

Abkürzungsverzeichnis XV

A. Problemaufriss: Die besondere Schwierigkeit der Geldwäschebekämpfung und Begründung des Ansatzes der Geldwäscheprävention durch Transparenz 1

B. Das Transparenzregister als Instrument zur Umsetzung des Konzepts der Geldwäscheprävention durch (Gesellschafts-)Transparenz 11

I. (Europa-)Rechtliche Grundlagen des Transparenzregisters 11

II. Das Transparenzregister als Auffangregister 13

1. Funktionsweise des Transparenzregisters seit seiner Einführung und Weiterentwicklung durch die Vierte und Fünfte EU-Geldwäscherichtlinie 13
 - a) Adressaten der §§ 18 ff. GwG 14
 - b) Über das Transparenzregister zugängliche Angaben gem. § 19 Abs. 1 GwG 14
 - c) Zentraler Bezugspunkt – Der wirtschaftlich Berechtigte gem. § 3 GwG 16
 - d) § 20 Abs. 1 S. 1 GwG und § 21 Abs. 1 S. 1 GwG als *Compliance-Pflichten* und Mitteilungsfiktion gem. § 20 Abs. 2 GwG a.F. 17
 - e) Informationsfluss „von unten nach oben“ 20
 - f) Elemente der Gewährleistung der Datenqualität 21
 - g) Einsichtnahme in das Transparenzregister gem. § 23 GwG 22
2. Die praktische Realität des Auffang-Transparenzregisters 24
3. Konzeptionelle Defizite und Herausforderungen des deutschen Transparenz(auffang-)registers 36
 - a) Begrenzter Wirkungsbereich des Transparenzregisters 36
 - aa) Das Publizitäts- und Transparenzdefizit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts 36
 - (1) Hintergrund und Problematik der Ausklammerung der GbR aus dem Anwendungsbereich der Transparenzpflichten 37
 - (2) Das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) – „Immobilisierung“ intransparenter Gesellschaften? 39
 - (a) Präventionschancen und -grenzen infolge der Errichtung eines Gesellschaftsregisters 40
 - (b) Die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft als Anknüpfungspunkt der Transparenzpflichten 45
 - (c) Transparenz als Marktwert 48

bb) Schwache Definition der wirtschaftlichen Berechtigung	51
(1) Hoher Threshold von „mehr als 25 Prozent“	51
(a) Bedeutung der Eingangsschwelle von „mehr als 25 Prozent“ für das Transparenzregister	53
(b) Absenkung der Meldeschwelle durch Reduzierung des prozentualen Schwellenwertes	55
(aa) „Bedeutende Beteiligungen“ im Wertpapierhandelsrecht	57
(bb) Der Schwellenwert für die Offenlegung der Inhaber- und Beteiligungs- verhältnisse des Antragstellers nach § 4a Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) GlÜStV 2021	64
(c) Verzicht auf prozentuale Schwellenwerte zugunsten einer „funktionalen Prüfung“	68
(d) Ausblick: Die Bedeutung der Schwellenwerte für die Definition des wirtschaftlich Berechtigten nach dem Vorschlag einer Verordnung der EU zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung	70
(2) Keine Nachforschungspflichten der transparenzpflichtigen Einheiten in Bezug auf ihre Eigentums- und Kontrollstruktur	72
(3) Eintragungsmöglichkeit eines „fiktiv wirtschaftlich Berechtigten“ gem. § 3 Abs. 2 S. 5 GwG	77
(a) Rechtliche Grundlagen der Figur des „fiktiv wirtschaftlich Berechtigten“ und Regelungshintergrund	77
(b) Auswirkungen des § 3 Abs. 2 S. 5 GwG auf das Präventionspotential des Transparenzregisters	79
(aa) Zweckverfehlung statt informatorischer Mehrwert des Transparenz- registers	80
(bb) „Intransparenz des Transparenzregisters“ – Keine gezielte Kommu- nikation des Informationsminderwertes	82
(c) Konsequenzen für die Kundensorgfaltspflichterfüllung und das Verdachts- meldewesen	84
(d) Zwischenfazit und Handlungsbedarf	85
(aa) Nichtanwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 GwG im Rahmen der §§ 18 ff. GwG	86
(bb) Position des nationalen Gesetzgebers	87

