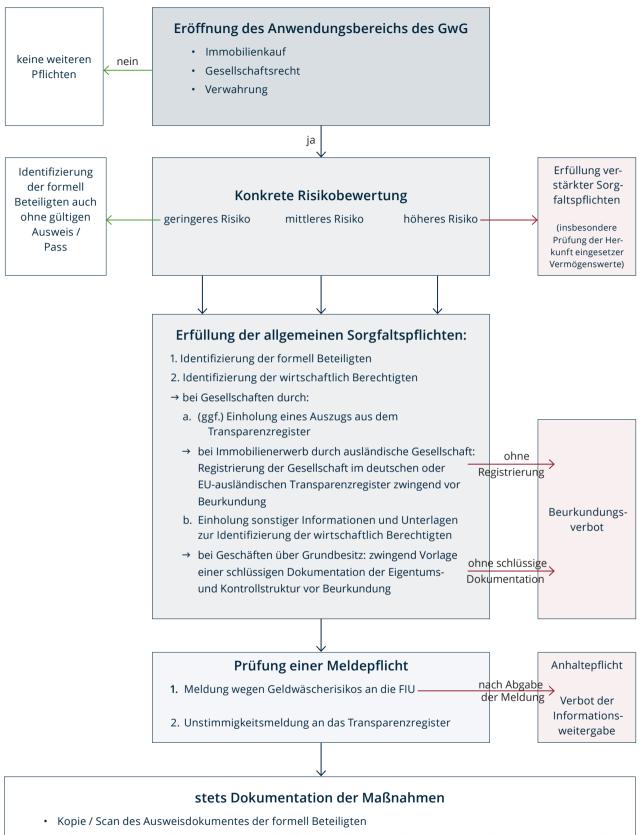
Anlage 2: Liste von Risikofaktoren

Anlage 3: Liste von Risikoländern

Anlage 4: Fragebogen zum wirtschaftlich Berechtigten

Anlage 5: Registrierung bei goAML





- Informationen und Dokumente zum wirtschaftlich Berechtigten (insbesondere eingeholte Transparenz- und sonstige Registerauszüge, Gesellschafterlisten, Gesellschaftsverträge, sonstige Dokumente,
 z. B. Beherrschungs-, Stimmbindungs- oder Treuhandverträge)
- konkrete Risikobewertung
- ggf. weitere Maßnahmen und Ermittlungen sowie deren Ergebnisse bei höherem Geldwäscherisiko
- ggf. Erwägungsgründe und Ergebnis bei genauerer Prüfung einer Meldepflicht



Anlage 2

Liste von Risikofaktoren

Die konkrete Risikobewertung erfolgt im Rahmen einer **Gesamtschau** sämtlicher Umstände des Einzelfalls, sodass aus dem Vorliegen eines oder einzelner der nachfolgenden Gesichtspunkte nicht zwingend auf ein geringeres oder höheres Risiko geschlossen werden kann. Im Normalfall ist von einem "mittleren Risiko" auszugehen.

	Indikatoren für ein potenziell geringeres Risiko	Indikatoren für ein potenziell höheres Risiko
Vorgangs- bezogen	 geringwertiger Gegenstand Immobilienkauf durch natürliche Person für eigene Wohn-/ Geschäftszwecke sowie für Vermietungszwecke Immobilienkauf durch natürliche Person mit Finanzierung durch ein Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum Finanzierung durch Erbschaft oder Schenkung durch Angehörige 	 Über-/Unterwertverkauf ungewöhnlich viele oder schnelle Transaktionen Zahlung von/an nicht am Vertrag beteiligte Dritte Barzahlung bei höheren Beträgen Barzahlung auf Anderkonto Zahlung vor Beurkundung tatsächlicher Kaufpreis entspricht nicht dem mitgeteilten Kaufpreis Finanzierung über auffällig komplexes oder undurchsichtiges Finanzierungs- konstrukt Vereinbarung einer Kickback-Zahlung kurzfristige Änderungswünsche ohne Erklärung
Mandanten- bezogen	 börsennotiert öffentliche Hand aus EU / Vertragsstaat der EWR als seriös bekannt 	 Ansässig in einem Risikoland (siehe Anlage 3) kein örtlicher Bezug zur Notarstelle häufiger Wechsel des Rechtsberaters Desinteresse am Geschäft Transaktionsvolumina passen nicht zum sozialen Status und zur Fachkenntnis außergewöhnliche Eile keine Rücksicht auf Kosten Kontakt zu organisierter Kriminalität Hinweis auf verdeckte Verbindungen zwischen Käufer und Verkäufer, die diese zu verschleiern versuchen intransparente Beteiligungsstrukturen Vermeidung persönlichen Kontakts Initiative für Vertrag durch eine Person, die kurzfristig vor Abschluss ohne plausiblen Grund ausgetauscht wird



