

Geldwäsche-Präventionsrichtlinie

nach den Anforderungen des § 6 Abs. 2 Nr. 1 GwG

LE APIS Immobilien

Inhaltsverzeichnis

1.	Regelungsgegenstand und Ziel	4
2.	Definitionen	5
2.1	Geldwäsche	5
2.1.1	Platzierung („placement“)	5
2.1.2	Verschleierung („layering“)	5
2.1.3	Integration („integration“)	5
2.2	Terrorismusfinanzierung	6
3.	Grundsätze zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung	6
3.1	Allgemeine Sorgfaltspflichten	6
3.1.1	Identifizierung des Vertragspartners, § 11 GWG	9
3.1.2	Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten	11
3.1.3	Identitätsüberprüfung, § 12 GwG	12
3.2	Verstärkte Sorgfaltspflichten	14
3.2.1	Politisch exponierte Personen (PEP)	15
3.2.2	Drittstaaten mit hohem Risiko oder in diesem Drittstaat ansässige natürliche oder juristische Person	17
3.2.3	Erhöhtes Risiko im Rahmen der Risikoanalyse oder im Einzelfall	20
3.3	Folgen bei Auffälligkeiten	23
4.	FIU-Meldungen	23
4.1	Meldepflicht	23
4.2	Wann muss eine Verdachtsmeldung erfolgen?	24
4.2.1	Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung einer Immobilientransaktion	25
4.2.2	Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Immobilientransaktion	25
4.2.3	Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den handelnden Personen	26
4.2.4	Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Einbindung von Dritten	28
4.2.5	Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt	28
4.2.6	Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Vermietung, Bau und Sanierung	29
4.3	Folgen der FIU Meldung	29
5.	Transparenzregister	30
5.1	Wer muss Eintragungen im Transparenzregister vornehmen?	30
5.2	Wer ist zur Einsichtnahme berechtigt und verpflichtet?	31
7.	Zuverlässigkeit der Mitarbeiter	32

8. Dokumentation.....	32
9. Folgen bei Verstößen.....	34
10. Gültigkeit.....	34

1. Regelungsgegenstand und Ziel

LE APIS Immobilien fällt als Immobilienmakler gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 Geldwäschegesetz in den Verpflichtetenkreis des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG). § 6 Abs. 2 Nr. 1 GwG verpflichtet zur Schaffung von „Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen“ in Bezug auf näher aufgeführte Risiken und Pflichten des GwG.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten Anordnungen, wie die gesetzlichen Pflichten des GwG von sämtlichen Mitarbeitern und der Geschäftsführung im Geschäftsablauf umzusetzen sind. Insbesondere wird die Durchführung der (Sorgfalts-) Pflichten hinsichtlich der Identifizierung von Vertragsparteien und wirtschaftlich Berechtigten und Überwachung von Geschäftsbeziehungen dargestellt. Außerdem werden Grundsätze zu Dokumentations- und Aufbewahrungsprozessen, Schulungen sowie Meldepflichten bei Verdachtsfällen definiert.

Ziel der Richtlinie ist die Sicherstellung der Einhaltung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes sowie die Verhinderung des Missbrauchs des Unternehmens für Zwecke der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung durch Dritte.

2. Definitionen

2.1 Geldwäsche

Geldwäsche hat das Ziel, illegal erlangte Vermögenswerte dem Zugriff der Strafverfolgungsbehörden zu entziehen. Dem Täter sollen im Ergebnis erklärbare und legale Vermögenswerte zur Verfügung stehen, die keinen Rückschluss auf Straftaten zulassen.

Geldwäsche ist ein Prozess, der klassischerweise in drei Phasen unterteilt wird:

1. Einspeisung/Platzierung (Englisch: „placement“)
2. Verschleierung (Englisch: „layering“)
3. Integration (Englisch: „integration“)

2.1.1 Platzierung („placement“)

Der erste Schritt der Geldwäsche ist die Platzierung. Hierbei wird das inkriminierte Geld erstmals in den legalen Wirtschaftskreislauf eingebracht. Dies erfolgt in den meisten Fällen durch die Einzahlung größerer Summen an Bargeld auf Konten. Das Risiko, entdeckt zu werden, ist in dieser Phase besonders hoch. Daher werden größeren Summen oftmals in kleinere Teilbeträge gesplittet (sog. Structuring) und auf verschiedenen Konten eingezahlt, um in Monitoringsystemen nicht aufzufallen.

2.1.2 Verschleierung („layering“)

In einem zweiten Schritt soll die Herkunft dieser Vermögenswerte verschleiert werden. Dazu wird das Geld in einer Vielzahl von Transaktionen hin- und hergeschoben, so dass die kriminelle Herkunft nur sehr schwer oder gar nicht mehr nachvollzogen und bewiesen werden kann.

2.1.3 Integration („integration“)

Im Rahmen der Integrationsphase lässt man das Geld wieder in den regulären Wirtschaftskreislauf einfließen. Dies kann beispielsweise durch den Kauf von Immobilien oder Firmenanteilen erfolgen.

BEACHTEN: Das im Vorstehenden beschriebene Drei-Phasen-Modell beschreibt den „typischen“ Geldwäscheablauf, in dem der oder die Straftäter versuchen, so viele kriminelle Gelder wie möglich in legale Gelder zu waschen. Eine vollendete Geldwäschehandlung erfordert indes nicht das Durchlaufen aller drei Phasen. Jede Handlung in diesen drei Phasen kann bereits eine Geldwäschehandlung oder zumindest einen Tatbeitrag dazu darstellen. Das bedeutet, der Erwerb von Immobilien mit Geldern aus Straftaten ist Geldwäsche, unabhängig davon in welcher Phase der Erwerb vollzogen wird und ob der Straftäter überhaupt die Absicht hat, alle drei Phasen zu durchlaufen oder nicht.

2.2 Terrorismusfinanzierung

Terrorismusfinanzierung ist die Bereitstellung oder Anhäufung von Vermögenswerten in dem Wissen oder in der Absicht, dass jene ganz oder teilweise zur Begehung terroristischer Straftaten verwendet werden oder verwendet werden sollen.

Gelder, die für Terrorismusfinanzierung genutzt werden, haben häufig auch einen kriminellen Hintergrund. Dies ist jedoch – im Gegensatz zur Geldwäsche – keine zwingende Voraussetzung.

3. Grundsätze zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sind die Sorgfaltspflichten des Geldwäschegesetzes in Bezug auf Kunden zwingend einzuhalten. Letztere werden im Folgenden näher erläutert. Das GwG unterscheidet zwischen allgemeinen und verstärkten Sorgfaltspflichten. Die allgemeinen müssen immer erfüllt werden, die verstärkten hingegen nur beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen.

