

# Der Präsident des Landgerichts Berlin

- Dienststelle Littenstraße -



Der Präsident des Landgerichts Berlin, Postanschrift: 10174 Berlin

An die  
Damen und Herren  
Notarinnen und Notare  
des Landgerichtsbezirks  
-----

Anschrift: Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin  
Vermittlung: (030) 90 23 - 0  
Durchwahl: (030) 90 23 - 2264 (2218)  
Fax: (030) 90 23 - 2234  
E-Mail: gwg.revision@lg.berlin.de  
Fahrverbindung: U-/S-Bhf. Alexanderplatz, Jannowitzbrücke  
U-Bhf. Klosterstraße,

Geschäftszeichen  
NotGWG II – 3830 A-1 (X)

Bearbeiter  
Fr. Thegemey

Ihr Zeichen

Datum  
27. November 2020

## Rundschreiben 2020/2021

(Hinweise für die Notarinnen und Notare hinsichtlich der Vorgaben nach dem Geldwäschegesetz)

### Gliederung

#### I. Allgemeine Vorgaben des GwG - Risikomanagement

#### II. Vorgaben zu den geldwäscherechtlich relevanten Vorgängen - Sorgfaltspflichten

- 1. Identifizierung der formell Beteiligten
- 2. Politisch exponierte Personen
- 3. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten / Treuhandverhältnisse /  
Beurkundungsverbot
- 4. Transparenzregisterauszug / Beurkundungsverbot
- 5. Fallbezogene Risikobewertung

### **III. GwGMeldV-Immobilien**

### **IV. Bußgeldvorschriften**

### **V. Internetseite des Landgerichts Berlin**

Sehr geehrte Frau Notarin,  
sehr geehrter Herr Notar,

mit Schreiben vom 17. Februar 2020 hatte ich Ihnen mitgeteilt, dass die meiner Notaraufsicht zugeordneten Revisoren nach dem Geldwäschegesetz ihre Tätigkeit aufgenommen haben. Bei den Vorortprüfungen gemäß § 51 Abs. 3 GwG prüfen sie die Einhaltung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes im Allgemeinen wie auch in einzelnen geldwäscherechtlich relevanten Urkunds- und Verwahrungsgeschäften anhand der Notariatsnebenakten bzw. Blattsammlungen zu den Verwahrungsgeschäften. Die dabei getroffenen Feststellungen und aktuelle Entwicklungen veranlassen mich – wenngleich eine deutliche Verbesserung der Einhaltung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes in 2020 zu verzeichnen ist -, Sie auf Folgendes hinzuweisen:

#### **I. Allgemeine Vorgaben des GwG - Risikomanagement**

Die im Folgenden aufgeführten Unterlagen sind in der Generalakte abzulegen:

- allgemeine Risikoanalyse (§ 5 GwG)
- zu schaffende interne Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG), insbesondere Dokumentationen der Unterrichtung bzw. Schulung der Mitarbeiter\*innen (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 GwG) sowie der getroffenen Vorkehrungen zum anonymen Hinweisgebersystem (§ 6 Abs. 5 GwG)
- Nachweis der Registrierung beim Meldeportal „goAML Web“ der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)
- Nachweis der Registrierung beim Transparenzregister, § 23 GwG
- Schreiben der Präsidentin des Landgerichts Berlin vom 3. September 2018 betreffend die Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz
- Schreiben des Präsidenten des Landgerichts Berlin vom 17. Februar 2020 betreffend die Ankündigung der Prüfung durch die Revisoren nach dem Geldwäschegesetz und Weisungen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 GwG besteht die Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der allgemeinen Risikoanalyse. Ebenso sind die internen Sicherungsmaßnahmen regelmäßig anzupassen und auch dies – meinen Weisungen im Schreiben vom 17. Februar 2020 folgend – zu dokumentieren.

Die Registrierung beim Meldeportal „goAML Web“ ist wegen § 59 Abs. 6 GwG noch nicht verpflichtend, jedoch anzuraten im Hinblick auf die am 1. Oktober 2020 in Kraft getretene Meldeverordnung (GwGMeldV-Immobilien) und die Vorgabe, eine Meldung gemäß § 43 Abs. 1 GwG unverzüglich abzugeben.