Anlage 3

Liste der Risikoländer¹

I. Festlegung durch die EU-Kommission

Die folgenden Länder stuft die EU-Kommission als Staaten mit hohem Geldwäscherisiko ein:

- Afghanistan
- Äthiopien
- Bosnien und Herzegowina
- Guyana
- Irak
- Iran
- lemen
- Demokratische Volksrepublik Korea (DVR)
- DVR Laos
- Pakistan
- · Sri Lanka
- Syrien
- · Trinidad und Tobago
- Tunesien
- Uganda
- Vanuatu

Ist eine beteiligte Person oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem der vorgenannten Länder ansässig, liegt stets ein höheres Geldwäscherisiko vor, was zu verstärkten Sorgfaltspflichten führt.

II. Festlegung durch die Financial Action Task Force (FATF)²

Zusätzlich zu den vorgenannten Ländern schätzt die FATF die folgenden als riskant ein:

- Bahamas
- Botsuana
- Ghana
- Island
- Kambodscha
- Mongolei
- Panama

Ist eine beteiligte Person oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem der vorgenannten Länder ansässig, führt dies nicht von Gesetzes wegen stets zu einem höheren Geldwäscherisiko. Es handelt sich aber um einen Risikofaktor, der bei der Gesamtbetrachtung im Rahmen der konkreten Risikobewertung angemessen zu berücksichtigen ist.

¹ Stand: 20. Dezember 2019; eine aktuelle Liste finden Sie im internen Bereich auf der Internetseite der Bundesnotarkammer unter der Rubrik "Geldwäschebekämpfung" (https://www.bnotk.de/Intern/Geldwaeschebekaempfung).

² Die FATF ist ein internationales Gremium zur Bekämpfung und Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Für diesen Bereich setzt sie bestimmte Standards. Zugleich fördert die FATF die weltweite Verbreitung dieser Standards und überprüft deren Umsetzung in ihren Mitgliedstaaten.

Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz

Allgemeine Hinweise

Notarinnen und Notare sind Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG). Sie müssen deshalb bei bestimmten Geschäften die wirtschaftlich Berechtigten von Gesellschaften ermitteln (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG).

Wirtschaftlich Berechtigte sind alle **natürlichen Personen**, die unmittelbar oder mittelbar (bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur) **mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile innehaben** oder **auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben** (§ 3 Abs. 2 GwG).

Die **Beteiligten sind verpflichtet**, die zur Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten **erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen** (§ 11 Abs. 6 GwG). Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, besteht seit dem 1.1.2020 unter Umständen ein **Beurkundungsverbot** (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Bei allen deutschen Gesellschaften (außer GbR) ist der Notar seit dem 1.1.2020 zudem grundsätzlich verpflichtet, einen Auszug aus dem Transparenzregister¹ einzuholen. Gleiches gilt bei ausländischen Gesellschaften, die eine Immobilie in Deutschland erwerben wollen; sind diese nicht im Transparenzregister Deutschlands oder eines EU-Mitgliedstaats registriert, muss der Notar die Beurkundung zwingend ablehnen (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Vor diesem Hintergrund werden Sie gebeten, anhand dieses Fragebogens die Eigentums- und Kontrollstruktur der Gesellschaft offenzulegen und bestimmte Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

 Ergeben sich die Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft zutreffend aus Gesellschaftsdokumenten (insbesondere Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterliste; Handelsregisterauszüge genügen nicht)?

la

→ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern (bei einer GmbH kann der Notar die aktuelle Gesellschafterliste selbst aus dem Handelsregister abrufen)

Nein

→ bitte Beteiligungsverhältnisse mitteilen (siehe hierzu Anlage)

Anmerkung: Sofern an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt sind (= mehrstufige Beteiligungsstruktur), müssen auch deren Beteiligungsverhältnisse dargelegt werden; dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine graphische Darstellung, siehe Anlage.

