

LEGAL UPDATE COMPLIANCE

Frankfurt / Köln, 01.02.2023

Änderungen im Transparenzregister durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II

Arne Engels

Das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II¹ beinhaltet zahlreiche Änderungen bei der Durchsetzung von Sanktionen. Neben der Einführung der Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung gab es auch andere Änderungen. So wurden durch das Gesetz auch die Vorgaben geschaffen, um den Grundbesitz in das Transparenzregister stärker einzubinden (hierzu unter 1.). Daneben haben Immobilien und Immobilienbesitzer ein besonderes Augenmerk der Änderungen in den Vorgaben zum Transparenzregister erhalten (hierzu unter 2.). Besondere Bedeutung hat dabei, dass die Eintragungspflicht in das Transparenzregister grundsätzlich nun auch alle ausländischen Gesellschaften betrifft, die über Grundbesitz in Deutschland verfügen (hierzu unter 3).

Darüber hinaus gibt es Veränderungen bei der Bearbeitung von Unstimmigkeitsmeldungen, die alle im Transparenzregister geführten Rechtseinheiten betreffen (dazu unter 4.)

In diesem Legal Update wird nicht eingegangen auf andere Änderungen durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II. Dies betrifft sowohl die Einführung der Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung selbst, aber auch die Pflichten der Notare durch die neueingeführten Vorschriften des Geldwäschegesetzes (insbesondere die

§§ 16a und 23b des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG), wobei letzterer erst zum 01.01.2026 in Kraft tritt.).

1. Definition der Immobilien im Geldwäschegesetz ab 2023

Mit dem neuen § 1 Abs. 7a GwG werden Immobilien definiert als „*Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes aufgeführt sind.*“ Diese Definition wird benötigt, um Immobilien im vorstehenden Sinne und die Immobilieneigentümer im Transparenzregister mit zu berücksichtigen.

2. Berücksichtigung der Immobilien im Geldwäschegesetz 2023

Der neu eingefügte § 19a GwG regelt die Aufnahme der wesentlichen Immobiliendaten in das Transparenzregister, sofern die Immobilien registerpflichtigen juristischen Personen zuzuordnen sind. Zu diesen Angaben gehören:

- das zuständige Amtsgericht,

¹ Vom 19.12.2022, BGBl. I 2022, 2606

- der Grundbuchbezirk,
- die Nummer des Grundbuchblattes,
- alle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragenen Grundstücke, jeweils mit
 - Gemarkung,
 - Flur und
 - Flurstück,
- Art und Umfang der Berechtigung sowie
- Beginn und Ende der Berechtigung.

Gemäß dem ebenfalls neuen § 19b Abs. 1 GwG sind die Grundbuchämter verpflichtet, die bereits strukturiert vorliegenden Daten bis zum 31.07.2023 (mit Stand der Daten bis zum 30.06.2023) an die registerführende Stelle, also das Transparenzregister, zu übermitteln. Hierzu gehören neben den Daten des § 19a GwG auch

- Name oder Firma,
- Sitz,
- Registergericht,
- Registerart,
- Registernummer,
- Datum der Eintragung.

Ab dem 01.07.2023 sind die Änderungsdaten unmittelbar zu übermitteln (§ 19 Abs. 2 GwG). Das Transparenzregister hat die Aufgabe, die erhaltenen Daten mit den bereits vorhandenen Informationen zu verknüpfen (§ 19 Abs. 3 GwG).

Die entsprechenden Daten sind nach dem ebenfalls neugefassten § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG über das Transparenzregister abrufbar.

Sofern es hierbei zu Fehlern in der Zuordnung gekommen ist, besteht ab dem 01.01.2026 für eine Vielzahl von Verpflichteten (u.a. Banken und Notare) die Verpflichtung eine entsprechende Unstimmigkeitsmeldung abzugeben (§ 23b GwG iVm Art. 23 Sanktionsdurchsetzungsgesetz II zum Inkrafttreten der Vorschrift).

3. Berücksichtigung der Immobilieneigentümer

Seit Ende des Jahres 2022 besteht eine grundsätzliche Eintragungspflicht für alle privatrechtlich organisierten deutschen Gesellschaften im Transparenzregister. Auch bislang waren die ausländischen Gesellschaften verpflichtet, sich eintragen zu lassen, sofern sie sich verpflichteten, Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie zu erwerben.

Diese Verpflichtungen sind nun dahingehend verschärft worden, als dass auch alle ausländischen Gesellschaften, die bereits Immobilien halten, ebenfalls der Transparenzregisterpflicht unterliegen (§ 20 Abs. 1 S.2 GwG).

