

## ALLGEMEINE RECHTSFRAGEN – R68

Stand: März 2023

Ihr Ansprechpartner  
Ass. Thomas Teschner  
E-Mail  
thomas.teschner@saarland.ihk.de  
Tel.  
(0681) 9520-200  
Fax  
(0681) 9520-690

# Immobilienmakler: Pflichten nach dem Geldwäschegesetz

## Mitwirkungspflichten

Um die Pflichten des Geldwäschegesetzes zu erfüllen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Einführung eines Risikomanagements (§§ 4 ff. GwG),
- Erfüllung allgemeiner Kundensorgfaltspflichten (§ 10 ff. GwG),
- Erstattung von Verdachtsmeldungen (§§ 43 ff. GwG),
- Nutzung des Transparenzregisters (§§ 18 ff. GwG).

## Risikomanagement

Zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung müssen Verpflichtete über ein wirksames Risikomanagement einschließlich gruppenweiter Verfahren verfügen. Dieses muss in Art und Umfang ihrer Geschäftstätigkeit angemessen sein. Es umfasst die Erstellung einer Risikoanalyse (§ 5 GwG) und die Schaffung von internen Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG). Die Verantwortung für das Risikomanagement trägt ein Mitglied der Leitungsebene, welches benannt werden muss. Dieses Mitglied genehmigt die Risikoanalyse und die internen Sicherungsmaßnahmen.

Immobilienmakler müssen über ein wirksames Risikomanagement einschließlich gruppenweiter Verfahren verfügen,

- bei der Vermittlung von Kaufverträgen,
- bei der Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen mit einer monatlichen Miete oder Pacht in Höhe von mindestens 10 000 Euro.

Bestandteil des Risikomanagements ist u. a. die **Risikoanalyse (§ 5 GwG)**. Verpflichtete haben die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten, die für ihre Geschäfte von Relevanz sind. Der Umfang der Risikoanalyse richtet sich dabei nach der Art und dem Umfang der Geschäftstätigkeit. In den Anlagen 1 und 2 des Geldwäschegesetzes werden Risikofaktoren genannt, welche von besonderer Bedeutung sind und auf deren Einhaltung besonders geachtet werden muss. Verpflichtete haben die Risikoanalyse zu dokumentieren und regelmäßig auf ihre Aktualität zu prüfen, um gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Auf Verlangen der Landesdirektion Sachsen ist die jeweils aktuelle Fassung der Risikoanalyse zur Verfügung zu stellen. Eine Befreiung von der Dokumentation der Risikoanalyse, kann auf Antrag des Verpflichteten von der Landesdirektion Sachsen genehmigt werden. Hierzu muss der Verpflichtete jedoch darlegen können, dass die bestehenden Risiken in den jeweiligen Bereichen klar erkennbar sind und verstanden werden.

Ein weiterer Bestandteil des Risikomanagements sind die **internen Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG)**. Ziel dieser Maßnahmen ist es, alle Risiken im Unternehmen zu erkennen, um sie bestmöglich zu steuern und zu minimieren.

Zu den Sicherungsmaßnahmen zählen folgende Bestandteile:

- *Grundsätze, Verfahren und Kontrollen:* Insbesondere ist auf die Ausarbeitung von internen Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen zu achten. Dabei geht es um die Festlegung von konkreten Handlungsanweisungen.
- *Zuverlässigkeit und Unterrichtung der Mitarbeiter:* Auch die Überprüfung von Mitarbeitern auf ihre Zuverlässigkeit sowie deren laufende Schulung bilden ein wichtiges Merkmal interner Sicherungsmaßnahmen. Es gilt zu überprüfen, ob sich Mitarbeiter an die Umsetzung Ihrer Vorschriften zur Einhaltung des Geldwäschegesetzes halten. So können Sie den Fragen nachgehen, ob interne Vorschriften eingehalten werden oder Verdachtsfälle gemeldet werden. Es bietet sich an, dies durch Personalkontroll- oder Beurteilungssysteme zu bewerten.
- *Geldwäschebeauftragter und Stellvertreter:* Ebenfalls kann die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten als interne Sicherungsmaßnahme erforderlich und angemessen sein. Immobilienmakler, die hochwertige Immobilien vermitteln und mind. 15 Personen in relevanten Bereichen beschäftigen, sollen einen Geldwäschebeauftragten und einen Stellvertreter bestellen.
- *Mutterunternehmen einer Gruppe:* Bei Verpflichteten, die Mutterunternehmen einer Gruppe sind, hat das Mutterunternehmen eine gruppenweite Verfahrensweise zu entwickeln. Im Hinblick auf Art und Größe eines Unternehmens ist darauf zu achten, dass es den Mitarbeitern möglich ist Verstöße gegen geldwäscherechtliche Vorschriften einer geeigneten Stelle im Unternehmen zu melden. Hierbei ist besonders wichtig, dass dies unter der Wahrung der Vertraulichkeit und Anonymität erfolgen kann.
- *Auslagerung interner Sicherungsmaßnahmen:* Es besteht die Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen die internen Sicherungsmaßnahmen vertraglich auf einen Dritten auszulagern. Bei der Auswahl des Dritten ist mit Sorgfalt vorzugehen. Gleichzeitig muss sich der Verpflichtete bewusst sein, dass ihn eine Auslagerung nicht von der Verantwortung gegenüber den

