

# RISIKOANALYSE

gem. § 5 GwG

LE APIS Immobilien

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeines .....	4
1.2	Unternehmensinformationen .....	5
1.3	Auslagerung der Pflichten auf Kerberos .....	5
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Risikoanalyse.....</b>	<b>6</b>
2.1	Quellen der Risikoanalyse.....	6
2.2	Umfang der Risikoanalyse .....	6
2.3	Methodik und Darstellung der Risikoanalyse.....	7
<b>3</b>	<b>Risikoidentifikation und -bewertung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Zusammenfassung.....	8
3.2	Risikokategorie Produkte .....	9
3.2.1	Risikoidentifikation .....	9
3.2.2	Produktportfolio .....	10
3.2.3	Bestandsaufnahme und Risikobewertung .....	11
3.3	Risikokategorie Transaktionen und Vertriebswege .....	12
3.3.1	Risikoidentifikation .....	12
3.3.2	Bestandsaufnahme und Risikobewertung .....	12
3.4	Risikokategorie Kunden.....	13
3.4.1	Risikoidentifikation .....	13
3.4.2	Bestandsaufnahme und Risikobewertung .....	14
3.5	Risikokategorie Standort .....	15
3.5.1	Risikoidentifikation .....	15
3.5.2	Standortanalyse und Risikobewertung.....	15
3.6	Risikokategorie Unternehmensstruktur .....	16
3.6.1	Risikoidentifikation .....	16
3.6.2	Bestandsaufnahme und Risikobewertung .....	16
<b>4</b>	<b>Interne Sicherungsmaßnahmen.....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Informationen zur Erstellung der Risikoanalyse .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>21</b>



# 1 Einführung

## 1.1 Allgemeines

LE APIS Immobilien (im Folgenden auch als „Verpflichteter“ bezeichnet) fällt aufgrund der Tätigkeit als Immobilienmakler gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG in den Kreis der Verpflichteten des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG). Gemäß § 1 Abs. 11 GwG ist Immobilienmakler im Sinne dieses Gesetzes, wer gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt.

Gemäß § 5 Abs. 1 GwG ist der Verpflichtete gehalten, die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung für den eigenen Geschäftsbetrieb umfassend und vollständig zu erfassen. Die Risikoanalyse bildet das Kernstück und die Basis für die gesetzlich vorgeschriebene Umsetzung des risikobasierten Ansatzes (RBA), vgl. § 3a Abs. 1 GwG.<sup>1</sup> Der risikobasierte Ansatz dient dazu, ein effizientes und effektives Sicherheits- und Risikomanagement bei optimaler Ressourcenverteilung zu gewährleisten, indem konkrete Maßnahmen zur Geldwäscheprävention dem jeweiligen konkret ermittelten Risiko angepasst werden.<sup>2</sup> Folglich soll der Verpflichtete seine konkrete Risikosituation selbst einschätzen und in eigenem Ermessen bestimmen, in welchem Umfang die Sorgfaltspflichten nach § 3 Abs. 1 GwG zu erfüllen sind. Ermessensspielräume bestehen im gesamten Bereich der kundenbezogenen Sorgfaltspflichten (vgl. hierzu §§ 10 bis 7 GwG), allerdings ist zu beachten, dass nur dann von vereinfachten Sorgfaltspflichten (§ 14 GwG) ausgegangen werden darf, wenn der Gesetzgeber dies explizit vorsieht.<sup>3</sup> Um sich also entsprechend der individuellen bzw. unternehmensspezifischen Risikosituation vor Geldwäschehandlungen oder Terrorismusfinanzierung zu schützen, sind jeweils umfassendere Maßnahmen zu ergreifen, je höher die festgestellten Risiken sind.

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden kategorisiert und gewichtet, um darauf aufbauend geeignete Geldwäsche-Präventionsmaßnahmen zu treffen. Nach

---

<sup>1</sup> Der RBA ist das zentrale Grundprinzip einschlägiger internationaler Vorgaben, insbesondere der Empfehlung 1 der Financial Action Task Force (FATF). Die FATF ist das wichtigste internationale Gremium zur Bekämpfung und Verhinderung von Geldwäsche sowie Terrorismusfinanzierung.

<sup>2</sup> Vgl. Auslegungs- und Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz, Mai 2020, S. 11.

<sup>3</sup> Hauschka/Moosmayer/Lösler, Corporate Compliance, 3. Auflage 2016, Rn. 98-111.

Implementierung der Sicherungsmaßnahmen werden diese im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung der Risikoanalyse gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 GwG fortwährend auf ihre Umsetzung und Sachdienlichkeit hin kontrolliert, um bei Bedarf entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Die Risikoanalyse dient ferner zur Vorlage bei der Aufsichtsbehörde sowie einer Verbesserung der Auskunftspflicht und Mitwirkungspflichten gegenüber den Behörden gemäß §§ 5 Abs. 2 Nr. 3, 52 GwG.