(cc) Wertungen des Unionsrechts: Eintragung des fiktiv wirtschaftlich Berechtigten ins Transparenzregister auf Grundlage der Vierten und Fünften EU-Geldwäscherichtlinie und Ausblick auf die Vorgaben eines Verordnungsvorschlags der EU zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung und einer Sechsten EU-Geldwäscherichtlinie	89
(dd) Zwischenfazit: Das Dilemma der Definition des wirtschaftlich Berechtigten in seiner Zweidimensionalität und Grenzen der gesellschaftsrechtlichen Orientierung	92
(e) „Kombinierender“ Ansatz	95
cc) Transparenz über ausländische Rechtseinheiten	97
dd) Ausblick: Erweiterung des Anwendungsbereichs der Transparenzpflichten durch die Verordnung der EU zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung – Etablierung einer „(Gesellschafts-)Transparenz als Marktzugangsvoraussetzung“?	101
b) Deutsches Defizit und internationale Herausforderung: Die Etablierung wirk-samer Mechanismen der Data Verification	102
III. Das Transparenzregister im Umbruch: Die Reform durch das Transparenz-register- und Finanzinformationsgesetz (TraFinG)	104
1. Umstellung des Transparenzregisters vom Auffang- auf ein Vollregister	104
a) Eliminierung der Mitteilungsfiktion gem. § 20 Abs. 2 GwG a.F.	105
b) Verzicht auf ergänzende Maßnahmen zur Verifizierung der Registerdaten	106
c) Erwartbare Auswirkungen in der Praxis sowie auf das Präventionspotential des Transparenzregisters	107
aa) Potentielle Erhöhung der unmittelbar-quantitativen Aussagekraft des Transparenzregisters	107
bb) <i>Fehlende</i> Angaben im Rahmen von § 23a GwG – Erleichterungen im nota-riellen Tätigkeitsbereich	109
cc) Qualitativ unabgesicherter Datenbestand	111
dd) „Doppelte Registerführung“ und punktuelle Entlastung durch § 20a GwG für Vereine	112
2. (Teilweise) Einbeziehung börsennotierter Gesellschaften in den Anwendungs-bereich der registerrechtlichen Regelungen	115
3. Etablierung einer Regelvermutung für die Erfüllung der Sorgfaltspflichten („Sorgfaltspflichterfüllungsfiktion“) gem. § 12 Abs. 3 S. 3 GwG	118
4. Bereitstellung eines automatisierten Einsichtnahmeverfahrens für privilegierte Verpflichtete (§ 23 Abs. 3 GwG)	121
5. Erstellung von Eigentums- und Kontrollstrukturübersichten durch die register-führende Stelle (§ 23a Abs. 3a GwG)	122

