Zur Anwendung des Geldwäschegesetzes auf Wohnungsunternehmen
(Stand: Mai 2022)

Zum 01.08.2021 sind – wie in der vdwaktuell berichtet – abermals verschiedene Änderungen des Geldwäschegesetzes (GwG) durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz (TraFinG) in Kraft getreten. Über die weitreichenden Änderungen, die alle Wohnungsunternehmen betreffen, möchten wir Sie an dieser Stelle nochmals informieren.

Diese Änderungen betreffen vor allem Neuerungen im Zusammenhang mit dem **Transparenzregister** und damit **alle Wohnungsunternehmen**. Die Änderungen im Zusammenhang mit dem Transparenzregister haben wir in der folgenden **Anlage 1** zusammengefasst.

Für einige Wohnungsunternehmen können darüber hinaus neben den Regelungen zum Transparenzregister weitere Regelungen des GwG zur Anwendung kommen. Dies betrifft u.a. diejenigen Wohnungsunternehmen, die Vermittlungstätigkeiten nach § 1 Abs. 11 GWG ausüben und als "verpflichteter Immobilienmakler" nach dem GwG zu qualifizieren sind.

Wer gilt als Immobilienmakler im Sinne des GwG?

Immobilienmakler im Sinne des GwG ist, wer gewerblich den Abschluss von Immobilienkaufverträgen bzw. (seit 01.01.2020) Rechtsgeschäfte zur Vermietung oder Verpachtung von Immobilien vermittelt (§ 1 Abs. 11 GwG). Auch **Mietmakler** sind damit künftig nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG geldwäscherechtlich Verpflichtete und unterfallen den Regelungen bzw. Verpflichtungen des GwG.

Die Vermittlung des Abschlusses von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen ist jede auf den Abschluss eines Vertrages abzielende Tätigkeit. Eine Vermittlung liegt daher auch dann vor, wenn eine solche Tätigkeit erfolglos bleibt oder nur der Vorbereitung des Vertragsabschlusses dient. Vermittlung betreibt ferner, wer Verträge aufgrund einer ihm von einer Vertragspartei (z. B. Grundstückseigentümer) erteilten Vollmacht auf deren Namen selbst abschließt.

Im Gegensatz zur gewerberechtlichen Definition ist nicht auf den bloßen Willen einer entsprechenden Tätigkeit, sondern deren tatsächliche Erbringung abzustellen.

Die Stellung als Verpflichteter greift unabhängig davon, ob der Immobilienmakler auf Käufer- oder Verkäuferseite bzw. Mieter- oder Vermieterseite tätig wird.

Auch ein Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO), der Verträge über den von ihm fremdverwalteten Wohnraum vermittelt, gilt beispielsweise als Immobilienmakler im Sinne des GwG. Ein häufiger Anwendungsfall ist in diesem Zusammenhang die sog. "Sondereigentumsverwaltung". Es kann auch der Fall sein, wenn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

in entsprechenden Abteilungen der Wohnungsunternehmen, die für die Verwaltung von Wohnraummietverhältnissen für Dritte zuständig sind, gleichzeitig auch Mietverträge über fremdverwalteten Wohnraum vermitteln.

Die Definition des Immobilienmaklers in § 1 Abs. 11 GWG weicht – wie bereits bislang für den Kaufmakler – von der gewerberechtlichen Definition des Immobilienmaklers nach § 34c Abs. 1 GewO ab. Diejenigen Makler, die keine Vermittlungstätigkeiten ausüben, sondern lediglich die Gelegenheit zum Abschluss entsprechender Verträge nachweisen (Nachweismakler), sind weiterhin nicht von der geldwäscherechtlichen Definition umfasst. Werden beide Tätigkeiten ausgeübt, ist die Definition des Immobilienmaklers in § 1 Abs. 11 GWG erfüllt.

Der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen besteht darin, dass man dem Auftraggeber einen bisher unbekannten Interessenten oder ein Objekt und den künftigen Vertragspartner benennt, sodass der Auftraggeber von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

