

Der Präsident des Landgerichts Berlin II
Landgericht für Zivilsachen Dienststelle Littenstraße



Der Präsident des Landgerichts Berlin II, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin

An die
Notarinnen und Notare
des Landgerichtsbezirks

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
LG 3830-17-1/2023
(3830 A – 1 (X))

Bearbeiter/in: Frau Runge
Stellenzeichen: NotRev IIII

Dienststelle: Littenstraße 12 - 17
10179 Berlin

Telefon: +49 30 9023 2780
Fax: +49 30 9023 2234
E-Mail: Notarabteilung@lg-zivil.berlin.de

Datum: 02.01.2024

Rundschreiben 2024

Sehr geehrte Frau Notarin, sehr geehrter Herr Notar,

das erste Rundschreiben in 2024 leite ich gern ein mit den besten Wünschen für ein gutes und friedvolles Neues Jahr.

Nicht nur das Jahr ist neu: Wie Sie dem Briefkopf entnehmen wollen, erhalten Sie erstmals ein Rundschreiben des Präsidenten des Landgerichts Berlin II. Hintergrund ist Art. 1 des Gesetzes zur Fortentwicklung der Neuordnung der Berliner Landgerichtsstruktur vom 11. Juli 2023 (GVBl. 261), wonach der Präsident des zum 1. Januar 2024 neu errichteten Landgericht Berlin II (vgl. Gesetz über die Neuordnung der Berliner Landgerichtsstruktur vom 09. Februar 2023, GVBl. 38) künftig als Ihre Aufsichtsbehörde wirkt. Die AVNot ist an entsprechender Stelle (XVI. Nr. 37 Abs. 1 S. 1) bereits angepasst (vgl. ABl. 4794). Bitte denken Sie für Ihre Amtstätigkeit ebenfalls daran, diese Änderung an geeigneter Stelle umzusetzen – sei es z.B. durch Anpassung Ihrer Webseite oder Aktualisierung des Impressums. Bei dieser Gelegenheit erlaube ich mir den Hinweis, dass verschiedentlich auch die Bezeichnung der zuständigen Senatsverwaltung in „für Justiz und Verbraucherschutz“ zu aktualisieren ist. Schließlich darf ich Sie bitten, für an mich gerichtete Mails künftig die neue Adresse zu verwenden:

Notarabteilung@lg-zivil.berlin.de.

Die postalische Anschrift des Gerichts und die Telefonnummern bleiben identisch. Auch ergeben sich für Sie keine Umstellungen in personeller Hinsicht. Alle Ihnen bekannten Prüfungsbeauftragten und Mitarbeitenden der Notaraufsicht sind weiterhin für Sie ansprechbar.

Gern möchte ich nun der bisherigen Praxis entsprechend, die Feststellungen meiner Prüfungsbeauftragten anlässlich der von diesen durchgeführten turnusmäßigen Geschäftsprüfungen gem. § 93 Abs. 1 S. 1 BNotO und der Vor-Ort-Prüfungen gemäß § 51 Abs. 3 GwG sowie aktuelle Entwicklungen zum Anlass nehmen, auf Nachstehendes hinzuweisen:

Übersicht:

I. Allgemeines

1. Geschäftsübersichten / Jahresexport
 - a) Übersendung der Jahresübersichten
 - b) Übersichten bei Ausscheiden
 - c) Jahresexport der Eintragungen in den Verzeichnissen
2. Fragebogen zu den Geschäftsprüfungen
3. Urkundenverzeichnis: Angaben bei Verfügungen von Todes wegen
4. Unterschriftsbeglaubigungen: Notwendigkeit eines Siegels
5. Verfahren bei Nachtragsbeurkundungen
6. Vaterschaftsanerkennungen

II. Geldwäscherechtliche Vorgaben

1. Vorbereitung der Vor-Ort-Prüfung
2. Barzahlungsverbot
3. Transparenzregisterpflichten / Beurkundungsverbot / eGbR
4. Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)

Im Einzelnen:

I. Allgemeines

1. Geschäftsübersichten / Jahresexport

a) Übersendung der Jahresübersichten

Gemäß § 16 Abs. 1 DONot haben die Notarinnen und Notare turnusmäßig eine jährliche Übersicht über die Urkundsgeschäfte und die Verwahrungsgeschäfte zu übersenden. Hinzuweisen ist darauf, dass die Übersendung gem. §§ 7 Abs. 1, 9 Abs. 1 DONot jeweils bis zum 31. Januar des Folgejahres zu erfolgen hat. Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Merkblatt.

