

Arbeits- und Handlungsanweisung

Geldwäscherprävention

Pflichten der Immobilienmakler, § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG

Was ist Geldwäsche?

Geldwäsche beschreibt die Einschleusung illegal erworbener Vermögenswerte in den legalen Wirtschaftskreislauf. Es soll der Anschein erweckt werden, es handle sich um legale Einkünfte; die eigentliche inkriminierte Herkunft soll verschleiert werden. Geldwäsche ist gemäß § 261 Strafgesetzbuch (StGB) in Deutschland unter Strafe gestellt.

Sorgfaltspflichten, Meldepflichten & KYC

Bei Vermittlung von Kaufverträgen

oder

bei Vermittlung von Miet-/Pachtverträgen mit einem monatlichen Mietzins ab EUR 10.000



Ziel dieser Handlungsanweisung

Diese Handlungsanweisung dient als Kurzübersicht zu Geldwäscherisiken, Sorgfalts- und Meldepflichten und soll Sie für Verdachtsfälle sensibilisieren. Zudem wird der Ablauf bei Verdachtsfällen erklärt.

Tieferegehende und weiterführende Informationen sind in der Geldwäsche-Präventionsrichtlinie ausführlich dargestellt, welche von jedem Mitarbeiter zu lesen ist.

Wenn ein Kunde die Identifizierung oder Angaben von notwendigen Daten verweigert oder ein beschriebener Verdachtsfall vorliegt, darf mit diesem Kunden das vorgesehene Geschäft nicht abgeschlossen werden.

Der Vorgesetzte muss informiert werden, damit geklärt werden kann, ob ein Geldwäscherverdachtsfall vorliegt.

Bei Geldwäscherverdachtsfällen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Mitarbeiter für Geldwäscherangelegenheiten.

Die wichtigsten Pflichten des Geldwäschergesetzes

- ▶ Kenntnis von Geldwäscherisiken
- ▶ Kundenidentifizierung
- ▶ Dokumentation
- ▶ Meldung von Verdachtsfällen



Beispiele für potentielle Geldwäscher-Verdachtsfall

- ▶ Kunde kauft für jemand anderen, diese Person möchte unerkannt bleiben
- ▶ Zahlungen von Konten aus Hochrisikostaat
- ▶ Eine Immobilie von hohem Wert wird ohne Inanspruchnahme einer Finanzierung oder nur mit ungewöhnlich geringem Finanzierungsanteil erworben.
- ▶ Phantommiete

Weitere typische Geldwäscherverdachtsfälle:
Siehe Typologiepapier im Anhang

Kundenidentifizierung

Das Geldwäschegesetz (GwG) verlangt von Immobilienmaklern, dass sie wissen, für wen sie Vermittlungen tätigen. Sie müssen ihre Kunden/Vertragspartner und ggf. auch die Personen, die an deren Stelle auftreten (z.B. Boten, Bevollmächtigte) kennen. Dies ist das sogenannte „Know-your-customer-Prinzip“.

Ab wann muss ein Kunde identifiziert werden?

Vermittlung von Kaufverträgen oder von Miet- bzw. Pachtverträgen (monatliche Miete/Pacht mindestens EUR 10.000)

Immobilienmakler müssen die allgemeinen Sorgfaltspflichten grundsätzlich erfüllen, wenn sie Kaufverträge vermitteln oder bei der Vermittlung von Miet- und Pachtverträgen deren monatliche Nettokaltmiete (bzw. -pacht) bei mindestens EUR 10.000 liegt. Dies gilt auch, wenn der Mieter oder Vermieter versucht den Betrag durch mehrere Zahlungen zu teilen (sogenanntes Structuring).

