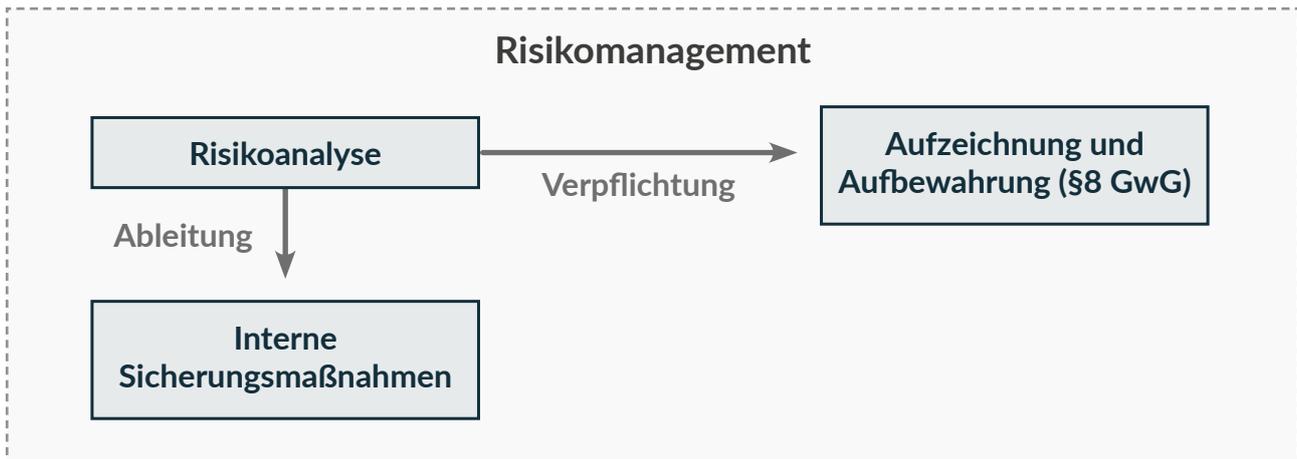


Merkblatt zu Pflichten bezüglich Geldwäscheprävention in der Immobilienbranche

1. Errichten eines Risikomanagements bei der Vermittlung von Kaufverträgen sowie bei der Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen ab einem Nettobetrag von 10.000 Euro

Das entwickelte Risikomanagement setzt sich aus der Analyse des Risikos und den daraus abgeleiteten internen Sicherungsmaßnahmen zusammen. Alle relevanten Informationen diesbezüglich müssen aufbewahrt werden.



Risikoanalyse (§5 GwG)

Zunächst muss das Geldwäscherisiko für Ihre jeweiligen Geschäfte ermittelt werden. Es gibt Faktoren, die für ein **geringeres bzw. höheres Risiko** sprechen können. Eine Auflistung ist in den **Anhängen 1 und 2 des Geldwäschegesetzes** zu finden (Auszug s. Dokument-Ende).

Diese Analyse sollte **dokumentiert** werden und in regelmäßigen Abständen **überprüft** und gegebenenfalls abgeändert werden. Weiterhin muss diese Ermittlung den Aufsichtsbehörden vorgelegt werden, wenn diese es verlangt (Dokumentations- und Nachweispflicht).

Man kann nach §5 Absatz 4 GwG eine Befreiung von der Durchführung einer Risikoanalyse stellen, unter der Voraussetzung, dass

- die in dem jeweiligen Bereich bestehenden konkreten Risiken klar erkennbar sind
- und die Risiken verstanden werden.

Interne Sicherungsmaßnahmen (§6 GwG)

Nachdem die Geschäftstätigkeit analysiert wurde und einzelne Risiken berücksichtigt wurden, ist es wichtig, dass die internen Sicherungsmaßnahmen an das ermittelte Risiko angepasst werden.