Fazit

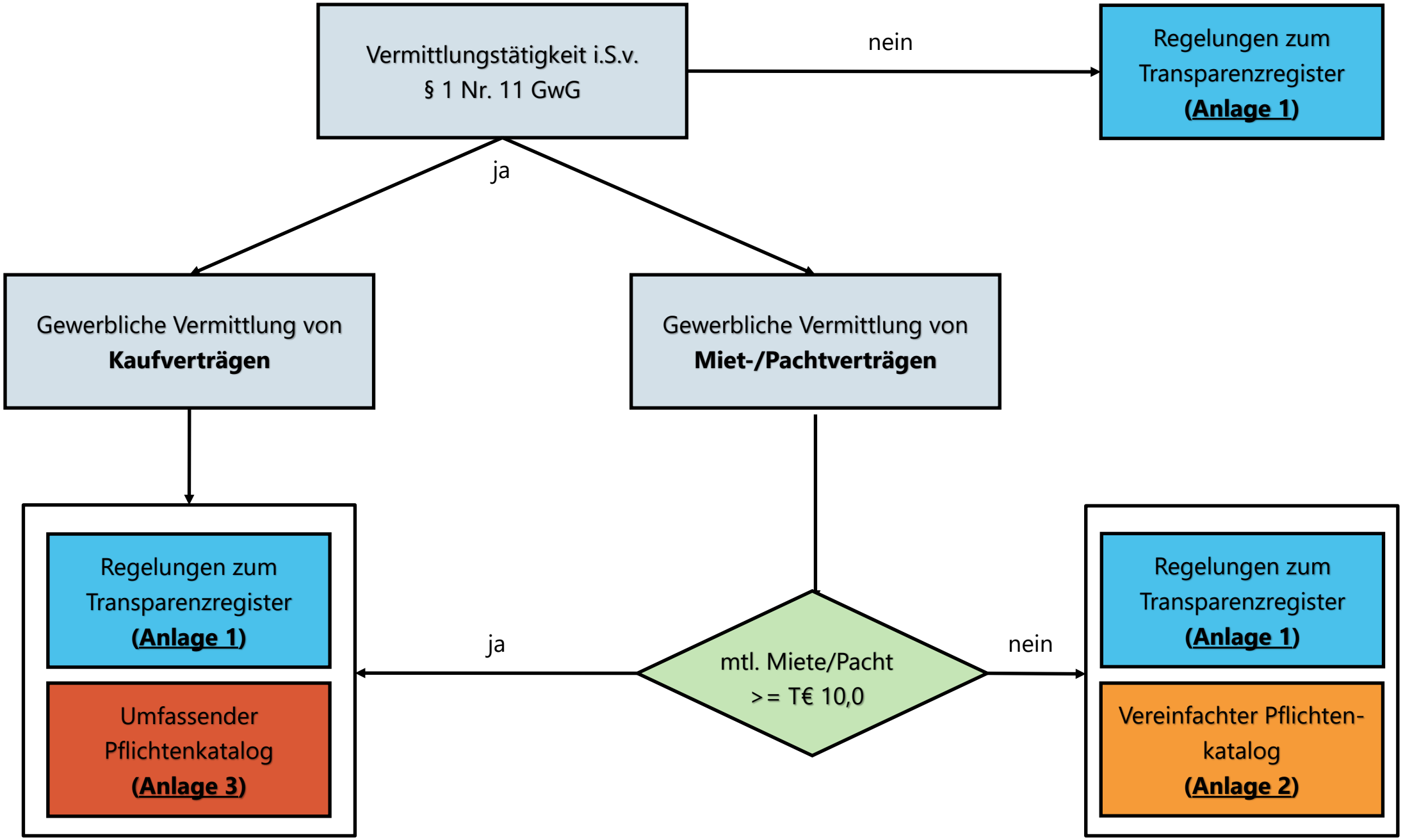
In aller Regel fallen **alle Wohnungsunternehmen** unter die Definition des Immobilienmaklers im Sinne des GwG, die die **Verwaltung nach WEG oder für Dritte** betreiben. Hierbei sieht das GwG keine "Bagatellgrenze" oder ähnliches vor. Vielmehr gelten grundsätzlich für alle Wohnungsunternehmen, die als Kauf- oder Mietmakler tätig sind, erweiterte Pflichten.

Welche weiteren Regelungen für das jeweilige Unternehmen relevant sind, hängt davon ab, ob Kaufverträge und/oder einzelne Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokaltpacht von T€ 10,0 oder mehr gewerblich vermittelt werden.

Ob und welche dieser Regelungen für Ihr Wohnungsunternehmen relevant sind, können Sie anhand des folgenden **Entscheidungsbaumes** ableiten. Diese weiteren Anforderungen des GwG werden in den wesentlichen Punkten näher in **Anlage 2** bzw. **Anlage 3** erläutert.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an Ihren zuständigen Wirtschaftsprüfer oder die Rechtsberatung des VdW Bayern.

Anlagen


Vermittlungstätigkeit i.S.v. § 1 Nr. 11 GwG
nein
Regelungen zum Transparenzregister (Anlage 1)
ja
Gewerbliche Vermittlung von Kaufverträgen
Gewerbliche Vermittlung von Miet-/Pachtverträgen
Regelungen zum Transparenzregister (Anlage 1)
Umfassender Pflichtenkatalog (Anlage 3)
ja
mtl. Miete/Pacht >= T€ 10,0
nein
Regelungen zum Transparenzregister (Anlage 1)
Vereinfachter Pflichten-katalog (Anlage 2)

Anlage 1

GwG-Pflichten bezüglich des Transparenzregisters
(relevant für alle Wohnungsunternehmen)

Die Regelungen zum Transparenzregister sind von allen juristischen Personen des Privatrechts sowie von eingetragenen Personengesellschaften zu beachten. Damit sind alle Kapitalgesellschaften (GmbH, AG), Personenhandelsgesellschaften, aber auch rechtsfähige Stiftungen, Vereine, Genossenschaften und Partnerschaftsgesellschaften erfasst.

Für Wohnungsunternehmen besteht nunmehr eine Mitteilungspflicht an das Transparenzregister nach dem GwG, da die bisherige Ausnahmeregelung gemäß § 20 Abs. 2 GwG a.F. („Mitteilungsfiktion") mit der letzten Änderung des GwG vom 01.08.2021 weggefallen ist. Somit sind u.a. alle juristischen Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften zur Mitteilung bestimmter Angaben an das Transparenzregister verpflichtet. Durch diese Änderung soll eine europaweite Vernetzung der nationalen Transparenzregister erreicht werden.

Das Transparenzregister dient der Erfassung und Zugänglichmachung von Angaben über den wirtschaftlich Berechtigten, d. h. der natürlichen Person, die hinter einem Unternehmen steht.

Zu den wirtschaftlich Berechtigten eines Wohnungsunternehmens zählt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 GwG jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

a) mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,

b) mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder

c) auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

Die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten kann insbesondere bei Wohnungsunternehmen der Privatwirtschaft mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden sein. Es gilt im Einzelnen anhand der Beteiligungsstruktur des Unternehmens sowie seiner Gesellschafter usw. zu prüfen, welche natürliche Person bzw. natürliche Personen letztlich wirtschaftlich Berechtigte im Sinne des § 3 GwG sind.