Verdächtige Umstände

Auch wenn der Schwellenwert ab EUR 10.000 (monatliche Miete/Pacht) nicht erreicht wird, kann es im Einzelfall erforderlich sein, dass die allgemeinen Sorgfaltspflichten durchgeführt werden müssen, nämlich wenn ein Verdacht besteht, dass

- es sich bei den Vermögenswerten um Gegenstände der Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung handelt, oder
- der Kunde versucht, Gelder zu waschen, oder
- wenn Zweifel bestehen, ob die erhobenen Angaben zu der Identität (des Vertragspartners, der ggf. für den Vertragspartner auftretenden Person und/oder des wirtschaftlich Berechtigten) stimmen.

Typische Verdachtsmomente: Siehe Typologiepapier im Anhang

Sorgfaltspflichten

Das Geldwäschegesetz verlangt, dass Immobilienmakler die im Gesetz bestimmten Sorgfaltspflichten einhalten.

Als Mitarbeiter müssen Sie uns darin unterstützen, dass diese umgesetzt werden.

Die folgenden allgemeinen Sorgfaltspflichten müssen Sie bei **Vermittlung von Kaufverträgen oder Mietverträgen (oder Pacht) mit einem montl. Mietzins ab EUR 10.000** oder bei Vorliegen eines der zuvor beschriebenen **Verdachtsfälle** durchführen:

- ▶ Identifikation der Kunden und der ggf. für diesen auftretenden Personen, Verkäufer und Käufer (**sobald die Vertragspartner ernsthaftes Interesse an Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußern & Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind**)
- ▶ Abklärung des wirtschaftlich Berechtigten
- ▶ PeP-Status abklären (s.u.)
- ▶ Kopie und Archivierung der Ausweisdokumente/Registerauszüge und Dokumentationsbogen ausfüllen



Die Geschäftsleitung ist vor Abschluss der Vermittlung zu informieren bei:

- ▶ Verdachtsfällen
- ▶ Bezug zu Hochrisikoland
- ▶ PeP-Status des Kunden oder Beteiligten

Die Geschäftsleitung prüft den Fall und erstattet ggf. Meldung an die zuständige Behörde (FIU).

Ohne Genehmigung der Geschäftsleitung darf in diesen Fällen keine Vermittlung durchgeführt werden!

Welchen Daten müssen erhoben werden?

Die erforderlichen Daten müssen in den jeweiligen Dokumentationsbogen eingetragen und gemeinsam mit Kopie der Ausweisdokumente archiviert werden.

Privatpersonen

- ▶ Vorname und Nachname
- ▶ Geburtsort und Geburtsdatum
- ▶ Staatsangehörigkeit & Anschrift

Juristische Personen

- ▶ Firma (Name), Rechtsform, Registernummer
- ▶ Anschrift des Sitzes
- ▶ Namen der Vertreter

1) Einholung der folgenden Informationen:

- Zusätzliche Informationen zum Vertragspartner und den wirtschaftlich Berechtigten
- Zusätzliche Informationen über die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung
- Informationen über die Herkunft der eingesetzten Vermögenswerte UND über das Vermögen des wirtschaftlich Berechtigten
- Informationen über die Gründe für die Geschäftsbeziehung
- Entscheidung der Geschäftsführung über die Eingehung oder Fortsetzung der Geschäftsbeziehung



2) Verstärkte Überwachung der Geschäftsbeziehung durch häufigere und intensivere Kontrollen

Die verstärkten Sorgfaltspflichten sind zu erfüllen, wenn

- ▶ Erhöhte Risiken festgestellt werden
- ▶ Der Kunde eine PeP ist
- ▶ Bezug zu Hochrisikoland besteht
- ▶ die Transaktion ungewöhnlich ist

Politisch exponierte Personen (**PeP**) sind Personen, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt ausüben oder in den vergangenen 12 Monaten ausgeübt haben. Einer PeP sind zudem deren Familienangehörige und bekanntermaßen nahestehende Person gleichgestellt.

Sind Sorgfaltspflichten durchzuführen, müssen Sie die Beteiligten nach ihrem PeP Status fragen (insbesondere nach ihrem Beruf)!