2. Sind die Stimmanteile bei der Gesellschaft mit den Beteiligungsverhältnissen identisch?

Ja (dies entspricht dem Regelfall)

Nein (z. B. aufgrund Stimmbindungs- und Poolingverträgen oder disquotalen Stimmrechten)

→ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern (den Gesellschaftsvertrag bei einer GmbH oder AG kann der Notar selbst aus dem Handelsregister abrufen)

 $^{^{1}\} Weitere\ Informationen\ zum\ Transparenzregister\ finden\ Sie\ unter\ \underline{https://www.transparenzregister.de}.$

4

3. Gibt es Personen oder Gesellschaften, die zwar höchstens 25 % der Kapital- oder Stimmanteile an der Gesellschaft halten oder gar nicht beteiligt sind, aber dennoch Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern können?

Nein (dies entspricht dem Regelfall)

Ja (z. B. aufgrund Treuhand- oder Beherrschungsverträgen, Sonder- oder Vetorechten)

- → bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern (den Gesellschaftsvertrag bei einer GmbH oder AG kann der Notar selbst aus dem Handelsregister abrufen)
- 4. Liegt Ihnen ein Auszug aus dem Transparenzregister zu der Gesellschaft vor?

Ja

→ bitte beifügen

Nein; ich bitte den Notar, einen Transparenzregisterauszug für mich abzurufen.

Anmerkung: Diese Frage ist nicht relevant bei einer GbR. Ausländische Gesellschaften müssen nur dann einen Transparenzregisterauszug vorlegen, wenn sie eine Immobilie in Deutschland erwerben.

Erläuterungen:

Angaben zur Gesellschaft: (Firma, Sitz, Geschäftsadresse)

Ort und Datum:

Name des Erklärenden:

Anlage - Eigentums- und Kontrollverhältnisse

Musterformular für Übersicht der Eigentums- und Kontrollverhältnisse

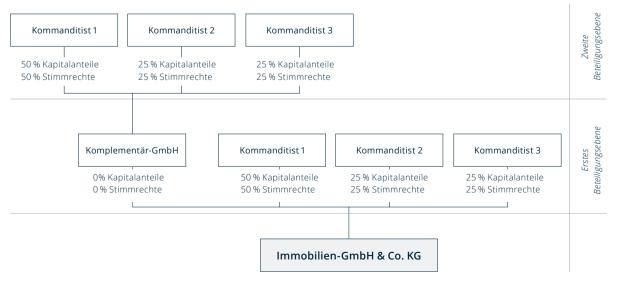
Vor- und Nachname / Firma des Gesellschafters	Wohnort / Geschäftsadresse des Gesellschafters	Kapitalanteil	Stimmanteil

Anmerkungen

Sind an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt (= mehrstufige Beteiligungsstruktur), ist auch deren Eigentums- und Kontrollstruktur darzulegen. Dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine graphische Darstellung (siehe unten).

Sofern keine natürliche Person unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder auf andere Weise Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern kann, sind die gesetzlichen Vertreter, geschäftsführenden Gesellschafter oder Partner der Gesellschaft als (fiktive) wirtschaftliche Berechtigte zu nennen.

Musterbeispiel für graphische Darstellung der Eigentums- und Kontrollverhältnisse





Anlage 5

Registrierung bei goAML

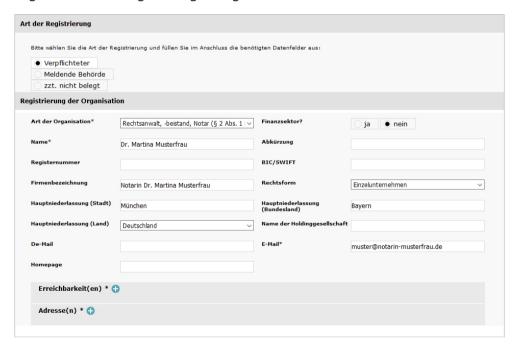
Rechtlicher Hintergrund

Jeder Notar muss sich **unabhängig von der Abgabe einer Meldung** bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (auch Financial Intelligence Unit oder "**FIU**") **registrieren** (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GwG).¹