Wenn nach Durchführung einer Überprüfung keine natürliche Person als wirtschaftlich Berechtigter ermittelt worden ist, gilt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 GwG der gesetzliche Vertreter oder geschäftsführende Gesellschafter des Unternehmens als wirtschaftlich Berechtigter ("Fiktion").

So gelten z.B. bei einer GmbH mit einer kommunalen Beteiligung von mehr als 75 % die gesetzlichen Vertreter (Geschäftsführung) als wirtschaftlich Berechtigte. Bei

Wohnungsgenossenschaften gelten aufgrund des Streubesitzes in der Regel die Vorstände als wirtschaftlich Berechtigte.

Über den wirtschaftlich Berechtigten sind folgende Informationen gemäß § 19 Abs. 1 GwG gesondert an das Transparenzregister zu übermitteln:

1) Vor- und Nachname

2) Geburtsdatum

3) Wohnort

4) Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses und

5) alle Staatsangehörigkeiten

(Hinweis: die Angabe zur Staatsangehörigkeit muss nicht an das Handels- bzw. Genossenschaftsregister übermittelt werden, daher war die Übermittlung an das Transparenzregister bislang auch nicht notwendig. Mit dem Wegfall der Mitteilungsfiktion nach § 20 Abs. 2 GwG a.F. entfällt diese Erleichterung allerdings für das Transparenzregister.)

Bislang galt, dass die in der Regel bereits aus dem Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregister elektronisch abrufbaren Angaben ausreichend waren. Diese Erleichterung ist nunmehr entfallen, sodass die oben aufgeführten fünf Angaben für sämtliche als wirtschaftlich berechtigt Geltende stets dem Transparenzregister zu übermitteln sind.

Für die Meldung der Angaben an das Transparenzregister hat der Gesetzgeber folgende Übergangsregelungen definiert:

	AG's, SE's, KGaG	**GmbHs, eG's, Europäische Genossenschaften, Partnerschaften**	**Sonstige (u.a. rechtsfähige Stiftungen und Vereine)**
Erfüllung der neuen Anforderungen bis zum	31.03.2022	30.06.2022	31.12.2022
Anwendung der Bußgeldvorschriften ab dem	31.03.2023	30.06.2023	31.12.2023

Die dargestellten Übergangsfristen gelten allerdings nur für Unternehmen, die bislang unter die Mitteilungsfiktion nach § 20 Abs. 2 GwG a.F. fielen. Das heißt für Neugründungen sind die Übergangsregelungen nicht einschlägig.

Unter die genannten Meldepflichten fallen auch rechtsfähige Stiftungen und Vereine, wobei der Gesetzgeber für Vereine folgende Erleichterung vorgesehen hat: Die registerführende Stelle erfasst automatisch die Daten des Vorstands aus dem Vereinsregister und trägt diese (ohne Zutun des Vereins) in das Transparenzregister ein. Sofern Wohnsitzland und Staatsangehörigkeit des Vorstands nicht im Vereinsregister angegeben sind, wird Deutschland als Wohnsitzland bzw. die deutsche Staatsangehörigkeit als einzige Staatsangehörigkeit angenommen. Sofern diese Angaben nicht zutreffend sind, bleibt die Meldepflicht des Vereins, zutreffende Daten zu hinterlegen. Die automatische Eintragung von Vereinen erfolgt erstmals bis spätestens zum 01.01.2023.

Die Mitteilung eines wirtschaftlich Berechtigten ist an die das Transparenzregister führende Stelle in elektronischer Form zu entrichten (§ 20 Abs. 1 GwG). Mit den Aufgaben der registerführenden Stelle und den hierfür erforderlichen Befugnissen wurde die Bundesanzeiger Verlag GmbH – befristet bis zum 31.12.2024 – beliehen. Weitere Informationen zur elektronischen Abgabe der Meldung einschließlich Registrierung sind bei Bedarf über die Internetseite des Transparenzregisters einsehbar (https://www.transparenzregister.de).

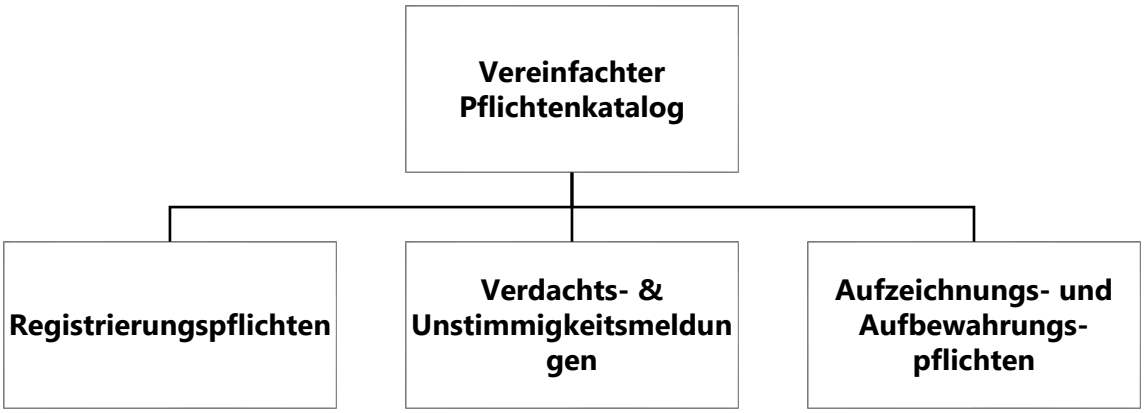
Anlage 2

GwG-Pflichten für Mietmakler – vereinfachter Pflichtenkatalog

Das Wichtigste
Übt ein Unternehmen Vermittlungstätigkeiten nach § 1 Abs. 11 GwG aus, kommen neben den Regelungen zum Transparenzregister (vgl. Anlage 1) zusätzliche Regelungen des GwG zur Anwendung.