Sicherungsmaßnahmen und deren Durchführung entbindet. Die Verantwortung bleibt stets beim Verpflichteten. Sollten Sie eine Auslagerung planen, so ist diese vorab der Aufsichtsbehörde anzuzeigen.

## Allgemeine Kundensorgfaltspflichten

Die allgemeinen Sorgfaltspflichten sollen helfen den Kunden zu kennen. Dazu ist es einerseits nötig den Kunden zu identifizieren (§§ 10 ff. GwG). Verpflichtete müssen jeden neuen Kunden identifizieren, aber auch die für ihn auftretende Person oder den wirtschaftlich Berechtigten. Bei bestehenden Kunden- oder Stammkundenbeziehungen muss risikoorientiert entschieden werden. Das bedeutet insbesondere, wenn sich maßgebliche Umstände beim Kunden ändern, muss neu identifiziert werden oder eine Prüfung der vorhandenen Daten erfolgen. Die Identifizierung hat vor Begründung der Geschäftsbeziehung bzw. vor Durchführung der Transaktion zu erfolgen oder wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass bei den Vermögenswerten ein Zusammenhang mit Transaktionen oder Geschäftsbeziehungen steht, bei dem es sich um Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handelt.

Für die Vermittlung von **Immobilienkaufgeschäften** enthält das Geldwäschegesetz eine besondere Regelung:

- Wenn der Kauf oder Verkauf einer Immobilie vermittelt wird, muss die Vertragspartei des vermittelten Rechtsgeschäfts, ggf. für diese auftretende Personen und der wirtschaftlich Berechtigte identifiziert werden, sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des vermittelten Rechtsgeschäfts besteht (Immobilienkaufvertrag) und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Immobilienmakler haben nun nicht mehr ihren Maklervertragspartners, sondern die Vertragspartei des vermittelten Rechtsgeschäfts identifizieren, also Käufer und Verkäufer, sowie ggf. für diese auftretende Personen und wirtschaftlich Berechtigte zu identifizieren (§ 11 Abs. 2 GwG in der Fassung ab 1. August 2021).

Für die Vermittlung von **Pacht-/Mietverträgen** ab 10 000 Euro Nettokaltmiete gilt:

- Die Identifizierung hat zu erfolgen, sobald ein ernsthaftes Interesse der Vertragsparteien an der Durchführung des vermittelten Rechtsgeschäfts besteht und die Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Die Mitwirkungspflichten bei der Identifizierung gelten auch gegenüber den Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts, die nicht Vertragspartner des Immobilienmaklers sind. Immobilienmakler haben nun nicht mehr ihren Maklervertragspartner, sondern die Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts, also z. B.: Mieter und Vermieter, sowie ggf. für diese auftretende Personen und wirtschaftliche Berechtigte zu identifizieren (§ 11 Abs. 2 GwG in der Fassung ab 1. August 2021).

Zu den allgemeinen Sorgfaltspflichten zählen die Identifizierungspflichten (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 GwG):

