

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
06. Dezember 2021

Rundschreiben 2021/2022

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

Gliederung

I. Allgemeine Vorgaben des GwG - Risikomanagement

- 1. Generalakte
- 2. Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)

II. Vorgaben zu den geldwäscherechtlich relevanten Vorgängen - Sorgfaltspflichten

- 1. Identifizierung der Vertragspartner
- 2. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten / Beurkundungsverbote
- 3. Transparenzregisterauszug / keine Mitteilungsfiktion / Beurkundungsverbot
- 4. Politisch exponierte Personen
- 5. Fallbezogene Risikobewertung

III. GwGMeldV-Immobilien

IV. Bußgeldvorschriften (-verfahren)

V. Internetseite des Landgerichts Berlin - Arbeitshilfen

Sehr geehrte Frau Notarin,
sehr geehrter Herr Notar,

die Feststellungen meiner Prüfungsbeauftragten anlässlich der Vor-Ort-Prüfungen gemäß § 51 Abs. 3 GwG und aktuelle Entwicklungen veranlassen mich – wenngleich eine deutliche Verbesserung der Einhaltung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes in 2021 zu verzeichnen ist -, Sie auf Folgendes hinzuweisen:

I. Allgemeine Vorgaben des GwG - Risikomanagement

1. Generalakte

Die Pflicht, sämtliche Unterlagen über die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Vorgaben (siehe mein Rundschreiben 2020/2021) in der Generalakte abzulegen, ist seit dem 29. Oktober 2020 in § 46 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 NotAktVV geregelt.

2. Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)

Die Registrierung beim Meldeportal „goAML Web“ ist im Hinblick auf die Meldeverordnung (GwGMeldV-Immobilien) und die Vorgabe, eine Meldung gemäß § 43 Abs. 1 GwG unverzüglich abzugeben, dringend anzuraten. Zudem werden durch eine entgegen § 43 Abs. 1 GwG nicht rechtzeitig abgegebene Meldung und eine entgegen § 46 Abs. 2 S. 2 GwG nicht unverzüglich nachgeholte Meldung Bußgeldtatbestände gemäß § 56 Abs. 1 S. 1 Nr. 69 bzw. Nr. 70 GwG erfüllt. Eine Registrierungspflicht besteht derzeit noch nicht, § 59 Abs. 6 GwG.

II. Vorgaben zu den geldwäscherechtlich relevanten Vorgängen - Sorgfaltspflichten

1. Identifizierung der Vertragspartner und der ggf. für diese auftretenden Personen

Die Identifizierungspflichten nach dem Geldwäschegesetz (§§ 10, 11, 12, 13 GwG) und die Pflicht zur Fertigung von Kopien der zur Identifizierung vorgelegten Dokumente (§ 8 Abs. 2 S. 2 GwG) werden hinsichtlich der formell Beteiligten überwiegend eingehalten. Noch häufig beanstandet wurde hingegen die fehlende Dokumentation (§ 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a) GwG) der Identifizierung bereits bekannter Personen. Denn nur, wenn (I) die vollständige Identifizierung im Sinne von § 1 Abs. 3 GwG zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt ist, (II) dieser Umstand aufgezeichnet wurde (§ 8 Abs. 2 S. 5 GwG) und (III) die Kopie des Personaldokuments noch vorliegt, kann gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 GwG eine erneute Identifizierung unterbleiben. Die gebotene Dokumentation kann in der Urkunde (bspw.: Der Erschienene ist von Person bekannt. Die Identifizierung gemäß GwG erfolgte bei früherer Gelegenheit.) oder in der Nebenakte (bspw. anhand eines Dokumentationsbogens, siehe unter Ziffer V) erfolgen.

2. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten / Beurkundungsverbot

Die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG) nebst deren Dokumentation (§ 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a) GwG) geschieht bei Gesellschaften häufig unvollständig; insbesondere werden die Angaben entgegen § 11 Abs. 5 S. 3 GwG nicht durch Nachfrage bei der Gesellschaft, sondern bspw. nur durch Abruf der Gesellschafterliste beim Handelsregister erhoben.

