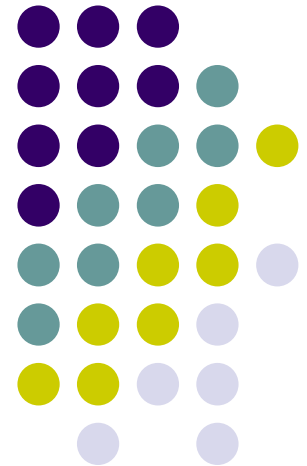


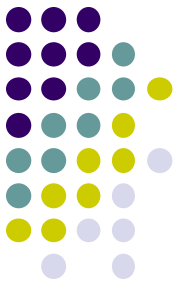
# Update GwG

17. Juni 2020

Rechtsanwalt Christoph Sandkühler

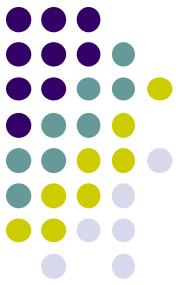
[rechtsanwalt@sandkuehler.info](mailto:rechtsanwalt@sandkuehler.info)





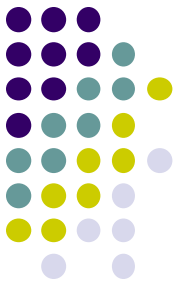
# Geldwäschegesetz 2020

# GwG 2020

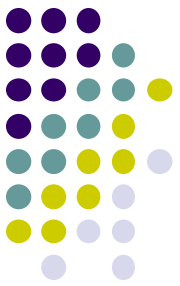


- Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie vom 12.12.2019
  - [Synopse](#) alte Fassung – neue Fassung

# GwG 2020

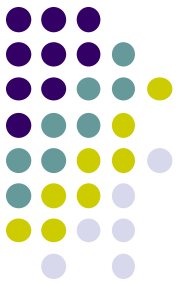


- § 1 GwG = Begriffsbestimmungen
  - die Lektüre lohnt

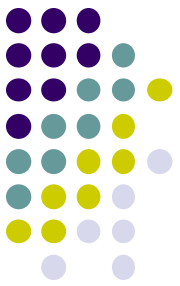


# Geldwäsche

- Definition Geldwäsche
  - [§ 1 Abs. 1 GwG](#) i. V. m. [§ 261 StGB](#)
  - Geldwäschecompliance spielt überall dort eine Rolle, wo Vermögensgegenstände aus Straftaten erlangt oder weitergegeben werden können
    - vgl. Fahl, DNotZ 2019, 580



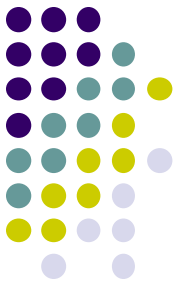
# Das Aktuellste zu Beginn



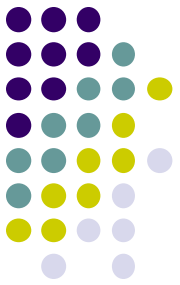
# Arbeitshilfen der BNotK

- GwG – häufig gestellte Fragen ([FAQs](#))
  - Stand 03.04.2020
- [Merkblatt](#) zum GwG 2020 mit Anlagen:
  - [Schaubild](#)
  - [Liste](#) von Risikofaktoren
  - [Liste](#) von Risikoländern
  - [Fragebogen](#) wirtschaftlich Berechtigter im Format pdf
    - und im [Format](#) Word
  - [Registrierung](#) goAML
- Angebote im [Internet](#)
  - Login:
    - Nutzer: bnotk, Passwort: signatur

# Elektronische Arbeitshilfen der BNotK

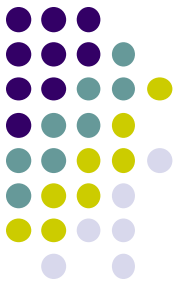


- **Meldeportal** für Meldungen an die [FIU](#)
  - FIU = Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen
  - zur Vermeidung der Software [goAML](#)
    - notarspezifisches Meldetool
  - kommt mit Inkrafttreten der Meldeverordnung nach [§ 43 GwG](#)
- **Expertentool GwG**
  - wird die Prüfung geldwäscherechtlicher Pflichten anhand eines „digitalen Entscheidungsbaums“ ermöglichen
  - Bereitstellung im Juli 2020



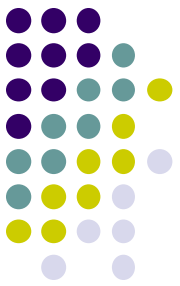
# Meldepflichten FIU

Wissensmeldung **versus**  
Sachverhaltsmeldung



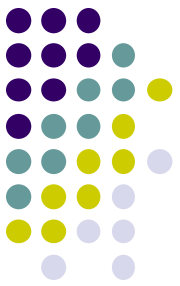
# Meldungen an die FIU

- § 43 GwG
  - Meldepflicht gegenüber der FIU in zwei Varianten:
    - Wissensmeldung
    - Sachverhaltsmeldung



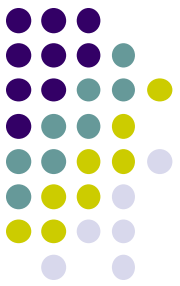
# Wissensmeldung

- § 43 Abs. 2 GwG
  - grundsätzlich: **Verdachtsmeldung** gem. Abs. 1
  - **aber** die notarielle Pflicht zur Verschwiegenheit gem. § 18 BNotO geht vor
  - Meldepflicht daher nur, wenn Notar **weiß**, dass die notarielle Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wurde oder wird
    - ein bloßer Geldwäscheverdacht begründet keine Meldepflicht



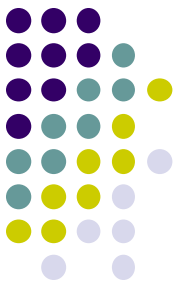
# Sachverhaltsmeldung

- [§ 43 Abs. 6 GwG](#)
  - es liegt ein Sachverhalt vor, der aufgrund der **Verordnung** zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im **Immobilienbereich** stets zu melden ist
  - der finale Entwurf der „Meldepflichtverordnung“ liegt nun vor
    - [GwGMeldV-Immobilien](#)



# Sachverhaltsmeldung

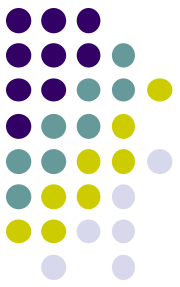
- Meldepflicht nach der VO besteht, wenn
  - ein Erwerbsvorgang nach [§ 1 GrEStG](#) gegeben ist
    - also **nur** bei Immobiliengeschäften
  - einer der in der Meldepflichtverordnung **abschließend** aufgezählten meldepflichtigen Sachverhalte vorliegt
  - der Sachverhalt für den Notar **erkennbar** ist
    - **keine** besondere Nachforschungspflicht des Notars
  - keine Tatsachen vorliegen, die die aufgrund des meldepflichtigen Sachverhalts vorhandenen Anzeichen auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung **entkräften**



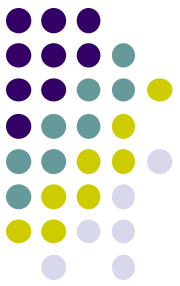
# Sachverhaltsmeldung

- Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG
  - Gleichlauf mit der steuerlichen Anzeigepflicht nach § 18 GrEStG
    - **Verkauf** einer inländischen Immobilie
    - **Übertragung von Anteilen** an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört, sowie die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Rechtsgeschäft

# Sachverhaltsmeldung



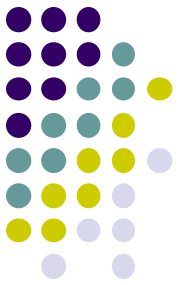
- **alle sonstigen gesellschaftsrechtlichen Vorgänge**, sofern dadurch
  - eine inländische Immobilie auf einen anderen Rechtsträger übergeht
    - Verschmelzung, Spaltungen, Vermögensübertragungen, nicht aber ein Formwechsel
  - einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, eine inländische Immobilie auf eigene Rechnung zu verwerten
    - z. B. Begründung sowie Auflösung eines **Treuhandverhältnisses**



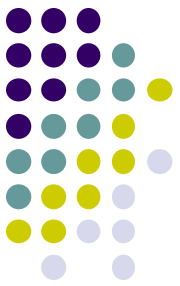
# Meldepflicht

- Der Entwurf der Verordnung ist aus meiner Sicht nach wie vor **unbefriedigend**
  - wegen der zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe
    - Spagat zwischen Meldepflicht und Verstoß gegen die Pflicht zur Verschwiegenheit und [§ 203 StGB](#)
    - **aber**: umfassende Exkulpation gem. [§ 48 Abs. 1 GwG](#) bei versehentlich unbegründeter Meldung, jedenfalls nach der Begründung des Entwurfs
      - eine Klarstellung in § 48 GwG ist dringend erwünscht

# Meldepflicht



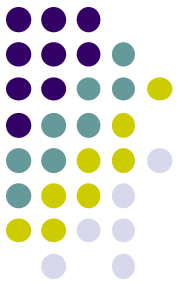
- Eingehende Erläuterungen werden die **Anwendungsempfehlungen** der BNotK enthalten
- Einholung einer Entscheidung der Aufsichtsbehörde gem. § 18 Abs. 3 BNotO in Zweifelsfällen?



