

NOTARE AM ALSTERTOR

DR. ROLF-HERMANN HENNIGES DR. WOLFGANG ENGELHARDT JOHANN JONETZKI
DR. ROBERT DIEKGRÄF DR. ARNE HELMS, LL.M. DR. MICHAEL VON HINDEN
NOTARE

Mandanteninformation zu Verschärfungen des Geldwäschegesetzes (GwG) - WICHTIG, bitte umgehend zur Kenntnis nehmen -

Liebe Mandanten,

wie Sie vermutlich bereits der politischen Berichterstattung entnommen haben, hat der Bundesrat in seiner Sitzung vom 29. November 2019 den Gesetzentwurf zur Änderung des Geldwäschegesetzes (GwG) angenommen. Die Neuregelungen sollen bereits zum 1. Januar 2020 in Kraft treten.

Die Änderungen des GwG verschärfen in erheblichem Maße die Ermittlungs-, Dokumentations- und Meldepflichten verschiedener Berufsstände, insbesondere auch der Notare. Dies gilt vor allem für den gesamten Bereich des Immobilienrechts sowie für weite Teile des Gesellschaftsrechts. Nach Einschätzung des Gesetzgebers sollen diese Verschärfungen dem Einsatz illegal erlangter Geldmittel entgegenwirken.

Vor diesem (politisch sensiblen) Hintergrund möchten wir Sie als Klienten unseres Hauses bereits heute darauf hinweisen, dass wir künftig in erheblich größerem Umfang im Vorfeld vieler Beurkundungen Informationen über die wirtschaftlich Berechtigten werden einholen müssen. Dies betrifft nach den Forderungen des Gesetzgebers auch solche Klienten, die uns bereits langjährig vertraut sind. Wirtschaftlich Berechtigter im Sinne des GwG ist insbesondere bei Gesellschaften, wer als natürliche Person unmittelbar oder mittelbar mehr als 25% der Kapitalanteile oder Stimmrechte kontrolliert oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt. Bei natürlichen Personen ist es insbesondere derjenige, auf dessen Veranlassung eine Transaktion durchgeführt wird (z.B. ein Treugeber).

Besonders hervorzuheben sind die erhöhten Anforderungen, wenn Gegenstand einer Beurkundung eine Immobilie ist (oder Anteile an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen eine Immobilie zählt). **In einem solchen Fall sind Sie künftig insbesondere verpflichtet, uns rechtzeitig vor Beurkundung**

- die Identität des bzw. der wirtschaftlich Berechtigten anhand einer von Ihnen zu erstellenden und uns vorzulegenden Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur mitzuteilen (§ 11 Absatz 5a Satz 1 GwG). Die Dokumentation ist von uns auf ihre Schlüssigkeit zu überprüfen und auf Verlangen bestimmten Behörden zur Verfügung zu stellen.
- eine Ablichtung eines gültigen amtlichen Ausweises mit Lichtbild des bzw. der wirtschaftlich Berechtigten (Pass oder Personalausweis) zur Verfügung zu stellen.
- mitzuteilen, ob es sich bei einem wirtschaftlich Berechtigten um eine "politisch exponierte Person" (PeP) im Sinne des GwG oder um ein Familienmitglied oder um eine sonstige nahestehende Person einer PeP handelt.

Bei allen ab dem 1. Januar 2020 stattfindenden Terminen **müssen** wir die Beurkundung aufgrund der neuen gesetzlichen Anordnung in § 10 Absatz 9 Satz 4 GwG **ablehnen**, sofern Sie diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen sind. Diese Anordnung des Gesetzgebers ist

zwingend. Sie betrifft nicht nur großvolumige Immobiliengeschäfte zwischen professionellen Marktteilnehmern, sondern erfasst auch jeden normalen Bauträgervertrag.

Vor diesem Hintergrund bitten wir alle Unternehmen, die mit Immobiliengeschäften befasst sind, uns möglichst kurzfristig die vorstehenden Angaben zur Verfügung zu stellen, insbesondere ein Schaubild zur Eigentums- und Kontrollstruktur. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass Beurkundungen ab dem 1. Januar 2020 reibungslos stattfinden können.

Sofern an einem Immobiliengeschäft eine **Gesellschaft mit Sitz im Ausland** als Käufer beteiligt ist, gelten ab 1. Januar 2020 besondere Anforderungen. Solche Gesellschaften haben sich nach § 20 Abs. 1 Satz 2 GwG in das deutsche Transparenzregister eintragen zu lassen, sofern sie die betreffenden Angaben nicht nachweislich bereits gegenüber einem Transparenzregister eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union gemacht haben. Wenn der Nachweis einer solchen Eintragung bei einer kaufenden Gesellschaft mit Sitz im Ausland nicht geführt ist, hat der Notar die Beurkundung des Immobiliengeschäfts nach § 10 Abs. 9 Satz 4 GwG **abzulehnen**.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Zuge der Verschärfung des GwG auch das Transparenzregister deutlich aufgewertet wird. Allen Mitgliedern der Öffentlichkeit wird künftig ein Recht zur Einsichtnahme zustehen. Bußgelder sollen verschärft werden. Bestandskräftige Bußgeldentscheidungen, die wegen Verstößen gegen die Mitteilungspflicht ergangen sind, werden künftig im Internet veröffentlicht. Notare und andere Verpflichtete müssen sogenannte "Unstimmigkeitsmeldungen" gegenüber der registerführenden Stelle abgeben, wenn die im Transparenzregister enthaltenen Angaben nicht mit den sonstigen verfügbaren Informationen übereinstimmen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass noch nicht alle Einzelheiten der künftigen Neuregelung feststehen. So soll das Bundesministerium der Finanzen diverse Fragen noch durch Rechtsverordnung näher regeln. Nach § 43 Abs. 6 GwG soll auf diese Weise auch ein Katalog von Sachverhalten festgelegt werden, bei deren Vorliegen die beurkundenden Notare unabhängig von individuellen Verdachtsmomenten eine Meldung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen abzugeben haben.

Hilfreiche Informationen des Bundesverwaltungsamts zur Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten finden Sie unter

https://www.bva.bund.de/DE/Das-BVA/Aufgaben/T/Transparenzregister/FAQ/FAQ-wirtschaftlich-Berechtigte/wirtschaftl_Berechtigte_node.html;jsessionid=CA60EBD112D61436C5BEB2F0A281BE79.intranet661

Insgesamt ist zu bedauern, dass der Gesetzgeber diese im Kern sinnvollen Regelungen so kurzfristig in Kraft setzt und damit notwendigerweise für den Rechtsverkehr einiges an Unsicherheit schafft.

Wir danken Ihnen sehr für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Verständnis.

Mit den besten Wünschen für die Festtage

Ihre

Notare am Alstertor