## 1.2 Unternehmensinformationen

Peggy Günther vermittelt als Immobilienmaklerin unter der Firma LE APIS Immobilien. Der Geschäftsgegenstand der LE APIS Immobilien umfasst ausweislich der Gewerbebeantragung vom 20.12.2016 die Immobilienvermittlung in Wohnangelegenheiten. Das Unternehmen hat einen Standort in der Friedrich-Engels-Straße 22B, 04425 Taucha. LE APIS Immobilien wurde im Jahr 2011 von Peggy Günther gegründet. Seit neun Jahren ist sie erfolgreich in der Immobilienbranche tätig und Mitglied im IVD-Verband.

## 1.3 Auslagerung der Pflichten auf Kerberos

Die Kerberos Compliance-Managementsysteme GmbH unterstützt gem. § 6 Abs. 7 und § 17 Abs. 5 GwG als externer Dienstleister bei der Umsetzung geldwäscherechtlicher Anforderungen im Rahmen einer schriftlichen Auslagerungsvereinbarung. Folgende interne Sicherungsmaßnahmen werden für und im Auftrag des Verpflichteten durchgeführt:

- ▶ Ausarbeitung von internen Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 GwG.
- ▶ Einmalige Schulung der Geschäftsinhaberin in Bezug auf geldwäscherechtliche Verpflichtungen, aktuelle Methoden der Geldwäsche und gängige Geldwäschetypologien, insbesondere im Immobiliensektor i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 GwG über E-Learning-Portale.

## 2 Grundlagen der Risikoanalyse

### 2.1 Quellen der Risikoanalyse

Um die spezifischen Risiken für Missbrauch in Bezug auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Geschäftsbetrieb umfassend und vollständig zu erfassen, zu identifizieren, zu kategorisieren, zu gewichten und darauf aufbauend geeignete Präventionsmaßnahmen zu ergreifen,<sup>4</sup> wurden für die Risikoanalyse verschiedene Quellen herangezogen. Neben Heranziehung der Gesetzes- und Kommentarliteratur, sind vor allem die Unternehmenskenntnisse bzw. das interne Erfahrungswissen in die Erstellung der Risikoanalyse eingeflossen. Darüber hinaus wurden gewonnene Erkenntnisse aus der ersten nationalen Risikoanalyse (NRA), der supranationalen Risikoanalyse (SRNA) sowie die Auslegungs- und Anwendungshinweise zum GwG, die Anlagen 1 und 2 des GwG, das Strategiepapier der Bundesregierung und einschlägige nationale und internationale Typologie- und Behördenpapiere berücksichtigt. Für eine dezidierte Aufstellung der herangezogenen Quellen wird an dieser Stelle auf das beigefügte Quellenverzeichnis (Punkt 0) verwiesen.

### 2.2 Umfang der Risikoanalyse

Die Risikoanalyse umfasst die Identifizierung und Bewertung aller bekannten Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung innerhalb der Geschäftstätigkeit. Davon umfasst sind der eigene Geschäftsbetrieb mit den verschiedenen Risiken, sowie produktimmanente Risiken der Immobilienbranche.

Ausgehend von den Erkenntnissen der nationalen und supranationalen Risikoanalyse beschränkt sich die Risikoanalyse inhaltlich überwiegend auf die Analyse der geldwäscherechtlichen Risiken. Die Bedrohung durch Terrorismusfinanzierung wird in der nationalen Risikoanalyse für den Immobiliensektor als mittel eingestuft, jedoch nicht eingehender thematisiert.<sup>5</sup> Demgegenüber wird das Risiko und die Anfälligkeit des deutschen Immobiliensektors für Geldwäscheaktivitäten besonders hervorgehoben.<sup>6</sup> Die Entwicklung der Bedrohung des

---

<sup>4</sup> Vgl. BT-Drs. 18/11555 S.110.

<sup>5</sup> Vgl. Nationale Risikoanalyse, S. 103.

<sup>6</sup> Vgl. Nationale Risikoanalyse, S. 103; Supranationale Risikoanalyse, S. 16.

Immobilien Sektor im Speziellen durch Terrorismusfinanzierung wird dennoch weiterhin beobachtet und analysiert, sowie bei Bedarf in die Risikoanalyse eingearbeitet.

## 2.3 Methodik und Darstellung der Risikoanalyse

Ausgangspunkt für die Risikoklassifizierung und Erarbeitung entsprechender Sicherungsmaßnahmen ist eine umfängliche Bestandsaufnahme der unternehmensspezifischen Situation mit Blick auf § 5 sowie die Anlagen 1 und 2 zum GwG.