Diese Anlage 2 behandelt in wesentlichen Punkten die vereinfachten Pflichten nach dem GwG, sofern **keine** Immobilienkaufverträge vermittelt werden **und keine** Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokaltpacht von € 10.000,00 oder mehr vermittelt werden (**Hinweis**: der Betrag von € 10.000,00 bezieht sich auf einzelne Mietverträge, nicht auf alle in einem Monat vermittelten Mietverträge).

Übersicht der gesetzlichen Anforderungen



1. Registrierung bei der FIU

Alle Wohnungsunternehmen, die als Immobilienmakler im Sinne des GwG gelten (s.o.), haben sich bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) elektronisch zu registrieren (§ 45 Abs. 1 GwG).

Die Pflicht zur Registrierung besteht mit Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, spätestens jedoch ab dem 01.01.2024. Das Bundesministerium der Finanzen gibt den Tag der Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen im Bundesgesetzblatt bekannt (§ 59 Abs. 6 GwG). Diese Bekanntgabe ist bis zum 31.07.2020 noch nicht erfolgt.

Bereits aktuell ist ein elektronisches System („goAML") zur Abgabe der Verdachtsmeldungen eingerichtet. Dieses soll nach Auskunft der FIU mit der Einführung des neuen Informationsverbundes abgeschaltet werden.

Da vor der Abgabe von elektronischen Verdachtsmeldungen eine einmalige Registrierung notwendig ist und die Daten des aktuellen Systems („goAML") auskunftsgemäß in den neuen Informationsverbund überführt werden sollen, empfehlen wir bereits jetzt die Registrierung unter https://goaml.fiu.bund.de/WebRegistration/NewEntityCR. Dadurch ist die Pflicht zur Registrierung auch frühzeitig erfüllt.

2. Verdachts- und Unstimmigkeitsmeldungen

Gibt es Anhaltspunkte dafür, dass Vermögenswerte eine illegale Herkunft haben oder dass die Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen, ist das Wohnungsunternehmen verpflichtet, diesen Sachverhalt unverzüglich der FIU zu melden (§ 43 Abs. 1 GwG). Diese Meldepflicht gilt unabhängig von der Art und Höhe des Geschäfts sowie der Zahlungsart (bar oder unbar).

Verdachtsmomente können zum Beispiel sein (keine abschließende Aufzählung):

- Es ergeben sich Unstimmigkeiten bei der Identifizierung des Vertragspartners.
- Der Vertragspartner tritt für einen wirtschaftlichen Berechtigten auf, der nicht identifiziert werden kann.
- Der Zweck der Geschäftsbeziehung kann nicht zweifelsfrei bestimmt werden.
- Die Art des Geschäfts passt nicht zum Kunden und dessen (vermuteten) wirtschaftlichen Verhältnissen.
- Der Kunde vermeidet weitestgehend den persönlichen Kontakt.
- Die Zahlungsverpflichtung wird durch Dritte erfüllt ("Strohmanngeschäft").
- Die Courtage wird nicht vom Vertragspartner des Maklers sondern durch einen Dritten entrichtet.
- Bei Rückerstattungen etc. soll ein anderes Konto als das Ausgangskonto verwendet werden.
- Getätigte Bar(an)zahlungen sollen unbar rückerstattet werden.

In der Regel hat die Meldung von einem Mitglied der Führungsebene (d.h. leitende Angestellte oder Geschäftsführung) zu erfolgen (§ 43 Abs. 3 GwG). Die Meldung hat in der Regel elektronisch zu erfolgen; bei einer Störung der elektronischen Datenübermittlung ist die Übermittlung auf dem Postweg nach amtlichem Vordruck zulässig (§ 45 Abs. 1 GwG). Vor der Abgabe einer elektronischen Verdachtsmeldung ist eine einmalige Registrierung beim Meldeportal der FIU („goAML") erforderlich (www.fiu.bund.de).

Eine Transaktion, aufgrund der eine Verdachtsmeldung erfolgt ist, darf zunächst nicht durchgeführt werden (§ 46 GwG). Vertragspartner und sonstige Dritte dürfen über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung vom meldenden Unternehmen nicht in Kenntnis gesetzt werden (§ 47 GwG). Wer eine Falschmeldung abgibt darf wegen dieser Meldung nicht verantwortlich gemacht werden, es sei denn, die Meldung ist vorsätzlich oder grob fahrlässig unwahr erfolgt.

Daneben gilt auch für alle Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 GwG – hierunter fallen auch Immobilienmakler – die Pflicht zur Abgabe von Unstimmigkeitsmeldungen. Eine Unstimmigkeit liegt immer dann vor, wenn die Erkenntnisse des Erstatters der Unstimmigkeitsmeldung (also des Wohnungsunternehmens) zum wirtschaftlich Berechtigten von den Angaben im Transparenzregister abweichen. Sobald eine Unstimmigkeit festgestellt wurde, ist diese unverzüglich gemäß § 23a Abs. 2 GwG über die Internetseite des Transparenzregisters zu melden (Hinweis: die Meldung ist erst nach erfolgter Registrierung möglich).

3. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Die verpflichteten Unternehmen treffen einzelne Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten des § 8 GwG.

Aufzuzeichnen und aufzubewahren sind die Erwägungsgründe und eine nachvollziehbare Begründung des Bewertungsergebnisses eines Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht nach § 43 Abs. 1 GwG (siehe Nr. 2). Die Aufzeichnungen können auch digital auf einem Datenträger gespeichert werden (§ 8 Abs. 3 GwG).

Die Aufzeichnungen sind fünf Jahre aufzubewahren, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen über Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten eine längere Frist vorsehen. In jedem Fall sind die Aufzeichnungen und sonstigen Belege spätestens nach Ablauf von zehn Jahren zu vernichten. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die jeweilige Angabe festgestellt worden ist (§ 8 Abs. 4 GwG).

4. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die genannten Anforderungen sind in der Regel von allen Wohnungsunternehmen umsetzen, die die **Verwaltung nach WEG oder für Dritte** betreiben, sofern keine Mietverträge vermittelt werden, deren Volumen € 10.000,00 oder mehr an monatliche Miete/Pacht beträgt.

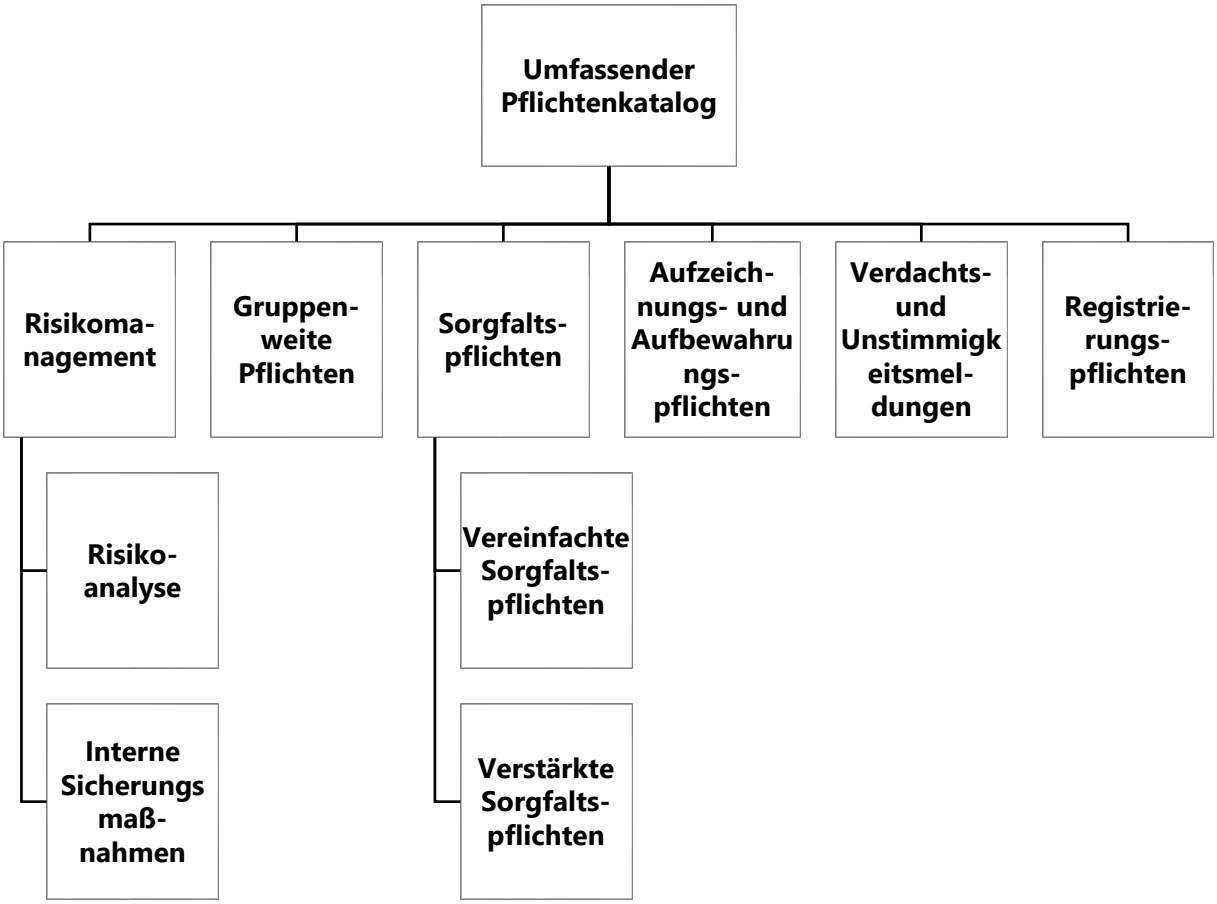
Zur Umsetzung dieser vereinfachten Pflichten sind entsprechende Systeme in den betroffenen Unternehmen einzurichten, die die Einhaltung der genannten Pflichten sicherstellen. Das heißt, es sind klare Prozesse zu definieren, die auch Kontrollen zur Einhaltung beinhalten.

Ggf. bietet es sich auch an, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss (z.B. im Aufsichtsrat) zu fassen, dass keinerlei Verwaltung nach WEG oder für Dritte betrieben wird, die die Vermittlung von Miet-/Pachtverträgen umfassen, deren monatliches Volumen € 10.000,00 oder mehr beträgt.

