

# DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



## Fragen und Antworten zum Geldwäschegesetz

Eine wirksame Prävention von Schwerekriminalität und Geldwäsche ist ein wichtiger Faktor für einen Wirtschaftsstandort. Sie ist zunächst Aufgabe der Kriminalitätsbekämpfung durch den Staat.

Darüber hinaus verpflichtet das Geldwäschegesetz bestimmte Branchen (u. a. Versicherungen, Banken, Makler und Auktionshäuser), an der Geldwäscheprävention mitzuwirken.

Die nachfolgenden Fragen und Antworten zum Geldwäschegesetz und zum Transparenz-Register sollen dazu dienen unseren Kunden zu erläutern, welche Vorschriften wir ab sofort zu beachten haben. Außerdem enthalten Sie generelle Hinweise zu den Prüfungen, die wir vornehmen müssen. Selbstverständlich dürfen und wollen wir keine Rechtsberatung vornehmen. Wenden Sie sich ggf. an Ihren Rechtsanwalt.

---

### **Welche Gesetzesgrundlage gibt es und wer ist betroffen?**

§ 261 Strafgesetzbuch wurde durch das *Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG)* ergänzt. Das Gesetz legt Unternehmen, Banken, Versicherungen, Rechtsanwälten, Güterhändler, aber auch Immobilienmaklern eine Vielzahl von Pflichten auf, um Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung präventiv zu verhindern. Für Banken gelten weitere Vorschriften, die im Kreditwesengesetz ihren Niederschlag finden.

### **Welche Institutionen sind zur Mitwirkung bei der Geldwäschebekämpfung verpflichtet?**

Neben Finanzunternehmen, wie Banken und Versicherungen, gilt das Geldwäschegesetz auch für Rechtsanwälte, sofern sie ihre Mandanten bei bestimmten (Vermögens-) Geschäften begleiten (§ 2 Abs. 1 Nr. 7 GWG). Es gilt weiterhin für Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, bestimmte Dienstleister, für Immobilienmakler, Spielbanken sowie für sämtliche „Personen, die gewerblich mit Gütern handeln“.

Wer die gesetzlichen Sorgfaltspflichten nicht ausreichend erfüllt, kann mit einem Bußgeld von bis zu € 100.000 belegt werden. Zudem kann hier eine eigene Strafbarkeit wegen Geldwäsche oder einer Beteiligung in Betracht kommen.

### **Welche Sorgfaltspflichten sind zu erfüllen?**

Die verpflichteten Unternehmen sind in bestimmten Fällen - zum Beispiel bei Begründung einer Geschäftsbeziehung, Geldbewegungen über € 10.000, Verdacht auf Geldwäsche oder Zweifeln an der vom Kunden angegebenen Identität - verpflichtet, für Transparenz ihrer Geschäftsbeziehungen zu sorgen.

Zu diesen Pflichten zählen insbesondere die Identifizierung des Kunden und ggf. des wirtschaftlichen Berechtigten, sowie eine erhöhte Vorsicht, wenn Zweifel an der Legalität eines angetragenen Geschäftes oder der handelnden Personen und ihrer Vermögenswerte bestehen.

### **Wer muss identifiziert werden und wie läuft das ab?**

Nach dem Geldwäschegesetz müssen Vertragspartner, oder der wirtschaftliche Vertreter (das kann auch ein Bote oder Erfüllungsberechtigter sein) identifiziert werden.

Bei einer natürlichen Person müssen folgende Daten erfasst werden: Name (Vor- und Nachname), Anschrift, Geburtsort, Geburtsdatum und Staatsangehörigkeit sowie Ausweisart, Ausweisnummer und die ausstellende Behörde. Die **natürliche Person** muss außerdem Personalausweis oder Reisepass vorzeigen. Auch muss geprüft werden, ob das Rechtsgeschäft für sich selbst oder für einen anderen wirtschaftlich Berechtigten abgeschlossen werden soll.

Wenn der Vertragspartner eine **juristische Person** ist, sind diese Angaben zu erheben: Firma (Name oder Bezeichnung), Rechtsform, Registernummer, Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung sowie die Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder des gesetzlichen Vertreters. Der Nachweis ist durch einen Handelsregisterauszug ähnlichen Amtsregisterauszug oder ähnliche beweiskräftige Dokumente erfolgen. Zusätzlich muss die persönliche Identität jedes wirtschaftlich Berechtigten, der mehr als 25 % Geschäftsanteile hält, oder anderweitig Kontrolle ausübt, erfasst werden.

