



## Das novellierte Geldwäschegesetz – relevante Änderungen für Immobilienmaklerunternehmen

Am **26. Juni 2017** sind einige Neuregelungen im Geldwäschegesetz in Kraft getreten, die auch Auswirkungen auf die Immobilienbranche haben. Dies gilt insbesondere für die Immobilienmakler, die nach dem Gesetz zahlreiche Pflichten zu befolgen haben.

Die folgende Aufstellung der relevanten Neuregelungen dient einem Überblick. Vertiefte Informationen befinden sich in einer gemeinsamen Broschüre der Bundesländer ([Download](#)), die gleichlautend auch von anderen Behörden verwendet wird.

### **1. Definition des Maklers (als Verpflichteter) – § 1 Abs. 11 GewO**

Immobilienmakler im Sinne dieses Gesetzes ist jede Person, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt. Zwar galt bisher schon, dass nur der Verkaufsmakler verpflichtet sein soll, obwohl das Gesetz bisher nicht zwischen Vermietungs- und Verkaufsmakler differenziert. Diese Differenzierung erfolgte jedoch nur über ein Auslegungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen. Jetzt wurde sie auch im Gesetz aufgenommen bzw. gesetzlich klargestellt.

### **2. Risikomanagement §§ 5 ff GwG**

Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Unternehmer im Rahmen eines Risikomanagements eine angemessene Risikoanalyse durchführt und geeignete Sicherungsmaßnahmen vorsieht.

Um eine angemessene Prävention zu gewährleisten, ist zunächst wichtig, dass sich das Maklerunternehmen über sein individuelles Risiko Klarheit verschafft, indem es eine sorgfältige, vollständige und zweckmäßige Risikoanalyse erstellt, dokumentiert, regelmäßig prüft und aktualisiert.

In der Anlage 1 des GwG sind Anzeichen und Faktoren für ein potenziell geringeres Risiko aufgeführt, Anlage 2 enthält welche für ein potenziell höheres Risiko. Die dort genannten Anzeichen müssen bei der Risikoanalyse beachtet werden. Die entsprechenden Anlagen können als Checkliste verwendet werden. Ist ein Risiko gegeben, ist dies zu dokumentieren und ggfls. durch weitere Maßnahmen zu analysieren und ggfls. verstärkten Sorgfaltspflichten zu beachten (Nr. 6).

Zudem sind interne Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu sollte zunächst genau festgelegt werden, wer im Unternehmen, wann und wie die Vorgaben des Geldwäschegesetzes zu erfüllen hat. Dies kann in einem Geldwäschemanual erfolgen, in dem das Verfahren der Risikoanalyse nebst Zuständigkeiten aufgeführt ist. Ggfls. ist zudem ein Geldwäschebeauftragter zu bestimmen. Dessen Bestellung kann auch behördlich angeordnet werden, wenn die Behörde dies aufgrund des bestehenden Risikos für notwendig erachtet.



### 3. Dokumentation

Der IVD empfiehlt seinen Mitgliedern, einen Geldwäscheordner anzulegen, in dem alle notwendigen Informationen gesammelt werden.

Folgende Unterlagen/Informationen sollten darin enthalten sein:

- Aktuelle Fassung des Geldwäschegesetzes ([Download](#)) nebst Risikofaktoren Anlage 1 und 2 (geringe und hohe Risikofaktoren).
- Informationsblätter und Broschüren der Aufsichtsbehörden (gleichlautende Broschüre der Bundesländer) und des IVD
- Risikoanalyse/Geldwäschehandbuch
- Arbeitsanweisung an Mitarbeiter
- Dokumentationsbögen (blanko und ausgefüllte)
- Kontaktdaten der beim Zollkriminalamt eingerichtete „Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen“ (FIU) sowie Zugangsdaten (erhältlich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde) zum geschützten Bereich der FIU, in dem Verdachtsmeldungen abgegeben werden können.
- Formular Verdachtsmeldungen (für den Fall, dass die Datenleitung zur FIU gestört ist).
- Übersicht der Verdachtsmomente