Anlage 3

GwG-Pflichten für Kaufmakler und Mietmakler (Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokaltpacht von € 10.000,00 oder mehr) – umfassender Pflichtenkatalog

Hinweis: Bereits **ein** vermittelter Miet- oder Pachtvertrag mit einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokaltpacht von T€ 10,0 oder mehr genügt, um den umfassenden Pflichtenkatalog auszulösen. Dies ist auch der Fall bei schon **einem** vermittelten Immobilienkaufvertrag.



1. Risikomanagement

Das GwG verlangt in § 4 GwG von den verpflichteten Wohnungsunternehmen ein Risikomanagement, das aus zwei Teilen besteht: Einer von ihnen vorzunehmenden Risikoanalyse (§ 5 GwG) und hierauf aufbauend den individuellen, unternehmens- oder betriebsinternen Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG) gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Angesichts des risikoorientierten Ansatzes des GwG brauchen nicht alle Unternehmen die gleiche Risikovorsorge, um sich vor Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu schützen. Darum richten sich die gesetzlichen Anforderungen an den jeweiligen Gefahren aus. Bei einem höheren Geldwäscherisiko sind die Anforderungen an das Risikomanagement höher, bei niedrigerem Risiko geringer.

Verantwortlich für das Risikomanagement sowie für die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Bestimmungen im GwG und anderen Gesetzen sowie in den aufgrund des GwG und anderer Gesetze ergangenen Rechtsverordnungen ist ein zu benennendes Mitglied der Leitungsebene. Die Risikoanalyse und interne Sicherungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung dieses Mitglieds (§ 4 Abs. 3 GwG).

Im Rahmen der **Risikoanalyse** sind diejenigen Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten, die für Geschäfte bestehen, die von den verpflichteten Unternehmen betrieben werden.

Dabei haben sie insbesondere die in den Anlagen 1 und 2 zum GwG genannten Risikofaktoren sowie die Informationen, die auf Grundlage der nationalen Risikoanalyse zur Verfügung gestellt werden, zu berücksichtigen. In Anlage 1 des GwG werden Anzeichen und Faktoren für ein potenziell geringeres Risiko genannt, in Anlage 2 für ein potenziell höheres Risiko.

Die verpflichteten Unternehmen haben

- die Risikoanalyse zu dokumentieren,
- die Risikoanalyse regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren und
- der Aufsichtsbehörde auf Verlangen die jeweils aktuelle Fassung der Risikoanalyse zur Verfügung zu stellen.

Der Umfang der Risikoanalyse richtet sich nach Art und Umfang der Geschäftstätigkeit der Verpflichteten.

Die Risikoanalyse von Transaktionen bzw. Geschäftsbeziehungen kann vereinfacht und beispielhaft wie folgt dokumentiert werden:

Risikoanalyse (Geschäftsbeziehung/Transaktion)*

Kunde		Art des Geschäfts	Vertriebsweg	Zahlungsart	Auslandsbezug	Risikoklasse		
Name	**Neu/Bestand**					**niedrig**	**mittel**	**hoch**
Herr A	Bestand	mtl. Nettomiete TEUR 15	Persönlich	unbar	Nein	x		
Firma B	Neu	Vermittlung hochpreisige ETW	über Dritte	Teilzahlung bar / unbar	EU			x
Herr C	Neu	Vermittlung EFH	Internet mit Besichtigung	unbar	Nein		x	

* Die obigen Bewertungen sind nur ein Beispiel; diese können je nach den individuellen Gegebenheiten Ihres Unternehmens bzw. der Geschäftsbeziehung/Transaktion anders ausfallen.

Verpflichtete Immobilienmakler haben – entsprechend dem Ergebnis der Risikoanalyse – angemessene geschäfts- und kundenbezogene interne **Sicherungsmaßnahmen** zu schaffen, um die Risiken von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung in Form von Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen zu steuern und zu mindern. Angemessen sind solche Maßnahmen, die der jeweiligen Risikosituation des einzelnen Verpflichteten entsprechen und diese hinreichend abdecken.

Interne Sicherungsmaßnahmen sind insbesondere die Ausarbeitung von internen Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen. Es sollte genau festgelegt werden, wer in dem Unternehmen wann und wie die Vorgaben des Geldwäschegesetzes zu erfüllen hat.

Ferner sollten Mitarbeiter in Bezug auf Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung sowie die insoweit einschlägigen Vorschriften und Pflichten, einschließlich Datenschutzbestimmungen, erstmalig und laufend unterrichtet werden. Diesbezüglich sollte dokumentiert werden, wann, wie und mit welchen Inhalten die Mitarbeiter unterrichtet wurden.

Ein Geldwäschebeauftragter ist bei verpflichteten Immobilienmaklern nur dann zu bestellen, wenn die Aufsichtsbehörde dies anordnet (vgl. § 7 Abs. 3 GwG).

Unter bestimmten in § 6 Abs. 7 GwG genannten Voraussetzungen ist eine vertragliche Auslagerung auf einen Dritten (Dienstleister) möglich. Die Auslagerung ist der Aufsichtsbehörde vorab anzuzeigen. Die Aufsichtsbehörde kann die Übertragung im Einzelfall untersagen. Die Verantwortung für die Sicherungsmaßnahmen und deren Durchführung bleibt stets bei den verpflichteten Unternehmen.

Die weiteren Einzelheiten zu den internen Sicherungsmaßnahmen ergeben sich aus § 6 GwG.

2. Gruppenweite Pflichten

Für Unternehmensgruppen kann es erforderlich sein, die Einrichtung eines Risikomanagements auf die gesamte Gruppe (d.h. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Unternehmen an denen Mutter- oder Tochterunternehmen beteiligt sind) zu beziehen.