Da die Übersichten nunmehr aus dem Urkundenverzeichnis bzw. Verwahrungsverzeichnis zu generieren sind, sehe ich künftig davon ab, in einem gesonderten Anschreiben um die Übersendung der Übersichten zu bitten und in der Anlage auszufüllende Formulare beizufügen.

Zu beachten ist, dass bei Verwahrungsgeschäften, die vor dem 01.01.2022 begonnen, aber bis zum 31.12.2023 noch nicht abgeschlossen werden konnten, und die nicht gem. § 75 Abs. 3 S. 3 ff BeurkG in das Verwahrungsverzeichnis überführt wurden, ergänzend eine weitere Übersicht nach dem früheren Muster LG 27a zu erstellen und zu übersenden ist. Bei Bedarf kann das Formular LG 27a zur Verfügung gestellt werden.

b) Übersichten bei Ausscheiden

Ist eine Notarin oder ein Notar im Laufe des Jahres ausgeschieden oder ist der Amtssitz verlegt worden und sind Sie Notariatsverwalterin bzw. -verwalter oder haben Sie die Akten und Verzeichnisse in Verwahrung genommen, haben Sie gemäß § 7 Abs. 3 DONot die Übersicht über die Urkundsgeschäfte zu erstellen und zu übersenden. Werden Sie nicht nur vorübergehend für die Verwahrung bereits bestehender Verwahrungsmassen zuständig, so haben Sie gem. § 9 Abs. 5 DONot innerhalb von vier Wochen nach Erlangung der Zuständigkeit eine Übersicht über die Verwahrungsgeschäfte oder eine Fehlanzeige nach Absatz 4 zu übermitteln. Die Übersicht ist mit den Wertstellungen vom Tag der Erlangung der Verwahrzuständigkeit zu erstellen.

Oftmals wird die Übersendung der Übersichten versäumt. Ich empfehle, dies unmittelbar nach Übernahme der Akten und Verzeichnisse vorzunehmen.

Dies stellt sicher, dass der Stand des übernommenen Amtsgeschäfts im Zeitpunkt der Übernahme dargestellt ist. Denn bei weiteren Eintragungen ist es nicht möglich, eine Übersicht auf der Grundlage eines früheren Zeitpunktes zu generieren.

c) Jahresexport der Eintragungen in den Verzeichnissen

Ich weise darüber hinaus darauf hin, dass zeitnah nach Abschluss des Kalenderjahres neben der Erstellung und Übersendung der Jahresübersichten auch der Export des Urkunden- und Verwahrungsverzeichnisses gem. §§ 19 Abs. 1, 29 Abs. 1 NotAktVV durchzuführen ist.

Zu der Durchführung des Exports erinnere ich daran, dass die Dateien zu signieren sind und 2024 auch erstmals die Änderungen bei den Eintragungen im Urkundenverzeichnis und/oder Verwahrungsverzeichnis aus dem Jahr 2022, die dazu führen, dass die Eintragungen nicht mehr mit den in die jeweilige Datei exportierten Eintragungen übereinstimmen, gemäß §§ 19 Abs. 3, 29 Abs. 2 NotAktVV zu exportieren sind. Die Export- und Signaturdateien sind – solange keine besondere Speicherfunktion im Elektronischen Urkundenarchiv vorgesehen ist – von den Notarinnen und Notaren in einer Form zu speichern, die ihren Bestand bis zum Ablauf der Aufbewahrungsfristen gewährleistet (§ 19 Abs. 2 NotAktVV).

2. Fragebogen zu den Geschäftsprüfungen

Aufgefallen ist, dass die Fragebögen nicht immer ganz gewissenhaft ausgefüllt werden. Dies gilt insbesondere für die Angaben zu 11. d) (Zertifikate) und 12. (Beachtung der DSGVO). Manche Zertifikate und Datenschutzunterlagen lagen nicht vor, obwohl sie sich nach der Antwort im Fragebogen bei den Generalakten hätten befinden müssen.