Das umfasst auch die **Kontrolle**, dass diese Maßnahmen von den Mitarbeitern befolgt werden. Um das zu bewerkstelligen, sollten die Mitarbeiter u.a. regelmäßig diesbezüglich **geschult** werden.

Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht (§8 GwG)

Sie sind dazu verpflichtet, die Informationen, die durch die Sorgfaltspflichten eingeholt wurden, zu **dokumentieren und aufzubewahren**.

Soweit gesetzlich nicht längere Fristen vorgesehen sind, müssen die Aufzeichnungen **fünf Jahre** aufbewahrt werden. Spätestens nach 10 Jahren sind sie jedoch zu vernichten.

Ausschluss von der Errichtung eines Risikomanagements

Verpflichtete Immobilienmakler, die unter die Schwellenbetragsregelung von netto 10.000 Euro fallen, benötigen kein Risikomanagement. Stellen Sie sicher, dass die 10.000 Euro auch nicht durch Stückelung erreicht werden.

Checkliste zum Risikomanagement

Voraussetzungen:

- Es handelt sich um die Vermittlung von Kaufverträgen oder um die Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen ab einem Nettobetrag von 10.000 Euro.
- Sie sind nicht von der Durchführung einer Risikoanalyse befreit.
- Dann müssen Sie die Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung für die von Ihnen betriebenen Geschäfte ermitteln und bewerten.

Empfehlungen:

- Berücksichtigen Sie die Risikofaktoren aus Anlage 1 und 2 des Geldwäschegesetzes.
- Dokumentieren Sie die Risikoanalyse.
- Überprüfen Sie die Risikoanalyse regelmäßig und aktualisieren Sie diese.
- Legen Sie die Risikoanalyse den Aufsichtsbehörden vor, falls dies verlangt wird.
- Passen Sie Ihre internen Sicherungsmaßnahmen an das ermittelte Risiko an.
- Kontrollieren Sie die Durchsetzung der Maßnahmen und schulen Sie Ihre Mitarbeiter regelmäßig zum Thema Geldwäsche.
- Bewahren Sie alle relevanten Aufzeichnungen und Belege mindestens 5 Jahre auf und vernichten Sie diese nach 10 Jahren.

2. Einhaltung der gesetzlichen **Sorgfaltspflichten** in Bezug auf Kunden ab einem Nettobetrag von 10.000 Euro (§§10 - 17 GwG)

Allgemeine Sorgfaltspflichten (§10 GwG)

Vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung muss der Vertragspartner - einschließlich der Vertretungsberechtigten bei juristischen Personen/ Personenmehrheiten - **identifiziert** werden (**Know-Your-Customer-Prinzip (KYC)**).

Gibt es eine für den Vertragspartner auftretende Person (**Stellvertreter**), muss diese auch identifiziert werden und ihre Berechtigung hierzu geprüft werden.

Es muss abgeklärt werden, wer der wirtschaftlich Berechtigte ist (sowie die Eigentums- und Kontrollstruktur, falls der Vertragspartner keine natürliche Person ist).

Soweit es nicht offensichtlich ist, muss der **Geschäftszweck** erfragt werden.

Prüfen Sie den **PEP-Status** (Politisch exponierte Person) vom Vertragspartner und vom wirtschaftlich Berechtigten. Eine politisch exponierte Person ist ein Politiker oder eine Person im unmittelbaren Umfeld eines Politikers, die bezüglich Geldwäsche strengeren Anforderungen als ein Normalbürger unterliegt.

Hinsichtlich der Geschäftsbeziehung, einschließlich der Transaktionen, trifft Sie eine **Überwachungspflicht**. Alle relevanten Aufzeichnungen und Belege müssen für mindestens **5 Jahre aufbewahrt** und nach 10 Jahren vernichtet werden.