Bei der Beurkundung von Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG – dazu zählt auch die Abtretung von Geschäftsanteilen einer immobilienhaltenden Gesellschaft – führt die unvollständige Identifizierung zwangsläufig zu einem **Verstoß gegen das Beurkundungsverbot** nach § 10 Abs. 9 S. 4 Alt. 1 GwG. Daher empfehle ich dringend, die von der Bundesnotarkammer herausgegebenen (oder vergleichbare) Fragebögen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten bei allen geldwäscherechtlich relevanten Beurkundungen durch die Gesellschaft ausfüllen zu lassen und die Eintragungen **vor** der Beurkundung auf Schlüssigkeit zu überprüfen, auch um Treuhandverhältnisse oder abweichende Möglichkeiten der Einflussnahme ausschließen zu können. Damit wird § 12 Abs. 4 S. 1 GwG Rechnung getragen. Gemäß § 11 Abs. 5 S. 1 GwG ist in jedem Fall der Name des wirtschaftlich Berechtigten anzugeben.

Sofern die vollständige Identifizierung einmal erfolgt ist, kann bei einer späteren Beurkundung gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 GwG von der erneuten Identifizierung abgesehen werden; sodann sind stets der Name des wirtschaftlich Berechtigten und der Umstand der früheren Identifizierung aufzuzeichnen, § 8 Abs. 2 S. 5 GwG.

3. Transparenzregisterauszug / keine Mitteilungsfiktion / Beurkundungsverbot

Wie oft auffällt, enthalten die eingeholten Transparenzregisterauszüge keine Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten (sog. Negativauskunft, § 18 Abs. 4 S. 1 Alt. 2 GwG). Durch das Entfallen der bis zum 31. Juli 2021 geltenden Mitteilungsfiktion gemäß § 20 Abs. 2 GwG a. F. besteht gemäß § 20 Abs. 1 S. 1 GwG die Mitteilungspflicht gegenüber dem Transparenzregister nunmehr für sämtliche Gesellschaften unabhängig davon, ob die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten sich aus dem Handelsregister ergeben oder nicht. Insofern wurden jedoch Übergangsfristen eingeräumt, § 59 Abs. 8 GwG.

Daneben trifft ausländische Gesellschaften, die Immobilien im Inland oder Anteile i. S. d. § 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG 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 Alt. 2 GwG hin.

Bei Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung mit einer eintragungspflichtigen Gesellschaft ist stets ein Transparenzregisterauszug einzuholen. Seit dem 1. August 2021 sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich, wenn die vom Vertragspartner mitgeteilten Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten – die bei Erwerbsvorgänge gemäß § 1 GrEStG in Textform vorliegen müssen - mit denen im Transparenzregister übereinstimmen, § 12 Abs. 3 S. 3 GwG.

4. Politisch exponierte Personen

Feststellungen darüber, ob es sich bei den Vertragspartnern oder wirtschaftlich Berechtigten um politisch exponierte Personen, ihre Familienmitglieder oder ihnen nahestehende Personen (§ 1 Abs. 12, 13, 14 GwG) handelt, werden zum Teil, insbesondere zu den wirtschaftlich Berechtigten bei Gesellschaften, nicht pflichtgemäß getroffen und dokumentiert (§§ 10 Abs. 1 Nr. 4, 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a) 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.

5. Fallbezogene Risikobewertung

Die vorgenommenen fallbezogenen Risikobewertungen sind in vielen Fällen undatiert. So kann nicht nachvollzogen werden, ob diese allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 1 GwG bei Begründung der Geschäftsbeziehung erfüllt wurde.

Indikatoren für das Vorliegen des höheren Geldwäscherisikos, wie z. B. in Risikoländern ansässige Vertragspartner oder wirtschaftlich Berechtigte, Zahlungen vor Beurkundung, Zahlungen von unbeteiligten Dritten und höhere Bareinzahlungen auf Gesellschaftskonten, wurden nicht immer beachtet und die sich daraus ergebenden verstärkten Sorgfaltspflichten anschließend nicht erfüllt. Hilfestellung dazu geben die Auflistung von Indikatoren für ein potenziell höheres Geldwäscherisiko in § 15 Abs. 3 GwG, in der Anlage 2 zum GwG, die Auslegungs- und Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer, Stand Oktober 2021 Seite 10ff., 23f., sowie das GwG-Prüfungstool der Bundesnotarkammer.