Schwerpunktmäßig werden die folgenden Risikokategorien identifiziert und ihr immanentes abstraktes Bedrohungspotenzial<sup>7</sup>, sowie die konkrete Geldwäsche-Anfälligkeit<sup>8</sup> näher beleuchtet:

- ▶ Produkt,
- ▶ Vertriebswege und Transaktionen,
- ▶ Kunden,
- ▶ Standort,
- ▶ Unternehmens- und Organisationsstruktur.

Die gewonnenen Erkenntnisse werden in der Risikoanalyse dokumentiert, regelmäßig überprüft und aktualisiert. Eine sorgfältige Risikoanalyse ist Grundvoraussetzung und Strategiepapier für alle weitere Maßnahme im Unternehmen und zwingender Bestandteil des gesamten Risikomanagements.

Die Risikokategorie **Produkte** befasst sich mit einer unternehmensspezifischen Einschätzung der Risikoneigung von Gütern, die der Verpflichtete vertreibt oder beschafft.

Die Risikokategorie **Vertriebswege und Transaktionen** beleuchtet sowohl die Risiken aus Zahlungsvorgängen, die Risiken aus der Transaktionsstruktur sowie die Risiken des Geschäftsmodells, der Absatzkette und des Endabnehmers.

---

<sup>7</sup> Das Bedrohungspotential beschreibt die abstrakte Gefahr für den Verpflichteten infolge bestimmter Aktivitäten für Geldwäsche benutzt bzw. missbraucht zu werden.

<sup>8</sup> Demgegenüber wird die Anfälligkeit für ein solches Risiko anhand der vorliegenden Informationen über die Organisation und Betriebsabläufe konkret ermittelt und bewertet.

Die Risikokategorie **Kunden** betrachtet Risiken, die im Zusammenhang mit der Kundenstruktur entstehen. Hierbei wird das Geschäftspartnerrisiko insbesondere hinsichtlich des PEP-Status, des Bezugs zu Hochrisikoländern sowie hinsichtlich des Grades der Anonymität bewertet, bspw. aufgrund des Handelns für Dritte bzw. der Möglichkeit zur Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten.

Die Risikokategorie **Standort** identifiziert das vom Unternehmenssitz ausgehende geographische und infrastrukturelle Risiko.

Die Risikokategorie **Unternehmensstruktur** stellt Risiken im Zusammenhang mit der Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens, bspw. hinsichtlich vorhandener Berichtslinien und Zuständigkeiten fest. Ferner werden die Einstellungskriterien der Beschäftigten sowie deren Bewusstsein für Geldwäsche-Compliance bewertet.

Der Betrachtungs- bzw. Beurteilungszeitraum bildet die letzten zwölf Monate zum Zeitpunkt der Erstellung der Risikoanalyse ab. Die endgültige Risikobewertung ergibt sich gleichermaßen aus den feststehenden als auch konkret erarbeiteten Risiken. Hierzu wird das tatsächliche Vorkommen in Bezug auf die einzelnen Bedrohungspotenziale pro Risikoparameter ermittelt und für die jeweilige Risikokategorie zusammengefasst wie folgt dargestellt:

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

Entsprechend den Ergebnissen der Risikoanalyse werden Sicherungsmaßnahmen in das Unternehmen eingeführt. Für eine dezidierte Aufstellung wird an dieser Stelle auf Kapitel 4 verwiesen.

## 3 Risikoidentifikation und -bewertung

### 3.1 Zusammenfassung

Auf der Grundlage der nachfolgend dargestellten Bewertungsergebnisse der einzelnen Risikokategorien wurde ein Gesamtrisiko ermittelt. Unter Berücksichtigung bereits bestehender

Sicherungsmaßnahmen sind Risiko und Anfälligkeit für Geldwäscheaktivitäten und Terroris-  
musfinanzierung wie folgt zu bewerten:

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

Ausgehend von den Ergebnissen der Risikoanalyse wurde zudem eine tabellarische Übersicht mit jeweiliger Risikoklassifizierung für die einzelnen Transaktionen erstellt, die im Anhang zu finden ist.

Ausweislich der ausgewerteten Informationen konnte für die Vermittlungen im Begutachtungszeitraum der letzten 12 Monate anhand des zugrundeliegenden Bewertungsschemas ein Risiko im niedrigen Risikobereich („gering“) festgestellt werden. Erhöhte Geldwäscherisiken wurden im Begutachtungszeitraum nicht identifiziert. Die Details werden in den einzelnen Risikogruppen näher erläutert.

Sollten zukünftig, wider Erwarten, Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen ein höheres Risiko bergen, so ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob neben den allgemeinen zusätzlich auch verstärkte Sorgfaltspflichten gemäß den Vorgaben des § 15 GwG zu erfüllen sind. Details zur Durchführung sind der Geldwäschepräventionsrichtlinie zu entnehmen.

In begründeten Fällen eines Geldwäscheverdachts wird der Kunde, unabhängig vom Vorliegen einer sorgfaltspflichtauslösenden Transaktion oder Geschäftsbeziehung, identifiziert und entsprechend den Vorgaben des § 43 GwG eine Verdachtsmeldung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen („FIU“) abgegeben.