Identifizierung des Vertragspartners (§11 GwG) (Know-Your-Customer-Prinzip (KYC))

Dazu sind bei natürlichen Personen folgende Angaben zu erheben:

- Name
- Geburtstort und Geburtsdatum
- Staatsangehörigkeit
- Wohnanschrift
- Art und Nummer eines Identifikationsdokuments sowie der Name der ausstellenden Behörde

Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften sind folgenden Angaben zu erfragen:

- Firma/ Name/ Bezeichnung
- Rechtsform
- Registernummer (soweit vorhanden)
- Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung
- Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans/ gesetzliche Vertreter; soweit eine juristische Person Mitglied des Vertretungsorgans oder gesetzlicher Vertreter ist, deren Angaben in Bezug auf Firma, Rechtsform, Registernummer und Sitzanschrift

Identitätsüberprüfung (§12 GwG)

Die Identität des Vertragspartners muss anhand eines gültigen Ausweisdokuments überprüft werden.

Vereinfachte Sorgfaltspflichten (§14 GwG)

Anhand der Anlagen 1 und 2 des Gesetzes muss überprüft werden, ob nur ein geringes Risiko der Geldwäsche besteht.

Bei tatsächlich vorliegendem geringem Risiko kann der Umfang der Maßnahmen, die zur Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltspflichten zu treffen sind, angemessen reduziert werden.

Verstärkte Sorgfaltspflichten (§15 GwG)

Ebenfalls anhand der Anlagen 1 und 2 des Gesetzes muss ermittelt werden, ob ein erhöhtes Risiko der Geldwäsche besteht. Ein erhöhtes Risiko besteht beispielsweise auch bei nahestehenden oder verwandten Personen.

Im Fall eines erhöhten Risikos müssen verstärkte Sorgfaltspflichten zusätzlich zu den allgemeinen Sorgfaltspflichten erfüllt werden. Einer Geschäftsbeziehung bedarf dann der Zustimmung eines Mitglieds der Führungsebene. Es müssen angemessene Maßnahmen ergriffen werden, um die Herkunft der eingesetzten Vermögenswerte zu bestimmen. Die Geschäftsbeziehung sollte verstärkt und kontinuierlich überwacht werden.

Bei Personen/ Personengesellschaften aus einem von der EU eingestuften Hochrisikostaat gelten die erhöhten Anforderungen aus §15 Absatz 5 GwG.

3. Verdachtsmeldungen

Anzeigepflicht bei Verdacht auf Geldwäsche (§43 GwG)

Bei Tatsachen, die darauf hindeuten, dass ein Vermögensgegenstand, der mit Ihrem Geschäft im Zusammenhang steht, aus einer strafbaren Handlung stammen könnte, müssen Sie den Verdacht melden.

Auch melden müssen Sie, wenn der Vertragspartner Ihnen gegenüber nicht offenlegt, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten führt.

Die Meldepflicht besteht unabhängig von der Höhe des Geschäfts und ist immer gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen zu erbringen. Sie dürfen das Geschäft nach einer Verdachtsmeldung zunächst nicht abschließen und den Vertragspartner nicht über die Meldung in Kenntnis setzen!

Die Bewertung eines Sachverhalts, der zur Meldung eines Verdachts führte, ist unbedingt aufzubewahren.

Form der Verdachtsmeldung (§45 GwG)

Die Verdachtsmeldung hat elektronisch an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen zu erfolgen: [goAML \(https://goaml.fiu.bund.de/Home\)](https://goaml.fiu.bund.de/Home)

Die Verpflichteten müssen sich - unabhängig von der Abgabe einer Verdachtsmeldung - bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen elektronisch registrieren: [goAML Home \(https://goaml.fiu.bund.de/Home\)](https://goaml.fiu.bund.de/Home)

4. Sonstige Pflichten

Mitwirkungspflicht (§52 GwG)

Eine verpflichtete Person hat der zuständigen Aufsichtsbehörde (zu finden in §50 GwG) auf Verlangen unentgeltlich Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten und Transaktionen zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die von Bedeutung sind.

