

**IM INTERVIEW: ALEXANDER LEHNEN**

# GwG-Novelle hat Konsequenzen für Immobilien-Investoren

Sorgfaltspflichten verschärft – Transparenzregister wird aufgewertet

Börsen-Zeitung, 21.12.2019

- Herr Lehnen, Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz zur Umsetzung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie (GwG-Novelle) verabschiedet. Die neuen Regelungen, die Anfang 2020 in Kraft treten, betreffen auch Immobilieninvestoren. Erweitert die GwG-Novelle den Kreis der Meldepflichtigen?

Ja, und nicht nur das. Man rechnet auch mit verstärkten Sorgfaltspflichten im Immobiliensektor. Schon bisher mussten Kapitalverwaltungsgesellschaften, Assetmanager und Projektentwickler eine Kundenidentifizierung durchführen. Künftig müssen auch Immobilienmakler Kunden prüfen, wenn sie Projekte mit einer monatlichen Miete von 10 000 Euro oder mehr vermitteln. Bisher gilt das GwG für Immobilienmakler nur bei Vermittlung von Kaufverträgen.

- Müssen die Meldepflichtigen weitergehende Prüfungen durchführen?

Verpflichtete werden einem erweiterten Katalog von Sorgfaltspflichten unterworfen, und zwar schon dann, wenn die für eine Immobilientransaktion eingesetzten Mittel des Vertragspartners aus einem Drittstaat mit erhöhtem Geldwäscherisiko kommen. Zu den verstärkten Sorgfaltspflichten zählt zum Beispiel eine intensive Befragung des Vertragspartners dazu, worin sein Unternehmensgegenstand besteht und welchem Zweck die Immobilientransaktion dient.

- Was ändert sich beim Transparenzregister?

Auch ausländische Gesellschaften müssen sich nun hier beim Immo-



Alexander Lehnen

lienerwerb in Deutschland registrieren. Das in der Praxis bisher kaum relevante Transparenzregister soll mit den geplanten Änderungen erheblich aufgewertet werden. Jede Person der Öffentlichkeit darf zukünftig Einsicht nehmen in das Register. Zwar besteht hier weiterhin die Möglichkeit einer Einschränkung bei einem schutzwürdigen Interesse. Die Praxis hat allerdings gezeigt, dass die registerführende Stelle (Bundesanzeiger Verlag) dieses sehr eng auslegt und die Beschränkungsanträge somit selten erfolgreich sind.

- Wie schätzen Sie die Auswirkungen auf die Wirtschaft ein?

Die Regelung wird zu einem erheblichen Aufwand für die Wirtschaft führen. Zum einen werden Verpflichtete die Einsichtnahme sowie auch die Abgabe von Unstimmigkeitsmeldungen in ihre Compliance-Prozesse einbinden müssen. Vor Abgabe einer solchen Meldung muss eine Prüfung der Registerinformationen erfolgen, zumal ein Verstoß gegen die Meldepflicht Bußgeldzahlungen nach sich ziehen kann. In mehrstufigen Beteiligungsketten ist der wirtschaftlich

Berechtigte nur auf der obersten Ebene im Transparenzregister einzutragen. Auf den unteren Ebenen greift die sogenannte Mitteilungsfiktion, wenn der jeweilige Gesellschafter in der Gesellschafterliste im Handelsregister eingetragen ist. Hier ist fraglich, welche Prüfungsschritte zu durchlaufen sind. Um einen nicht vorhandenen Eintrag auf der unteren Ebene plausibilisieren zu können, müssten Verpflichtete anhand von weiteren öffentlichen Registern prüfen, ob der Vertragspartner tatsächlich von einer Mitteilungsfiktion profitiert. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn auf allen Zwischenebenen die Gesellschafterlisten zutreffend sind. Ob diese komplexe und teilweise sehr schwerfällige Prüfung anhand mehrerer Registerauszüge von den Verpflichteten erwartet werden kann, ist zweifelhaft.

- Gibt es weitere Änderungen für die Immobilienwirtschaft?

In der Vergangenheit ging man bei öffentlichen Versteigerungen von Immobilien von einem erhöhten Geldwäsche-Anfälligkeitsrisiko aus. Die GwG-Novelle sieht daher vor, Versteigerungen durch die öffentliche Hand geldwäscherechtlichen Pflichten zu unterwerfen.

- Was empfehlen Sie Ihren Mandanten?

Man kann nur raten, sich rechtzeitig mit Inkrafttreten der GwG-Novelle interne Sicherungsmaßnahmen zu schaffen, die die Einhaltung der verschärften geldwäscherechtlichen Anforderungen sicherstellen.

Alexander Lehnen ist Partner von Arnecke Sibeth Dabelstein in München.

Die Fragen stellte Sabine Wadewitz.