## 3.2 Risikokategorie Produkte

### 3.2.1 Risikoidentifikation

Immobilien kommt aus wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Sicht besondere Bedeutung zu. So gehören Immobilien aufgrund hoher Transaktionsvolumina und ihrer Wertstabilität zu den bedeutendsten Anlageobjekten in Deutschland. Dies macht den deutschen Immobiliensektor für Geldwäscheaktivitäten höchst anfällig und zu einem Bereich mit herausgehobenem

Geldwäscherisiko.<sup>9</sup> Der deutsche Immobilienmarkt ist auch aufgrund der Größe anfällig für Geldwäscheaktivitäten. Im Jahr 2020 belief sich das Transaktionsvolumen auf 78,6 Mrd. Euro.<sup>10</sup>

In der nationalen Risikoanalyse wird zudem auf die Geldwäscherisiken bei der Vermietung von Luxusimmobilien hingewiesen. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass teils auf einen Ankauf von Luxusimmobilien zur Geldwäsche verzichtet werden könnte und stattdessen solche Luxusimmobilien verstärkt mit inkriminierten Geldern angemietet werden. Vor diesem Hintergrund kommt insbesondere dem Risikobewusstsein von Mietmaklern eine besondere Bedeutung zu. Daher wurde zum 10. Januar 2020 im GwG die Aufnahme von sogenannten Mietmaklern ab einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 10.000 Euro umgesetzt.<sup>11</sup>

### 3.2.2 Produktportfolio

Im Begutachtungszeitraum wurden insgesamt 124 Immobilien vermittelt. Details sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Objekt	Preis in EUR	Anzahl
<b>Wohnimmobilien/Grundstücke</b>		
Verkauf	< 150.000	6
	< 500.000	9
	< 1.000.000	1
	> 1.000.000	-
Vermietung	< 10.000	108
	> 10.000	-

---

<sup>9</sup> Vgl. Nationale Risikoanalyse 2018/2019, S. 103.

<sup>10</sup> Savills, „Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland“ 08. Januar 2021.

<sup>11</sup> Vgl. Nationale Risikoanalyse 2018/2019, S. 103.

<b>Gewerbliche Objekte</b>		
Verkauf	< 100.000	-
	> 100.000	-
Vermietung	< 10.000	-
	> 10.000	-

### 3.2.3 Bestandsaufnahme und Risikobewertung

In den letzten zwölf Monaten wurden gemäß obiger Auflistung insgesamt 124 Immobilien vermittelt. Details zum Wert der Immobilien sind der obenstehenden Tabelle zu entnehmen. Generell werden Privatimmobilien und Gewerbeimmobilien zum Kauf vermittelt. Im Betrachtungszeitraum waren es jedoch ausschließlich Privatimmobilien. Daneben werden auch Miet- und Pachtverträge vermittelt. Im Begutachtungszeitraum waren es 108 Miet- und Pachtverträge. Darunter war allerdings kein Miet- oder Pachtvertrag mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 10.000 Euro oder mehr, so dass diesbezüglich kein Risiko vorliegt.

Im Begutachtungszeitraum gab es keinen Fall, bei dem eine Immobilie in auffälliger Weise zu einem viel geringeren oder höheren Wert als Marktwert verkauft oder gekauft wurde.

Zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Anlagen 1 und 2 zum GwG ist das Produktrisiko als gering einzuschätzen.

Dies spiegelt auch die Bewertung der Transaktionen (siehe Risikobewertungstabelle der Transaktionen im Anhang) wider.

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

### 3.3 Risikokategorie Transaktionen und Vertriebswege

#### 3.3.1 Risikoidentifikation

Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen ohne persönliche Kontakte und ohne schriftliche Dokumentation stellen potenziell ein höheres Geldwäscherisiko dar.

Darüber hinaus sind die verschiedenen Zahlungsinstrumente für geldwäscherechtlich-relevante Aktivitäten in unterschiedlichem Maße geeignet. Erträge aus Kriminalitätsfeldern sind häufig Bargeld, dies gilt insbesondere für Eigentums- und Rauschgiftkriminalität. Die in Deutschland noch verbreitete Verwendung von Bargeld bei „Customer to Business“-Transaktionen ist für Geldwäscher daher insoweit von Vorteil, als dass die Bezahlung mit größeren Mengen Bargeld in der Regel nicht auffällt. Bargeld ist nach wie vor das am häufigsten genutzte Zahlungsinstrument: 60 % der Transaktionen wurden im Jahr 2020 mit Bargeld gezahlt.<sup>12</sup>

Auch der Eingang von Zahlungen unbekannter oder nicht verbundener Dritter oder Zahlungen aus dem Ausland können Faktoren für ein potenziell höheres Risiko sein.