3. Urkundenverzeichnis: Angaben bei Verfügungen von Todes wegen

Bereits im Rundschreiben 2022/2023 habe ich daran erinnert, dass bei der Eintragung von Verfügungen von Todes wegen in das Urkundenverzeichnis gemäß § 16 Abs. 1 NotAktVV das Datum ihrer Verbringung in die besondere amtliche Verwahrung einzutragen ist. Da eine eigene Registerkarte hierfür nicht existiert, ist das Datum unter „Bemerkungen“ einzutragen. Dennoch ist auch in diesem Jahr häufig aufgefallen, dass die Angabe fehlt und dagegen lediglich das Datum der Meldung zum Zentralen Testamentsregister eingetragen wird (was jedoch nicht zwingend ist).

4. Unterschriftsbeglaubigungen: Notwendigkeit eines Siegels

Bei einer Unterschriftsbeglaubigung genügt gemäß § 39 BeurkG anstelle einer Niederschrift eine Urkunde, die das Zeugnis, die Unterschrift und das Siegel des Notars enthalten muss.

Das Siegel ist somit Wirksamkeitsvoraussetzung der Urkunde. Wird die Urkunde selbst auftragsgemäß verwahrt und nicht nur eine Abschrift in der Urkundensammlung abgelegt, muss deshalb auf der Urkunde zwingend ein Siegel aufgebracht werden, bevor sie eingescannt und eine elektronische Fassung der Urschrift in die elektronische Urkundensammlung eingestellt wird. Im Hinblick auf unterschiedliche Rechtsauffassungen wird vorgeschlagen, so auch bei (beglaubigten) Abschriften zu verfahren. Besteht die Urkunde aus mehreren Blättern, bietet es sich an, auf die letzte Seite ein Farbdrucksiegel zu setzen, ggf. die (beglaubigte) Abschrift herzustellen, die Urkunde oder die (beglaubigte) Abschrift einzuscannen und erst dann die Urkundenblätter mit Faden und Prägesiegel zu verbinden (siehe auch Merkblatt der BNotK zur elektronischen Urkundensammlung zu Ziffer IV. 1.). Teilweise findet sich lediglich der Vermerk „L.S.“ auf den Urkunden. Dies ist jedoch unzureichend.

5. Verfahren bei Nachtragsbeurkundungen

Werden bis zum 31.12.2021 erstellte notarielle Urkunden nachträglich geändert oder ergänzt, wird meist beachtet, gemäß § 18 Abs. 2 DONot a.F. auf den Stammurkunden einen Hinweis auf die spätere Urkunde aufzunehmen.

Seither ist dagegen nach §§ 44b Abs. 1, 44a Abs. 2 S. 3, 4 BeurkG zu verfahren. Werden notarielle Urkunden geändert oder ergänzt, ist hiernach auf die Änderungsurkunde in einem gesonderten Nachtragsvermerk hinzuweisen. Der Vermerk ist gemäß §§ 44b Abs. 1, 44a Abs. 2 S. 3, 44 S. 1 BeurkG, § 14 Abs. 1 DONot mit Datum und Unterschrift zu versehen. Bei Urkunden, die bereits in die elektronische Urkundensammlung eingestellt worden sind, ist dieser Vermerk einzuscannen und ebenfalls dort abzuspeichern. Es bietet sich, erst anschließend den Vermerk mit der Urkunde mit Schnur und Prägesiegel zu verbinden.

Die im Urkundenverzeichnis vorzunehmende Verbindung beider Urkunden ersetzt den Vermerk nicht. Sehr häufig fehlte der Vermerk.

6. Vaterschaftsanerkennungen

Mir liegen Mitteilungen von Ausländerbehörden zu missbräuchlichen Vaterschaftsanerkennungen im Sinne von § 1597a BGB vor. In diesem Zusammenhang werden bereits staatsanwaltschaftliche Ermittlungsverfahren gegen einzelne Notarinnen und Notare geführt.

Auch die Geschäftsprüfungen haben ergeben, dass nicht alle Notarinnen und Notare ihrer Pflicht, das Beurkundungsverfahren bei konkreten Anhaltspunkten für eine missbräuchliche Vaterschaftsanerkennung auszusetzen, nachgekommen sind.