### **Ist es erlaubt, Ausweise zu kopieren und ist das überhaupt notwendig?**

Ja, Ausweise dürfen mit dem Einverständnis der zu identifizierbaren Person kopiert werden. Dies geschieht im Einklang mit den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Das Geldwäschegesetz fordert im Übrigen ausdrücklich die Erhebung, Überprüfung und Dokumentation der personenbezogenen Daten.

### **Was passiert, wenn ein Vertragspartner sich weigert, sich mit Ausweis zu identifizieren?**

Ein Vertragspartner ist verpflichtet, im Hinblick auf das Rechtsgeschäft bei der Einhaltung des Geldwäschegesetzes mitzuwirken. Sollte er eine Identifizierung verweigern, kommt das Geschäft nicht zustande (§ 3 Absatz 6 GwG). Ggf. kommt sogar eine Verdachtsmeldung in Betracht.

### **Wie lange müssen die Identifizierungs-Unterlagen aufbewahrt werden?**

Die erhobenen Daten und Dokumente müssen fünf Jahre aufbewahrt werden. Die Frist für die Aufbewahrung endet erst zum Schluss des Kalenderjahres, in dem die Geschäftsbeziehung endet.

### **Wo und wie werden die Unterlagen aufbewahrt?**

Hierzu schreibt das Gesetz nichts vor. Die Datenhaltung sollte den datenschutzrechtlichen Bestimmungen genügen und die Unterlagen dem jeweiligen Geschäftsvorgang zugeordnet werden können. Aufsichtsbehörden sollten Zugang zu den Dokumenten erhalten können.

### **Meldepflichten und Datenverwendung**

Der Unternehmer muss die vom Gesetz geforderten Angaben dokumentieren, damit er gegenüber den Behörden bei Bedarf Auskunft über seine Vertragspartner geben kann. Einen Verdacht auf

Geldwäsche muss er unverzüglich den Strafverfolgungsbehörden melden. Die erhobenen Informationen über die Vertragspartner müssen sorgfältig dokumentiert, bzw. aufgezeichnet und mindestens fünf Jahre nach Geschäftsabschluss, bzw. Ende der Geschäftsbeziehung aufbewahrt werden, so dass sie jederzeit den Behörden auf deren Verlangen vorgelegt werden können.

## Fragen und Antworten zum Transparenzregister

### **Welche Konsequenzen drohen bei Nichteintragung bzw. Nichtvorlage des Transparenzregister-Auszugs?**

Es besteht für viele Gesellschaften eine Verpflichtung, sich im Transparenzregister einzutragen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen drohen Bußgeldforderungen.

Kann ein ggf. erforderlicher Transparenz-Register nicht vorgelegt werden gibt es für alle Notare in Deutschland ein Beurkundungsverbot. Unabhängig davon auf welche Art und Weise der Erwerb der Immobilie erfolgt.

### **Wer muss einen Transparenzregister-Auszug zur Verfügung stellen?**

Gesellschaften müssen dann einen Transparenzregisterauszug zur Verfügung stellen, wenn sich die wirtschaftlich Berechtigten nicht aus einem öffentlichen Register (wie z. B. Handelsregister, Partnerschaftsregister, Vereinsregister etc.) ermitteln lassen. Eine Kommanditgesellschaft (z. B. GmbH & Co. KG) muss sich immer in das Transparenzregister eintragen.

Jede ausländische Gesellschaft, die als Käufer einer Immobilie in Deutschland auftreten möchte, muss sich in das Transparenz-Register eintragen und einen Auszug vor Beurkundung des Vertrages vorlegen. Ist der Auszug nicht in deutscher Sprache verfasst bedarf es zudem einer beglaubigten Übersetzung.

Bei UK-Gesellschaften in Form von Ltd. gibt es durch den BREXIT Probleme mit der Anerkennung der Gesellschaftsform. Hier wird es immer individuelle Prüfungen geben, die in Abstimmung mit dem Notariat erfolgen.

### **Wann und wo muss der Transparenzregister-Auszug vorgelegt werden?**

Beim Erwerb einer Immobilie durch Zuschlag in der Auktion ist der Transparenzregister-Auszug idealerweise vor Abgabe des Gebotes, aber zwingend vor der Beurkundung vorzulegen. Bei schriftlichen und telefonischen Geboten ist der Auszug mit den anderen Unterlagen (Registerauszüge, Ausweise, Gesellschafterliste... etc.) einzureichen.

Für Gesellschaften ist die Offenlegung des wirtschaftlich Berechtigten eine Voraussetzung für die Beurkundung. Alle ausländischen Gesellschaften, die eine Immobilien in Deutschland erwerben möchten, müssen sich in das Transparenzregister eintragen.

**Werden die Vorschriften des Geldwäschegesetzes nicht erfüllt besteht für jeden Notar in Deutschland ein Beurkundungsverbot.**