

# Washtag

Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Immobilienmakler. Drei Begriffe, die zunächst nur schwer in einen Kontext zu bringen sind. Und doch stehen sie vereinzelt eng beieinander: So etwa, wenn Immobilien mit Hilfe von Schwarzgeldern erworben werden. Dann werden Makler plötzlich zu Helfershelfern, ohne das jemals gewollt zu haben. Zumindest sieht das der Gesetzgeber so und hat Ihre Berufsgruppe daher in den Kreis der zum Kampf gegen Geldwäsche Verpflichteten aufgenommen. Für die konkreten Maklerpflichten gibt es – unter anderem beim IVD – vielerlei Merkblätter. Hintergründe und Zusammenhänge liefert mein aktueller „Fall für Bethge“.

„Geldwäsche“ ist die Einschleusung von illegal erwirtschafteten Geldern in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf. Mit der Bekämpfung der Geldwäsche soll der organisierten Kriminalität ihr Nährboden entzogen werden. Dem internationalen Terrorismus soll langfristig Einhalt geboten werden, indem man seine Finanzquellen aufdeckt und austrocknet. Hier kommt der Immobilienmakler ins Spiel: Ebenso wie andere Beteiligte des Nicht-Finanzsektors verpflichtet ihn das Geldwäschegesetz (GwG) zu

präventiven Maßnahmen. Doch wie der Financial Action Task Force (FATF) in seinem aktuellen Follow-Up Report vorstellt, ist in dieser Gruppe – anders als im Bankensektor – das Bewusstsein für die erforderlichen Aktivitäten sehr gering ausgeprägt. Es gilt daher, auch Immobilienmakler für diese Probleme zu sensibilisieren und so einen erfolgreichen Beitrag im Kampf gegen Geldwäsche und die damit verbundenen Folgen zu leisten.

## Interne Sicherungsmaßnahmen

Um sich vor Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu schützen, sieht § 9 Abs. 1 GwG vor, dass die Verpflichteten, zu denen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 auch Immobilienmakler gehören, geschäftsbezogene Sicherheitsvorkehrungen treffen, die ihnen helfen, Auffälligkeiten frühzeitig zu identifizieren. Diese internen Sicherungsmaßnahmen sind – anders als die so genannten „Sorgfaltspflichten“ – zwingend umzusetzen. Sie umfassen die

- Errichtung interner Sicherungssysteme und Kontrollen, die geeignet sind, Auffälligkeiten zu erkennen und Geldwäsche zu verhindern. Hierbei sind die organisatorischen Maßnahmen festzulegen. Transaktionen sollen laufend erfasst und regelmäßig überwacht werden. Die Ergebnisse dieser Auswertungen sind zu dokumentieren. Ergeben sich dabei Verdachtsmomente, die auch bei näherer Betrachtung weiter bestehen bleiben, ist eine Verdachtsmeldung an die zuständige Behörde vorzunehmen.
- Schulungen der Beschäftigten über Typologien und aktuelle Methoden von Geldwäsche und Terrorismusfinanzie-

rung sowie klare Richtlinien hinsichtlich geeigneter Maßnahmen

- Dokumentation der betriebsinternen Sicherungsmaßnahmen
- Überprüfung der Zuverlässigkeit der Mitarbeiter

Die Mitarbeiter sind danach zu überprüfen, ob sie zuverlässig im Sinne von § 11 Abs. 1 GwG sind. Aufgrund der hohen Sensibilität besteht bei der Zuverlässigkeitsprüfung ein risikoangemessener Beurteilungsspielraum.

Dabei kann das Unternehmen je nach Größe frei über die individuelle Umsetzung der Vorgaben entscheiden. Im Vorfeld sollten dabei stets eine Risiko- und Gefährdungsanalyse stehen. Hier bietet es sich an, im gesamten Unternehmen das Risiko der entsprechenden Dienstleistungen, Kunden und Länder vollumfänglich zu ermitteln, sodass im Anschluss die jeweilige Maßnahme schnell an den konkreten Sachverhalt angepasst werden kann. Weiterhin sollten Berichtswege und Eskalationsregeln klar für alle Mitarbeiter formuliert sein, damit diese im Zweifel sofort eingreifen können.

## Risikoanalyse

Im Rahmen der Sicherungsmaßnahmen legt das GwG einen risikoorientierten Ansatz zu Grunde. Nach diesem sollen nicht alle Geschäftsbeziehungen einheitlich behandelt werden. Ziel ist es vielmehr, die Geschäftspartner im Vorfeld risikoanalytisch zu untersuchen und die notwendigen Maßnahmen an den konkreten Grad der Risikosituation anzupassen. Indikatoren, anhand derer eine Risiko-



Der IVD hat für seine Mitglieder einen Flyer konzipiert, mit dem die Kunden über die Pflichten des Immobilienmaklers im Zusammenhang mit dem Geldwäschegesetz aufgeklärt werden können.



analyse erfolgen kann, sind zum Beispiel:

- Das Land des Wohn- oder Geschäftssitzes (geringes Risiko bei EU-Mitgliedsstaat; hohes Risiko zum Beispiel bei Ländern, die sich auf der Sanktionsliste der EU befinden)
- Person des Vertragspartners (geringes Risiko bei börsennotierten Unternehmen; hohes Risiko bei einer politisch exponierten Person)
- Transaktionsart oder Vertriebsweg (hohes Risiko bei Bargeschäften, Kontakt zum Vertragspartner nur über Mittelsmänner)
- Branche des Vertragspartners (hohes Risiko bei Branchen, die Verflechtungen zur organisierten Kriminalität aufweisen oder viel Bargeld umsetzen)