III. GwGMeldV-Immobilien

Zur Prüfung, ob ein meldepflichtiger Sachverhalt nach der GwGMeldV-Immobilien vorliegt, nutzen viele Notarinnen und Notare das GwG-Prüfungstool der Bundesnotarkammer. Es wurden bereits etliche Meldungen abgegeben. Jedoch werden mitunter Meldesachverhalte übersehen bzw. nicht als solche erkannt, bspw. Zahlungen von nicht privilegierten Personen im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 4 a) bis h) GwGMeldV-Immobilien und Zahlungen an diese, Zahlungen vor Beurkundung in Höhe von mehr als 10.000,00 Euro sowie die Vermittlung der Stellung des wirtschaftlich Berechtigten über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat, in dem dieser nicht ansässig ist.

Selten sind die Entkräftungstatsachen bei nicht abgegebenen Meldungen in der Nebenakte aufgezeichnet. Dies ist jedoch geboten, wenn gemäß § 7 S. 1 GwGMeldV-Immobilien bei Vorliegen eines Sachverhaltes nach §§ 3 bis 6 GwGMeldV-Immobilien von der Abgabe einer Meldung abgesehen wird, § 7 S. 2 GwGMeldV-Immobilien i. V. m. § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwG. Im GwG-Prüfungstool der Bundesnotarkammer ist ein Eintrag dafür vorgesehen. Beachtet werden sollte zudem, dass § 7 GwGMeldV-Immobilien Ausnahmecharakter hat und § 48 Abs. 1 GwG die meldende Person weitestgehend von der Verantwortlichkeit im zivil-, straf- und disziplinarrechtlichen Sinne freistellt. Unabhängig von der vorgenannten Ausnahmeregelung sind auch die zur Nichtabgabe einer Meldung führenden Erwägungsgründe aufzuzeichnen, sofern ein hinsichtlich der Meldepflicht zu prüfender Sachverhalt vorlag, § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwG. Beispiele hierfür sind ein erkennbares Grundverhältnis (§ 5 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien) und ein nachvollziehbarer Grund für die Preisabweichung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien).

IV. Bußgeldvorschriften (-verfahren)

Eines besonderen Hinweises bedarf die Regelung des § 56 GwG: Nahezu alle Verstöße, die von den Notarinnen und Notaren nach dem GwG zu beachten sind, sind mit einem Bußgeld bewehrt. Ausgehend vom hiesigen Ziel, die Notarinnen und Notare in Berlin für die Regelungen des GwG und die in der ersten nationalen Risikoanalyse beschriebenen Risiken zu sensibilisieren, habe ich trotz zahlreicher Verstöße gegen die geldwäscherechtlichen Vorschriften bislang weitestgehend von der Verhängung eines Bußgeldes abgesehen. In der Zwischenzeit stehen den Notarinnen und Notaren zahlreiche Informationen, Hilfsmittel und Hinweise seitens der Bundesnotarkammer und der Aufsichtsbehörde zur Verfügung, dies wird in der Zukunft bei der Bewertung im Einzelfall zu beachten sein. Schließlich weise ich in diesem Zusammenhang auf die Pflicht der Aufsichtsbehörde zur Veröffentlichung von bestandskräftigen Bußgeldentscheidungen auf ihrer Internetseite gemäß § 57 Abs. 1 S. 1 GwG hin.

V. Internetseite des Landgerichts Berlin - Arbeitshilfen

Auf meiner Internetseite (<https://www.berlin.de/gerichte/landgericht/>) finden Sie stets aktuelle Informationen zur Geldwäschebekämpfung bzw.-aufsicht, wie z. B. Dokumentationsbögen für verschiedene geldwäscherechtlich relevante Vorgänge sowie eine kurze Zusammenfassung sämtlicher Sachverhalte der GwGMeldV-Immobilien (abrufbar unter Notariatsangelegenheiten/Geldwäscheaufsicht/Formulare).

Zu Ihrer Kenntnis teilte ich mit, dass die Verpflichteten gemäß § 3a Abs. 2 S. 2 GwG (eingefügt mit Wirkung vom 1. August 2021) bei der Erstellung der nationalen Risikoanalyse eingebunden und über die Ergebnisse unterrichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

(S e l t i n g)

Vizepräsidentin des Landgerichts