

MAßNAHMENLISTE GELDWÄSCHEGESETZ

1. Anwendungsbereich

- **Gesellschaftsrechtliche** Vorgänge: Gründungen, Umwandlungen, Anteilsveräußerungen, Kapitalmaßnahmen.
- **Grundstücksbezogene** Vorgänge (einschließlich Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte) **außer** Rechte Abt. II und III (Grundschulden, Dienstbarkeiten), Schenkungen/Überlassungen, Teilungserklärungen.
- Alle Verwahrungstätigkeiten i. S. d. §§ 23, 24 BNotO (**Notaranderkonten**).
- **Vollmachten**, die einen vorgenannten Vorgang erkennbar betreffen.

2. Bei der Aktenanlage

- **Aktenblatt** zur Geldwäscheprüfung anlegen und ggf. höheres / geringes Geldwäscherisiko feststellen. Rücksprache bei höherem Geldwäscherisiko (politisch exponierte Person, Ansässigkeit in einem Risikoland → **Rückseite**, oder aufgrund Gesamtabwägung (Faktoren → **Rückseite**)).
- **Identifizierung der wB / Transparenzregisterabrufe**
 - o **Nicht** erforderlich bei bloßer Unterschriftsbeglaubigung (mit/ohne Entwurf) oder sofern die Prüfung in der Vergangenheit bereits vollständig erfolgte (dann nur bei Zweifeln, dass Angaben weiterhin zutreffen)
 - o **Datenerhebungsbögen** an die Beteiligten **versenden** (vorzugsweise in separaten E-Mails). **Transparenzregisterabrufe** (nach Auftragserteilung im Datenerhebungsbogen): Nur bei Beteiligung juristischer Personen (AG, SE, GmbH), OHG, KG oder Trust (Stiftung). Für **ausländische Gesellschaften / Stiftungen**, wenn diese unmittelbar oder mittelbar Grundbesitz erwerben. **Plausibilitätsprüfung** der Angaben zum wB: Soweit wB nicht mit den formell Beteiligten („Erschienene“) identisch sind, feststellen, ob die Angaben im Datenerhebungsbogen mit den Angaben im Transparenzregister übereinstimmen. Ist dies der Fall, sind in der Regel keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bei Abweichungen ist Rücksprache mit dem Notar zu halten. Besteht keine Eintragungspflicht (z.B. GbR, ausländische Gesellschaften ohne Grundstücksbezug), müssen die Angaben durch Registerinformationen (Handelsregisterauszüge / Gesellschafterlisten) oder sonstige Unterlagen belegt werden.
 - o Vorstehende Unterlagen zur Akte in den **separaten Einlegebogen „Geldwäsche“** nehmen. Scan in EDV unter den Adressdaten der an der Urkunde materiell beteiligten Partei (bspw. vertretene juristische Person) speichern und (bei CVC im Reiter „Geldwäschegeprüft“) die Risikobewertung vermerken (sofern höheres oder geringes Geldwäscherisiko angenommen wird, ist die Begründung im Feld „Notiz“ zu vermerken (bzw. auf die Dokumentation der Geldwäscheprüfung zu verweisen).
 - o Durchführung der Prüfung im Aktenblatt vermerken.
 - o Bei einem **anzeigepflichtigen Vorgang nach GrEStG** Meldepflicht an Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen / Transparenzregister prüfen (vgl. **Merkbblatt Meldepflicht**; Prüfung ggf. anhand des Web-Tools der BNotK (<https://gwg.bnotk.de>); Prüfungsergebnis auf Aktenblatt vermerken und ggf. Ergebnisübersicht des Web-Tools zur Vorgangsakte nehmen). Vor einer Meldung: Rücksprache mit dem Notar.

Achtung Beurkundungsverbot: Bei Beteiligung einer Gesellschaft (AG, KGaA, SE, GmbH, KG, OHG, GbR oder ausländische Gesellschaft) oder Stiftung an einem **anzeigepflichtigen Vorgang nach GrEStG** sind **alle vorstehenden Maßnahmen zwingend** bereits **vor dem Termin** abzuschließen und zusätzlich eine **Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur** (Organigramm) vorzulegen. Sofern sich **ausländische Gesellschaften / Stiftungen** zum (unmittelbaren/mittelbaren) Erwerb von Grundbesitz (einschließlich Wohnungseigentum und Erbbaurechte) verpflichten, ist **zwingend** ein **Nachweis der Registrierung im Transparenzregister** Deutschlands oder eines EU-Mitgliedstaates vorzulegen.

3. Zum Termin (Identitätsfeststellung der Erschienenen)

- **Empfang informieren**, für welche formell Beteiligten noch Ausweisdokumente zu scannen sind.
- **Empfang scannt Ausweise** und prüft, dass das Ausweisdokument **geeignet und gültig** ist.
- Durchführung der Identitätsfeststellung der Erschienenen **im Aktenblatt vermerken**.

A. RISIKOLÄNDER

I. Festlegung durch die EU-Kommission

Die folgenden Länder stuft die EU-Kommission als Staaten mit hohem Geldwäscherisiko ein. Ist eine beteiligte Person oder ein wB in einem der vorgenannten Länder ansässig, liegt stets ein höheres Geldwäscherisiko vor, was zu verstärkten Sorgfaltspflichten führt.

Afghanistan	Jamaica	Pakistan
Bahamas	Jemen	Panama
Barbados	Kambodscha	Simbabwe
Botsuana	Demokratische Volksrepublik Korea (DVR)	Syrien
Ghana	Mauritius	Trinidad und Tobago
Irak	Myanmar	Uganda
Iran	Nicaragua	Vanuatu

II. Festlegung durch die Financial Action Task Force (FATF)

Zusätzlich zu den vorgenannten Ländern schätzt die FATF die folgenden als riskant ein. Ist eine beteiligte Person oder ein wB in einem der vorgenannten Länder ansässig, führt dies nicht von Gesetzes wegen stets zu einem höheren Geldwäscherisiko. Es handelt sich aber um einen Risikofaktor, der bei der Gesamtbetrachtung im Rahmen der konkreten Risikobewertung angemessen zu berücksichtigen ist.

Albanien	Burkina Faso	Cayman Islands	Haiti	Malta
----------	--------------	----------------	-------	-------

B. RISIKOFAKTOREN

I. Vorgangsbezogen

- Über- / Unterwertverkauf
- Zahlung von / an nicht am Vertrag beteiligte Dritte
- Barzahlung bei höheren Beträgen / Zahlung vor Beurkundung ohne Sicherheit
- tatsächlicher Kaufpreis entspricht nicht mitgeteiltem Kaufpreis
- Finanzierung über auffällig komplexes oder undurchsichtiges Finanzierungskonstrukt
- Vereinbarung einer Kickback-Zahlung

II. Mandantenbezogen

- Ansässig in einem Risikoland
- kein örtlicher Bezug zur Notarstelle
- häufiger Wechsel Rechtsberater
- Desinteresse am Geschäft
- Transaktionsvolumina passen nicht zum sozialen Status und zur Fachkenntnis
- keine Rücksicht auf Kosten
- Kontakt zu organisierter Kriminalität
- Hinweis auf verdeckte Verbindungen zwischen Käufer und Verkäufer, die diese zu verschleiern versuchen
- intransparente Beteiligungsstrukturen
- Vermeidung persönlichen Kontakts
- Initiative für Vertrag durch eine Person, die kurzfristig vor Abschluss ohne plausiblen Grund ausgetauscht wird