3.1 Allgemeine Sorgfaltspflichten

Die allgemeinen Sorgfaltspflichten bilden den Grundstock der geldwäscherechtlichen Pflichten.

Sie sind zu erfüllen, wenn mindestens einer der folgenden Fälle eintritt:

- bei der **Vermittlung von Kaufverträgen** und

- bei der **Vermittlung von Miet- und Pachtverträgen** bei Transaktionen mit einer monatlichen Miete oder Pacht in Höhe von **mindestens 10.000 EUR netto** (§ 10 Abs. 6 GwG)
- bei dem Vorliegen von Tatsachen, dass es sich bei den Vermögensgegenständen, die mit einer Transaktion oder Geschäftsbeziehung im Zusammenhang stehen, um den **Gegenstand von Geldwäsche** handelt oder die Vermögensgegenstände im Zusammenhang mit **Terrorismusfinanzierung** stehen (§ 10 Abs. 3 Nr. 3 GwG)
- bei **Zweifeln**, ob die Angaben zur **Identität** des Vertragspartners, zu der für ihn auftretenden Person oder zu der Identität des wirtschaftlich Berechtigten zutreffend sind (§ 10 Abs. 3 Nr. 4 GwG).

Folgende **allgemeine Sorgfaltspflichten** sind bei Vorliegen einer der zuvor beschriebenen auslösenden Ereignisse zu erfüllen (§ 10 Abs. 1 GwG):

- die **Identifizierung** des Vertragspartners und der ggf. für diesen auftretenden Personen (bspw. Vertretungsberechtigte) (vgl. Ziffer 3.1.1),
- die **Abklärung, ob der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt**. Ist dies der Fall, so ist ebenso der wirtschaftlich Berechtigte nach Maßgabe des § 11 Abs. 5 GwG zu identifizieren. Dies umfasst in Fällen, in denen der Vertragspartner keine natürliche Person ist, die Pflicht, die Eigentums- und Kontrollstruktur des Vertragspartners mit angemessenen Mitteln in Erfahrung zu bringen,
- die Einholung und Bewertung von **Informationen über den Zweck** und über die **angestrebte Art der Geschäftsbeziehung**, soweit sich diese Informationen im Einzelfall nicht bereits zweifelsfrei aus der Geschäftsbeziehung ergeben,
- die Feststellung mit angemessenen, risikoorientierten Verfahren, ob es sich bei dem Vertragspartner oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine **politisch exponierte Person, um ein Familienmitglied oder um eine bekanntermaßen nahestehende Person** handelt, und

- die **kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung** einschließlich der **Transaktionen**, die in ihrem Verlauf durchgeführt werden, zur Sicherstellung, dass diese Transaktionen übereinstimmen
 - ▶ mit den beim Verpflichteten vorhandenen Dokumenten und Informationen über den Vertragspartner und ggfs. über den wirtschaftlich Berechtigten, über deren Geschäftspartner und Kundenprofil und,
 - ▶ soweit erforderlich, mit den beim Verpflichteten vorhandenen Informationen.

Im Rahmen der kontinuierlichen Überwachung ist sicherzustellen, dass die jeweiligen Dokumente, Daten oder Informationen **unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos in angemessenem zeitlichen Abstand** aktualisiert werden.

Der konkrete Umfang der allgemeinen Sorgfaltspflichten nach **§ 10 Abs. 1 Nr. 2 bis 5** (nicht die Identifizierung des Vertragspartners!) muss dem jeweiligen Risiko der Geldwäsche, insbesondere in Bezug auf den Vertragspartner, die Geschäftsbeziehung oder Transaktion, entsprechen. Die Verpflichteten berücksichtigen dabei insbesondere die in **Anlagen 1 und 2** des GwG genannten Risikofaktoren. Darüber hinaus zu berücksichtigen haben sie bei der Bewertung der Risiken zumindest

- den Zweck des Kontos oder der Geschäftsbeziehung,
- die Höhe der vom Kunden eingezahlten Vermögenswerte oder den Umfang der ausgeführten Transaktion sowie
- die Regelmäßigkeit oder die Dauer der Geschäftsbeziehung.

Weiterhin zu beachten, dass die Verpflichteten die **Angemessenheit** der von ihnen getroffenen Maßnahmen im Hinblick auf die Risiken der Geldwäsche auf Verlangen der Aufsichtsbehörden darlegen müssen (§ 10 Abs. 2 GwG).

BEACHTEN: Bei Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltspflichten sind stets die aktuellen **Dokumentationsbögen** für natürliche oder juristische Personen **der zuständigen Aufsichtsbehörde** zu verwenden.

Die derzeit aktuell verfügbaren Formulare sind unter folgenden Links abrufbar:

- ▶ Natürliche Personen:
https://www.lids.sachsen.de/anlagen/?ID=18531&art_param=436&abteilung_id=4&referat_id=17

- ▶ Juristische Personen:

https://www.lids.sachsen.de/anlagen/?ID=18534&art_param=436&abteilung_id=4&referat_id=17

3.1.1 Identifizierung des Vertragspartners, § 11 GWG

Gemäß § 11 Abs. 2 GWG müssen Immobilienmakler die Vertragsparteien des Kaufgegenstandes, gegebenenfalls für diese auftretenden Personen (bspw. Vertretungsberechtigte) und den wirtschaftlich Berechtigten identifizieren, sobald der Vertragspartner des Maklers ein **ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages** äußert und die **Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt** sind.

Sind für **beide Vertragsparteien** des Kaufgegenstandes **Immobilienmakler tätig**, so muss jeder Verpflichtete nur die Vertragspartei identifizieren, für die er handelt.

Ein ernsthaftes Kaufinteresse ist spätestens mit Übergabe des Kaufvertragsentwurfs bejahen. Es kann aber auch schon angenommen werden, wenn bspw.

- der voraussichtliche Käufer mit dem Makler eine Reservierungsvereinbarung oder einen Vorvertrag abgeschlossen,
- die Reservierungsgebühr entrichtet oder eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts eingereicht hat.

Letztlich ist das Vorliegen eines ernsthaften Kaufinteresses im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Sollte die korrespondierende Person nicht für sich selbst, sondern im Interesse eines Dritten (sog. wirtschaftlicher Berechtigter) auftreten, besteht ab diesem Zeitpunkt die Pflicht, die Identität dieses wirtschaftlichen Berechtigten zu klären (vgl. Ziffer 3.1.3).

Von einer **Identifizierung** kann gem. § 11 Abs. 3 S. 1 GwG **abgesehen** werden, wenn die zu identifizierende Person bei einer früheren Gelegenheit ordnungsgemäß identifiziert wurde und die dabei erhobenen Angaben aufgezeichnet wurden und keine Zweifel bestehen, dass die damals erhobenen Daten weiterhin zutreffend sind. Sollten

Zweifel bestehen, muss die Identifizierung erneut durchgeführt werden, § 11 Abs. 3 S. 2 GwG.