### 4. Zeitpunkt der Identifikation – § 11 Abs. 2 GewO

Eine zentrale Änderung des Gesetzes betrifft den Zeitpunkt der Identifikation des Vertragspartners. Bisher musste der Maklerkunde bei Begründung der Geschäftsbeziehung identifiziert werden. Da der Maklervertrag bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt zustande kommt. Und zwar in der Regel dann, wenn der Makler auf eine Anfrage eines Interessenten aufgrund eines Inserates etwa mit einem Besichtigungstermin antwortet. In der Konsequenz musste grundsätzlich jeder Interessent bereits vor der ersten Besichtigung identifiziert werden. Dies hat für die Immobilienmakler einen enormen Aufwand bedeutet. Zudem haben die meisten Interessenten mit Unverständnis reagiert.

Nach der Neuregelung muss die Identifikation der Vertragsparteien des Kaufgegenstandes dann erfolgen, sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert **und** die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind.

Von einem ernsthaften Kaufinteresse ist nach der Gesetzesbegründung spätestens dann auszugehen, wenn eine der Kaufvertragsparteien von der anderen Kaufvertragspartei (gegebenenfalls über Dritte) den Kaufvertragsentwurf erhalten hat. Darüber hinaus kann ein ernsthaftes Interesse am Abschluss des Kaufvertrages angenommen werden, wenn der (voraussichtliche) Käufer mit dem (möglichen) Verkäufer oder dem Makler eine Reservierungsvereinbarung oder einen Vorvertrag abgeschlossen oder eine Reservierungsgebühr an den Makler entrichtet hat.



Bisher wurde teilweise vertreten, dass nur derjenige identifiziert werden muss, der nach Abschluss des Kaufvertrages auch eine Provision schuldet. Mit der Neuregelung ist ausdrücklich geregelt, dass beide Parteien des Kaufvertrages identifiziert werden müssen, unerheblich wer die Provision schuldet.

Oftmals hat der Makler jedoch ein Interesse daran, den Verkäufer bereits vorher zu identifizieren, etwa zum Zeitpunkt des Maklerauftrages. Bisher war dies nicht problematisch, da die Identifikation an die Begründung der Geschäftsbeziehung anknüpfte. Formal darf der Immobilienmakler nach der aktuellen Regelung erst identifizieren, wenn beide Parteien des Kaufvertrages hinreichend feststehen. Will der Makler den Verkäufer vorher identifizieren, indem der Personalausweis eingesehen oder kopiert wird, kann er sich nicht auf das Geldwäschegesetz berufen. Es gelten die allgemeinen Regelungen des Datenschutzes sowie der speziellen Gesetze, die den Personalausweis und den Reisepass regeln. Nach einer Mitteilung des Bundesinnenministeriums gilt der Grundsatz, dass eine Kopie nur erforderlich ist, wenn eine Einsichtnahme und ein anschließender Vermerk der Daten nicht ausreichen. Dies dürfte vor allem bei Ausländern der Fall sein. In der Konsequenz bedeutet dies, dass der Immobilienmakler bei Erhalt des Maklerauftrages vom Verkäufer seinen Ausweis einsehen und Notizen anfertigen darf. Sobald ein Käufer gefunden ist, muss entsprechend identifiziert werden.

## **5. Umfang der Identifizierung**

Nach der Neuregelung ist der Immobilienmakler gezwungen, die zur Identifikation vorgelegten Dokumente (nat. Person: Personalausweis; Unternehmen Handelsregisterauszug, Gründungsdokumente etc.) vollständig zu kopieren oder abzufotografieren. Bei den Dokumenten muss es sich um Originale handeln. Ein bloßes Notieren genügt nicht mehr § 8 Abs. 2 GwG. Wird der neue Personalausweis kopiert, sind die sechsstellige Nummer und die Unterschrift (Vorderseite) sowie die Augenfarbe und Körpergröße (Rückseite) grundsätzlich zu schwärzen.

Zudem gibt es weitere Sorgfaltspflichten, die bei der Identifikation zu beachten sind (§ 10 Abs. 1 GwG).