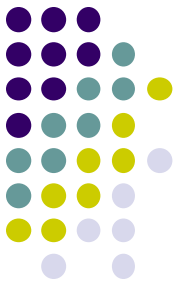
# Sachverhaltsmeldung

- Meldepflichtige Sachverhalte nach der VO
  - Bezug zu Risikoland oder Sanktionslisten
    - § 4 der VO
      - Ansässigkeit in einem „Schurkenstaat“
      - gleichermaßen enger Bezug > regelmäßiger Aufenthalt
      - woher soll der Notar das Wissen?
      - Unterrichtung über „Schurkenstaaten“ durch die FIU gem. § 4 Abs. 4 der VO
  - Auffälligkeiten hinsichtlich der beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten
    - § 5 der VO
      - z. B. Verletzung der Mitwirkungspflichten gem. § 11 Abs. 6 S. 3 und 4 GwG

# Sachverhaltsmeldung

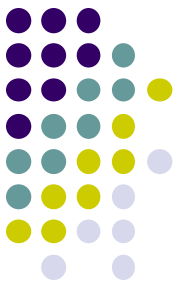


- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung
  - § 6 der VO
    - z. B. Ausbleiben der Vollmachtsbestätigung bei vollmachtloser Vertretung
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität
  - § 7 der VO
    - z. B. Barzahlung mehr als EUR 10.000
    - z. B. Zahlung mit Kryptowerten
    - z. B. Zahlung über Bankkonto in einem Drittstaat



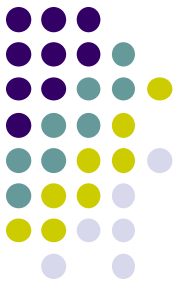
# Meldevorgang

- Meldung hat **unverzüglich** gegenüber der FIU zu erfolgen
  - FIU = Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen



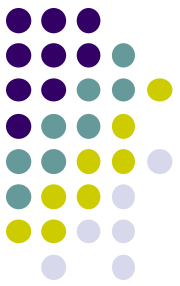
# Meldevorgang

- Meldung erfolgt (derzeit) gem. [§ 45 GwG](#) elektronisch über das [goAML-Meldeportal](#) der FIU
  - BNotK wird rechtzeitig ein leichter zu bedienendes **Meldeportal** zur Verfügung stellen
  - alle Notare müssen sich bei dem Portal goAML registrieren
    - [Darstellung](#) des Registrierungsvorgangs
    - Bei Anwaltsnotaren genügt nach Auskunft der FIU die Registrierung als Notar



# Meldevorgang

- die bereitzustellenden Informationen sind durch die Software goAML weitestgehend vorgeben
- Notar darf auch über die Pflichtfelder hinaus Angaben zum Sachverhalt machen
- er darf auch Dokumente zur Verfügung stellen
  - z. B. Verträge oder Ausweisdokumente

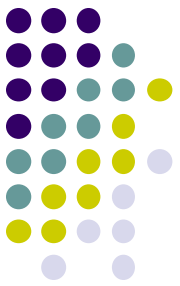


# Pflichten nach einer Meldung

- § 46 GwG

- **Anhaltepflicht**

- Keine Pflicht zum Abbruch der Beurkundung
  - wenn Notar während der Beurkundungsverhandlung von Umständen, die eine Meldepflicht begründen, erfährt
  - Erstattung der Meldung dann nach Abschluss der Beurkundung
    - schon, um die Beteiligten nicht zu warnen
- Vollzug darf frühestens **am dritten Werktag** nach der Erstattung der Meldung erfolgen, sofern die FIU oder die Staatsanwaltschaft die Transaktion nicht untersagt hat
  - Samstag gilt nicht als Werktag
  - Abgabe der Meldung am Donnerstag, Weiterbearbeitung erst am Mittwoch der Folgewoche

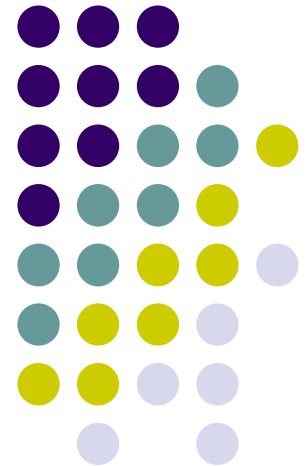


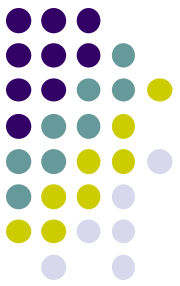
# Pflichten nach einer Meldung

- § 47 GwG
  - Die Beteiligten dürfen nicht über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung informiert werden
  - Wünschen sie einen Beurkundungstermin innerhalb der Anhaltepflicht, muss dies verweigert werden
    - Während der Anhaltepflicht besteht damit faktisch ein **Beurkundungsverbot**

# Gefahr im Verzug

Beurkundungsverbote nach dem  
GwG bei Immobiliengeschäften

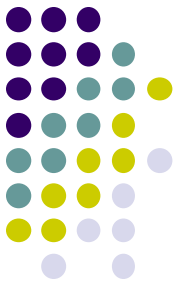




# Beurkundungsverbote

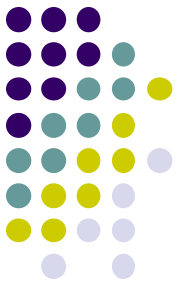
- § 10 Abs. 9 S. 4 GwG
  - **Beurkundungsverbote bei Immobiliengeschäften**
    - fehlende oder unschlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur bei Beteiligung einer Gesellschaft an einem Immobiliengeschäft
      - **nicht** nur bei Erstkontakt – **auch** bei Bestandsmandanten
    - fehlende Registrierung einer ausländischen Gesellschaft, die eine Immobilie kaufen will, im Transparenzregister

# Beteiligung von Gesellschaften an Immobiliengeschäften

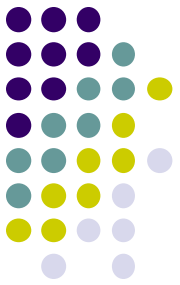


- **Voraussetzungen:**
  - Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG
    - vgl. dazu oben Folie 15/16
  - Beteiligung einer Gesellschaft
    - auf Käufer und / oder Verkäuferseite
- **Rechtsfolgen:**
  - Pflicht der Gesellschaft zur Vorlage einer Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur
  - Schlüssigkeitsprüfung durch Notar
- Fehlende schlüssige Dokumentation = Beurkundungsverbot
  - (§ 10 Abs. 9 Satz 4 i. V. m. [§ 11 Abs. 5a GwG](#))

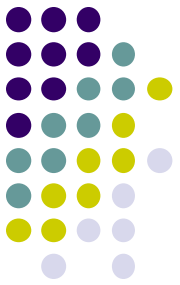
# Erwerb eines Grundstücks durch ausländische Vereinigung



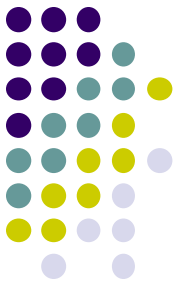
- **Voraussetzungen:**
  - Immobilienkauf (nicht Verkauf) = asset deal
  - Erwerb durch ausländische Gesellschaft
- **Rechtsfolgen:**
  - Pflicht der ausländischen Gesellschaft zur vorausgehenden Registrierung im Transparenzregister Deutschlands oder
  - Registrierung im Transparenzregisters eines anderen EU-Mitgliedsstaates
- Ohne Registrierung: Beurkundungsverbot (§ 10 Abs. 9 Satz 4 i. V. m. § 20 Abs. 1 S. 2 u. 3 GwG)



# Vor die Klammer gezogen: Transparenzregister

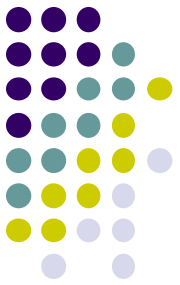


# Registerführung und Registrierung



# Sinn und Zweck

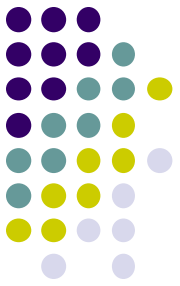
- Dokumentation der wirtschaftlich Berechtigten (**wB**)
  - im Sinne von [§ 3 Abs. 1 GwG](#)
  - am Ende steht immer eine natürliche Person
  - Sprechende Bezeichnung in Österreich:
    - „Register der wirtschaftlichen Eigentümer“
  - Englisch:
    - Register for Ultimate Beneficial Owners
      - UBO-Register



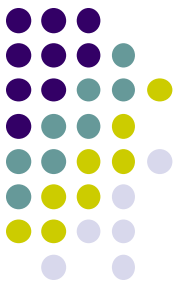
# Transparenzregister

- § 18 Abs. 1 GwG
  - offizielles Portal Deutschlands über wirtschaftlich Berechtigte im Sinne von § 3 GwG
    - wird geführt durch den Bundesanzeiger
    - unter der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesverwaltungsamtes

# Transparenzregister



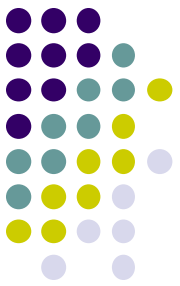
- [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de)
  - **Registrierung** zum Transparenzregister (**TR**)
    - Notar: Scan des Personalausweises und Verweis auf Notarverzeichnis unter [www.notar.de](http://www.notar.de)
      - **Anwaltsnotar**: die Verwendung von zwei Accounts ist sinnvoll
      - eine Sozietät lässt sich nicht registrieren; die Accounts sind personalisiert
    - Mitarbeiter: [Berechtigungsschreiben](#) des Notars; kein Personalausweis erforderlich
      - Registrierung des Notars ist nicht zwingend vorgeschrieben



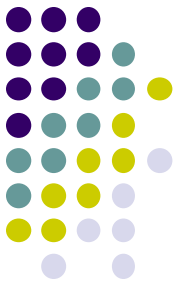
# Einsicht in das TR

- [Antrag](#) auf Einsichtnahme in das TR
  - Anklicken, um was für einen Vorgang es sich handelt
    - im Regelfall wird dies § 2 Abs. 1 Nr. 10 a) aa) GwG für den Immobilienkauf oder § 2 Abs. 1 Nr. 10 a) ee) GwG bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen sein
    - diesen Text anklicken:
      - „Die Einsichtnahme erfolgt zur Erfüllung meiner allgemeinen Sorgfaltspflichten in einem der in § 10 Abs. 3 GwG genannten Fälle.“
      - Das Freifeld zur Eingabe einer Begründung für die Einsicht ist dann nicht mehr erforderlich

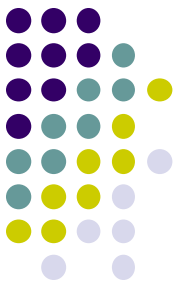
# Transparenzregister



- § 22 Abs. 2 GwG
  - jede inländische mitteilungspflichtige Gesellschaft sollte **automatisch** im TR eingetragen sein
    - allerdings ohne Angaben zu den wirtschaftlichen Berechtigten
  - aus dem TR können auch HR-Auszüge und alle sonstigen im HR elektronisch verfügbaren Dokumente abgerufen werden
    - pro abgerufenem Dokument fällt eine Gebühr in Höhe von EUR 1,65 an
      - klarer Vorteil Transparenzregister > aber Weitberechnung als Auslage möglich?

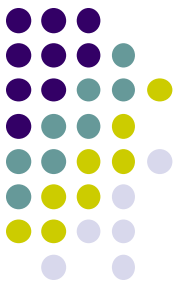


# Zu meldende Daten



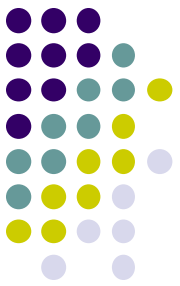
# Transparenzregister

- § 19 GwG
  - zur Eintragung im TR mitzuteilen sind
    - Vor- und Nachname
    - Geburtsdatum
    - Wohnort
    - Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses
    - **Staatsangehörigkeit** (seit dem 01.01.2020)
      - Pflicht zur Nachmeldung zum TR **besteht laut BVA nicht!**



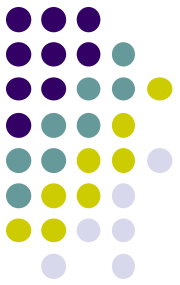
# Transparenzregister

- Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses im Sinne von [§ 19 Abs. 1 Nr. 4 GwG](#)
  - ist definiert in [§ 19 Abs. 3 GwG](#)
  - ergibt sich auch aus Absprachen zwischen einem Dritten und einem Anteilseigner bzw. mehreren Anteilseignern untereinander:
    - z. B. kontrollbegründende Stimmbindungs-, Pool- oder Konsortialvereinbarungen, stille Gesellschaften, Beherrschungsverträge
    - Treuhandverträge
    - zu melden sind die Personen, die die Kontrolle ausüben

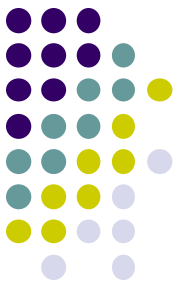


# Transparenzregister

- **Treuhand** über Gesellschaftsanteile
  - Treuhänder kontrolliert Anteile **eines Treugebers** von über 25 % gem. [§ 3 Abs. 2 GwG](#)
    - als wB zu melden sind der Treuhänder und der Treugeber
  - Treuhänder kontrolliert die Anteile von mehreren Gesellschaftern, die aber alle nicht mehr als 25 % der Anteile halten
    - als wB zu melden ist nur der Treuhänder
  - vgl. die [FAQ](#) des Bundesverwaltungsamts

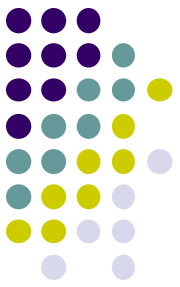


# Wer unterliegt der Meldepflicht?



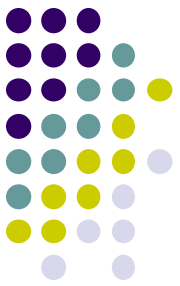
# Meldepflicht

- § 20 Abs. 1 GwG
  - der Meldepflicht unterliegen
    - inländische juristische Personen des Privatrechts
      - z. B. AG, GmbH, Genossenschaft, Stiftung
    - inländische **eingetragene** Personengesellschaften
      - z. B. OHG, KG
      - **nicht** aber die GbR (weil [noch] in keinem Register eingetragen)
    - **ausländische** Gesellschaften, die sich verpflichten, in Deutschland eine Immobilie zu **erwerben**
      - asset deal, nicht share deal



# Meldepflicht

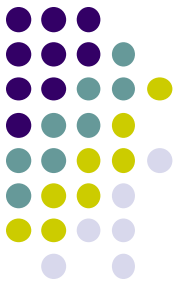
- Inländische Gesellschaft =
  - Satzungssitz in Deutschland
    - hat die Gesellschaft ihren Verwaltungssitz im Ausland, ändert dies nichts an der Meldepflicht zum TR
- **Vorgesellschaft** zur GmbH unterliegt der Meldepflicht
  - etwa sechs Wochen nach der Beurkundung
    - wenn bis dahin die Eintragung der GmbH im HR erfolgt ist, hat sich die Meldepflicht der Vorgesellschaft erledigt



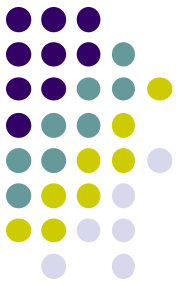
# Meldepflicht

- § 20 Abs. 1 S. 2 GwG
  - **Meldepflicht** einer ausländischen Gesellschaft, die in Deutschland eine **Immobilie erwerben** will
    - Mitteilung der Angaben zu ihrem wirtschaftlich Berechtigten an das (deutsche) TR
      - es sei denn, die Gesellschaft ist bereits im elektronisch geführten TR eines EU-Mitgliedsstaates eingetragen
  - Bis zur Nachweise der Meldung bzw. der Registrierung in einem anderen Register besteht ein **Beurkundungsverbot**

# Meldepflicht

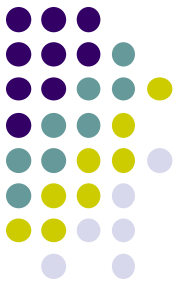


- **keine Meldepflicht**
  - einer ausländischen Gesellschaft, die ihre in Deutschland belegene Immobilie **verkaufen** will
  - bei **Anteilsabtretungen** (share-deals) unter Beteiligung einer ausländischen Gesellschaft

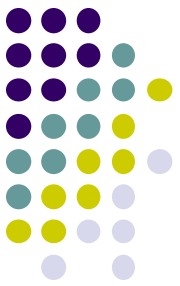


# Meldepflicht

- Die Gesellschaft kann sich gegenüber dem TR bei den Meldungen vertreten lassen
  - durch Rechtsanwalt
  - durch Notar



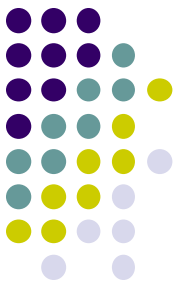
# Fiktionswirkung



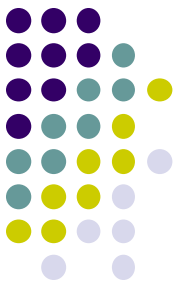
# Fiktionswirkung

- § 20 Abs. 2 GwG - **Fiktionswirkung**
  - **Keine** Mitteilungspflicht zum TR, wenn
    - sich die Angaben gem. § 19 GwG zum wB
    - bereits aus Eintragungen und Dokumenten in **deutschen** Registern ergeben
      - **Handels-**, Genossenschafts-, Vereins- oder Partnerschaftsregister
    - und dort **elektronisch** abrufbar sind
  - Die Fiktionswirkung entfalten insbes.
    - die Gesellschafterliste
    - Eintragungen im Handelsregister

# Fiktionswirkung

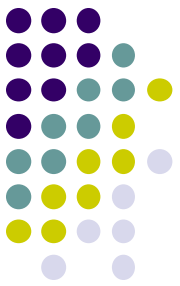


- Insbes.: Fiktionswirkung der **Gesellschafterliste**
  - es muss eine Gesellschafterliste im HR **elektronisch** veröffentlicht sein
    - eine Liste ohne Prozentangaben genügt, denn die Prozentangaben zählen nicht zu den Angaben gem. [§ 19 Abs. 1 GwG](#)
  - die Gesellschafterliste muss hinsichtlich der Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten gem. [§ 19 GwG](#) korrekt sein
    - **Achtung**: der Gesellschafter muss mit seinem Wohnort in der Liste aufgeführt sein > nicht Geschäftsadresse
  - andernfalls: Einreichung einer neuen Liste