Soweit die gruppenweiten Pflichten greifen, haben verpflichtete Wohnungsunternehmen, die Mutterunternehmen einer Gruppe sind, eine Risikoanalyse (§ 5 GwG) für alle Zweigstellen, Zweigniederlassungen und gruppenangehörigen Unternehmen, die ebenfalls geldwäscherechtlichen Pflichten unterliegen, durchzuführen und gruppenweite Maßnahmen zu ergreifen (vgl. im Einzelnen § 9 Abs. 1 GwG).

3. Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden

Es ist die zentrale Verpflichtung nach dem GwG, dass die Verpflichteten wissen, mit wem sie Geschäfte machen. Hierfür müssen sie ihre Kunden nicht nur identifizieren, sondern auch prüfen, ob die gemachten Angaben stimmen. Die einzuholenden Unterlagen müssen aufgezeichnet und aufbewahrt werden.

Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (vgl. im Einzelnen § 10 GwG) umfassen beispielsweise:

- die Identifizierung des Vertragspartners und gegebenenfalls der für ihn auftretenden Person nach Maßgabe des § 11 Abs. 4 GwG und des § 12 Abs. 1 und 2 GwG sowie die Prüfung, ob die für den Vertragspartner auftretende Person hierzu berechtigt ist.

- die Abklärung, ob der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt, und, soweit dies der Fall ist, die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten nach Maßgabe des § 11 Abs. 5 und des § 12 Abs. 3 GwG; 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.

- Durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz ist die Identifizierung weiter unterteilt worden: Es ist zu trennen zwischen der <u>Erhebung von Angaben</u> und der <u>Überprüfung von Angaben</u>.

  - Für die **Erhebung von Angaben** über den wirtschaftlich Berechtigten reicht die Erhebung von Angaben im Transparenzregister <u>nicht</u>. Die Erhebung hat nunmehr direkt beim Vertragspartner oder dessen Vertreter zu erfolgen (§ 11 Abs. 5 GWG).

  - Die **Überprüfung von Angaben** hat dann auf Grundlage des Transparenzregisters zu erfolgen. Weitere Maßnahmen sind nur bei Abweichungen oder Zweifeln an den Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten erforderlich (§12 Abs. 3 GWG).

- 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.

Das GwG verfolgt einen risikoorientieren Ansatz. Insofern hängt die Intensität der Sorgfaltspflichten davon ab, ob im Rahmen der Risikoanalyse (siehe dazu Punkt 1) ein potenziell geringeres oder ein potenziell höheres Risiko identifiziert wird.

Was bedeuten vereinfachte Sorgfaltspflichten?
Sofern ein verpflichtetes Wohnungsunternehmen feststellt, dass nur ein geringes Risiko der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung besteht, kann es den Umfang der Maßnahmen, die zur Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltspflichten zu treffen sind, angemessen reduzieren.

Insbesondere kann es die Überprüfung der Identität abweichend von den oben dargelegten Grundsätzen auf der Grundlage von sonstigen Dokumenten, Daten oder Informationen durchführen, die von einer glaubwürdigen und unabhängigen Quelle stammen und die für die Überprüfung geeignet sind (§ 14 Abs. 2 GwG).

Was bedeuten verstärkte Sorgfaltspflichten?
Sofern ein verpflichtetes Wohnungsunternehmen feststellt, dass ein höheres Risiko der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung besteht, hat es zusätzlich zu den allgemeinen Sorgfaltspflichten (siehe oben) weitere verstärkte Sorgfaltspflichten zu erfüllen (siehe im Einzelnen § 15 GwG).

Sofern beispielsweise ein höheres Risiko identifiziert wird, sind mindestens folgende verstärkte Sorgfaltspflichten zu erfüllen:

- die Begründung oder Fortführung einer Geschäftsbeziehung bedarf der Zustimmung eines Mitglieds der Führungsebene,

- es sind angemessene Maßnahmen zu ergreifen, mit denen die Herkunft der Vermögenswerte bestimmt werden kann, die im Rahmen der Geschäftsbeziehung oder der Transaktion eingesetzt werden, und

- die Geschäftsbeziehung ist einer verstärkten kontinuierlichen Überwachung zu unterziehen.

4. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

Die verpflichteten Unternehmen treffen diverse Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (siehe im Einzelnen § 8 GwG). Aufzuzeichnen und aufzubewahren sind insbesondere:

- die im Rahmen der Erfüllung der Sorgfaltspflichten erhobenen Angaben und eingeholten Informationen über die Vertragsparteien und gegebenenfalls über die für die Vertragsparteien auftretenden Personen und wirtschaftlich Berechtigten,

- die Aufzeichnungen schließen Aufzeichnungen über die getroffenen Maßnahmen zur Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten ein. Bei Personen, die nach § 3 Abs. 2 Satz 5 GwG als wirtschaftlich Berechtigte gelten, sind zudem die Maßnahmen zur Überprüfung der Identität nach § 11 Abs. 5 GwG und etwaige Schwierigkeiten, die während des Überprüfungsvorgangs aufgetreten sind, aufzuzeichnen.

- die im Rahmen der Erfüllung der Sorgfaltspflichten erhobenen Angaben und eingeholten Informationen über Geschäftsbeziehungen und Transaktionen, insbesondere Transaktionsbelege, soweit sie für die Untersuchung von Transaktionen erforderlich sein können,

- hinreichende Informationen über die Durchführung und über die Ergebnisse der Risikobewertung nach § 10 Abs. 2, § 14 Abs. 1 und § 15 Abs. 3 GwG (siehe dazu auch Punkt 1) und über die Angemessenheit der auf Grundlage dieser Ergebnisse ergriffenen Maßnahmen,

- die Ergebnisse der Untersuchung nach § 15 Abs. 6 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 auf einem Datenträger gespeichert werden (§ 8 Abs. 3 GwG).