3.1.1.1 Identifizierung einer natürlichen Person

Die Identifizierung einer natürlichen Person setzt die Erhebung der in **§ 11 Abs. 4 Nr. 1 GwG** festgelegten Angaben voraus:

1. Vorname und Nachname,
2. Geburtsort,
3. Geburtsdatum,
4. Staatsangehörigkeit und
5. eine Wohnanschrift oder, sofern kein fester Wohnsitz mit rechtmäßigem Aufenthalt in der Europäischen Union besteht und die Überprüfung der Identität im Rahmen des Abschlusses eines Basiskontovertrags im Sinne des § 38 des Zahlungskontengesetzes erfolgt, die postalische Anschrift, unter der der Vertragspartner sowie die gegenüber dem Verpflichteten auftretende Person erreichbar ist.

3.1.1.2 Identifizierung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft

Bei juristischen Personen oder einer Personengesellschaft sind gem. **§ 11 Abs. 4 Nr. 2 GwG** zur Feststellung der Identität die folgenden Angaben zu erheben:

1. Firma, Name oder Bezeichnung,
2. Rechtsform,
3. Registernummer, falls vorhanden,
4. Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und
5. die Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Namen der gesetzlichen Vertreter und, sofern ein Mitglied des Vertretungsorgans oder der gesetzliche Vertreter eine juristische Person ist, von dieser die Daten nach den Nummern 1 bis 5.

3.1.1.3 Identifizierung abwesender (natürlicher) Personen

Grundsätzlich sind auch bei der Identifizierung abwesender (natürlicher) Personen die unter Ziffer 3.1.1.1 aufgezählten Angaben zu erheben. Allerdings stellt das Gesetz in

diesem Fall gesteigerte Anforderungen an die Identitätsüberprüfung, um die Verwendung gefälschter Dokumente möglichst ausschließen zu können (vgl. Ziffer 3.1.3).

3.1.1.4 Identifizierung von für den Vertragspartner auftretenden Personen

Sollte der Vertragspartner nicht persönlich auftreten, sondern bspw. einen Boten oder Stellvertreter schicken, ist dieser zusätzlich zum Vertragspartner entsprechend den Vorgaben zur natürlichen Person zu identifizieren (vgl. Ziffer 3.1.1.1).

3.1.2 Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten

Sollte die korrespondierende Person nicht für sich selbst bzw. das von ihr vertretene Unternehmen, sondern im Interesse eines Dritten (des sog. wirtschaftlich Berechtigten) auftreten, besteht ab diesem Zeitpunkt auch die Pflicht, die Identität dieses wirtschaftlich Berechtigten zu klären.

Bei jedem Vertragsschluss sollte daher dokumentiert werden, ob die Vertragspartei im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder auf Veranlassung eines Dritten handelt. Sofern der Vertragspartner nicht im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt, muss der wirtschaftlich Berechtigte identifiziert werden.

Wirtschaftlich Berechtigter ist die **natürliche Person**, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner steht, oder auf deren Veranlassung eine Transaktion durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung begründet wird.

Eine nicht abschließende Konkretisierung, wer als wirtschaftlich Berechtigter anzusehen ist, findet sich in § 3 Abs. 2 - 4 GwG. Danach gehört zu den wirtschaftlich Berechtigten u.a. jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

- mehr als 25 % Gesellschaftsanteile hält oder
- mehr als 25 % der Stimmrechte kontrolliert oder
- auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben.

Bei mehrstufigen Beteiligungsstrukturen sind die natürlichen Personen – ggf. auch durch mehrere juristische Personen hindurch – zu ermitteln, die die Kontrolle nach vorstehendem Maßstab über den Vertragspartner ausüben.

3.1.2.1 Welche Daten sind zu erfassen?

Von einem wirtschaftlich Berechtigten müssen Sie **zumindest den Vor- und Nachnamen** erfassen. Sollte im Einzelfall ein erhöhtes Risiko bestehen, müssen Sie nach dem risikobasierten Ansatz darüber hinaus weitere Angaben erheben. Sie können aber auch Geburtsdatum, Geburtsort und Anschrift unabhängig vom festgestellten Risiko erheben.

3.1.2.2 Fiktive wirtschaftlich Berechtigte

In den Fällen, bei denen ein „Durchermitteln“ der Eigentums- und Kontrollstruktur nicht möglich ist, d.h. dann, wenn keine natürliche Person ermittelt wird oder wenn Zweifel daran bestehen, dass die ermittelte Person wirtschaftlich Berechtigter ist und keine Tatsachen nach § 43 Abs. 1 GwG vorliegen, greift die Ausnahmeregel des § 3 Abs. 2 S. 5 GwG. Danach besteht in diesem Fall die Pflicht zur Erfassung des sog. fiktiven wirtschaftlich Berechtigten. Es gilt dann der gesetzliche Vertreter, geschäftsführende Gesellschafter oder Partner des Vertragspartners als wirtschaftlich Berechtigter. Diese Fiktion ist nur in den beschriebenen Ausnahmefällen anwendbar.

3.1.3 Identitätsüberprüfung, § 12 GwG

In einem zweiten Schritt ist die Identität der betreffenden Person zu überprüfen. Die Nachweise, anhand der die Überprüfung stattfinden darf, werden in **§ 12 Abs. 1 und 2 GwG** festgelegt.

Die **Identitätsüberprüfung** hat gem. § 12 Abs. 1 GwG bei **natürlichen Personen** zu erfolgen anhand:

- eines **gültigen amtlichen Ausweises**, der ein **Lichtbild** des Inhabers enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, insbesondere anhand eines inländischen oder nach ausländerrechtlichen Bestimmungen anerkannten oder zugelassenen Passes, Personalausweises oder Ausweisersatzes (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG),
- eines **elektronischen Identitätsnachweises** nach § 18 des Personalausweisgesetzes, nach § 12 des eID-Karte-Gesetzes oder nach § 78 Abs. 5 des Aufenthaltsgesetzes (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 GwG),
- einer **qualifizierten elektronischen Signatur** (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 GwG),

- eines notifizierten elektronischen Identifizierungssystems (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 GwG) oder
- von **Dokumenten** nach § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Bestimmung von Dokumenten, die zur Identifizierung einer nach dem Geldwäschegesetz zu identifizierenden Person zum Zwecke des Abschlusses eines Zahlungskontovertrages zugelassen werden (§ 12 Abs. 1 Nr. 5 GwG).