Anzeichen für das Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Vaterschafts-
anerkennung sind gemäß § 1597a Abs. 2 S. 2 BGB insbesondere das Bestehen einer voll-
ziehbaren Ausreisepflicht des Anerkennenden oder der Mutter, ein von ihnen gestellter Asyl-
antrag bei Staatsangehörigkeit eines sicheren Herkunftslandes, das Fehlen persönlicher Be-
ziehungen zwischen Anerkennendem und Mutter, der Verdacht, der Anerkennende habe
mehrfach die Vaterschaft von Kindern verschiedener ausländischer Mütter anerkannt und
dadurch die rechtlichen Voraussetzungen für die erlaubte Einreise oder den erlaubten Aufent-
halt des Kindes oder der Mutter geschaffen sowie der Verdacht, dem Anerkennenden oder der
Mutter sei ein Vermögensvorteil gewährt oder versprochen worden.

Zur Prüfung einer missbräuchlichen Vaterschafts-
anerkennung sollten sich Notarinnen und No-
tare daher stets Unterlagen zum Aufenthaltsstatus der Mütter und der Anerkennenden vorle-
gen lassen, die keine EU-Staatsangehörigkeit besitzen. Die Versicherung der Erschienenen,
dass weder für den Anerkennenden noch für die Mutter eine Ausreisepflicht besteht, genügt
nach hiesiger Auffassung nicht. Liegt allein eine Duldung oder eine Grenzübertrittsbescheini-
gung vor, sind konkrete Anhaltspunkte für einen Rechtsmissbrauch gegeben, so dass das
Beurkundungsverfahren auszusetzen und der Sachverhalt der Ausländerbehörde mitzuteilen
ist, die den Missbrauchsverdacht prüft, § 1597a Abs. 2 BGB (vgl. Rundschreiben BNotK
Nr. 8/2017 v. 07.07.2017, OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26. November 2019,
11 S 68.19).

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Aufzählung in § 1597a Abs. 2 S. 2 BGB nicht ab-
schließend ist und dass sich konkrete Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Anerkennung
auch aus anderen Umständen ergeben können. Erforderlich ist eine Abwägung und Gewich-
tung sämtlicher Umstände (vgl. BeckOGK/Balzer, BGB § 1597a Rn. 75). Geben zum Beispiel
die Mutter und der Anerkennende an, zusammen zu wohnen und persönliche Beziehungen zu
haben, sind sie jedoch nicht in der Lage, miteinander zu kommunizieren, kann dies ebenfalls
den Verdacht einer missbräuchlichen Anerkennung begründen (MüKoBGB/Wellenhofer,
9. Aufl. 2024, BGB § 1597a Rn. 19). Denn eine Sprachbarriere macht das Bestehen einer
Lebensgemeinschaft unglaubhaft (vgl. VG Düsseldorf, Gerichtsbescheid vom 16.08.2018 zu
24 K 1442/18). Das Vorliegen derartiger oder vergleichbarer Umstände sollten Notarinnen und
Notare zum Anlass für weitergehende Fragen nehmen, deren unzureichende Beantwortung
einen hinreichenden Verdacht einer missbräuchlichen Anerkennung begründen kann
(vgl. BeckOGK/Balzer, BGB § 1597a BGB Rn. 76).

II. Geldwäscherechtliche Vorgaben

1. Vorbereitung der Vor-Ort-Prüfung

Gelegentlich ist festzustellen, dass weggelegte Nebenakten anlässlich einer terminierten Vor-Ort-Prüfung nachträglich bearbeitet werden. Häufig werden Transparenzregisterauszüge nachträglich beschafft. In Einzelfällen, insbesondere bei elektronischer Aktenführung, wurden Dokumente, bspw. mit dem GwG-Prüfungstool erstellte Risikobewertungen, so verändert, dass die ursprüngliche Version nicht mehr erkennbar war.

Ich weise daher darauf hin, dass die geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten zu den gesetzlich vorgegebenen Zeitpunkten zu erfüllen sind, siehe bspw. §§ 10 Abs. 3 Ziff. 1 und 11 Abs. 1 Satz 1 GwG, und folglich nicht nur die Pflichterfüllung an sich, sondern auch deren Zeitpunkt, zentraler Gegenstand der Prüfung ist.

Daher ist die nachträgliche Aktenbearbeitung kaum zielführend bzw. eher kontraproduktiv und sollte daher nicht stattfinden.