Weitere Informationen: siehe Geldwäscherpräventions-Richtlinie

Beispiele

- ▶ Staatschefs, Regierungschefs, Minister, Mitglieder der Europäischen Kommission, stellvertretende Minister, Staatssekretäre
- ▶ Abgeordnete & Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane
- ▶ Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien
- ▶ Mitglieder von obersten Gerichten
- ▶ Mitglieder der Leitungsorgane von Zentralbanken
- ▶ Botschafter



Politisch exponierte Personen

Hochrisikoländer

Besondere Aufmerksamkeit gilt, wenn im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflichten festgestellt wird, dass Kunden aus einem der nachfolgend aufgeführten Länder kommen oder die Transaktionen bzw. Geschäftsbeziehung zu einem Land Bezug haben.



- ▶ Afghanistan
- ▶ Bosnien und Herzegowina
- ▶ Guyana
- ▶ Irak
- ▶ Demokratische Volksrepublik Laos
- ▶ Syrien
- ▶ Uganda
- ▶ Vanuatu
- ▶ Jemen
- ▶ Äthiopien
- ▶ Sri Lanka
- ▶ Trinidad und Tobago
- ▶ Tunesien

- ▶ Iran
- ▶ Demokratische Volksrepublik Korea
- ▶ Pakistan
- ▶ China
- ▶ Türkei
- ▶ Russland
- ▶ Karibische Inseln (Cayman Islands, British Virgin Islands, Bermuda)
- ▶ Kanalinseln (Guernsey, Jersey, Isle of Man)
- ▶ Zypern
- ▶ Malta

Listen Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/849 & Anlage 4, Nationale Risikoanalyse 2018/2019, Stand Mai 2021

Anlage - Typologiepapier¹

Typische Verdachtsfälle

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung einer Immobilientransaktion

- Der Kaufpreis wird ganz oder zu einem erheblichen Teil in bar gezahlt bzw. der Käufer bietet eine entsprechende Barzahlung an.
- Die Überweisung des Kaufpreises erfolgt aus einem Land, das als Offshore-Finanzplatz bzw. als Steueroase bekannt ist.
- Die Überweisung des Kaufpreises erfolgt aus einem Land, das in Verbindung mit Geldwäsche bzw. anderen kriminellen Handlungen als Hochrisikoland gilt.
- Die Überweisung des Kaufpreises erfolgt ohne ersichtlichen Grund von dem Konto eines Dritten.
- Der Kaufpreis wird in fremder Währung beglichen.
- Der Kaufpreis wird noch vor Beurkundung des Immobilienverkaufs beglichen.
- Die Überweisung des Kaufpreises wird ungewöhnlich kurzfristig bzw. mit ungewöhnlich hohem Zeitdruck verlangt.
- Es liegen Hinweise vor, dass in der notariellen Urkunde ein Kaufpreis vereinbart wurde, der signifikant höher oder niedriger ist als der tatsächlich gezahlte Kaufpreis.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Immobilientransaktion

- Die Höhe des beantragten Immobilienkredits erscheint aufgrund der vorhandenen Vermögenswerte des Kunden als ungewöhnlich hoch bzw. wirtschaftlich nicht plausibel.
- Eine Immobilie von hohem Wert wird ohne Inanspruchnahme einer Finanzierung oder nur mit ungewöhnlich geringem Finanzierungsanteil erworben.
- Für die Finanzierung einer Immobilie wird ein auffällig komplexes und undurchsichtiges Finanzierungskonstrukt gewählt, das ungewöhnlich und / oder wirtschaftlich nicht plausibel erscheint.
- Für die Finanzierung einer Immobilie wird ein Darlehensvertrag mit ungewöhnlichen oder unüblichen Konditionen geschlossen, z.B. werden die dem Darlehen zugrunde liegenden Sicherheiten nicht benannt.
- Es liegen Hinweise vor, dass bewusst unvollständige oder falsche Angaben im Darlehensvertrag gemacht werden, um die wahre Identität des Darlehensgebers oder des Darlehensnehmers zu verschleiern.
- Der Überweisung des Kaufpreises geht ein Geldeingang auf dem Bankkonto des Käufers voraus, der aus einer ungeklärten bzw. fragwürdigen Quelle stammt.
- Ein vermeintliches Darlehen für einen Immobilienkauf wird nicht zurückgezahlt.
- Ein vermeintliches Darlehen für einen Immobilienkauf wird zinslos zurückgezahlt.
- Die Identität von vermeintlichen Darlehensgebern soll verschleiert werden, z.B. durch die Nutzung von Briefkastenfirmen und Strohmännern.
- Für die monatliche Rückzahlung des Immobilienkredits besteht der Kunde auf ungewöhnlich hohe Tilgungsraten, die angesichts seiner wirtschaftlichen Situation nicht plausibel begründet werden können.