Zulässige Dokumente iSd. § 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG sind u. a.:

- Gültige amtliche Lichtbildausweise, die den Anforderungen des Passgesetzes entsprechen, also Pass, Personalausweis oder Pass-/Ausweisersatz
- Von Ausländerbehörden ausgestellte Ausweis-Ersatzpapiere und bestimmte ausländische Ausweis-papiere, für Nichtdeutsche sind das u.a. die folgenden amtlichen Ausweise:
 - ▶ Anerkannte Pässe oder Passersatzpapiere nach dem Freizügigkeitsgesetz oder dem Aufenthaltsgesetz
 - ▶ Allgemein nach der Aufenthaltsverordnung zugelassene Pässe oder Passersatzpapiere
 - ▶ als Ausweisersatz erteilte Bescheinigungen über einen Aufenthaltstitel
 - ▶ Aufenthaltsgestattungen nach dem Asylverfahrensgesetz
 - ▶ Reiseausweise für Ausländer, Flüchtlinge, Staatenlose und Notreiseausweise nach der Aufenthaltsverordnung

Wie die Überprüfung der Identität natürlicher Personen ablaufen soll, also das Verfahren, legt **§ 13 Nr. 1 GwG** fest:

- durch angemessene Prüfung des vor Ort vorgelegten Dokuments (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 GwG) oder
- mittels eines sonstigen Verfahrens, das zur geldwäscherechtlichen Überprüfung geeignet ist und ein **Sicherheitsniveau** aufweist, das dem in Nr. 1 genannten Verfahren gleichwertig ist (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 GwG).

Ist die zu **identifizierende natürliche Person nicht persönlich anwesend**, sind daher zur Sicherstellung des Sicherheitsniveaus folgende Maßstäbe zu beachten: Soll die Überprüfung der Identität anhand eines gültigen amtlichen Ausweises erfolgen (§ 12

Abs. 1 Nr. 1 GwG), ist eine **beglaubigte Kopie des Ausweises** zu fordern, wenn die betreffende Person das Original nicht vorgelegen kann. Eine einfache Kopie genügt nicht. Dadurch soll die Verwendung gefälschter Dokumente (Ausweis oder Kopie) ausgeschlossen werden. Die Übersendung einer beglaubigten Kopie erfüllt die Anforderungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 GwG.

Diesen Mehraufwand kann der Verpflichtete vermeiden, indem er zur Überprüfung der Identität des abwesenden Vertragspartners eine **qualifizierte elektronische Signatur oder einen anderen der Identitätsnachweise nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 GwG** einfordert. Alternativ kommt die Nutzung des PostIdent-Verfahrens der Deutschen Post AG zur Identifizierung natürlicher Personen (im Inland) in Betracht.

Die **Identitätsüberprüfung** hat bei **juristischen Personen oder Personengesellschaften gem. § 12 Abs. 2 GwG** zu erfolgen anhand:

- eines Auszuges aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister oder einem gleichwertigen amtlichen Register oder Verzeichnis (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 GwG),
- von Gründungsdokumenten oder anderen gleichwertig beweiskräftigen Dokumenten (§ 12 Abs. 2 Nr. 2 GwG) oder
- einer eigenen, dokumentierten Einsichtnahme des Verpflichteten in die Register- oder Verzeichnisdaten (§ 12 Abs. 2 Nr. 3 GwG).

Für die Identifizierung **ausländischer Gesellschaften** (juristische Personen des Privatrechts oder Personengesellschaften) gelten die §§ 11 ff. GwG ebenfalls. Soweit nicht im konkreten Fall lediglich vereinfachte Sorgfaltspflichten nach § 14 GwG greifen, ist daher im Rahmen der Identifizierung der gesamte Pflichtenkatalog der §§ 11 Abs. 4 Nr. 2, 12 Abs. 2 GwG zu erfüllen, insbesondere zum Nachweis der Identität ein geeignetes Dokument nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 GwG einzuholen (z. B. ausländischer Registerauszug).

3.2 Verstärkte Sorgfaltspflichten

In bestimmten Fällen verlangt das Geldwäschegesetz besondere bzw. verstärkte Sorgfaltspflichten. Dies ist in folgenden Fällen erforderlich:

- Der Vertragspartner oder der wirtschaftlich Berechtigte ist eine politisch exponierte Person
- Der Vertragspartner ist in einem Drittstaat mit hohem Risiko niedergelassen
- Höheres Risiko im Einzelfall

BEACHTEN: Bei Erfüllung der verstärkten Sorgfaltspflichten sind stets die aktuellen **Dokumentationsbögen der zuständigen Aufsichtsbehörde** zu verwenden.

Das derzeit aktuell verfügbare Formular ist unter folgendem Link abrufbar:

- ▶ https://www.lids.sachsen.de/anlagen/?ID=18528&art_param=436&abteilung_id=4&referat_id=17

3.2.1 Politisch exponierte Personen (PEP)

3.2.1.1 Was ist eine PEP?

Politisch exponierte Personen (PEP) sind Personen, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt ausüben oder in den vergangenen 12 Monaten ausgeübt haben. Einer sog. PEP sind zudem deren Familienangehörige oder um eine mit einer solchen PEP bekanntermaßen nahestehende Person gleichgestellt.

Zu den politisch exponierten Personen gehören insbesondere die folgenden in- und ausländischen natürlichen Personen, die – in der Regel auf der jeweiligen oberen Ebene des Landes – wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben:

- Staatschefs, Regierungschefs, Minister, Mitglieder der Europäischen Kommission, stellvertretende Minister und Staatssekretäre,
- Parlamentsabgeordnete und Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane,
- Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien,
- Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidung im Regelfall kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann,
- Mitglieder der Leitungsorgane von Rechnungshöfen,
- Mitglieder der Leitungsorgane von Zentralbanken,
- Botschafter, Geschäftsträger und Verteidigungsattaché,

- Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen,
- Direktoren, stellvertretende Direktoren, Mitglieder des Leitungsorgans oder sonstige Leiter mit vergleichbarer Funktion in einer zwischenstaatlichen internationalen oder europäischen Organisation

Zu Familienangehörigen zählen

- der Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner,
- Kinder und dessen Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner
- die Eltern

Zu den bekanntermaßen nahestehende Personen zählen die nachfolgenden Personen, wenn sie zusammen mit einer PEP

- wirtschaftlich Berechtigter einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft sind oder
- wirtschaftlich Berechtigter von Trusts i.S.d § 21 GwG sind, oder
- zu einer politisch exponierten Person sonstige enge Geschäftsbeziehungen unterhalten oder alleiniger wirtschaftlich Berechtigter einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft oder eines Trusts nach § 21 sind, bei der man davon ausgehen muss, dass diese Errichtung faktisch zugunsten einer PEP erfolgte.

3.2.1.2 Was ist zu tun?

3.2.1.2.1 Ermittlung des PEP-Status

Im Regelfall genügt es, den PEP-Status einer Vertragspartei im Rahmen der Identifizierung abzufragen.