Auszug aus den Anlagen 1 und 2 des Geldwäschegesetzes

Faktoren für ein potenziell geringeres Risiko gemäß **Anlage 1 GwG** sind:

1. Faktoren bezüglich des Kundenrisikos:

- a. öffentliche, an einer Börse notierte Unternehmen, die (aufgrund von Börsenordnungen oder von Gesetzes wegen oder aufgrund durchsetzbarer Instrumente) solchen Offenlegungspflichten unterliegen, die Anforderungen an die Gewährleistung einer angemessenen Transparenz hinsichtlich des wirtschaftlichen Eigentümers auferlegen,
- b. öffentliche Verwaltungen oder Unternehmen
- c. Kunden mit Wohnsitz in geografischen Gebieten mit geringerem Risiko nach Nummer 3.

2. Faktoren bezüglich des Produkt-, Dienstleistungs-, Transaktions- oder Vertriebskanalrisikos: [...]

3. Faktoren bezüglich des geografischen Risikos – Registrierung, Niederlassung, Wohnsitz in:

- a. Mitgliedstaaten,
- b. Drittstaaten mit gut funktionierenden Systemen zur Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung,
- c. Drittstaaten, in denen Korruption und andere kriminelle Tätigkeiten laut glaubwürdigen Quellen schwach ausgeprägt sind,
- d. Drittstaaten, deren Anforderungen an die Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung laut glaubwürdigen Quellen (z. B. gegenseitige Evaluierungen, detaillierte Bewertungsberichte oder veröffentlichte Follow-up-Berichte) den überarbeiteten FATF (Financial Action Task Force)-Empfehlungen entsprechen und die diese Anforderungen wirksam umsetzen.

Faktoren für ein potenziell höheres Risiko, gemäß **Anlage 2 GwG** sind:

1. Faktoren bezüglich des Kundenrisikos:

- a. außergewöhnliche Umstände der Geschäftsbeziehung,
- b. Kunden, die in geografischen Gebieten mit hohem Risiko gemäß Nummer 3 ansässig sind,
- c. juristische Personen oder Rechtsvereinbarungen, die als Instrumente für die private Vermögensverwaltung dienen,
- d. Unternehmen mit nominellen Anteilseignern oder als Inhaberpapiere emittierten Aktien,
- e. bargeldintensive Unternehmen,
- f. angesichts der Art der Geschäftstätigkeit als ungewöhnlich oder übermäßig kompliziert erscheinende Eigentumsstruktur des Unternehmens,
- g. der Kunde ist ein Drittstaatsangehöriger, der Aufenthaltsrechte oder die Staatsbürgerschaft eines Mitgliedstaats im Austausch gegen die Übertragung von Kapital, den Kauf von Immobilien oder Staatsanleihen oder Investitionen in Gesellschaften in diesem Mitgliedstaat beantragt;

2. Faktoren bezüglich des Produkt-, Dienstleistungs-, Transaktions- oder Vertriebskanalrisikos: [...]

3. Faktoren bezüglich des geografischen Risikos:

- a. unbeschadet des Artikels 9 der Richtlinie (EU) 2015/849 ermittelte Länder, deren Finanzsysteme laut glaubwürdigen Quellen (z. B. gegenseitige Evaluierungen, detaillierte Bewertungsberichte oder veröffentlichte Follow-up-Berichte) nicht über hinreichende Systeme zur Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verfügen,
- b. Drittstaaten, in denen Korruption oder andere kriminelle Tätigkeiten laut glaubwürdigen Quellen signifikant stark ausgeprägt sind,
- c. Staaten, gegen die beispielsweise die Europäische Union oder die Vereinten Nationen Sanktionen, Embargos oder ähnliche Maßnahmen verhängt hat oder haben,
- d. Staaten, die terroristische Aktivitäten finanziell oder anderweitig unterstützen oder in denen bekannte terroristische Organisationen aktiv sind.