- **natürliche Personen** (§ 11 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 GwG): Bei der Identifizierung einer natürlichen Person muss der Verpflichtete anhand eines gültigen amtlichen originalen Ausweises - sprich Personalausweis oder Reisepass - die Identität seines Vertragspartners und die der ggf. für ihn auftretenden Person überprüfen. Zudem ist dieser Nachweis zu dokumentieren, was durch Kopie, Scan oder Foto des entsprechenden Ausweises erfolgen soll. Dazu haben Verpflichtete nicht nur die Pflicht, sondern durch das Geldwäschegesetz das Recht zur vollständigen Kopie der Dokumente und Unterlagen.
- **juristische Personen** (§ 11 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GwG): Bei der Identifizierung einer juristischen Person muss der Verpflichtete anhand eines aktuellen Auszugs aus einem amtlichen Register oder Verzeichnis, beispielsweise dem Handelsregister, den Vertragspartner identifizieren.
- **wirtschaftlich Berechtigte** (§ 11 Abs. 5 GwG): Die wirtschaftlich berechtigte Person ist die natürliche Person, in deren Eigentum bzw. unter deren Kontrolle der Vertragspartner steht. Es kann auch die natürliche Person sein, auf deren Veranlassung eine Transaktion durchgeführt wird oder auf der sich eine Geschäftsbeziehung gründet. Bei juristischen Personen die Vertragspartner sind, ist immer der wirtschaftlich Berechtigte zu ermitteln und zu identifizieren. Die wirtschaftlich berechtigte Person einer juristischen Person ist jede natürliche Person, die mittelbar oder unmittelbar mindestens 25 Prozent der Kapitalanteile hält, Stimmrechte kontrolliert oder auf sonstige Weise Kontrolle ausübt. Von wirtschaftlich Berechtigten muss zumindest der Namen dokumentiert werden. Um dem risikobasierten Ansatz des Geldwäschegesetzes nachzukommen, kann es bei Feststellungen im Einzelfall erforderlich sein weitere Identifizierungsmerkmale zu erheben. Dabei kann unabhängig vom festgestellten Risiko das Geburtsdatum, der Geburtsort und die Anschrift erhoben werden.

Weitere kundenbezogene Sorgfaltspflichten sind:

- die Einholung und Bewertung von Informationen über den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 GwG),
- die Feststellung, ob es sich beim Vertragspartner oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person handelt (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 GwG) und
- die kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung einschließlich der Transaktionen (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 GwG).

## Verdachtsmeldung

Verpflichtete haben bei bestimmten Anhaltspunkten die Pflicht unverzüglich eine Verdachtsmeldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen - Financial Intelligence Unit (FIU) zu erstatten. Hierfür ist das Meldeportal "goAML" zu nutzen. Seit dem 1. Januar 2020 besteht für alle Verpflichteten eine umfassende Registrierungspflicht beim Meldeportal. Sie erreichen dies über folgende Seite: [www.fiu.bund.de](http://www.fiu.bund.de)

Anhaltspunkte können sein:

- der Vermögenswert könnte aus einer kriminellen Handlung stammen oder eine illegale Herkunft haben,
- die Transaktion oder der Vermögensgegenstand dient der Terrorismufinanzierung oder steht mit ihr im Zusammenhang und/oder
- der Vertragspartner legt Ihnen gegenüber nicht offen, ob er für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt.

Die Meldepflicht gilt unabhängig von der Höhe des Geschäfts und auch bei Unterschreitung der genannten Schwellenwerte.

### **Weiter Pflichten**

- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (§ 8 GwG),
- Mutterunternehmen - Einrichtung gruppenweiter Verfahren (§ 9 GwG),
- Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen - FIU (§ 45 GwG).

### **Verstöße gegen das Geldwäschegesetz**

Bei Verstößen gegen die Sorgfalts- und Dokumentationspflichten des Geldwäschegesetzes handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die je Einzelverstoß mit einer Strafe von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann. Bei vorsätzlichem Handeln sind es bis zu 150.000 Euro (§ 56 Abs. 1 und 2 GwG) und in schwerwiegenden Wiederholungsfällen werden sogar bis zu fünf Millionen Euro fällig (§ 56 Abs. 3 Satz 1 GwG). Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen möglich, z. B.: die Untersagung der Ausübung des Berufs oder Geschäfts.

### **Aufsichtsbehörde im Saarland**

Landesverwaltungsamt des Saarlandes  
Sachgebiet 1.5 Glückspiel- und Spielhallenrecht, Geldwäschegesetz  
Am Markt 7  
66386 St. Ingbert

E-Mail: [gwg@lava.saarland.de](mailto:gwg@lava.saarland.de)  
Tel.: +49 681 501-7147 / -7078  
Internet: <http://www.saarland.de/107798.htm>

*Dieses Infoblatt wurde erstellt der Landesdirektion Sachsen, Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz und ist basierend auf den ländergemeinsam entwickelten Merkblättern zur Geldwäscheprevention im Nichtfinanzsektor. Wir danken für die Zurverfügungstellung.*

*Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.*