Bestehen Zweifel an den Auskünften der Vertragspartei, müssen sie näher, z.B. durch eine Internetrecherche geprüft werden. Dieser Prozess ist zwingend zu dokumentieren, um ihn ggf. den zuständigen Behörden nachweisen zu können.

Alternativ kann der PEP-Status einer Vertragspartei anhand von sogenannten PEP-Listen, ggf. über entsprechende Dienstleister, überprüft werden.

Die Nutzung einer sog. PEP-Datenbank kann erforderlich sein, wenn regelmäßig mit PEP-Vertragsparteien zu rechnen ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall, so dass der PEP-Status durch Abfrage der Vertragspartei ermittelt und entsprechend dokumentiert wird.

3.2.1.2.2 Vorgehen bei positivem PEP-Status

Wenn eine solche Person an einem Geschäft beteiligt ist, sind mindestens die folgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- Entscheidung der Geschäftsführung über die Eingehung oder Fortsetzung der Geschäftsbeziehung.
- Die Herkunft der für den Kaufpreis eingesetzten Vermögenswerte ist – ggf. durch Abfrage beim Vertragspartner – zu klären.
- Die Geschäftsbeziehung ist zudem einer verstärkten kontinuierlichen Überwachung zu unterziehen.

Dieses Vorgehen ist anhand der Dokumentationsbögen zu dokumentieren.

3.2.2 Drittstaaten mit hohem Risiko oder in diesem Drittstaat ansässige natürliche oder juristische Person

Gemäß **§ 15 Abs. 1 und 2 GwG** hat der Verpflichtete zusätzlich zu den allgemeinen Sorgfaltspflichten **verstärkte Sorgfaltspflichten** zu erfüllen, wenn ein **höheres Risiko** vorliegt. Dies ist auch der Fall bei Bezügen zu Drittstaaten mit hohem Risiko (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG). § 15 Abs. 4 GwG umschreibt dabei ein Mindestmaß an verstärkten Sorgfaltspflichten, das zu erfüllen ist.

3.2.2.1 Welche Länder zählen zu den „Hochrisikoländern“?

Ein höheres Risiko liegt gemäß **§ 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG** insbesondere dann vor, wenn es sich um eine Geschäftsbeziehung oder Transaktion handelt, an der ein von der Europäischen Kommission ermittelter Drittstaat mit hohem Risiko oder eine in diesem

Drittstaat ansässige natürliche oder juristische Person beteiligt ist. Hierzu hat die Kommission die folgenden Drittländer mit höherem Risiko benannt¹:

- Afghanistan
- Bahamas
- Barbados
- Botsuana
- Kambodscha
- Ghana
- Irak
- Jamaica
- Mauritius
- Mongolei
- Myanmar/Birma
- Nicaragua
- Pakistan
- Panama
- Syrien
- Trinidad und Tobago
- Uganda
- Vanuatu
- Jemen
- Simbabwe
- Iran
- Demokratische Volksrepublik Korea

Es handelt sich hier um den Stand zur Erstellung der Richtlinie. Es ist regelmäßig zu prüfen, ob Länder hinzugekommen und/oder weggefallen sind. Eine jeweils aktuelle Liste

¹ Gem. der Delegierten Verordnung (EU) 2016/1675 vom 14.07.2016, (EU) 2018/105 vom 27.10.2017, (EU) 2018/212 vom 13.12.2017 und (EU) 2018/1467 vom 27.07.2018. Informationen können auch der Homepage der FIU entnommen werden unter „Fachliche Informationen/Drittländer mit hohem Risiko“.

ist unter folgendem Link zu finden https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html .

Neben der von der Europäischen Kommission festgelegten und in regelmäßigen Abständen aktualisierten Liste wird im Rahmen der **Nationalen Risikoanalyse** der Crossborder-Geldwäschebedrohung große Bedeutung zugemessen. Für Deutschland wurde ausweislich der Anlage 4 zur Nationalen Risikoanalyse die Geldwäschebedrohung insbesondere hinsichtlich der Länder

- China,
- Türkei,
- Russland,
- Karibische Inseln (Cayman Islands, British Virgin Islands, Bermuda),
- Kanalinseln (Guernsey, Jersey, Isle of Man),
- Zypern und
- Malta

mit einem hohen Risiko bewertet.²

3.2.2.2 Was ist zu tun?

In einem solchen Fall sind mindestens die folgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- Einholung:
 - ▶ zusätzlicher Informationen über den Vertragspartner und den wirtschaftlich Berechtigten,
 - ▶ zusätzlicher Informationen über die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung,
 - ▶ Informationen über die Herkunft der eingesetzten Vermögenswerte und des Vermögens des Vertragspartners,
 - ▶ Informationen über die Herkunft der Vermögenswerte und des Vermögens des wirtschaftlich Berechtigten mit Ausnahme der Person, die nach § 3 Absatz 2 Satz 5 als wirtschaftlich Berechtigter gilt,

² vgl. nRA, Anlage 4 sowie unter 3.1.3. „Internationale Verflechtung Deutschlands“.

- ▶ Informationen über die Gründe für die geplante oder durchgeführte Transaktion und
- ▶ Informationen über die geplante Verwendung der Vermögenswerte, die im Rahmen der Transaktion oder Geschäftsbeziehung eingesetzt werden, soweit dies zur Beurteilung der Gefahr von Terrorismusfinanzierung erforderlich ist
- die Begründung oder Fortführung einer Geschäftsbeziehung bedarf der Zustimmung eines Mitglieds der Führungsebene und
- Verstärkte Überwachung der Geschäftsbeziehung durch häufigere und intensivere Kontrollen sowie die Auswahl von Transaktionsmustern, die einer weiteren Prüfung bedürfen.

3.2.3 Erhöhtes Risiko im Rahmen der Risikoanalyse oder im Einzelfall

Jede Geschäftsbeziehung oder Transaktion muss auf Auffälligkeiten, sog. „Red Flags“, überprüft werden. Dies sind typische Verhaltensweisen, die mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung in Verbindung gebracht werden und als solche besonders auffällig geworden sind.