Die Aufzeichnungen sind fünf Jahre aufzubewahren, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen über Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten eine längere Frist vorsehen. In jedem Fall sind die Aufzeichnungen und sonstigen Belege spätestens nach Ablauf von zehn Jahren zu vernichten. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die jeweilige Angabe festgestellt worden ist (§ 8 Abs. 4 GwG).

5. Verdachts- und Unstimmigkeitsmeldungen

Gibt es Anhaltspunkte dafür, dass Vermögenswerte eine illegale Herkunft haben oder dass die Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen, ist das Wohnungsunternehmen verpflichtet, diesen Sachverhalt unverzüglich der FIU zu melden (§ 43 Abs. 1 GwG). Diese Meldepflicht gilt unabhängig von der Art und Höhe des Geschäfts sowie der Zahlungsart (bar oder unbar).

Verdachtsmomente können zum Beispiel sein (keine abschließende Aufzählung):

- Es ergeben sich Unstimmigkeiten bei der Identifizierung des Vertragspartners.
- Der Vertragspartner tritt für einen wirtschaftlichen Berechtigten auf, der nicht identifiziert werden kann.
- Der Zweck der Geschäftsbeziehung kann nicht zweifelsfrei bestimmt werden.
- Die Art des Geschäfts passt nicht zum Kunden und dessen (vermuteten) wirtschaftlichen Verhältnissen.
- Der Kunde vermeidet weitestgehend den persönlichen Kontakt.
- Die Zahlungsverpflichtung wird durch Dritte erfüllt ("Strohmanngeschäft").
- Verkehrswert und Verkaufswert einer Immobilie fallen deutlich auseinander.
- Es finden mehrere Eigentümerwechsel zu jeweils steigenden Preisen statt.
- Die Courtage wird nicht vom Vertragspartner des Maklers sondern durch einen Dritten entrichtet.
- Der Käufer hat keine Kenntnis über das Objekt bzw. kein Interesse an den Eigenschaften des Objekts.
- Bei Rückerstattungen etc. soll ein anderes Konto als das Ausgangskonto verwendet werden.
- Getätigte Bar(an)zahlungen sollen unbar rückerstattet werden.

In der Regel hat die Meldung von einem Mitglied der Führungsebene (d.h. leitende Angestellte oder Geschäftsführung) zu erfolgen (§ 43 Abs. 3 GwG). Die Meldung hat in der Regel elektronisch zu erfolgen; bei einer Störung der elektronischen Datenübermittlung ist die Übermittlung auf dem Postweg nach amtlichem Vordruck zulässig (§ 45 Abs. 1 GwG). Vor der Abgabe einer elektronischen Verdachtsmeldung ist eine einmalige Registrierung beim Meldeportal der FIU („goAML") erforderlich (www.fiu.bund.de).

Eine Transaktion, aufgrund der eine Verdachtsmeldung erfolgt ist, darf zunächst nicht durchgeführt werden (§ 46 GwG). Vertragspartner und sonstige Dritte dürfen über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung vom meldenden Unternehmen nicht in Kenntnis gesetzt werden (§ 47 GwG). Wer eine Falschmeldung abgibt darf wegen dieser Meldung nicht verantwortlich gemacht werden, es sei denn, die Meldung ist vorsätzlich oder grob fahrlässig unwahr erfolgt.

Daneben gilt auch für alle Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 GwG – hierunter fallen auch Immobilienmakler – die Pflicht zur Abgabe von Unstimmigkeitsmeldungen. Eine Unstimmigkeit liegt immer dann vor, wenn die Erkenntnisse des Erstatters der Unstimmigkeitsmeldung (also des Wohnungsunternehmens) zum wirtschaftlich Berechtigten von den Angaben im Transparenzregister abweichen. Sobald eine Unstimmigkeit festgestellt wurde, ist diese unverzüglich gemäß § 23a Abs. 2 GwG über die Internetseite des Transparenzregisters zu melden (Hinweis: die Meldung ist erst nach erfolgter Registrierung möglich).

6. Registrierung bei der FIU

Alle Wohnungsunternehmen, die als Immobilienmakler im Sinne des GwG gelten (s.o.), haben sich bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) elektronisch zu registrieren (§ 45 Abs. 1 GwG).

Die Pflicht zur Registrierung besteht mit Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, spätestens jedoch ab dem 01.01.2024. Das Bundesministerium der Finanzen gibt den Tag der Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen im Bundesgesetzblatt bekannt (§ 59 Abs. 6 GwG). Diese Bekanntgabe ist bis zum 31.07.2020 noch nicht erfolgt.

Bereits aktuell ist ein elektronisches System („goAML") zur Abgabe der Verdachtsmeldungen eingerichtet. Dieses soll nach Auskunft der FIU mit der Einführung des neuen Informationsverbundes abgeschaltet werden.

Da vor der Abgabe von elektronischen Verdachtsmeldungen eine einmalige Registrierung notwendig ist und die Daten des aktuellen Systems („goAML") auskunftsgemäß in den neuen Informationsverbund überführt werden sollen, empfehlen wir bereits jetzt die Registrierung unter https://goaml.fiu.bund.de/WebRegistration/NewEntityCR. Dadurch ist die Pflicht zur Registrierung auch frühzeitig erfüllt.