#### 3.3.2 Bestandsaufnahme und Risikobewertung

Maklerdienstleistungen werden über verschiedene Vertriebswege angeboten. Die Immobilien werden über Internetportale, Maklerplattformen und soziale Medien beworben. Darüber hinaus sind die Immobilien auf der eigenen Homepage zu finden

Mit den Kunden werden grundsätzlich Besichtigungstermine vereinbart. Es wird sich um jedes Objekt persönlich gekümmert und die Kunden werden individuell betreut. 5% der Geschäftsabschlüsse erfolgen über digitale Besichtigungen. Es kommt damit bei nahezu allen Immobilienvermittlungen ein persönlicher Kundenkontakt zustande. Dadurch kann das Risiko der Geldwäsche bei der Immobilienvermittlung bereits generell minimiert werden.

Die Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Maklervertrag erfolgt ausschließlich durch Überweisung des Maklerlohns und somit durch elektronische Zahlungsmittel. Es werden keine Barzahlungen akzeptiert, dies wirkt sich risikominierend aus. Sollte ein potenzieller Kunde eine Barzahlung zur Begleichung der Verbindlichkeiten vorschlagen, würde dies nicht akzeptiert

---

<sup>12</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank, „Zahlungsverhalten in Deutschland 2020 – Bezahlen im Jahr der Corona-Pandemie“, S. 18.

werden. Zusätzlich wird in der Regel vor einem Notartermin vom potenziellen Kunden eine Finanzierungsbestätigung angefragt.

Die Zahlungseingänge erfolgten bisher nur von deutschen Kreditinstituten. Zahlungen aus dem Ausland fanden somit nicht statt. Insofern besteht kein erhöhtes Risiko.

Es gab keine Vermittlungen, bei denen die Zahlungen von unbeteiligten oder unbekanntem Dritten ohne Angabe von nachvollziehbaren Gründen getätigt wurden.

Weitere risikoerhöhende Faktoren in Bezug auf die Zahlungsmodalitäten und Vertriebswege konnten bisher nicht festgestellt werden.

Insbesondere gab es im Begutachtungszeitraum keine Anhaltspunkte für Geldwäscheverdachtsfälle. Dies spiegelt auch die Transaktionsbewertungstabelle wider.

Zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Anlagen 1 und 2 zum GwG ist das Transaktions- und Vertriebsrisiko als gering einzuschätzen.

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

## 3.4 Risikokategorie Kunden

### 3.4.1 Risikoidentifikation

Kunden stellen in Bezug auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ein Risiko dar, da sie versuchen könnten, zuvor illegal erwirtschaftetes Geld über den Kauf oder Verkauf von Immobilien zu „waschen“.

Anonyme Kunden, sowie besonders verschachtelte Konstrukte und Firmengeflechte, sprechen für ein potenziell höheres Risiko. Außerdem stellen politisch exponierte Personen, sowie deren Familienangehörige oder nahestehende Personen, ein potenziell höheres Risiko im Zusammenhang mit Geldwäsche dar.

Daneben stellen Kunden, die in Staaten mit hohem Risiko<sup>13</sup> ansässig sind, ein potenziell höheres Risiko dar. Kunden aus Mitgliedstaaten der EU, Drittstaaten mit gut funktionierenden Systemen zur Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und Drittstaaten, in denen Korruption und andere kriminelle Tätigkeiten laut glaubwürdigen Quellen schwach ausgeprägt sind, sprechen für ein potenziell geringeres Risiko.

Im Zusammenhang der Terrorismusfinanzierung stellen vor allem solche Kunden ein Risiko dar, die Gegenstand von Terror- oder Sanktionslisten sind oder bereits Gegenstand einschlägiger terrorismusrelevanter Berichterstattung (auch in Wirtschaftsdatenbanken) waren. Darüber hinaus bergen Kunden ebenfalls dann ein erhöhtes Risiko, wenn Zweifel an der Echtheit der Identifizierungsdokumente bestehen.

### 3.4.2 Bestandsaufnahme und Risikobewertung

Zum Kundenkreis gehören auf Käufer- und Verkäuferseite sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen. Der Anteil liegt bei jeweils 50 %. Es kam im Begutachtungszeitraum zu keiner Situation, in denen komplizierte Unternehmensstrukturen die Identität eines Kunden oder des wirtschaftlich Berechtigten verschleierten. Das Risiko erscheint daher gering.

Es wird größten Wert auf die individuelle Beratung und Betreuung der Kunden gelegt. Dadurch kommt es immer zu einem persönlichen Kundenkontakt. Innerhalb der letzten 12 Monate kam es nicht vor, dass Kunden – sowohl natürliche als auch juristische Personen - den persönlichen Kontakt ohne nachvollziehbaren Grund vermieden, anonym blieben oder um Anonymität gebeten haben. Das Risiko erscheint daher gering.

Bestandskunden gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht.