- Handelt die auftretende Person für sich selbst? Vertreter und Bote sind zu identifizieren.
- Tritt jemand im fremden Namen auf, ist zu prüfen, wer der wirtschaftlich Berechtigte ist.
- Handelt es sich bei dem Vertragspartner um eine Politisch exponierte Person (PEP)?  
Konsequenz: verstärkte Sorgfaltspflichten

Zur Erfassung der wesentlichen Daten sollte der Immobilienmakler einen Dokumentationsbogen verwenden. Das Regierungspräsidium Gießen hat hier zwei Bögen zur Verfügung gestellt, die verwendet werden könnten (Personengesellschaften/jur. und nat. Person/Einzelunternehmer). Der IVD empfiehlt, diese zu verwenden.



Download [Dokumentationsbogen juristischen Personen und Personengesellschaften](#)

Download [Dokumentationsbogen natürliche Person und Einzelunternehmer](#)

## **6. Verstärkte Sorgfaltspflichten – § 15 GwG**

Handelt es sich um eine PEP oder kommt die nat./jur. Person aus einem Drittstaat mit hohem Risiko (Nicht-EU oder EWR) oder ist die Transaktion komplex/unübersichtlich ist, muss genauer hingesehen werden bzw. eine verstärkte Risikoanalyse durchgeführt werden und dokumentiert werden. Beispielsweise ist zur Begründung oder Fortsetzung der Geschäftsbeziehung die Führungsebene einzubinden. Zudem ist der Kunde nach der Herkunft der Vermögenswerte zu befragen.

## **7. Einführung eines Transparenzregisters zur Identifikation des wirtschaftlich Berechtigten – § 18 ff GwG**

Mit dem geänderten Geldwäschegesetz wurden auch die Voraussetzungen für ein sog. Transparenzregister geschaffen, in dem juristische Personen des Privatrechts, eingetragene Personengesellschaften, Trusts und Rechtsgestaltungen, die in ihrer Struktur und Funktion Trusts ähneln, Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten hinterlegen müssen. Einige Unternehmen wurden bereits aufgefordert, dieser Pflicht bis zum 1. Oktober 2017 nachzukommen.

Für die Führung des Transparenzregisters und die Einsichtnahme in das Transparenzregister soll die registerführende Stelle eine Gebühr erheben dürfen. Die Einsichtnahme soll ab dem 27. Dezember 2017 einsehbar sein. Möglicherweise verzögert sich dieser Termin jedoch.

Problematisch ist, dass diejenigen, die in das Register Einsicht nehmen, nicht auf die Inhalte vertrauen dürfen. Ergeben sich Zweifel, muss der Verpflichtete weitere Nachforschungen anstellen.

## **8. Erkennen von Verdachtsmomenten**

Es müssen Tatsachen vorliegen, die darauf hindeuten, dass Vermögenswerte eine illegale oder kriminelle Herkunft haben. Die Verdachtsmomente müssen sich im Rahmen einer Geldbewegung oder Geschäftsbeziehung ergeben. Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese noch bevorsteht oder sich anbahnt, gerade vorgenommen wurde, oder bereits abgeschlossen oder beendet ist. Dies gilt unabhängig von sonstigen Identifizierungspflichten und hängt insbesondere nicht von der Höhe der Geldbewegung ab.

Immobilienmakler müssen im Rahmen ihrer Risikoanalyse die gesamten aus einer Geschäftsbeziehung vorhandenen Informationen heranziehen, um zu beurteilen, ob ein Verdachtsfall vorliegt. Von Bedeutung sind beispielsweise:



- die Angaben des Kunden zum beabsichtigten Geschäft,
- Besonderheiten in der Person des Kunden oder des wirtschaftlich Berechtigten,
- der finanzielle und geschäftliche Hintergrund des Kunden, sowie
- die Herkunft der eingebrachten oder einzubringenden Vermögenswerte.

Auch wenn ein Immobilienmakler kein Kriminalist ist, ist eine gesteigerte Aufmerksamkeit insbesondere dann erforderlich, wenn neben den einschlägigen Faktoren (Anlage 1 oder 2 des GwG) folgende "Warnsignale" vorliegen und erkennbar sind, wobei die hier aufgeführten Anhaltspunkte in erster Linie der Sensibilisierung der Verpflichteten dienen sollen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht jeder Anhaltspunkt muss ein Indikator für Geldwäsche sein.