¹ FIU Deutschland, Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Besondere Anhaltspunkte für den Immobiliensektor, Stand 17. September 2018.

- Ein Immobiliendarlehen wird plötzlich und frühzeitig zurückgezahlt (insbesondere in bar), ohne, dass der Darlehensnehmer eine plausible Begründung für die Herkunft der Gelder nennen kann.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den handelnden Personen

- Die Identität des wirtschaftlich Berechtigten ist nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand zu ermitteln.
- Eine Identifizierung wird verzögert bzw. der Käufer / Verkäufer bricht das Vorhaben ab, sobald eine Identifizierung verlangt oder erweitert wird.
- Der Käufer verweigert Auskünfte zur Herkunft der Mittel für den Kauf / für die frühzeitige Rückzahlung des Darlehens bzw. erteilt Auskünfte, die nicht plausibel und glaubhaft erscheinen.
- Es liegen Hinweise vor, dass der Käufer / Verkäufer Angaben zur Adresse oder sonstigen Erreichbarkeiten vermeidet oder fragwürdige Angaben macht (z.B. Nutzung verschiedener ähnlicher Adresse oder von Postfächern und/oder Sammeladressen).
- Es liegen Hinweise vor, dass der wirtschaftlich Berechtigte Gesellschafter einer Briefkastenfirma ist.
- Der Käufer / Verkäufer versucht, über das übliche Maß hinaus, den direkten Kontakt zu meiden.
- Das Kaufvorhaben erscheint vor dem wirtschaftlichen Hintergrund der handelnden natürlichen oder juristischen Person als ungewöhnlich oder nicht plausibel.
- Das Alter und / oder der wirtschaftliche Hintergrund des Käufers / Verkäufers passt auffallend nicht zu der geplanten Transaktion und lässt sich nicht plausibel begründen.
- Der Käufer ist ungewöhnlich wenig an den Eigenschaften der Immobilie interessiert.
- Der Preis eines Immobilienobjekts von hohem Wert erscheint unerheblich für den Käufer / Verkäufer.
- Der Käufer / Verkäufer drängt auf ungewöhnlich schnellen Abschluss des Vertrags ohne ersichtlichen Grund.
- Es liegen Hinweise vor, dass verdeckte Verbindungen zwischen dem Käufer und dem Verkäufer bestehen, die diese zu verschleiern versuchen.
- Es liegen Hinweise vor, dass eine politisch exponierte Person oder deren Angehörige in die Immobilientransaktion involviert ist.
- Ein Immobiliengeschäft wird im Namen einer Person angestoßen, die kurzfristig vor Abschluss des Kaufvertrags oder des Darlehensvertrags durch eine andere Person ersetzt wird, ohne plausible Begründung.
- Die gleichen Personen treten wiederholt als Käufer bzw. Verkäufer bei Immobilientransaktionen auf und wickeln Geschäfte ab, die wirtschaftlich nicht plausibel erscheinen.
- Das Immobilienportfolio eines Käufers wächst außergewöhnlich schnell innerhalb kurzer Zeit, ohne, dass die wirtschaftliche Situation des Käufers dies plausibel zulassen würde.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Einbindung von Dritten

- Es liegen Hinweise vor, dass der vermeintliche Käufer lediglich als solcher auftritt ohne tatsächlich der wirtschaftlich Berechtigte zu sein, z.B. auffallend zurückhaltendes Verhalten oder Desinteresse bei Verhandlungen, während die Gesprächsführung durch einen Dritten erfolgt.
- Die handelnde Person kauft die Immobilie im Namen einer anderen Person, bei ungeklärter Verbindung zwischen diesen beiden.
- Die Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie erfolgt durch Dritte, in bar oder per Überweisung, ohne, dass eine plausible Begründung hierfür vorliegt.