Der überwiegende Teil der Kunden, sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käufer-Seite, haben ihren Wohnsitz, bzw. Sitz (juristische Personen), in Deutschland. Das Unternehmen hatte in der Vergangenheit keine Kunden, die ihren Wohnsitz im EU-Ausland hatten. Im Begutachtungszeitraum war kein Kunde in einem von der Europäischen Kommission nach Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/849 ermittelten Drittland mit hohem Risiko, oder in einem ausweislich der Anlage 4 zur Nationalen Risikoanalyse als mit hohem Risiko bewerteten Land, niedergelassen.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. Liste Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/849; vgl. Anlage 4, Nationale Risikoanalyse 2018/2019; vgl. Liste FATF High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action – 21 February 2020.

<sup>14</sup> Vgl. Liste Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/849; vgl. Anlage 4, Nationale Risikoanalyse 2018/2019.

Mit Kunden aus dem Ausland oder Drittstaaten, in denen Korruption stark ausgeprägt ist und die Kriminalität insgesamt nur unzureichend bekämpft wird, wurden daher in der Vergangenheit keine Geschäftsbeziehung unterhalten, sodass in diesem Hinblick kein Risiko festgestellt werden kann.

In den vergangenen 12 Monaten wurde nicht geprüft, ob es sich bei dem jeweiligen Kunden um eine politisch exponierte Person handelt. Es kann daher nicht, trotz niedriger Wahrscheinlichkeit aufgrund von Erfahrungswerten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sich unter den Kunden eine politisch exponierte Person befand.

Es gab in der Vergangenheit bei den Kunden keine Verdachtsmomente, die auf Geldwäsche hindeuteten, sodass kein erhöhtes Risiko der Kunden festgestellt werden kann.

Zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Anlagen 1 und 2 zum GwG ist das Risiko der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, das von den Kunden ausging, als mittel einzuschätzen.

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

### 3.5 Risikokategorie Standort

#### 3.5.1 Risikoidentifikation

Der Standort eines Unternehmens kann ein Geldwäscherisiko bergen. Standorte außerhalb von Kriminalitätsschwerpunkten bilden potenziell ein geringeres Risiko. Wenn in der Umgebung des Standorts eine erhöhte Kriminalität herrscht, ist es möglich, dass illegal erwirtschaftete Vermögenswerte für Immobiliengeschäfte eingesetzt werden. Dies stellt potenziell ein höheres Risiko dar.

#### 3.5.2 Standortanalyse und Risikobewertung

Der Standort befindet sich in der Friedrich-Engels-Straße 22B, 04425 Taucha. Ausweislich der Kriminalstatistik des Jahres 2020 ist die Kriminalität in der Umgebung des Standorts generell gering, sodass vom Standort ein geringes Risiko ausgeht. Auch sonst gibt es mit der allgemeinen Straßenkriminalität keine Berührungspunkte, sodass die Kriminalstatistik wenig

Auswirkung auf das Geldwäscherisiko hat. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass es im Immobiliensektor aufgrund der generell hohen Transaktionsvolumina nicht zu Spontankäufen kommt und in der Regel keine Laufkundschaft vorkommt. Somit hat die Kriminalstatistik generell auch wenig Auswirkung auf das Geldwäscherisiko hinsichtlich des Standorts.

Der Standort befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe eines Grenzübergangs zu einem Staat mit einer Bargeldobergrenze. Die Tätigkeiten werden nicht außerhalb von Deutschland ausgeführt. Es werden keine Immobilien im Ausland vermittelt.

Zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Anlagen 1 und 2 zum GwG ist das mit dem Standort zusammenhängende Geldwäscherisiko als gering einzuschätzen.

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

## 3.6 Risikokategorie Unternehmensstruktur

### 3.6.1 Risikoidentifikation

Die Organisationsstruktur eines Unternehmens kann grundsätzlich ein Risiko darstellen, da bei Schwächen in der Aufbau- und Ablauforganisation bzw. fehlender Berichtslinien oder fehlender Funktionen einerseits Anweisungen und Vorschriften nicht ausreichend oder einheitlich kommuniziert werden könnten und andererseits Verdachtsfälle nicht ordnungsgemäß gemeldet werden könnten. Beides begünstigt den Missbrauch des Unternehmens zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung. Einen weiteren Risikofaktor der Unternehmensstruktur können Mitarbeiter darstellen. Auch bei Verstößen gegen die Kundensorgfaltspflichten kann indiziert sein, dass ein erhöhtes Risiko von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung besteht.<sup>15</sup>

### 3.6.2 Bestandsaufnahme und Risikobewertung

Die Geschäftstätigkeiten werden von Frau Peggy Günther geleitet. Daneben werden keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt:

---

<sup>15</sup> BeckOK GwG/Müller, 5. Ed. 1.3.2021, GwG § 5 Rn. 21.

