

## Abkürzungsverzeichnis XV

<b>A. Problemaufriss: Die besondere Schwierigkeit der Geldwäschebekämpfung und Begründung des Ansatzes der Geldwäscheprävention durch Transparenz</b>	<b>1</b>
<b>B. Das Transparenzregister als Instrument zur Umsetzung des Konzepts der Geldwäscheprävention durch (Gesellschafts-)Transparenz</b>	<b>11</b>
<b>I. (Europa-)Rechtliche Grundlagen des Transparenzregisters</b>	<b>11</b>
<b>II. Das Transparenzregister als Auffangregister</b>	<b>13</b>
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 <i>Compliance-Pflichten</i> 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 Beteiligungsverhältnisse 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 Transparenzregisters	80
(bb) „Intransparenz des Transparenzregisters“ – Keine gezielte Kommunikation des Informationsminderwertes	82
(c) Konsequenzen für die Kundensorgfaltspflichterfüllung und das Verdachtsmeldebewesen	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-Geldwässcherichtlinie 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-Geldwässcherichtlinie	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 wirksamer Mechanismen der Data Verification	102
<b>III. Das Transparenzregister im Umbruch: Die Reform durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz (TraFinG)</b>	<b>104</b>
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 notariellen 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 Anwendungsbereich 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 registerführende 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 *Compliance-Packages* und Einbeziehung berufsmäßiger Parteienveteranen in den Meldeweg 130

4. Behördliche Meldung des wirtschaftlichen Eigentümers (§ 13 WiEReG) 133

5. Automatisationsunterstütztes Zwangsstrafenverfahren (§ 16 WiEReG) 134

6. Zwischenfazit 135

#### **V. Gestaltungsleitende Grundannahmen für das deutsche Transparenzregister 138**

### **C. Die Rolle der Notare bei der Geldwäscheprävention im Immobiliensektor 141**

#### **I. Notarielle (Sorgfalts-)Pflichten nach dem Geldwäschegegesetz 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 Urkundsgewährung (§ 15 Abs. 1 S. 1 BNotO) und Durchbrechungen im Interesse der Geldwäscheprävention 173

6. Berührungs punkte 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 Verdachtmeldung 182

    a) Rechtliche Grundlagen der Geldwäscheverdachtmeldung und Verdachtmeldeschwelle 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-Immobilien 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 Regelungsinhalte 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 Berechtigten 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 Transparenzregisters	211
dd) Das Kriterium des <i>offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen 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 Erwerbsvorgangs in bestehende Vermögensverhältnisse	220
gg) Das eklatante notarielle Informationsdefizit über Zahlungsmodalitäten – Leerlauf des § 6 GwGMeldV-Immobilien und Limitierung des notariellen Präventionspotentials	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 Notarander- konten	231
(b) Beurkundungs-, Nachweis- und Prüfpflichten	232
hh) Erhebliche Abweichung der Gegenleistung vom Verkehrswert des Geschäfts- gegenstands (§ 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>Entkräf- tende Tatsachen</i> als angemessener Ausgleich zwischen Regel- und Risiko- basierung?	238
d) Zwischenfazit: Erkenntnisse zum notariellen Präventionspotential anhand der GwGMeldV-Immobilien	240
<b>III. Strukturelle Probleme der Um- und Durchsetzung der geldwäscherechtlichen Pflichten im Nicht-Finanzsektor – Schwerpunkt Immobiliengeschäfte</b>	<b>244</b>
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 Geldwäscheraufsicht im Nicht-Finanzsektor	263
b) Übertragbarkeit der Befunde auf den notariellen Bereich: Die berufs- und geld- wäscherechtliche 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
<b>IV. Empfehlungen zur Effektivierung der Geldwäschebekämpfung im Immobilien- sektor und zur Förderung der notariellen Präventionsleistung</b>	<b>278</b>
1. Effektive Verwirklichung der notariellen Sorgfaltspflichten und Meldepflichten in der Praxis	278
a) Gesetzliche Ermittlungs- sowie korrespondierende Beibringungs- und Nachweis- pflichten	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
<b>D. Zusammenfassung der Befunde und Ausblick – Bekämpfung der Geldwäsche im Immobiliensektor durch (Gesellschafts-)Transparenz?</b>	<b>297</b>
<b>E. Neuerungen für das Transparenzregister und die Geldwäscheprävention bei Immobilientransaktionen durch das Zweite Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen</b>	<b>313</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>319</b>