2. Barzahlungsverbot

Sachgerecht erscheint, die Beteiligten über das seit dem 01.04.2023 geltende Barzahlungsverbot bei Immobilienerwerben (§ 16a GwG) und die Folgen der Nichtbeachtung im Rahmen der allgemeinen Belehrungspflicht aufzuklären (BT-Drs. 20/4326, S. 66), bspw. durch einen geeigneten Textbaustein in der Urkunde oder durch Ausgabe eines Informationsblattes.

Form, Inhalt und Qualität der Nachweise gemäß § 16a Abs. 2 GwG sind regelmäßig Gegenstand der Vor-Ort-Prüfungen. Die in § 16a Abs. 2 S. 2 GwG genannten Zahlungsbestätigungen von Kreditinstituten sind insbesondere als Nachweis geeignet, d. h. andere Nachweise sind möglich. Da diese gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwG aufzubewahren sind, dürfte als Mindestanforderung die Textform gelten. Ein Nachweis muss daher lesbar auf einem dauerhaften Datenträger (bspw. Papier, E-Mail, pdf-Dokument) vorgelegt werden, vgl. § 126b BGB. Nach den Erfahrungen meiner Prüfungsbeauftragten werden am häufigsten folgende Nachweise vorgefunden:

- verschiedene via Onlinebanking erstellte Ausdrücke bspw. Umsatzübersichten, Auftragsbestätigungen, Umsatzdetails zu einzelnen Buchungen und Screenshots (PC, Tablet, Smartphone etc.)
- Kontoauszüge
- Entlassungen aus Treuhandaufträgen von abzulösenden Gläubigerbanken
- per Banking-Software erstellte Ausdrücke.

Aus hiesiger Sicht sind diese Dokumente als Belege geeignet, sofern die Schlüssigkeit des Nachweises feststellbar ist, § 16a Abs. 3 S. 2 Ziff. 1 lit. a) GwG, mithin folgende Informationen erkennbar sind:

- die unbare Zahlung, bspw. auf Kontoauszug „Gutschrift/Überweisung“, auf Bankbestätigungen bspw. durch Formulierung „als Überweisung empfangen“ oder „Eingang Überweisung“ oder „Betrag wurde überwiesen“
- der transferierte Geldbetrag und die Währung
- die Richtung der Transaktion (Soll- oder Habenbuchung)
- die beteiligte Bank, bspw. durch Logo, Firma, IBAN
- ein Bezug zwischen Transaktion und beurkundetem Geschäft, bspw. aus dem Verwendungszweck, dem Betrag, dem Transaktionsdatum, den Beteiligten.

Es fällt auf, dass häufiger Entlassungen aus Treuhandaufträgen diesen Anforderungen nicht genügen.

3. Transparenzregisterpflichten / Beurkundungsverbot / eGbR

Aus gegebenem Anlass weise ich erneut auf die notarielle Pflicht zur Einholung eines Transparenzregisterauszuges bei Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung mit einer Vereinigung nach § 20 GwG gemäß § 12 Abs. 3. S. 2 GwG hin.

Mit Wirkung vom 01.07.2023 trifft ausländische Gesellschaften die Eintragungspflicht nunmehr gemäß § 20 Abs. 1 S. 2 GwG auch, sofern sie Immobilien im Inland oder Anteile i. S. d. § 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG halten, sollten sie die erforderlichen Angaben nicht bereits einem anderen Register eines Mitgliedstaates der Europäischen Union übermittelt haben. Insoweit erstreckt sich das Beurkundungsverbot gemäß § 10 Abs. 9 S. 4 Alt. 2 GwG auf ausländische Gesellschaften auf Veräußerer- und Erwerberseite.

Nach Ablauf sämtlicher Übergangsfristen (§ 59 Abs. 8 GwG) sind juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften ausnahmslos zur Eintragung in das Transparenzregister verpflichtet.

Bitte berücksichtigen Sie zudem, dass ab dem 01.01.2024 im Gesellschaftsregister eingetragene Gesellschaften bürgerlichen Rechts – eGbR - (§§ 707, 707a Abs. 2 BGB n. F.) den Mitteilungspflichten gemäß § 20 GwG unterliegen.

4. Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)

Vereinzelte mangelt es noch an der Registrierung beim Meldeportal „goAML Web“. Daher gebe ich zu beachten, dass diese zum 01.01.2024 gemäß § 59 Abs. 6 S. 1 GwG verpflichtend ist.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


(Dr. Teschner)

Vizepräsidentin des Landgerichts