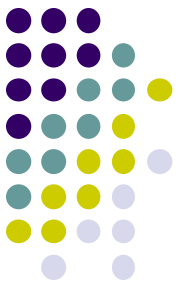
# Fiktionswirkung

- Bei der UG (haftungsbeschränkt) erfüllt das **Musterprotokoll** die Funktion der Gesellschafterliste
  - und damit auch die Mitteilungsfiktion



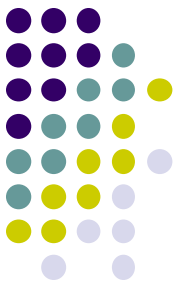
# Fiktionswirkung

- Staatsangehörigkeit als Angabe nach § 19 GwG
  - muss nicht Inhalt des Dokuments oder Registereintrags sein, das / der die Fiktionswirkung auslöst
    - § 20 Abs. 2 S. 1, 1 HS GwG
      - also keine Notwendigkeit zur Einreichung einer **neuen** Gesellschafterliste



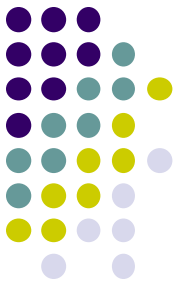
# Fiktionswirkung

- Zur Meldepflicht von Komplementären und Kommanditisten einer KG
  - [FAQ](#) des Bundesverwaltungsamts
    - Seite 11 ff.



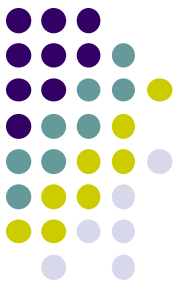
# Fiktionswirkung

- In der Regel **keine** Fiktionswirkung bei Kommanditgesellschaften
  - weil sich dem HR nur die Haftsumme der Kommanditisten entnehmen lässt
  - nicht aber die tatsächlichen Beteiligungsverhältnisse
  - zu Ausnahmen vgl. die FAQ des Bundesverwaltungsamtes
    - insbes. Einheits-GmbH & Co. KG mit nur einem Kommanditisten



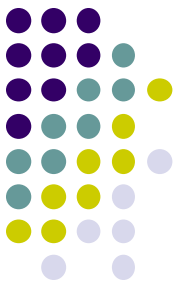
# Fiktionswirkung

- § 20 Abs. 2 S. 2 GwG
  - Fiktionswirkung bei Aktiengesellschaften
    - die in Deutschland oder nach vergleichbaren Standards im Ausland börsennotiert sind
    - gilt die Pflicht zur Mitteilung an das TR **stets** als erfüllt



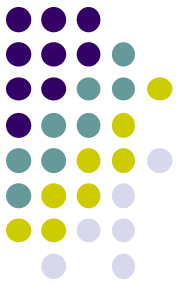
# Fiktionswirkung

- Greift **z. B.** die Fiktionswirkung der Gesellschafterliste hinsichtlich eines Gesellschafters ist **keine** Meldung zum TR erforderlich, auch wenn er noch (zusätzlich) aus einem anderen Grund wB ist
  - Gesellschafter
    - hält 30 % der Anteile der GmbH und
    - kontrolliert zusätzlich 90 % der Stimmrechte qua Stimmbindung
      - was sich der Gesellschafterliste nicht entnehmen lässt



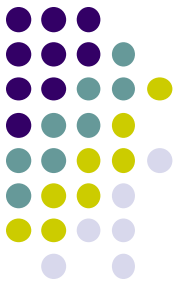
# Fiktionswirkung

- Wenn keine Fiktionswirkung greift:
  - Meldung des wirtschaftlich Berechtigten zum Transparenzregister durch den Vertreter der Gesellschaft
    - der sich z. B. durch Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater vertreten lassen kann
    - es drohen hohe Bußgelder
  - dabei die FAQ des Bundesverwaltungsamtes beachten
    - [hier](#) die aktuelle Fassung (Stand 20.02.2020) als pdf



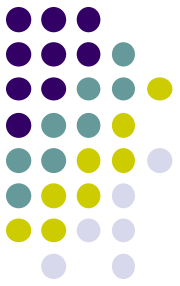
# Fiktiver wirtschaftlich Berechtigter

# Fiktiver wirtschaftlich Berechtigter



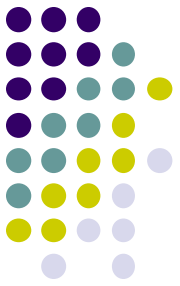
- § 3 Abs. 2 Satz 5 GwG
  - Lässt sich kein „echter“ wirtschaftlich Berechtigter ermitteln, ordnet das Gesetz eine Fiktion an
    - es gilt als wB der Gesellschaft
      - der gesetzliche Vertreter,
      - der geschäftsführende Gesellschafter
      - oder der Partner
    - Dies ist / sind insbes. bei der GmbH der/ die Geschäftsführer
      - Bsp.: 5 Geschäftsanteile zu je 20%

# Fiktiver wirtschaftlich Berechtigter



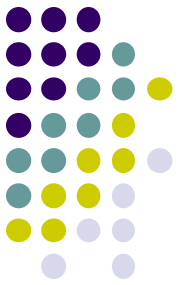
- GF der GmbH als fiktiver wirtschaftlich Berechtigter
  - ist im Handelsregister eingetragen
  - daher greift auch hier die Fiktionswirkung des [§ 20 Abs. 2 GwG](#)
  - der GF muss nicht zum TR gemeldet werden

# Fiktiver wirtschaftlich Berechtigter

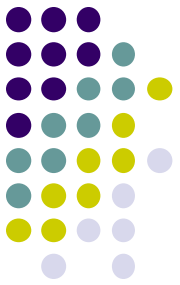


- Die Bemühungen, einen wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und die dabei auftretenden Schwierigkeiten sind gem. [§ 8 Abs. 1 a. E GwG](#) zu dokumentieren

# Unterstützung der Mandanten



- Keine Pflicht des Notariats, die Beteiligten über die etwa bestehenden Meldepflichten zu unterrichten
- Der entspr. Service erscheint mir aber fast zwingend zu sein



# Pflicht zur Überprüfung des Transparenzregisters

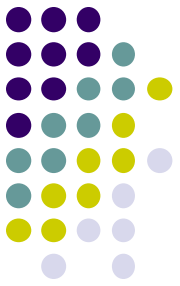
Beginn einer neuen  
Geschäftsbeziehung mit einer  
Gesellschaft

# Einsicht in das Transparenzregister



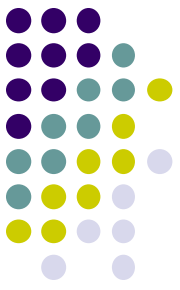
- § 11 Abs. 5 S. 2 GwG
  - neues Mandat einer **Gesellschaft**, die vor dem 01.01.2020 noch nie einen Beurkundungsauftrag erteilt hatte
    - juristische Person des Privatrechts oder eingetragene Personengesellschaft
      - mit Ausnahme einer GbR

# Einsicht in das Transparenzregister



- Pflicht des Notariats
  - zur Einholung eines Nachweises der Registrierung bei der Mandantschaft oder
  - eines Auszugs aus dem Transparenzregister
- Pflicht zur Überprüfung der Registrierung im TR löst **kein** Beurkundungsverbot aus

# Einsicht in das Transparenzregister



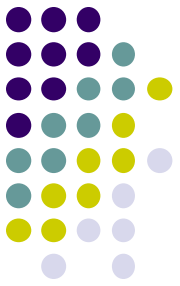
- Pflicht zur Einholung eines Auszugs aus dem TR besteht nicht, wenn die **Fiktionswirkung** greift
  - die Einholung einer Gesellschafterliste in Anwendung des [§ 20 Abs. 2 GwG](#) reicht daher in der Regel aus
  - wenn der betroffene Beteiligte (insbes. GF der GmbH) auf **Befragen** mitteilt, dass die Angaben in der Gesellschafterliste ein vollständiges Bild über die wB geben
    - dies wäre anders, wenn **z. B.** einer der Gesellschafter seine Beteiligung treuhänderisch für einen Dritten hält
      - **vorsorglich** Versand des [Fragebogens](#) (!?)

# Einsicht in das Transparenzregister



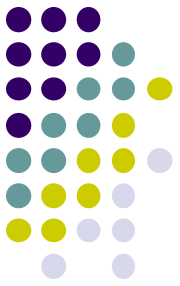
- **Praxishinweis** der BNotK:
  - „Um die Büroabläufe zu vereinfachen, kann es sich gleichwohl anbieten, standardmäßig die Vorlage eines Transparenzregisterauszugs bzw. eine eigene Einsichtnahme in das Transparenzregister vorzusehen.“
  - „Dort können – ohne weitere Angabe von Gründen – auch Handelsregisterauszüge und alle sonstigen im Handelsregister elektronisch verfügbaren Dokumente abgerufen werden.“

# Einsicht in das Transparenzregister



- Dokumentation der Einsichtnahme in das TR
  - in der Urkunde **oder** der Nebenakte
  - nach Krauß, Immobilienkaufverträge, 9. Aufl.