Dabei sind die folgenden Faktoren für ein potenziell geringeres und ein potenziell höheres Risiko zu berücksichtigen:

Faktoren für ein potenziell geringeres Risiko	Faktoren für ein potenziell höheres Risiko
Kundenrisiken	
Unternehmen mit einer hohen Transparenz der Eigentümer- und Kontrollstruktur (z. B. börsennotierte Unternehmen)	außergewöhnliche Umstände der Geschäftsbeziehung
langjährige Kunden	Gesellschaftsformen, die für Außenstehende eher intransparent sind (z. B. GbR)
transparente Beteiligungsverhältnisse in einer Unternehmensgruppe	Kunden, die in geografischen Gebieten mit hohem Risiko ansässig sind (s. u.)
öffentliche Verwaltungen oder Unternehmen (z. B. lokale Stadtwerke, Versorgungseinrichtungen)	fehlende Transparenz der Eigentümer- und Kontrollstrukturen
Kunden mit Wohnsitz in geografischen Gebieten mit geringerem Risiko (s.u.)	bargeldintensive Unternehmen (z. B. Restaurants, Glücksspielanbieter und Kasinos)
	Unternehmen mit mehreren Beteiligungsebenen in unterschiedlichen Ländern oder solchen Ländern, die als Offshore oder Steueroase bekannt sind
	Briefkastenfirmen mit keiner oder kaum erkennbarer Geschäftstätigkeit
	offener oder unbestimmter Kundenkreis, der einer hohen Fluktuation unterworfen ist („Laufkundschaft“), ohne dass es zu intensiven persönlichen Kontakten kommt

Geldwäsche-Präventionsrichtlinie

Produkt-, Dienstleistungs- oder Vertriebskanalrisiken	
nicht-bargeldintensive Branche	Produkte (oder Transaktionen), die Anonymität begünstigen könnten
individuelle Anfertigungen	Geschäftsbeziehungen (oder Transaktionen) ohne persönliche Kontakte
	bargeldintensive Branche
Transaktionsrisiken	
einfach strukturierte Transaktionen mit guter Nachvollziehbarkeit	für die Geschäftsart ungewöhnliche Zahlweise
Transaktionen entsprechend der in der Branche üblichen Vorgehensweisen	Barzahlungen hoher Summen, insb. wenn unüblich oder regelmäßig
	Drittzahlungen, insb. aus unbekannter Quelle oder aus mehreren, nicht mit dem Schuldner verbundenen Quellen
	Zahlungen mit digitalen Währungen
	Überbezahlungen und anschließende Rückerstattungen auf andere Konten oder Stornierungen mit anschließender Rückerstattung der Anzahlungen auf andere Konten
	Stückelung von Transaktionen, (kann der Vermeidung der Überschreitung von Schwellenwerten dienen)
	Transfer nicht unerheblicher Beträge von Offshore-Banken zur Finanzierung von Geschäften
	Erwerb von Gütern, die nicht mit dem Geschäftszweck übereinstimmen
	Rechnungsfälschung oder doppelte Rechnungsstellung (Kollusion mit eigenen Mitarbeitern)
Geografische Risiken	
Mitgliedstaaten der EU	Länder, in denen keine gesellschaftsrechtliche Transparenz gegeben ist
Drittstaaten mit gut funktionierenden Systemen zur Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung,	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
Drittstaaten, in denen Korruption und andere kriminelle Tätigkeiten laut glaubwürdigen Quellen schwach ausgeprägt sind,	Drittstaaten, in denen Korruption oder andere kriminelle Tätigkeiten laut glaubwürdigen Quellen signifikant stark ausgeprägt sind
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-Empfehlungen entsprechen und die diese Anforderungen wirksam umsetzen	Staaten, gegen die beispielsweise die Europäische Union oder die Vereinten Nationen Sanktionen, Embargos oder ähnliche Maßnahmen verhängt hat oder haben
	Staaten, die terroristische Aktivitäten finanziell oder anderweitig unterstützen oder in denen bekannte terroristische Organisationen aktiv sind
	Einordnung entsprechend der von der FATF veröffentlichten Liste „non-cooperative jurisdictions“

Sofern ein erhöhtes Risiko im Einzelfall festgestellt wird, sind ggf. verstärkte Sorgfaltspflichten zu erfüllen und dies entsprechend unter Verwendung der unter Ziffer 3.2 erwähnten Dokumentationsbögen zu dokumentieren.

Der **konkrete Umfang der zu ergreifenden Maßnahmen** ist entsprechend dem jeweiligen höheren Risiko zu bestimmen. Sie müssen aber in jedem Fall im Hinblick auf die **Gegebenheiten des Einzelfalls** angemessen sein.

3.3 Folgen bei Auffälligkeiten

Wenn Sorgfaltspflichten nicht eingehalten werden können oder Zweifel an der Richtigkeit der von den Vertragsparteien gemachten Angaben bestehen, sollte:

- die Geschäftsbeziehung nicht begründet werden,
- eine Verdachtsmeldung (FIU-Meldung) abgegeben werden (vgl. hierzu Ziffer 4),
- nach Abgabe einer FIU-Meldung innerhalb von drei Werktagen keine Transaktionen durchgeführt werden, sofern keine Freigabe der FIU oder Staatsanwaltschaft vorliegt,
- ggfs. eine bestehende Geschäftsverbindung nach Rücksprache mit der Geschäftsleitung beendet werden.

BEACHTEN: die betroffene Person (nat./jur.) darf nicht über den Geldwäscheverdacht bzw. über die etwaige Abgabe der FIU-Meldung informiert werden. Dies wäre ein bußgeldbewehrter Verstoß gegen das Geldwäschegesetz.

4. FIU-Meldungen

4.1 Meldepflicht

Sollte ein Mitarbeiter, bei einem Vertrags- oder Geschäftspartner (Kunde) ein verdächtiges Verhalten oder tatsächliche Geldwäsche bzw. Terrorismusfinanzierung bemerken, ist dies ohne schuldhaftes Zögern und ausschließlich an die Geschäftsführung zu melden. Es wird geprüft, ob ein zu meldender Verdachtsfall vorliegt oder nicht und dies entsprechend dokumentieren. Wenn ein Verdacht hinsichtlich geldwäscherechtlicher Aktivitäten entsteht, so besteht eine Verpflichtung, eine Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionen (kurz: FIU) über das offizielle Meldeportal „goAML“ zu melden.

Wichtig: Die vom Verdacht betroffene Person oder sonstige Dritte dürfen nicht über die Verdachtsmeldung oder Ermittlungen informiert werden. Eine solche Warnung wird unter keinen Umständen toleriert. Eine Zuwiderhandlung erfüllt einen Bußgeldtatbestand des Geldwäschegesetzes und kann auch eine Straftat darstellen.

Für die Abgabe einer FIU-Meldung ist es Voraussetzung, sich vorab bei goAML unter **<https://goaml.fiu.bund.de/Home>** zu registrieren. Die Registrierung ermöglicht die unverzügliche Abgabe einer Meldung an die FIU im Falle eines Geldwäscheverdacht. Eine Abgabe von Verdachtsmeldungen via E-Mail, Fax oder Telefon scheidet aus.