Weitere relevante Schriftstücke der Bundesnotarkammer zum vorliegenden Themenkomplex, wie die jeweils aktuellen Anwendungsempfehlungen zum Geldwäschegesetz, das Merkblatt zum Geldwäschegesetz und die FAQs (häufig gestellten Fragen und Antworten zum GwG) empfehle ich ebenfalls in der Generalakte abzulegen.

## **II. Vorgaben zu den geldwäscherechtlich relevanten Vorgängen - Sorgfaltspflichten**

### **1. Identifizierung der formell Beteiligten**

Die Identifizierungspflichten nach dem Geldwäschegesetz (§§ 10, 11, 12 GwG) und die Pflicht zur Fertigung von Kopien der zur Identifizierung vorgelegten Dokumente (§ 8 Abs. 2 S. 2 GwG) werden überwiegend eingehalten. Häufig beanstandet wurde hingegen die fehlende Dokumentation (§ 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a) GwG) der Identifizierung bereits bekannter Personen. Denn nur, wenn die Identifizierung zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt ist, dieser Umstand aufgezeichnet wurde und die Kopie des Personaldokuments noch vorliegt, kann gemäß §§ 11 Abs. 3 S. 1, 8 Abs. 2 S. 5 GwG eine erneute Identifizierung unterbleiben. Die gebotene Dokumentation kann in der Urkunde oder in der Nebenakte erfolgen.

Es empfiehlt sich, einen Sammelordner zur Aufbewahrung der Personaldokumente häufig auftretender Personen anzulegen.

### **2. Politisch exponierte Personen**

Feststellungen darüber, ob es sich bei den formell Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten um politisch exponierte Personen, ihre Familienmitglieder oder ihnen nahestehende Personen (§ 1 Abs. 12, 13, 14 GwG) handelt, werden häufig nicht pflichtgemäß dokumentiert (§§ 8 Abs. 1 S. 1

Nr. 1 a), 10 Abs. 1 Nr. 4 GwG); dem kommt eine große Bedeutung zu, da bei der Beteiligung dieser Personen gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 GwG zwingend ein höheres Geldwäscherisiko vorliegt und daraus resultierend verstärkte Sorgfaltspflichten (z. B. Bestimmung der Mittelherkunft) zu erfüllen sind.

### 3. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten / Treuhandverhältnisse / Beurkundungsverbot

Die Identifizierung des wirtschaftlichen Berechtigten (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG) und deren Dokumentation (§ 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a) GwG) bei Gesellschaften geschieht häufig nicht vollständig nach den gesetzlichen Vorgaben; insbesondere genügen die vorliegenden Unterlagen (Handelsregisterauszüge, Gesellschafterlisten) bei Grunderwerbsgeschäften oft nicht der gemäß § 11 Abs. 5a GwG geforderten Eigentums- und Kontrollstruktur in Textform. Auf den von einigen Notarinnen und Notaren entwickelten GwG-Prüfungsbögen oder etwa auf dem Aktenvorblatt sollte in jedem Fall der Name des wirtschaftlich Berechtigten angegeben werden. Bei mehrstufigen Beteiligungsstrukturen sind Organigramme hilfreich.

Sind natürliche Personen die Vertragspartner, bestehen keine weiteren Ermittlungspflichten. Treuhandverhältnisse sind jedoch auszuschließen; dazu empfehle ich, eine Erklärung der formell Beteiligten, dass sie im eigenen Namen oder auf eigene Rechnung handeln, in die Urkunden aufzunehmen, oder einen Vermerk auf dem GwG-Prüfungsbogen.

Bei Gesellschaften rate ich dringend den Gebrauch des als Anlage 4 zum Merkblatt der Bundesnotarkammer herausgegebenen Fragebogens oder eines selbst entwickelten Formulars zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten an. Damit wird auch § 11 Abs. 5a GwG Rechnung getragen, und es besteht kein **Beurkundungsverbot nach § 10 Abs. 9 S. 4, 1. Alt. GwG**.

Zu der häufig vorkommenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung mache ich darauf aufmerksam, dass zur ordnungsgemäßen Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten die Gesellschafterliste grundsätzlich nicht ausreicht, da Treuhandverhältnisse nicht ausgeschlossen werden können.

Bei (Stamm)Mandanten, die auch gesellschaftsrechtlich betreut werden, empfiehlt sich ebenfalls die zu Ziffer II. 1. vorgeschlagene Vorgehensweise, also zum Beispiel die Anlage eines „GwG-Ordnern“.