# Einsicht in das Transparenzregister

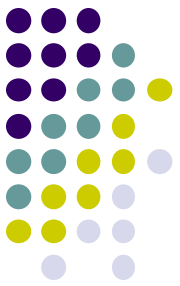


- § 11 Abs. 3 GwG
  - Keine erneute Pflicht zur Identifizierung durch Einholung eines Auszugs aus dem TR bei weiteren Geschäften
    - es sei denn, Notar hat Zweifel
    - Nachfragen schadet nicht > Mitwirkungspflicht der Beteiligten

# Einsicht in das Transparenzregister

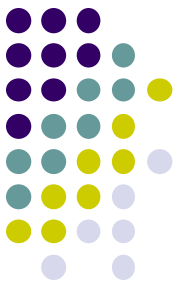


- Rechtsfolgen?
  - eines Negativattests des TR (keine Eintragung eines wB)?
    - oder
  - Notar weiß, dass keine Meldung des wB zum TR erfolgt ist
- Keine, insbesondere **kein** Beurkundungsverbot
  - auch die Aussetzung des Endvollzugs erscheint nicht erforderlich
  - Ermittlung des wB mit anderen Mitteln
  - Eine Empfehlung (keine Amtspflicht) ggü. der Mandantschaft, die Meldung alsbald nachzuholen, drängt sich auf



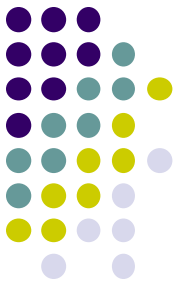
# Unstimmigkeitsmeldung

- § 23a Abs. 1 GwG
  - i.V.m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 3 GwG
  - Unstimmigkeitsmeldung an das TR
    - sofern im Notariat festgestellt wird, dass die Angaben im Transparenzregister nicht mit den eigenen Feststellungen zu den wirtschaftlich Berechtigten übereinstimmen
      - Zur Bestimmung einer „Unstimmigkeit“ vgl. [FAQ](#) des BVA
        - Seite 29

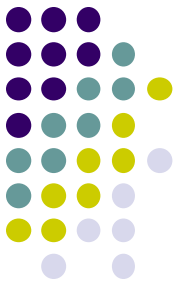


# Unstimmigkeitsmeldung

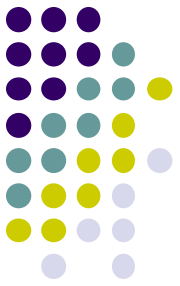
- gilt für Notare jedoch nur dann, wenn gleichzeitig auch eine **Meldepflicht** gem. § 43 GwG besteht > § 23a Abs. 1 S. 2 GWG
  - Notar **weiß**, dass seine Tätigkeit für den Zweck der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt werden soll
  - es liegt ein in der Rechtsverordnung aufgeführter **Katalogfall** vor
- Unstimmigkeitsmeldung ist m. E. dann nicht erforderlich, wenn die Korrektur nach Hinweis durch den Notar unverzüglich und nachgewiesen durchgeführt wird
- die Meldung erfolgt über [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de)



# Geldwäscheprävention im Notariat

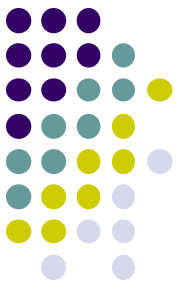


# Anwendungsbereich und Aufsicht



# Notar als Verpflichteter

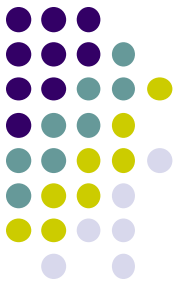
- § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG
  - Notare unterfallen dem Anwendungsbereich des GwG
  - im Zusammenhang mit den dort aufgeführten Tätigkeiten



# Anwendungsbereich

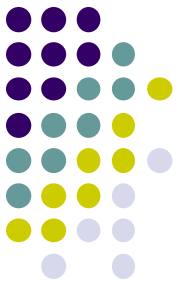
- Das GwG ist anwendbar auf
  - Immobilienkäufen einschließlich Sondereigentum und Erbbaurecht
    - auch bei share deals
      - entgegen dem Wortlaut des [§ 2 Abs. 1 Nr. 10 a\) aa\) GwG](#)
  - sämtliche gesellschaftsrechtliche Angelegenheiten
  - Verwahrungstätigkeiten
  - Spezialvollmachten im Zusammenhang mit den vorbenannten Geschäften

# Anwendungsbereich



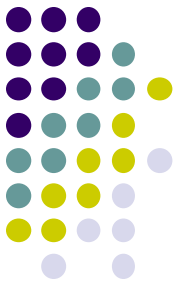
- **Unterschriftsbeglaubigungen** incl. Handelsregisteranmeldungen
  - insoweit aber Beschränkung der Sorgfaltspflichten auf die förmliche Identifizierung des Erschienenen
    - also **keine** Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten
    - unabhängig davon, ob der Notar den Entwurf der Anmeldung erstellt hat oder nicht

# Anwendungsbereich

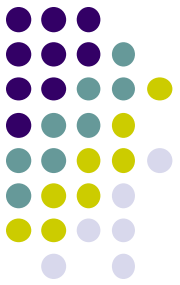


- **Nicht** anwendbar ist das GwG bei allen sonstigen notariellen Tätigkeiten
  - Bestellung, Änderung und Löschung von Grundschulden oder sonstiger Rechte an Grundstücken
  - Schenkungen und Übergabeverträge
    - **auch betr. Immobilien**
  - familienrechtliche Angelegenheiten
  - erbrechtliche Angelegenheiten
    - Nachlassauseinandersetzungen, auch wenn Grundstücke oder Gewerbebetriebe betroffen sind
  - General- und Vorsorgevollmachten

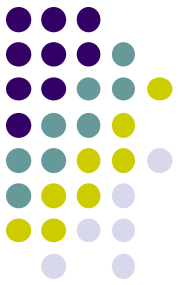
# Aufsicht



- Aufsichtsbehörde = Präsident(in) des LG
  - muss gem. [§ 51 Abs. 8 GwG](#) regelmäßig aktualisierte Auslegungs- und Anwendungshinweise zur Verfügung stellen
    - in Form der genehmigten [Anwendungsempfehlungen](#) der BNotK
      - Neufassung wird die BNotK veröffentlichen, wenn die Rechtsverordnung gem. § 43 GwG veröffentlicht werden wird

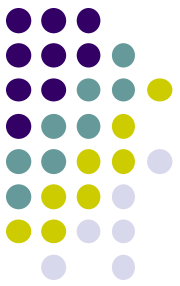


# Risikoanalyse und Sicherungsmaßnahmen



# Allgemeine Risikoanalyse

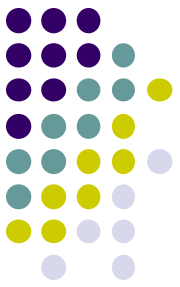
- § 5 GwG – Zwingend erforderliche allgemeine Risikoanalyse und Dokumentation
  - unter Beachtung der Risikofaktoren in Anlage 1 und Anlage 2 zum GwG
  - unter Beachtung der Nationalen Risikoanalyse
  - Formular der BNotK
    - nach Vollzug Ablage in der Generalakte
    - jährliche Überprüfung vornehmen



# Risikoanalyse des Einzelfalls

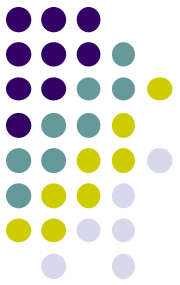
- § 10 Abs. 2 GwG
  - Verpflichtung zur Prüfung **jedes** geldwäschererelevanten Vorgangs
  - bei Beginn der Tätigkeit (Abs. 2)
    - Aber: Privilegierung der Rechtsberater in § 10 Abs. 9 S. 3 GwG
  - im Hinblick auf das konkrete Geldwäscherisiko
  - Regelfall ist ein mittleres Risiko
    - geringes Risiko, § 14 GwG
    - höheres Risiko, § 15 GwG

# Risikoanalyse des Einzelfalls



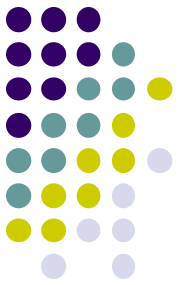
- Zu beachten ist der **risikobasierte Ansatz**
  - der deutlich in [§ 10 Abs. 2 GwG](#) zum Ausdruck kommt
  - Risikobewertung erfolgt im Rahmen einer Gesamtschau sämtlicher Umstände des Einzelfalls
  - unter Zugrundelegung z. B. der von der BNotK erstellten [Liste](#) von Risikofaktoren
    - u. a. Mandant ist in einem Risikoland ansässig
      - vgl. [Liste](#) der Risikoländer
      - ein z. B. Syrer mit Aufenthaltsstatus ist **nicht** in Syrien ansässig
  - Regelfall ist ein mittleres Risiko

# Risikoanalyse des Einzelfalls



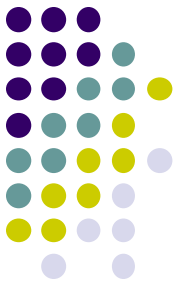
- **Dokumentation** der konkreten Risikoanalyse
  - auf dem Verfügungsbogen
  - oder in einem gesonderten Dokument in der Nebenakte
  - vgl. die Empfehlung in dem aktuellen Merkblatt der BNotK
    - entspricht den geltenden Anwendungsempfehlungen
    - „Ankreuzbogen“
  - Verbalisierung der Feststellung eines geringen Risikos in der Nebenakte?