Wenn eine neue Meldung über das Portal abgeben werden soll, kann man im eigenen Bereich bei goAML eine neue Meldung erstellen und das dort hinterlegte Formular gewissenhaft und vollständig ausfüllen. Die Meldungen müssen dabei sachlich, objektiv richtig und unter Nennung aller Beteiligten formuliert werden. Wichtig ist, dass die Meldung unverzüglich nach Bekanntwerden des Geldwäscheverdacht erfolgt.

Nach erfolgter FIU-Meldung darf ein Geschäft erst durchgeführt werden, wenn die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder die Staatsanwaltschaft der Fortsetzung zustimmt oder der dritte Werktag nach dem Abgabetag der Meldung verstrichen ist, ohne dass die Fortführung des Geschäfts untersagt wurde.

4.2 Wann muss eine Verdachtsmeldung erfolgen?

Wenn Anhaltspunkte für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung im Rahmen einer Geschäftsbeziehung bzw. im Rahmen der Anbahnung einer solchen identifiziert werden, ist unverzüglich eine FIU-Meldung abzugeben.

Anhaltspunkte, die eine erhöhte Aufmerksamkeit dahin erzeugen sollten, ob ein Geldwäscheverdacht vorliegen könnte, können sich beispielweise aus den folgenden Indikatoren ergeben, die nur beispielhaft und keinesfalls abschließend aufgezählt sind.

Anhaltspunkte, die eine erhöhte Aufmerksamkeit dahingehend erzeugen, können sich aus den nachfolgenden nicht abschließenden Indikatoren ergeben.³

4.2.1 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.
- Es liegen Hinweise vor, dass der Kaufpreis deutlich über oder unter dem tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie liegt.
- Die Zahlung des Kaufpreises für eine Immobilie erfolgt von zwei unterschiedlichen Parteien, zwischen denen keine wirtschaftliche Verbindung ersichtlich ist.

4.2.2 Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Immobilientransaktion

³ Vgl. Typologiepapier der Financial Intelligence Unit: Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung - Besondere Anhaltspunkte für den Immobiliensektor (Stand: September 2018) sowie Fallbeispiele aus dem Immobiliensektor (Stand: September 2019).

- Die Höhe des beantragten Immobilienkredits erscheint aufgrund der vorhandenen Vermögenswerte der Vertragsparteien 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 die Vertragspartei auf ungewöhnlich hohe Tilgungsraten, die angesichts seiner wirtschaftlichen Situation nicht plausibel begründet werden können.
- Ein Immobiliendarlehen wird plötzlich und frühzeitig zurückgezahlt (insbesondere in bar), ohne, dass der Darlehensnehmer eine plausible Begründung für die Herkunft der Gelder nennen kann.

4.2.3 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.

4.2.4 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.

4.2.5 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.

4.2.6 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 können, ist ebenso sorgfältig zu prüfen, ob eine FIU-Verdachtsmeldung abgegeben werden muss.

Das Vorliegen der zuvor aufgeführten Indikatoren führt nicht zwangsläufig dazu, dass es sich um einen Fall von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handelt. Der gesamte Sachverhalt sollte immer im Kontext betrachtet und in seiner Gesamtheit bewertet werden.

4.3 Folgen der FIU Meldung

Nach Abgabe einer Verdachtsmeldung besteht gem. § 46 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GwG ein temporäres Transaktionsverbot. Das heißt, die den Verdacht begründende Transaktion darf erst nach Freigabe durch die FIU oder Staatsanwaltschaft oder wenn nach der

Abgabe der Verdachtsmeldung drei Werktage (ein Samstag ist gem. § 46 Abs. 1 S. 2 GwG kein Werktag; gesetzliche Feiertage sind keine Werktage) verstrichen sind, durchgeführt werden. Eine Ausnahme besteht nach § 46 Abs. 2 GwG, wenn ein Aufschub der Transaktion nicht möglich ist oder dadurch die Nachverfolgung erschwert werden würde.

Zu beachten ist außerdem das sogenannte „Tipping-Off“-Verbot gem. § 47 Abs. 1 GwG. Demnach dürfen der Vertragspartner, der Auftraggeber der Transaktion oder sonstige Dritte nicht über eine beabsichtigte oder erstattete Verdachtsmeldung, ein Ermittlungsverfahren oder ein Auskunftersuchen informiert werden.

5. Transparenzregister

Bei dem Transparenzregister handelt es sich um ein Register zur Erfassung und Zugänglichmachung von Angaben über wirtschaftlich Berechtigte. Über das Transparenzregister müssen Gesellschaften oder sonstige juristische Personen Angaben zum wirtschaftlichen Eigentümer machen. Das Transparenzregister ist unter www.transparenzregister.de verfügbar.

5.1 Wer muss Eintragungen im Transparenzregister vornehmen?

Die wirtschaftlich Berechtigten von in Deutschland ansässigen Gesellschaften oder sonstigen juristischen Personen müssen im Transparenzregister erfasst werden. Seit dem 01.08.2021 ist das Transparenzregister kein Auffangregister mehr, sondern ein Vollregister. Dies hat zur Folge, dass wirtschaftlich Berechtigte dort immer eingetragen werden müssen, auch wenn diese aus anderen Online Registern hervorgehen. Konkret betrifft dies:

- Juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften
- Verwalter von Trusts (Trustees) mit Wohnsitz oder Sitz in Deutschland
- Treuhänder mit Wohnsitz oder Sitz in Deutschland folgender Rechtsgestaltungen:
 - ▶ Nichtrechtsfähige Stiftungen, wenn der Stiftungszweck aus Sicht des Stifters eigennützig ist,

- ▶ Rechtsgestaltungen, die solchen Stiftungen in ihrer Struktur und Funktion entsprechen.

5.2 Wer ist zur Einsichtnahme berechtigt und verpflichtet?

Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz können zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten im Rahmen der Vertragspartnerprüfung zur Einsichtnahme ins Transparenzregister berechtigt und verpflichtet sein. **§ 23 GwG regelt**, wer zur **Einsichtnahme** in das Transparenzregister **berechtigt** ist:

Danach ist die Einsichtnahme bei Vereinigungen nach § 20 Abs. 1 S. 1 GwG und Rechtsgestaltungen nach § 21 GwG gestattet:

- den folgenden Behörden, soweit sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben erforderlich sind:
 - ▶ den Aufsichtsbehörden und anderen dort genannten Behörden (vgl. § 23 Abs. 1 Nr. 1 a)
 - ▶ der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen,
 - ▶ den gem. § 13 des Außenwirtschaftsgesetzes zuständigen Behörden,
 - ▶ den Gerichten sowie
 - ▶ den Stellen nach § 2 Abs. 4 GwG
- den Verpflichteten, sofern sie der registerführenden Stelle darlegen, dass die Einsichtnahme zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten in einem der in § 10 Abs. 3 GwG genannten Fälle erfolgt, und
- allen Mitgliedern der Öffentlichkeit.