### Sorgfaltspflichten

Neben den internen Sicherungsmaßnahmen treffen den Makler allgemeine Sorgfaltspflichten. Diese sind in § 3 GwG geregelt und betreffen die Bewachung des konkreten Geschäfts. So ist neben der Ermittlung des Geschäftszwecks der Vertragspartner zu identifizieren. Weiterhin hat der Makler den wirtschaftlich Berechtigten des Geschäfts zu ermitteln und die Geschäftsbeziehung zu überwachen.

Ergänzend zum GwG hat der Makler sich bei seiner Überwachung zudem an den Vorschriften der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Bundesländer zu orientieren. In bestimmten Fällen gilt im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflichten ein gesteigerter Überwachungsrahmen. Diese verstärkten Sorgfaltspflichten richten sich nach § 6 GwG und sind bei folgenden Konstellationen anzuwenden:

- Der Vertragspartner oder der wirtschaftlich Berechtigte sind eine politisch exponierte Person.
- Der Vertragspartner ist nicht persönlich anwesend.
- Innerhalb der Geschäftsbeziehungen kommt es zu zweifelhaften Sachverhalten.
- (Inter)nationale Stellen geben negative Bewertungen zur Bekämpfung der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung heraus.

Die konkrete Sorgfaltspflicht, die der Makler anzuwenden hat, ist gesetzlich definiert. Sie ergibt sich aus dem zugrunde liegenden Sachverhalt, aufgrund dessen überhaupt ein verstärkter Sorgfaltsmaßstab entsteht.

### Sonstige Pflichten

Den Makler trifft weiterhin die Pflicht zur Aufzeichnung sämtlicher nach dem GwG erhobener Angaben. Diese Aufzeichnungen sind für die Dauer von mindestens fünf Jahren aufzubewahren.

Stellt ein Unternehmen Tatsachen fest, die darauf hindeuten, dass es sich um Vermögenswerte handelt, die im Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung stehen, besteht die Pflicht, dies zur Anzeige zu bringen. Der Verdacht ist sowohl bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde als auch beim Bundeskriminalamt anzuzeigen. Wichtig ist hierbei, dass der Makler seinen Geschäftspartner nicht über die Anzeige informiert.

Neben der Aufzeichnungs- und Anzeigepflicht sind die Unternehmen zudem gehalten, mit den jeweiligen Aufsichtsbehörden zusammenzuarbeiten. Es bietet sich dabei die Ernennung eines Ansprechpartners an, um eine reibungslose Zusammenarbeit zu gewährleisten.

### Organisatorische Voraussetzungen


In vielen anderen Unternehmenszweigen ist die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten gesetzlich verpflichtend. Nicht so bei Immobilienmaklern. Bis dato besteht für sie keine Pflicht, einen solchen Posten zu schaffen. Dennoch bietet sich ab einer bestimmten Unternehmensgröße sowie Transaktionszahl die Ernennung in Angliederung an die Rechts- oder Compliance-Abteilung an. Wird ein Geldwäschebeauftragter bestellt, so ist dies der zuständigen Aufsichtsbehörde zu melden.

Weiterhin sind die Unternehmen gehalten, interne Richtlinien zu erlassen, an denen sich die Mitarbeiter bei der

Durchführung der Maßnahmen orientieren können. Die Richtlinien sind an der Größe des Unternehmens, seinen Produkten, Vertriebswegen und anderen Besonderheiten auszurichten.

Ein Auslagern der Geldwäsche-Maßnahmen kommt für Immobilienmakler nur begrenzt in Betracht. Im Bereich der Sorgfaltspflichten scheidet eine Auslagerung gänzlich aus. Interne Sicherungsmaßnahmen sowie die Aufzeichnung und Aufbewahrung dürfen mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde auch durch externe Anbieter ausgeführt werden.

Gruppenweit geltende Sondervorschriften, wie sie bei Kreditinstituten oder anderen Finanz-Gesellschaften vorgeschrieben sind, gibt es für Immobilienmakler nicht. Gleichwohl ist die unternehmensweite Umsetzung auch für Immobilienmakler, die im Rahmen von Unternehmensgruppen oder Konzernen agieren, zu empfehlen.

Wie dargelegt, ist die Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gesetzlich zwingend vorgeschrieben, liegt aber natürlich auch im eigenen Interesse jedes Immobilienmaklers. Nicht nur, dass ein Verstoß gegen das GwG empfindliche Bußgelder nach sich ziehen kann, ist auch der Ruf eines Maklerunternehmens erheblich und auf lange Zeit beschädigt, wenn es einmal mit der Unterstützung krimineller Machenschaften in Verbindung gebracht wird. Es schadet sich somit selbst, wer die Vorschriften des Geldwäschegesetzes auf die leichte Schulter nimmt. 

#### Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei [bethge | immobilienanwaelte.de](http://bethge-immobilienanwaelte.de): „100 % Immobilienrecht“ – [www.bethge-legal.com](http://www.bethge-legal.com)