# Sicherungsmaßnahmen

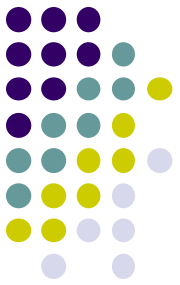


- § 6 GwG – Interne Sicherungsmaßnahmen
  - Formblatt der BNotK
    - nach Vollzug Ablage in der Generalakte
- Pflicht zur Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
  - § 6 Abs. 2 Nr. 6 GwG

# Whistleblowing

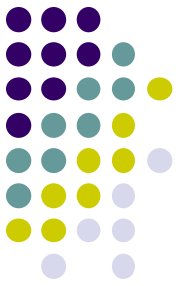


- § 6 Abs. 5 GwG
  - es **muss** ein Meldeweg für anonyme Meldungen eröffnet werden
    - zur anonymen Weitergabe vertraulicher Informationen durch Mitarbeiter
      - Whistleblowing
      - z.B. eine **Mailadresse**  
geldwaeschepraevention@westfaelische-notakammer.de
        - auf die der Notar die Mitarbeiter hinweist

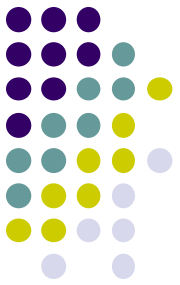


# Sorgfaltspflichten

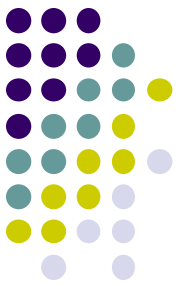
# Allgemeine Sorgfaltspflichten



- § 10 GwG – Allgemeine Sorgfaltspflichten
  - Abs. 1 **Nr. 1**: Pflicht zur förmlichen Identifizierung des / der formell Beteiligten
    - **auch** bei UB mit und ohne Entwurf
  - Abs. 1 **Nr. 2**: Identifizierung des / der wirtschaftlich Berechtigten
  - Abs. 9 Satz 3: **Privilegierung** der Rechtsberater
    - Sorgfaltspflichten können nachgeholt werden
      - bis dahin Aussetzung des Vollzugs
      - **es sei denn** es besteht ein Beurkundungsverbot



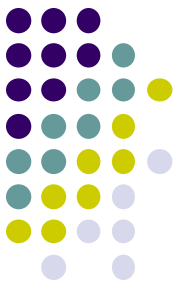
# Identifizierung des formell Beteiligten



# Identifizierung

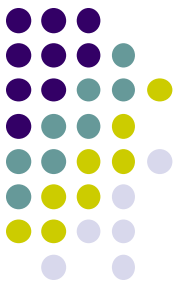
- Unterscheide

- § 10 BeurkG – Feststellung der Beteiligten
  - hier genügt gem. Abs. 3 S. 1 auch die Bekanntschaft mit dem Beteiligten
    - Sandkastenfreundschaft reicht aus
- § 10 GwG – Pflicht zur Identifizierung auch bekannter Beteiligter
  - Sandkastenfreundschaft entbindet **nicht** von der Pflicht zur Identifizierung



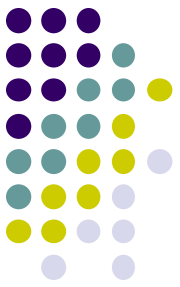
# Identifizierung

- § 11 GwG – Identifizierung
  - die zu erhebenden Daten der Urkundsbeteiligten ergeben sich aus Abs. 4
    - Vorname und Nachname,
    - Geburtsort,
    - Geburtsdatum,
    - Staatsangehörigkeit und
    - eine Wohnanschrift
  - **Mitwirkungspflicht** der Mandanten gem. Abs. 6



# Identifizierung der Beteiligten

- Förmlich zu identifizieren sind nur die **formell** an der Urkunde Beteiligten
  - dies ist
    - bei Vertretungsfällen der Vertreter
    - bei Gesellschaften deren Vertreter
  - die förmliche Identifizierung der **sachlich Beteiligten als „Vertragspartner“** ist daher nicht erforderlich
    - wohl aber sind die sachlich Beteiligten – insbes. die Vertretenen – als wirtschaftlich Berechtigte im Sinne von § 3 Abs. 4 GwG – Veranlasser - zu behandeln



# Identifizierung der Beteiligten

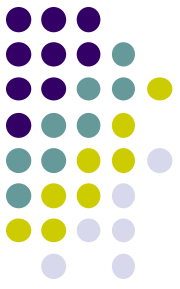
- **Vertragspartner** des Notars im Sinne des GwG sind immer nur die Erschienenen, sodass der Begriff „Vertragspartner“ und „für ihn auftretenden Person“ für den Bereich der notariellen Praxis zusammenfallen
  - [vgl. § 11 Abs. 5a GwG](#)

# Verfahren der förmlichen Identifizierung

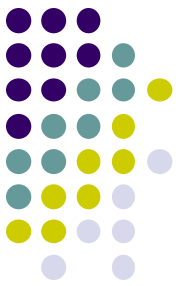


- § 12 GwG – Verfahren der Identifizierung
  - Abs. 1 Nr. 1:
    - anhand eines **gültigen** amtlichen Lichtbildausweises
      - EU-Bürger und Bürger aus Norwegen, Island, Liechtenstein und der Schweiz
        - Identifizierung durch gültigen Personalausweis oder Reisepass
        - oder durch ein von einer deutschen Behörde ausgestelltes Passersatzpapier (§ 4 Abs. 1 AufenthV)
      - sonstige Bürger
        - Identifizierung nur durch gültigen **und** anerkannten / zugelassenen Reisepass
    - Bei Identifikation mit einem Reisepass muss grundsätzlich **keine** Meldebescheinigung beigebracht werden
      - es sei denn, Notar hat **Zweifel** an den Angaben der Beteiligten

# Verfahren der förmlichen Identifizierung



- Identitätsüberprüfung gem. [§ 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG](#)
  - der [elektronische Aufenthaltstitel](#) im Scheckkartenformat ist zur Identitätsprüfung geeignet
    - § 12 Abs. 1 Nr. 2 GwG i.V.m. [§ 78 Abs. 5](#), [§ 4 Abs. 1 Aufenthaltsgesetz](#)
- vgl. auch DNotI-Gutachten Nr. 145516/15 und 154337/17



# Vereinfachte Sorgfaltspflicht

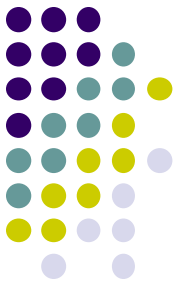
- § 14 GWG: vereinfachte Sorgfaltspflichten bei geringem Risiko
  - Bei Anwendbarkeit der vereinfachten Sorgfaltspflichten können Verpflichtete die Überprüfung der Identität auf der Grundlage von **sonstigen Dokumenten, Daten oder Informationen** durchführen, die von einer glaubwürdigen und unabhängigen Quelle stammen und für die Überprüfung geeignet sind
  - z. B. Führerschein, abgelaufenes Ausweisdokument

# Geringeres Risiko

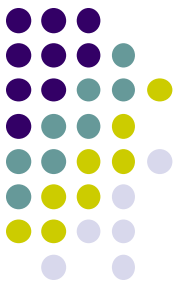


- **Indikatoren** für ein potenziell geringeres Risiko
  - Vorgangsbezogen
    - Immobilienkauf
      - durch eine oder mehrere natürliche Personen für eigene Wohn-/Geschäftszwecke (auch bei Zweit- oder Ferienwohnungen) sowie für Vermietungszwecke
      - durch eine oder mehrere natürliche Personen mit Finanzierung durch ein Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum
      - Finanzierung durch Erbschaft oder Schenkung durch Angehörige
    - Gesellschaftsrecht
      - bei dem Notar aus seiner bisherigen Tätigkeit bekannte und tatsächlich betriebene Unternehmen

# Geringeres Risiko



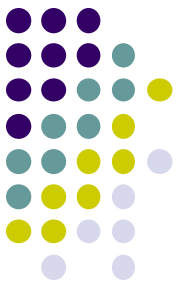
- Mandantenbezogen
  - börsennotiert
  - öffentliche Hand
  - ansässig in EU / Vertragsstaat der EWR
  - als seriös bekannt



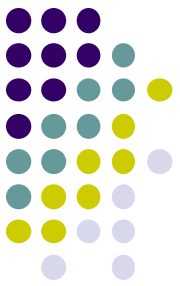
# Verstärkte Sorgfaltspflicht

- § 15 GwG
  - vgl. Schaubild
  - verstärkte Sorgfaltspflichten bei erhöhtem Risiko:
    - Bestimmung der Mittelherkunft
    - Genauere Untersuchung (durch Einholung von **Informationen** > wie im Rahmen des **§ 18 BNotO?**)
      - der formell Beteiligten
      - der wirtschaftlich Berechtigten
      - des Geschäftszwecks
      - geplante Verwendung der Vermögenswerte
    - verstärkte kontinuierliche Überwachung durch den Notar
  - Die veranlassten Maßnahmen sowie deren Ergebnisse sind aufzuzeichnen und aufzubewahren