- Käufer legt bei Vertragsabschluss Kaufpreis bzw. Teilbeträge davon in bar vor
- Kauf einer großen (teuren) Immobilie ohne Finanzierung
- Überweisung großer Geldbeträge in oder aus Problemländern (z. B. Rauschgiftproduktionsländer) für Immobilientransaktionen
- Überweisungen, die unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Hintergrunds des Kunden, bezogen auf die Höhe seines Einkommens, seine wirtschaftlichen Aktivitäten etc., das übliche Maß überschreiten
- Auslandstransfers mit Bezug zu unbekanntem oder ‚exotischen‘ Banken (z. B. Offshore-Bankenplätze) oder über abgelegene Filialen von international tätigen Instituten
- Stellung von Sicherheiten (z. B. Bürgschaften) durch unbekannte Dritte, welche in keiner erkennbaren Beziehung zum Kunden stehen
- Kunde verweigert weitergehende Auskünfte zur Herkunft der Mittel, die zum Kauf einer Immobilie eingesetzt werden sollen
- Kunde nimmt Kredit auf, der den Wert der zu erwerbenden Immobilie signifikant übersteigt
- Nicht nachvollziehbare, frühzeitige Kreditrückführung bzw. hohe außerplanmäßige Tilgung ohne plausiblen Grund bzw. mit Mitteln ungeklärter Herkunft
- Käufer erwirbt Immobilie im Namen eines Dritten, wie z. B. eines Geschäftspartners, eines Verwandten (nicht Ehepartner) oder für minderjährige oder geschäftsunfähige Personen bzw. für Personen, bei denen die finanzielle Ausstattung für eine solche Transaktion nicht gegeben ist
- Immobilie wechselt in kurzer zeitlicher Abfolge mehrfach den Eigentümer (jedes Mal zu einem höheren Preis)
- Käufer zeigt kein besonderes Interesse an den Eigenschaften einer Immobilie (kauft z. B. ohne Besichtigung) und ist auch nicht an den Kosten, die mit der Durchführung des Geschäftes verbunden sind, interessiert
- Erwerb von (Wohn-)Immobilien in Deutschland, obwohl hier kein Aufenthalt geplant oder feststellbar ist
- Vertragsauflösungswunsch nach ungewöhnlich kurzer Zeit (ohne ersichtlichen Grund) Abwicklung von Immobilientransaktionen über Hausverwaltungsgesellschaften (Facility Manager)

Quelle: Regierung von Niederbayern.



## **9. Meldung eines Verdachtsfalles**

Mit der Änderung des Geldwäschegesetzes hat sich auch die Zuständigkeit der Stelle zur Entgegennahme von Verdachtsmeldungen geändert. Diese liegt jetzt zentral bei der Generalzolldirektion.

Gleichzeitig wurde das Verfahren zum Melden von Verdachtsfällen vereinfacht. Meldungen sind ausschließlich über das Meldeportal „goAML web“, also zwingend elektronisch, abzugeben.

Eine Verdachtsmeldung per Post ist nur zulässig, wenn die Datenübermittlung gestört ist.

Erfolgt eine Meldung, ist die Transaktion zunächst zu stoppen. Sie darf durchgeführt werden, wenn die FIU diese nicht innerhalb von drei Werktagen untersagt (§ 46 GwG).

## **10. Whistleblowersystem**

Oftmals sehen Verpflichtete davon ab, eine Verdachtsmeldung zu machen, da sie Repressalien fürchten. Um diese Personen zu schützen, haben die Aufsichtsbehörden die Pflicht, ein Hinweisgebersystem einzurichten (§ 53 GwG). Aber auch Verpflichtete müssen angemessene Verfahren einführen, um interne Mitteilungen über Verstöße gegen geldwäscherechtliche Vorschriften vertraulich an geeignete Stellen zu berichten (§ 6 Abs. 5 GwG).