6. Zwischenfazit: Das Transparenzregister nach Umgestaltung durch das TraFinG	123
IV. Alternative Gestaltungsoptionen – zugleich eine Auseinandersetzung mit der österreichischen Konzeption der Geldwäscheprävention durch Transparenz mittels des „Registers der wirtschaftlichen Eigentümer“	125
1. Überführung vorhandener Registerdaten und automatisierte Datenabgleiche	125
2. „Erweiterte“ Registerauszüge als Grundlage der Identitätsüberprüfung	127
3. Datenaustausch über <i>Compliance-Packages</i> und Einbeziehung berufsmäßiger Parteivertreter in den Meldeweg	130
4. Behördliche Meldung des wirtschaftlichen Eigentümers (§ 13 WiReG)	133
5. Automatisationsunterstütztes Zwangsstrafenverfahren (§ 16 WiReG)	134
6. Zwischenfazit	135
V. Gestaltungsleitende Grundannahmen für das deutsche Transparenzregister	138
 C. Die Rolle der Notare bei der Geldwäscheprävention im Immobilien-sektor	 141
 I. Notarielle (Sorgfalts-)Pflichten nach dem Geldwäschegesetz	 142
1. Anwendungsbereich des GwG für Notare (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG)	142
2. Risikomanagement (§ 4 GwG) und risikobasierter Ansatz (§ 3a GwG)	147
3. Risikoanalyse (§ 5 GwG) und interne Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG)	149
4. Sorgfaltspflichten (§§ 10-17 GwG)	158
a) Vorgangsbezogene (konkrete) Risikobewertung und Auswirkungen auf das Sorgfaltspflichtenregime	158
b) Identifizierung des Vertragspartners	164
c) Anforderungen an die Identifizierung im Online-Verfahren (DiRUG und DiREG)	167
d) Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten	169
5. Beachtung einschlägiger Beurkundungsverbote – Der Grundsatz des gesetzlichen Vorrangs der Urkundengewährung (§ 15 Abs. 1 S. 1 BNotO) und Durchbrechungen im Interesse der Geldwäscheprävention	173
6. Berührungspunkte der notariellen Pflichten nach dem GwG mit dem Transparenzregister	178
7. Ahndung von Pflichtverletzungen: Dualismus der Aufsicht im notariellen Bereich und Sanktionsandrohung	180
8. Zwischenfazit	181
 II. Realität und Potentiale des notariellen Beitrags zur Geldwäscheprävention durch Erfüllung der Meldepflichten nach dem GwG	 182
1. Die notarielle Verdachtsmeldung	182
a) Rechtliche Grundlagen der Geldwäscheverdachtsmeldung und Verdachtsmeldeschwelle für Meldungen gem. § 43 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 GwG	183

b) Voraussetzungen der Meldepflichten gem. § 43 GwG und ihre Relevanz im notariellen Bereich	185
c) Die praktische Realität der notariellen Verdachtsmeldung	188
2. Die notarielle Unstimmigkeitsmeldung gem. § 23a GwG	191
3. Der Einfluss der Regelungen gem. § 43 Abs. 6 GwG i. V.m. GwGMeldV-Immobi- lien auf die notarielle Präventionsleistung	192
a) Ausgangspunkt und Zielsetzung der GwGMeldV-Immobilien	194
b) Anwendungsbereich der GwGMeldV-Immobilien für Notare	195
c) Chancen und Grenzen des notariellen Präventionsbeitrags anhand der Regelungs- inhalte der GwGMeldV-Immobilien	199
aa) § 3 GwGMeldV-Immobilien: Feststellung eines Bezugs zu Risikostaaten oder Sanktionslisten	199
(1) <i>Ansässigkeit oder gleichermaßen enger Bezug</i> eines Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten zu Risikostaaten (§ 3 Abs. 1 GwGMeldV- Immobilien)	200
(2) Bezug eines Bankkontos zu Risikostaaten (§ 3 Abs. 2 GwGMeldV- Immobilien)	205
(3) Bezug eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Be- rechtigten zu Sanktionslisten (§ 3 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien)	207
bb) Schließung der Lücken des § 10 Abs. 9 GwG und des Transparenzregisters durch § 4 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien?	207
cc) Identifizierung von Falschangaben und Treuhandkonstellationen (§ 4 Abs. 2 und 3 GwGMeldV-Immobilien) – Grenzen der Befragung und des Transparenz- registers	211
dd) Das Kriterium des <i>offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmä- ßigen Zwecks</i> im Rahmen des § 4 Abs. 6 GwGMeldV-Immobilien	213
ee) Ermittlungs- oder Strafverfahren gegen am Erwerbsvorgang Beteiligte oder wirtschaftlich Berechtigte (§ 4 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien) – Theoretische Entgrenzung der Meldepflichten durch die Reform des § 261 StGB	214
ff) Grenzen der notariellen Erkenntnis am Beispiel des § 4 Abs. 5 GwGMeldV- Immobilien – Bestimmung der Mittelherkunft und Einordnung des Erwerbs- vorgangs in bestehende Vermögensverhältnisse	220
gg) Das eklatante notarielle Informationsdefizit über Zahlungsmodalitäten – Leerlauf des § 6 GwGMeldV-Immobilien und Limitierung des notariellen Prä- ventionspotentials	225
(1) Zahlungsmittel und -wege (§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien)	225
(2) Zahlung vor Abschluss des Rechtsgeschäfts (§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien)	228