I. Registrierung des Notars

Die Registrierung erfolgt elektronisch. Über folgenden Link gelangen Sie direkt zur Registrierungsseite: https://goaml.fiu.bund.de/WebRegistration/NewEntityCR

Eingabehinweise zur Registrierung der Organisation



Wichtig

- Bei "Art der Registrierung" wählen Sie "Verpflichteter" aus (nicht: "meldende Behörde").
- Auch in Sozietäten muss sich jeder Notar separat registrieren. Es sind dann zusätzlich der Name der Sozietät (unter "Firmenbezeichnung") und deren "Rechtsform" ("GbR") anzugeben. Bei Einzelnotaren kann als Firmenbezeichnung "Notar [Name]" und bei Rechtsform "Einzelunternehmen" eingegeben werden.
- Bei "Hauptniederlassung" (Stadt) geben Sie Ihren Amtssitz ein.

¹ Aufgrund einer Übergangsfrist besteht die Registrierungspflicht erst mit Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes, spätestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 (§ 59 Abs. 6 GwG). Die Registrierung ist in jedem Falle Voraussetzung für die Abgabe einer Meldung an die FIU.

Eingabehinweise zur Registrierung der Person:

Hier sind die Angaben zum Notar einzugeben. Mitarbeiter können separat registriert werden (siehe II.).

Benutzername*	MartinaMusterfrau		E-Mail*	muster@notarin-musterfrau.de
Passwort*	•••••		Passwort bestätigen*	•••••
Geschlecht	weiblich	~	Titel	Dr.
Vorname*	Martina		Nachname*	Musterfrau
Geburtsdatum	12.02.1978		zzt. nicht belegt	
Staatsangehörigkeit	Deutschland	~	Position im Unternehmen	Inhaberin
zzt. nicht belegt				
Ausweisdokument?	Nein Ja			
Ausweisnummer*			Ausstellendes Land	
Erreichbarkeit(en)	* ⊕			
Adresse(n) * 🕕				

Wichtig

• Bei "Position im Unternehmen" ist für Notare "Inhaber" einzutragen.

Hochladen eines Ausweisdokuments

Für eine wirksame Registrierung ist das Hochladen eines gültigen Ausweisdokuments erforderlich. Dadurch überprüft die FIU die Berechtigung des Registrierenden. Es genügt dabei die Vorderseite des Personalausweises.

Klicken Sie daher bei Ausweisdokument auf "ja" und geben Sie die Ausweisnummer und das ausstellende Land ein.

Mit Hilfe von "Durchsuchen" wählen Sie die Ausweisdatei aus und fügen die ausgewählte Datei mit dem Button "Hochladen" der Registrierung bei.

Abschluss der Registrierung

Nach Hochladen des Ausweisdokuments müssen Sie noch die angezeigte Prüfnummer eingeben. Nach einer Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit Ihrer Daten können Sie die "Registrierung absenden".

II. Registrierung von Mitarbeitern

Nachdem der Notar erfolgreich registriert wurde und die erforderlichen Zugangsdaten erhalten hat, können sich auch Mitarbeiter registrieren. Sie registrieren sich als "Person für eine bereits registrierte Organisation". Hierzu kann der folgende Link verwendet werden: https://goaml.fiu.bund.de/WebRegistration/NewPersonCR

Hierbei ist die von der FIU nach erfolgreicher Registrierung des Notars vergebene "Nummer der Organisation" anzugeben. Erforderlich ist wiederum das Hochladen des Ausweisdokuments. Nach einer erfolgreichen Registrierung muss der Notar den Mitarbeiter freischalten. Anschließend wird die Registrierung durch die FIU geprüft.

III. Weitere Informationen und Kontakt

Weitere Informationen zur Registrierung finden Sie unter https://goaml.fiu.bund.de.

Bei Fragen zur Registrierung wenden Sie sich bitte direkt an die FIU. Hierzu können Sie folgendes Kontaktformular verwenden: https://www.zoll.de/DE/Kontakt/FIU/fiu_kontakt_node.html