# Verstärkte Sorgfaltspflicht

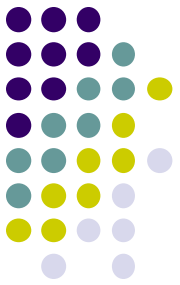


- Aus den FAQ der BNotK
  - „Regelmäßig wird dem Notar zur Erfüllung der verstärkten Sorgfaltspflichten nur die Möglichkeit offenstehen, bei den Beteiligten nachzufragen, um die erforderlichen (zusätzlichen) Informationen zu erhalten und diese auf Plausibilität zu überprüfen. Die Möglichkeit, Erkundigungen bei Dritten einzuholen, scheidet für den Notar aufgrund seiner Verschwiegenheitsverpflichtung aus.“

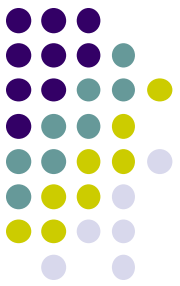


# Verstärkte Sorgfaltspflicht

- § 15 Abs. 3 Nr. 1 GwG
  - verstärkte Sorgfaltspflichten bei Beteiligung von
    - einer politisch exponierte Person = peP
    - eines Familienmitglieds einer peP
    - einer bekanntermaßen einer peP nahestehenden Person
  - Definitionen in § 1 Abs. 12 bis 14 GwG
- peP-Listen sollen zukünftig in den Arbeitshilfen des DNotI zur Verfügung stehen



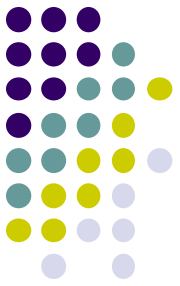
# Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten



# Identifizierung des wB

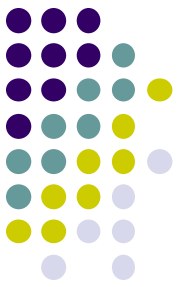
- § 3 GWG
  - Wirtschaftlich Berechtigter ist stets eine oder sind mehrere **natürliche Person(en)**
    - auf deren Veranlassung eine notarielle Amtstätigkeit letztlich durchgeführt werden soll

# Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten



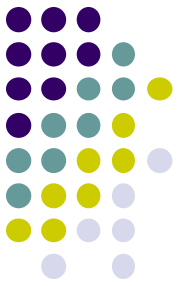
- Oftmals genügt die Angabe der Beteiligten, auf eigene Rechnung zu handeln
  - Formulierungsvorschlag für die Urkunde

# Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten



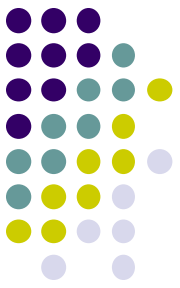
- **Treuhand** über Gesellschaftsanteile
  - Treuhänder kontrolliert Anteile **eines Treugebers** von über 25 % gem. § 3 Abs. 2 GwG
    - wB sind der Treuhänder und der Treugeber
  - Treuhänder kontrolliert die Anteile von mehreren Gesellschaftern, die aber alle nicht mehr als 25 % der Anteile halten
    - wB ist nur der Treuhänder

# Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten

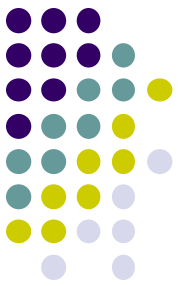


- Bei der Beteiligung einer **GbR** ist deren wB im Sinne von § 3 GwG zu ermitteln
  - obwohl die GbR nicht registerpflichtig ist

# Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten

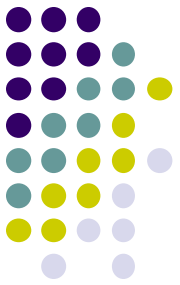


- § Abs. 2 S. 3 iVm § 20 Abs. 1 GwG
  - Öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften oder Anstalten haben keine wB
  - gleiches gilt für Kirchen
  - vgl. FAQ der BNotK, S. 7 und FAQ des BVA
    - bei Beteiligung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts an einer mitteilungspflichtigen Vereinigung gilt § 3 Abs. 2 S. 5 GwG
      - wB ist stets der gesetzliche Vertreter, geschäftsführende Gesellschafter oder Partner als fiktiver wirtschaftlich Berechtigter



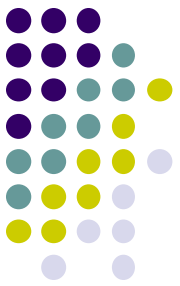
# Identifizierung des wB

- Ermittlung des wB bei komplexen Strukturen:
  - Schema zur Prüfung aus dem Merkblatt der BNotK
  - Verwendung des von der BNotK konzipierten Fragebogens zur Analyse der Eigentums- und Kontrollstruktur



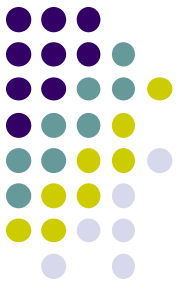
# Identifizierung des wB

- Beispielfall mehrstufige Beteiligung
  - aus dem Merkblatt der BNotK

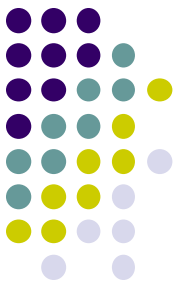


# Identifizierung des wB

- § 11 GwG – Identifizierung
  - die zu erhebenden Daten der wirtschaftlich Berechtigten ergeben sich aus **Abs. 5**
    - zumindest der **Name**
    - abhängig vom konkreten Geldwäscherisiko weitere Angaben
      - Geburtsort,
      - Geburtsdatum
      - Wohnanschrift
  - Mitwirkungspflicht der Beteiligten gem. **Abs. 6**
    - bei **Verstoß gegen Mitwirkungspflicht u. U. Meldepflicht zur FIU**



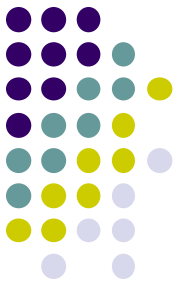
# Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur



# Eigentums- und Kontrollstruktur

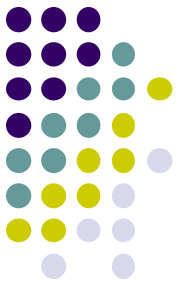
- § 11 Abs. 5a GwG
  - bei Geschäften über Grundbesitz
  - an denen Gesellschaften beteiligt sind
    - auf Veräußerer- und / oder Erwerberseite
    - einschließlich einer **GbR**
  - **muss die Gesellschaft eine Dokumentation** der Eigentums- und Kontrollstruktur in Textform vorlegen
    - die der Notar auf Schlüssigkeit prüfen muss

# Eigentums- und Kontrollstruktur



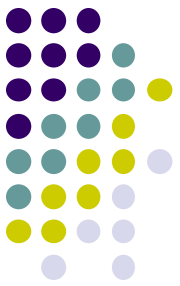
- zuvor besteht ein **Beurkundungsverbot**
  - gem. [§ 10 Abs. 9 S. 4 GwG](#)
  - das auch bei „Altmandanten“ gilt
  - [Muster](#) einer Mitteilung über die Ablehnung der Beurkundung

# Eigentums- und Kontrollstruktur



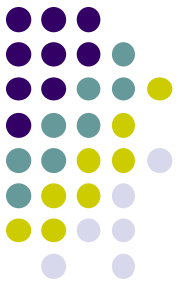
- Betroffen sind die folgenden Rechtsvorgänge gem. [§ 1 GrEStG](#)
  - Kauf einer inländischen Immobilie
  - Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört
  - alle sonstigen gesellschaftsrechtlichen Vorgänge, sofern dadurch eine inländische Immobilie auf einen anderen Rechtsträger übergeht
    - z. B. Verschmelzung, Spaltungen und Vermögensübertragungen, nicht aber ein Formwechsel

# Eigentums- und Kontrollstruktur



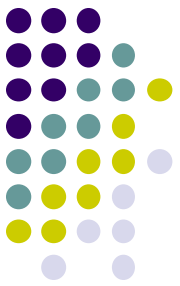
- oder einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, eine inländische Immobilie auf eigene Rechnung zu verwerten
  - Begründung sowie Auflösung eines Treuhandverhältnisses)
- **Letztlich** sind alle Rechtsgeschäfte relevant, bei denen auch eine steuerliche Meldepflicht nach § 18 GrEStG besteht
  - wegen der verbleibenden Unsicherheiten empfiehlt sich immer die Einholung einer Dokumentation
    - es dürfte zudem eine Pflicht zur Nachforschung hinsichtlich des Vorhandenseins von Grundbesitz bestehen
      - Dokumentation in der Urkunde (?)