Bei Vorliegen von **schutzwürdigen Interessen** kann die registerführende Stelle auf Antrag des wirtschaftlich Berechtigten die Einsichtnahme in das Transparenzregister vollständig oder teilweise beschränken (vgl. § 23 Abs. 2 GwG).

6. Schulungen

Die Geschäftsführungsmitglieder und Mitarbeiter, die in geldwäscherelevanten Bereichen eingesetzt werden (wie z.B. Mitarbeiter mit Kundenkontakt, aus dem Vertrieb, dem Rechnungswesen oder der Buchhaltung) müssen zur Erfüllung der Vorschriften des Geldwäschegesetzes im Bereich Geldwäscheprävention und der Bekämpfung von

Terrorismusfinanzierung geschult werden, um gängige Typologien zu erkennen und sich bei Änderungen des Gesetzes auf diese einstellen zu können. Dies können interne Schulungs- bzw. Weiterbildungsveranstaltungen sein. Alternativ können auch Dienstleister damit beauftragt werden. Vorgaben bzgl. der Art der Schulung (Präsenz-Schulung, E-learning oder Webinare) gibt es nicht.

Die Geschäftsinhaberin und die Mitarbeiter werden einmalig durch ein E-Learning der Firma Kerberos Compliance-Managementsysteme GmbH zum Thema Geldwäscheprävention und zum Datenschutz geschult. Dazu bekommen sie Zugänge zum Kerberos E-Learning Portal. Am Ende der Schulung erfolgt ein Abschlusstest und die Teilnahme wird durch eine Urkunde entsprechend bescheinigt.

7. Zuverlässigkeit der Mitarbeiter

Wenn neue Mitarbeiter eingestellt und beschäftigt werden, muss deren Zuverlässigkeit bei Einstellung und während der laufenden Beschäftigung überprüft werden. Bewerber müssen vollständige Bewerbungsunterlagen inklusive Zeugnisse und Lebenslauf vorlegen.

Während des laufenden Beschäftigungsverhältnisses wird die Zuverlässigkeit z.B. durch regelmäßige Personalgespräche und Kontrollen der Tätigkeit überprüft. Zusätzlich finden regelmäßig Besprechungen mit dem Personal und dessen Kontrolle am Arbeitsplatz statt.

8. Dokumentation

Das Unternehmen ist weiterhin gem. **§ 8 Abs. 1 GwG** verpflichtet, alle im Rahmen der Erfüllung der Sorgfaltspflichten erhobenen Angaben und eingeholten Informationen aufzuzeichnen und aufzubewahren.

Dazu zählen insbesondere die Angaben und eingeholten Informationen über:

- den Vertragspartner, die Vertragsparteien eines Kaufgegenstandes und ggfs. die für diese jeweils auftretenden Personen und wirtschaftlich Berechtigten (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 a) GwG) sowie über Geschäftsbeziehungen und Transaktionen, insbesondere Transaktionsbelege, soweit sie für die Untersuchung von Transaktionen erforderlich sein können (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 b) GwG).

- hinreichende Informationen über die Durchführung und über der Ergebnisse der Risikobewertung nach § 10 Abs. 2 (allgemeine Sorgfaltspflichten) und § 15 Abs. 2 (erhöhtes Risiko der Geldwäsche, z.B PeP-Status oder Drittstaat mit höherem Risiko)
- die Ergebnisse der Untersuchung der verstärkten Sorgfaltspflichten (§ 15 Abs. 5 Nr. 1 GwG)
- die Erwägungsgründe und eine nachvollziehbare Begründung des Bewertungsergebnisses eines Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht nach § 43 Abs. 1 GwG.

Die Aufzeichnungen können auch **digital** nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 GwG **auf einem Datenträger gespeichert** werden. Dazu muss der Verpflichtete sicherstellen, dass die gespeicherten Daten mit den festgestellten Angaben und Informationen übereinstimmen, während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb einer angemessenen Frist lesbar gemacht werden können.

Diese Aufzeichnungen und sonstigen Belege sind **5 Jahre aufzubewahren**, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen eine längere Frist vorsehen. In jedem Fall sind sie spätestens nach Ablauf von 10 Jahren zu vernichten. Die **Aufbewahrungsfrist** im Fall des § 10 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 GwG **beginnt** mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Geschäftsbeziehung endet. In den übrigen Fällen beginnt sie mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die jeweilige Angabe festgestellt worden ist, § 8 Abs. 4 S. 3 GwG.

Soweit aufzubewahrende Unterlagen einer **öffentlichen Stelle vorzulegen** sind, gilt für die Lesbarmachung der Unterlagen § 147 Abs. 5 AO entsprechend (§ 8 Abs. 5 GwG) d.h. es besteht die Verpflichtung auf eigene Kosten diejenigen Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen, die erforderlich sind, um die Unterlagen lesbar zu machen.

Hinsichtlich der **Verarbeitung personenbezogener Daten** durch die [Kunde] sind folgende Grundsätze zu beachten (§ 11 a GwG):

- personenbezogene Daten dürfen nur verarbeitet werden, soweit dies auf Grundlage dieses Gesetzes für die Zwecke der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung **erforderlich** ist.

- Soweit personenebezogene Daten an die zuständigen Aufsichtsbehörden oder an die FIU übermittelt werden, besteht **weder eine Pflicht zur Information der betroffenen Person** nach Artikel 13 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2016/679 **noch das Recht auf Auskunft der betreffenden Person** nach Artikel 15 der Verordnung (EU) 2016/679.

9. Folgen bei Verstößen

Verstöße gegen die Vorgaben des Geldwäschegesetzes sind bußgeldbewehrt. Es sind Geldbußen von einer Millionen Euro gegenüber natürlichen Personen und von bis zu fünf Millionen Euro für gegenüber juristischen Personen möglich. Ordnungswidrigkeiten können auch über diese Grenzen hinaus mit dynamischen Geldbußen bis zum Zweifachen des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils gegenüber natürlichen Personen und bis zu 10 Prozent des Gesamtumsatzes des vorigen Geschäftsjahres gegenüber juristischen Personen geahndet werden. Immobilienmaklern kann die weitere Ausübung ihrer Tätigkeit untersagt werden. Es kann außerdem zu einem massiven Reputationsschaden für das Unternehmen kommen, wenn sich die zuständige Aufsichtsbehörde zu entschließt, die getroffenen Maßnahmen zu veröffentlichen (sog. „naming and shaming“).

10. Gültigkeit

Diese Richtlinie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und wird regelmäßig auf etwaigen Aktualisierungsbedarf hin geprüft.

Ort, Datum

Peggy Günther, Geschäftsinhaberin