(3) Erbringung der Gegenleistung durch Dritte (§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien)	229
(4) Zwischenfazit: Notwendigkeit der Wiedereinbeziehung des Notars in den Zahlungsvorgang	231
(a) Rückkehr zum Regelfall der Transaktionsabwicklung über Notaranderkonten	231
(b) Beurkundungs-, Nachweis- und Prüfpflichten	232
hh) Erhebliche Abweichung der Gegenleistung vom Verkehrswert des Geschäftsgegenstands (§ 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien)	233
ii) Rück- und Weiterveräußerungsfälle (§ 6 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien)	234
jj) Ausnahmen von der Meldepflicht gem. § 7 GwGMeldV-Immobilien – <i>Entkräftende Tatsachen</i> als angemessener Ausgleich zwischen Regel- und Risikobasierung?	238
d) Zwischenfazit: Erkenntnisse zum notariellen Präventionspotential anhand der GwGMeldV-Immobilien	240
III. Strukturelle Probleme der Um- und Durchsetzung der geldwäscherechtlichen Pflichten im Nicht-Finanzsektor – Schwerpunkt Immobiliengeschäfte	
1. „Zersplitterung“ der Aufsicht im Nicht-Finanzsektor	245
2. Defizitäre personelle Ausstattung der Aufsichtsstrukturen im Nicht-Finanzbereich	247
3. Geringe Prüfungsintensität	251
4. Entdeckung von und Umgang mit Pflichtverletzungen	262
a) (In-)Effektivität der Geldwäscheaufsicht im Nicht-Finanzsektor	263
b) Übertragbarkeit der Befunde auf den notariellen Bereich: Die berufs- und geldwäscherechtliche Konzeption der notariellen Pflichtverletzung	265
c) Durchschlag der Verschwiegenheitspflicht im Rahmen der geldwäscherechtlichen Aufsicht über Notare – Unterminierung der Geldwäschebekämpfung durch § 44 GwG?	267
5. Ineffektive Nutzung des Sanktionsregimes nach §§ 56, 57 GwG	274
6. Zwischenfazit	276
IV. Empfehlungen zur Effektivierung der Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor und zur Förderung der notariellen Präventionsleistung	
1. Effektive Verwirklichung der notariellen Sorgfalts- und Meldepflichten in der Praxis	278
a) Gesetzliche Ermittlungs- sowie korrespondierende Bebringungs- und Nachweispflichten	278
b) Stärkung der geldwäscherechtlichen Aufsicht	280
2. Neuausrichtung der Ziele der Geldwäscheprävention – Abkehr von der Zielsetzung der schlichten Erhöhung (notarieller) Verdachtsmeldezahlen	282

3. Herbeiführung eines angemessenen Ausgleichs zwischen notariellem Berufsrecht und Geldwäschebekämpfung	285
4. Stärkung der Geldwäsche-Awareness	289
5. Einbeziehung der Notare in die Umsetzung der transparenzregisterrechtlichen Pflichten – Erhöhung der Unmittelbarkeit der notariellen Präventionsleistung durch Beurkundungsverbote	290
6. Einbeziehung der Notare in die Umsetzung der transparenzregisterrechtlichen Pflichten – Notare als <i>Mittler</i> zwischen Gesellschaft und Transparenzregister	291
7. Verstärkte Reglementierung der Zahlungsmodalitäten beim Immobilienkauf	293
D. Zusammenfassung der Befunde und Ausblick – Bekämpfung der Geldwäsche im Immobiliensektor durch (Gesellschafts-)Transparenz?	297
E. Neuerungen für das Transparenzregister und die Geldwäscheprävention bei Immobilientransaktionen durch das Zweite Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen	313
Literaturverzeichnis	319