Peggy Günther wurde zum Thema Geldwäscheprävention durch E-Learning geschult und sensibilisiert. Zudem ist sie IVD-Mitglied und bildet sich selbst im Rahmen der Fortbildungspflicht weiter.

Es gibt klare Meldewege. Somit ist sichergestellt, dass im Verdachtsfall eine Meldung an die Financial Intelligence Unit unverzüglich abgegeben werden kann.

Eine Geldwäsche-Präventionsrichtlinie und entsprechende Handlungsanweisungen werden auf Basis der Ergebnisse dieser Risikoanalyse erstellt und implementiert.

Zusammengefasst und unter Berücksichtigung an die Anlagen 1 und 2 zum GWG ist das Geldwäscherisiko durch die Unternehmens- und Organisationsstruktur insgesamt als gering einzuschätzen.

Kein Risiko	gering	mittel	hoch
-------------	--------	--------	------

## 4 Interne Sicherungsmaßnahmen

Auf Grundlage der Risikoanalyse wurden die folgenden internen Sicherungsmaßnahmen entwickelt:

- ▶ Benennung Verantwortlicher auf Leitungsebene

Peggy Günther wurde als Geschäftsführerin zur Verantwortlichen auf Leitungsebene für das Risikomanagement benannt. Sie muss die Risikoanalyse und die internen Sicherungsmaßnahmen genehmigen.

- ▶ Geldwäsche-Präventionsrichtlinie

Auf Basis der Ergebnisse dieser Risikoanalyse wird eine Geldwäschepräventionsrichtlinie erstellt. Die Richtlinie beinhaltet Prozesse und Vorgaben zur Umsetzung aller geldwäscherechtlichen Verpflichtungen.

- ▶ Identifizierung von Vertragspartnern

Die Vertragsparteien des Kaufgegenstandes werden bei der Vermittlung von Kaufverträgen ab ernsthaftem Kaufinteresse und/oder bei der Vermittlung von Miet- der Pachtverträgen mit einer monatlichen Miete/Pacht in Höhe von mindestens 10.000 Euro (netto-kalt) entsprechend den Vorgaben der §§ 11, 12 GwG identifiziert und authentifiziert. Zur Dokumentation werden „Identifizierungsbögen“ verwendet. Die Identifizierung beinhaltet dabei auch die Abklärung des wirtschaftlich Berechtigten. Sofern Dritte Personen für den Vertragspartner auftreten, wird die Rolle des Dritten und seine Legitimation geklärt.

► PeP-Prüfungen und Abgleich Drittstaaten mit hohem Risiko

Bei jedem sorgfaltspflichtauslösenden Kunden wird geprüft, ob es sich um eine politisch exponierte Person handelt und ob dieser in einem Drittstaat mit hohem Risiko niedergelassen ist. Bei Treffern werden verstärkte Sorgfaltspflichten eingehalten und die Rücksprache der Mitarbeiter mit einem Mitglied der Geschäftsführung ist vorgeschrieben.

► Überprüfung von Transaktionen

Es wird überprüft, ob bei Transaktionen sogenannte „red flags“ in Bezug auf Geldwäsche vorliegen. Die „red flags“ und daraus folgenden Maßnahmen sind dem Dokument „Handlungsanweisung“ zu entnehmen. Dies kann u.a. zur Abgabe einer Verdachtsmeldung führen. Dies gilt auch für Transaktionen unterhalb des Schwellenwertes. Als Orientierung dient darüber hinaus die Risikotabelle zur Bewertung der einzelnen Transaktionen.

► Schulung der Mitarbeiter

Der relevante Mitarbeiterkreis wurde per E-Learning durch die Kerberos Compliance GmbH in Bezug auf die relevanten Verpflichtungen des GwG, aktuelle Methoden der Geldwäsche und branchenspezifische Besonderheiten geschult. Insbesondere wurde der „KYC“-Prozess und besondere Fallkonstellationen besprochen.

► Registrierung im Meldeportal der FIU („goAML“)

Die verdachtsfallunabhängige Registrierung dient der Möglichkeit der sofortigen Meldungsabgabe bei Vorliegen eines Verdachtsfalls.

► Hinweismöglichkeit

Mangels Mitarbeiter ist aktuell keine Hinweismöglichkeit notwendig. Sollten Mitarbeiter in Zukunft beschäftigt werden, müssen klare Melde- und Berichtswege im Unternehmen implementiert werden.

► Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung bei Risiko-Kunden

Sofern eine Geschäftsbeziehung als Hoch-Risiko-Beziehung eingestuft wird, ist diese kontinuierlich zu überwachen. Dies kann bspw. durch eine regelmäßige Überprüfung der vorhandenen Daten oder regelmäßige Adverse Media Checks erfolgen.

► Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Neben den Dokumenten zur Kundenidentifizierung werden auch sämtliche andere geldwäsche-rechtlich relevanten Daten, Unterlagen und Entscheidungsbegründungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Fristen aufbewahrt. Es wird sichergestellt, dass berechtigte Personen in der Lage sind, autorisierten Behörden auf Nachfrage innerhalb einer angemessenen Frist diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Kundendaten werden ferner, im Rahmen des Datenschutzes, nicht an Dritte weitergegeben, sondern lediglich bei Verdachtsmomenten den zuständigen Behörden übermittelt.

## 5 Informationen zur Erstellung der Risikoanalyse

Die LE APIS Immobilien wurde bei der Erstellung der Risikoanalyse von der Kerberos Compliance Management-Systeme GmbH unterstützt. Bei der Erstellung der Risikoanalyse ging man wie folgt vor:

Die „typischen“ Risiken wie Kunden, Produkte, Dienstleistungen und Transaktions-/Vertriebskanäle (die „Risikokategorien“) wurden identifiziert und anschließend individuell betrachtet und bewertet. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung des geltenden Rechtsrahmens sowie branchenspezifischer Typologien und Berichte, sowie den Grundsätzen der ersten nationalen Risikoanalyse 2018/2019 und der supranationalen Risikoanalyse 2019. Aus der Risikobewertung wurden anschließend die Sicherungsmaßnahmen abgeleitet und in der Geldwäsche-Präventionsrichtlinie festgehalten. Darüber hinaus enthält die Geldwäsche-Präventionsrichtlinie eine Aufstellung branchenspezifischer Fallgruppen und eine entsprechende Risikoeinschätzung unter Zugrundelegung von Risikogesichtspunkten für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.<sup>16</sup>

---

Ort, Datum

---

Peggy Günther, Verantwortliche auf Leitungsebene

---

<sup>16</sup> Gemeinsames Merkblatt der Bundesländer „Geldwäscheprävention - Ein Thema für mich?! Risikobasierte organisatorische Maßnahmen nach dem Geldwäschegesetz für Güterhändler, Immobilienmakler und andere Nichtfinanzunternehmen, S. 7.

## 6 Quellenverzeichnis

Art	Name	Stand
Rechtsrahmen	Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GwG)	20.01.2020
	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OwiG)	15.10.2021
	Gemeinsame Auslegungs- und Anwendungshinweise der Länder der BRD zum GwG Güterhändler, Immobilienmakler und andere Nichtfinanzunternehmen, S. 9 ff, Stand 12.2020.	12/2020
	StGB	22.11.2021
Geldwäsche-Typologien	Methodology for assessing technical compliance with the FATF recommendations and the effectiveness of AML/CFT Systems (February 2013, updated November 2017)	11/2017
	FATF Recommendations (February 2013, updated November 2017)	11/2017
	Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung - Besondere Anhaltspunkte für den Nicht-Finanzsektor	07.12.2017
	Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung - Besondere Anhaltspunkte für Geldwäsche im Kfz-Handel	09.12.2019
	Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung - Besondere Anhaltspunkte für den Kunst- und Antiquitätenhandel	07/2019
	Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung - Besondere Anhaltspunkte für den Uhren- und Schmuckhandel	10/2020
	Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung - Besondere Anhaltspunkte für den Immobiliensektor	17.09.2018
	Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung – Fallbeispiele aus dem Immobiliensektor	09/2019
Bericht der Kommission an das Europäische Parlament und den Rat über die Bewertung der mit grenzüberschreitenden Tätigkeiten im Zusammenhang stehenden Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung für den Binnenmarkt	26.06.2017	
Sonstige externe Quellen	Nationale Risikoanalyse 2018/2019	19.10.2019
	Supranationale Risikoanalyse	24.07.2019
	OK Bundeslagebild 2018	24.09.2019
	Jahresbericht FIU 2020	07/2021
	Polizeiliche Kriminalstatistik 2020	02.04.2019
	Zahlungsverhalten in Deutschland 2017: Vierte Studie über die Verwendung von Bargeld und unbaren Zahlungsinstrumenten	14.02.2018
	Ressortübergreifender Maßnahmenplan: Strategiepapier gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Bundesministerium der Finanzen	12/2019
	"COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL Towards better implementation of the EU's anti-money laundering and countering the financing of terrorism framework"	31.07.2019
	"REPORT FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL on the assessment of the risk of money laundering and terrorist financing affecting the internal market and relating to cross-border activities {SWD(2019) 650 final}"	24.07.2019
	"COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT Accompanying the document REPORT FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE COUNCIL on the assessment of the risk of money laundering and terrorist financing affecting the internal market and relating to cross-border activities {COM(2019) 370 final}."	24.07.2019
	FATF: Standards and FATF Methodology	10/2021
	FATF: Money laundering and terrorist financing risks	31.05.2021
	FATF: Best Practices on Beneficial Ownership for Legal Persons	24.10.2019
Internes Erfahrungswissen	Geschäftsführung/Geschäftsleitung des Unternehmens	