4. Änderungen bei der Bearbeitung von Unstimmigkeitsmeldungen

Wie bereits bekannt, besteht eine Verpflichtung der nach dem GwG Verpflichteten, Unstimmigkeiten zu melden. Solche liegen demnach immer dann vor, wenn die eigene Prüfung der Verpflichteten zum wirtschaftlich Berechtigten zu abweichenden Ergebnissen der Angaben im Transparenzregister geführt hat. Begründet wird dies damit, dass die registerpflichtige Einheit die Angaben im Transparenzregister selbst bereitstellt und kein Guter Glaube an die Informationen besteht. Da jeder Verpflichtete zur eigenen Durchführung der Prüfung verpflichtet ist, dient die Unstimmigkeitsmeldung der Kontrolle der Eintragung.

Bislang reichte der Ersteller eine solche Unstimmigkeitsmeldung nach § 23a GwG beim Transparenzregister ein. Dieses hat sodann die entsprechende Rechtseinheit angeschrieben und um Aufklärung gebeten. Entsprechende, die Richtigkeit der Eintragung nachweisende, Dokumente wurden dabei von der Rechtseinheit

nur dem Transparenzregister zum Zwecke der Aufklärung übergeben.

Nach der nunmehrigen Neufassung des § 23a Abs. 5 GwG in den Sätzen 2 und 3, erhält der Ersteller der Unstimmigkeitsmeldung nunmehr nicht nur die Angaben zum ermittelten wirtschaftlich Berechtigten, sondern auch die dazugehörigen Dokumente übersandt. Dies führt nun dazu, dass Stimmrechtsbindungs-Vereinbarungen, Treuhandvereinbarungen etc., die bislang ausschließlich dem Transparenzregister zur Prüfung der Eintragung übersandt wurden auch unmittelbar dem Verpflichteten als Ersteller der Unstimmigkeitsmeldung zugesandt werden, verbunden mit der Einschränkung, diese nur für die KYC-Prüfung zu verwenden.

Auswirkungen auf die aktuelle Praxis

Auswirkungen auf Verpflichtete

Für die Verpflichteten nach dem GwG ändert sich bislang nur wenig. Eine Verpflichtung zum Abgleich der Immobilien mit den Angaben im Transparenzregister tritt erst zum 01.01.2026 in Kraft (Art. 23 des SDG II).

Auswirkungen auf die Vereinigungen und Immobilienbesitzer

An den bisherigen Verpflichtungen zur Eintragung ins Transparenzregister ändert sich nichts, daher ist das Gesetz für die bislang bereits zur Eintragung Verpflichteten fast ohne Bedeutung.

Eine Änderung gibt es nur in den Bereichen, wo nach Unstimmigkeitsmeldungen nun auch weitere Informationen an den Ersteller der Unstimmigkeitsmeldung herausgegeben werden. Sollten sich also bisher einzelne Vereinigungen im Rahmen von KYC-Prüfungen geziert haben, die Details und Unterlagen zur Ermittlung des/der

konkreten wirtschaftlich Berechtigten herauszugeben, ist dies nun obsolet, da die Unterlagen auch nach einer Unstimmigkeitsprüfung nun vorgelegt werden. Es wäre daher zu raten, entsprechende Dokumente mit dem Vermerk der Vertraulichkeit nur im KYC-Prozess unmittelbar an die anfragenden Verpflichteten herauszugeben, um Unstimmigkeitsmeldungen zu vermeiden.

Wesentliche Änderungen gibt es jedoch für ausländische Gesellschaften, die in Deutschland Immobilien besitzen. Unklar ist dabei (auch nach der Gesetzesbegründung) noch, ob die Befreiungsnorm des § 20 Abs. 1 S. 3 GwG, wonach eine Eintragung in einem anderen Transparenzregister der EU ausreicht, auch für die Fälle des „Halten“ von Immobilien gelten soll. So sagt die Gesetzesbegründung hierzu wörtlich:

„Durch die Änderung sollen künftig alle Vereinigungen mit Sitz im Ausland, die Immobilieneigentum in der Bundesrepublik Deutschland haben, verpflichtet sein, sich ins Transparenzregister einzutragen. Bisher galt dies nur für Neuerwerbtsfälle. Die Änderung dehnt diese Pflicht – auch in Bezug auf den Erwerb im Rahmen des sog. Share Deals – auf die Bestandsfälle aus. Hierdurch wird eine höhere Transparenz bei inländischem Immobilieneigentum durch ausländische Vereinigungen gewährleistet. Eine Ergänzung von § 59 GwG räumt für die Bestandsfälle eine angemessene Übergangsfrist ein.“²

Die Übergangsfrist läuft bis 30.06.2023 nach der verkündeten Fassung des § 59 Abs. 13 GwG.

² BR-Drucks 541/22, S. 77 zur Nummer 8

Es ist daher aus anwaltlicher Vorsicht davon auszugehen, dass die Befreiungsnorm des Satzes 3 jedenfalls für die bereits „haltenden“ Gesellschaften nicht gelten soll.

Auswirkungen auf die Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit haben die hier besprochenen Themen keine Auswirkung, da ihr nach der

im [Legal Update vom 09.12.2022 besprochenen Entscheidung des EuGH](#) zur Zeit keine Auskunftsrechte ohne Angaben von Gründen zustehen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Arne Engels unter +49 221-33660-210 oder aengels@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90