### 4. Transparenzregisterauszug / Beurkundungsverbot

Wie häufig auffällt, wird entgegen § 11 Abs. 5 S. 2 GwG bei Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung seitens einer gemäß § 20 Abs. 1 S. 1 GwG eintragungspflichtigen Gesellschaft kein Transparenzregisterauszug vorgelegt bzw. dieser nicht von den Notarinnen und Notaren eingeholt. Die Eintragungspflicht trifft regelmäßig Aktiengesellschaften, Gesellschaften, an denen ausländische Gesellschaften beteiligt sind, sowie Kommanditgesellschaften mit einer Komplementär-GmbH.

Daneben trifft ausländische Gesellschaften, die Immobilien im Inland erwerben wollen, gemäß § 20 Abs. 1 S. 2 GwG die Eintragungspflicht, sofern sie die erforderlichen Angaben nicht bereits einem

anderen Register eines Mitgliedstaates der europäischen Union übermittelt haben. Insoweit weise ich auf das **Beurkundungsverbot gemäß § 10 Abs. 9 S. 4, 2. Alt. GwG** hin, das besteht, solange eine Vereinigung mit Sitz im Ausland ihrer Mitteilungspflicht nach § 20 Absatz 1 Satz 2 GwG nicht nachkommt. Aus der Eintragung im Transparenzregister müssen sich gemäß § 19 Abs. 1 GwG die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten, nämlich Name, Geburtsdatum, Wohnort, Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses sowie Staatsangehörigkeit, ergeben. Andernfalls ist der in § 11 Abs. 5 Satz 2 GwG genannte „Nachweis der Registrierung“ nicht gegeben.

### 5. Fallbezogene Risikobewertung

Die in allen geldwäscherechtlich relevanten Geschäften vorzunehmende fallbezogene Risikobewertung wird entgegen § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwG nicht immer dokumentiert. Diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob das Risiko als äußerst gering eingeschätzt wird. Bei Einordnungen in das geringere und höhere Risiko ist zudem eine kurze Begründung auf der Risikobewertung zu vermerken (siehe mein Schreiben vom 17. Februar 2020).

Indikatoren für das Vorliegen des höheren Geldwäscherisikos, wie bei Beteiligten mit Sitz in Risikoländern, Zahlungen vor Beurkundung und höheren Bareinzahlungen auf Gesellschaftskonten wurden bisher nicht immer beachtet sowie die sich daraus ergebenden verstärkten Sorgfaltspflichten sodann nicht erfüllt. Hilfestellung dazu gibt die Auflistung von Indikatoren für ein potenziell höheres Geldwäscherisiko in den Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer, dort Seite 5 ff., sowie in der Anlage 2 zum GwG.

### III. GwGMeldV-Immobilien

Am 01. Oktober 2020 ist die Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich des Bundesministeriums der Finanzen (GwGMeldV-Immobilien) in Kraft getreten. Die dort bestimmten Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG sind von den Notarinnen und Notaren als Verpflichtete gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG stets nach § 43 Abs. 1 GwG zu melden. Zur Prüfung, ob ein meldepflichtiger Sachverhalt vorliegt, kann das elektronische GwG-Prüfungstool der Bundesnotarkammer verwendet werden.

Ein Überblick über die GwGMeldV-Immobilien wird auf der Internetseite des Landgerichts Berlin veröffentlicht.

#### **IV. Bußgeldvorschriften**

Nicht zuletzt möchte ich auf den umfangreichen Bußgeldkatalog gemäß § 56 GwG hinweisen. Aus diesem geht hervor, dass im Grunde sämtliche Verstöße gegen die Vorgaben des GwG bußgeldbe-  
wehrt sind.

#### **V. Internetseite des Landgerichts Berlin**

Zu Ihrer Information teile ich nochmals mit, dass ich gemäß § 53 GwG auf meiner Homepage ein System zur Annahme von Hinweisen zu potenziellen oder tatsächlichen Verstößen gegen das Geldwäschegesetz und gegen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassene Rechtsverordnungen und gegen andere Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung geschaffen habe, das auch anonyme Hinweise unter [hinweise.geldwaesche@lg.berlin.de](mailto:hinweise.geldwaesche@lg.berlin.de) gestattet.

Auf meiner Internetseite finden Sie des Weiteren stets aktuelle Informationen zur Geldwäschebekämpfung bzw.-aufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



(S e l t i n g)

Vizepräsidentin des Landgerichts