# Eigentums- und Kontrollstruktur



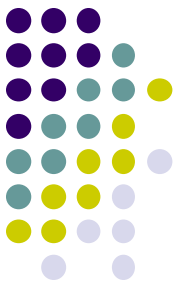
- Aufspaltung des Vertrages in Angebot und Annahme
  - zur **Einholung** der Dokumentation ist der Notar verpflichtet, der das Angebot beurkundet
  - nicht aber der Notar, der die Annahme beurkundet

# Eigentums- und Kontrollstruktur



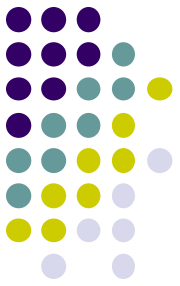
- Praxistip:
  - Verwendung des von der BNotK entwickelten Fragebogens
    - hier auch im Format word
    - hier auch in englische Sprache
  - zusätzlich / alternativ Einholung oder Erstellung einer schematisch-graphische Darstellung
    - Die Gesellschafterliste ersetzt die Dokumentation **nicht**
  - § 11 Abs. 3 GwG ist auch auf die Dokumentation anwendbar
    - „Aktualitätsbestätigung“ durch Mandanten ist sinnvoll

# Eigentums- und Kontrollstruktur



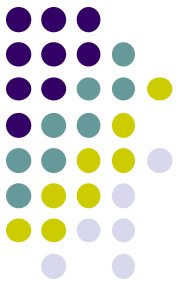
- Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur
  - muss aus der **Sphäre** der Gesellschaft kommen
  - Abgabe muss **nicht** durch vertretungsberechtigtes Organ erfolgen
    - Mitarbeiter der Rechtsabteilung, Steuerberater
  - ist Wissenserklärung, keine Willenserklärung
    - § 126b BGB ist nicht anzuwenden
    - sie muss die Person des Erklärenden nicht unbedingt angeben und muss auch nicht unterschrieben sein

# Eigentums- und Kontrollstruktur

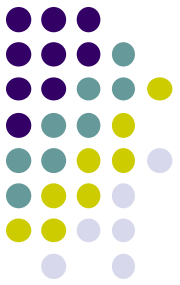


- **Schlüssigkeitsprüfung** durch Notar
  - Prüfung, ob die Feststellung zum wB zutreffend ist, wenn die von den Beteiligten dargestellte Eigentums- und Kontrollstruktur als wahr unterstellt wird
  - auf die Angaben der Beteiligten darf man sich verlassen

# Eigentums- und Kontrollstruktur

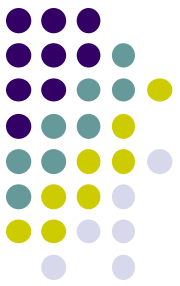


- Beibringung der Dokumentation rechtzeitig vor Beurkundung anstoßen
  - Muster eines Anschreibens nach Krauss, Immobilienkaufverträge, 9. Auflage



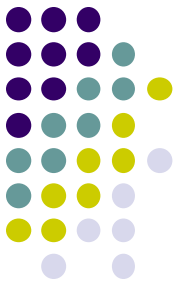
# Immobilienenerwerb durch ausländische Gesellschaft

# Immobilienenerwerb durch ausländische Gesellschaft



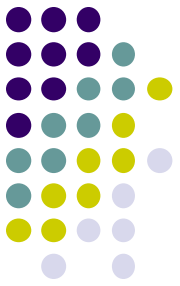
- Notar muss sich die Eintragung im deutschen oder im „europäischen“ TR nachweisen lassen
  - oder selbst Einsicht nehmen
  - Notar kann Vorlage einer Übersetzung des Auszugs aus dem ausländischem TR verlangen
  - vgl. Anlage 2 zum englischsprachigen [Fragebogen](#)
- Es besteht ein **Beurkundungsverbot** bis zur Vorlage des Auszugs aus dem TR
  - gem. [§ 10 Abs. 9 S. 4 GwG](#)

# Immobilienenerwerb durch ausländische Gesellschaft

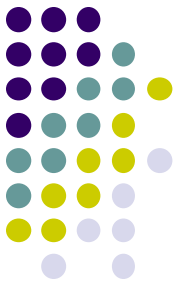


- Beibringung des Auszugs rechtzeitig vor Beurkundung anstoßen
  - Muster eines Anschreibens nach Krauß, Immobilienkaufverträge, 9. Auflage
  - Dokumentation in der Urkunde **oder der Nebenakte** nach Krauß, Immobilienkaufverträge, 9. Auflage

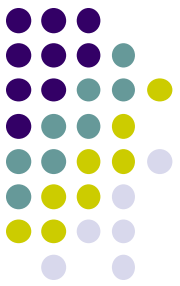
# Immobilienenerwerb durch ausländische Gesellschaft



- Kein Beurkundungsverbot
  - wenn ausländische Gesellschaft in Deutschland eine Immobilie **verkaufen** will
  - bei share-deals > Anteilsabtretungen etc.
    - es kommt auf den beabsichtigten Erwerb von Eigentum an einem Grundstück an

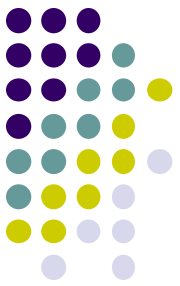


# Dokumentation



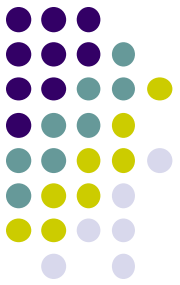
# Dokumentation

- § 8 GwG – Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten
  - Abs. 1 Nr. 1: die im Zuge der Identifikation erhobenen Angaben sind aufzuzeichnen und aufzubewahren
    - aber eher **nicht** in der Urkunde
  - Abs. 2:
    - Kopie **oder** Scan des Lichtbildausweises gilt als Aufzeichnung
      - die Anfertigung einer Kopie oder eines Scans ist **verpflichtend**
      - zu kopieren oder einzuscannen sind **Vorder- und Rückseite** des Ausweises, um die ausstellende Behörde erkennen zu können



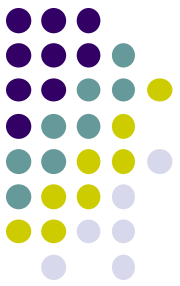
# Dokumentation

- § 8 Abs. 2 Satz 3 GwG
  - Aufzeichnungspflicht beim Absehen von erneuter Identifizierung
    - der **Name** des bereits einmal Identifizierten und der Bezug mit Hinweis auf die bereits erfolgte Identifizierung
  - ich empfehle die Aufbewahrung der Ausweiskopien in einem Stehordner
    - Es darf auch dann von einer erneuten Identifizierung abgesehen werden, wenn der kopierte Ausweis mittlerweile abgelaufen ist



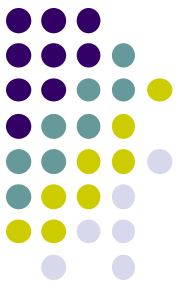
# Dokumentation

- Sonstige Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten
  - vgl. [Aufstellung](#) entspr. Merkblatt der BNotK



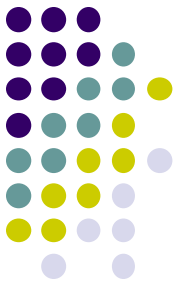
# Dokumentation

- Aufbewahrungsort
  - Risikoanalyse und Dokumentation der internen Sicherungsmaßnahmen
    - Generalakte
  - vorgangsbezogene Angaben und Informationen, insbes. konkrete Risikobewertung
    - Nebenakte
  - Mandantenbezogene Angaben und Informationen, insbes. Ausweiskopien und Eigentums- und Kontrollstruktur
    - nach Mandanten sortiert in einem Sammelordner oder elektronisch



# Dokumentation

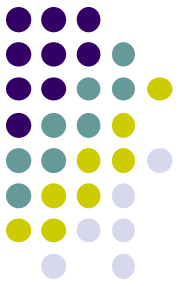
- § 8 Abs. 4 GwG: Aufbewahrung der Aufzeichnungen **fünf** Jahre, danach Pflicht zur Vernichtung
  - das gilt auch für Datenträger
  - werden die Kopien und Ausdrücke in Handakten (auch in der Form eines Stehordners) aufbewahrt, gilt die **siebenjährige** Aufbewahrungspflicht gem. § 5 Abs. 4 DOnot
  - **Empfehlung**: längere Aufbewahrungsdauer in der „GwG-Nebenakte“ verfügen (insbes. Ausweiskopien)



# Dokumentation

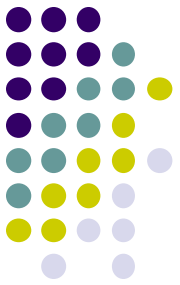
- [§ 8 Abs. 4 GwG-2020](#)
  - In jedem Fall sind die Aufzeichnungen und sonstigen Belege spätestens nach Ablauf von zehn Jahren zu vernichten

# Geldwäschegesetz



- Arbeitshilfen
  - PRADO - öffentliches Online-Register echter Identitäts- und Reisedokumente:
    - <https://www.consilium.europa.eu/prado/de/prado-start-page.html>

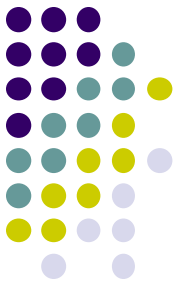
# Download



● <https://bit.ly/3d4kDuo>

- der Link ist **bis zum 17. Juli 2020** gültig
- ich versende den Link bei Bedarf per E-Mail
  - [rechtsanwalt@sandkuehler.info](mailto:rechtsanwalt@sandkuehler.info)
  - [info@westfaelische-Notarkammer.de](mailto:info@westfaelische-Notarkammer.de)

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



- Notar der Stadt Prato (Italien) im 13. Jahrhundert