- Es werden Personalsicherheiten durch Dritte gestellt, die in keinem erkennbaren Zusammenhang mit dem Käufer der Immobilie stehen.
- Das Vorlegen der schriftlichen Vollmacht für eine Vertretungskonstellation wird verzögert bzw. erfolgt nicht.
- Transaktionen finden unter Einbezug von gemeinnützigen oder sozialen Organisationen statt (z.B. NPO, NGO), ohne, dass eine plausible sachliche Begründung bzw. eine erklärbare Verbindung zu der NPO bzw. NGO besteht.
- Bei einer Zwangsversteigerung soll die Erstattung der Sicherheitsleistung bei nicht erhaltenem Zuschlag auf das Konto eines Dritten erfolgen.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt

- Es liegen Hinweise vor, dass der Kaufpreis deutlich über oder unter dem tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie liegt.
- Eine Immobilie wird ohne jegliche Bauunterlagen, Gutachten, Energieausweise, etc. gekauft bzw. verkauft.
- Dieselbe Immobilie wird auffallend häufig weiter veräußert. Hierbei ist es unerheblich, ob die häufigen Veräußerungen mit Änderungen des Kaufpreises einhergehen oder dieser gleich bleibt.
- Für die Immobilie liegen verschiedene Gutachten vor, die innerhalb kurzer Zeit erstellt wurden und auffällige Wertunterschiede aufweisen.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Vermietung, Bau und Sanierung

- Es liegen Hinweise vor, z.B. in Form von ungewöhnlichen Mietverträgen, dass keine tatsächliche Vermietung der Immobilie erfolgt (Phantommieter).
- Die Miteinnahmen bei einer Immobilie sind auffällig hoch, nicht im Einklang mit der Lage und der Ausstattung der Immobilie.
- Die hohen Mieteinnahmen bei einem Objekt stehen im Widerspruch zu den ungewöhnlich niedrigen Versicherungs- bzw. Betriebskosten der Immobilie.
- Bei einer Immobilie werden Rechnungen für Bauarbeiten und -materialien über das übliche Maß hinaus in bar beglichen.
- Details des geplanten Bauobjekts sind dem Käufer nicht bekannt, bzw. nicht von Interesse.
- Die Bau- und Sanierungsmaßnahmen für eine Immobilie werden pauschal abgerechnet, so dass die vorgenommenen Arbeiten nicht nachvollzogen werden können.
- Ein sanierungsbedürftiges Objekt wird in bar oder mittels Überweisung von einem Offshore-Konto gekauft, umfangreich saniert und hochpreisig weiterveräußert.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Sollten andere verdächtige Verhaltensweisen und/oder Konstellationen beobachtet werden, ist sorgfältig zu prüfen, ob der Vorgesetzte informiert werden muss und ggf. durch diesen eine FIU-Verdachtsmeldung abgegeben werden muss.

Das Vorliegen der zuvor aufgeführten Indikatoren führt nicht immer zwangsläufig dazu, dass es sich um einen Fall von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handelt bzw. handeln könnte. Der gesamte Sachverhalt sollte immer im Kontext betrachtet und in seiner Gesamtheit bewertet werden. Die Bewertung, ob es sich um einen Fall der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handeln könnte, soll nach einem risikobasierten Ansatz erfolgen. Ein Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung kann sich im Einzelfall auch aus weiteren Anhaltspunkten ergeben. Nicht in jedem Einzelfall reicht das Vorliegen eines der genannten Indikatoren aus, um einen relevanten Verdacht zu begründen.