

GELDWÄSCHEGESETZ

► Block 7

Geldwäschegesetz

Nicht selten werden rechtschaffene Unternehmen von Kriminellen missbraucht, um Geld zu waschen. Dagegen wendet sich das Geldwäschegesetz (GwG). Es verpflichtet in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure bei der Geldwäscheprävention aktiv mitzuwirken.

Definition Geldwäsche

Geldwäsche, im Englischen als “money laundering“ bezeichnet, beschreibt den Vorgang, die Herkunft von illegal erworbenem Geld zu verschleiern und dieses wieder in den legalen Wirtschaftskreislauf einzuführen. Die illegalen Einnahmen stammen meist aus Sachverhalten wie Drogenhandel, Erpressung, Prostitution, Waffenhandel, Schmuggel, Raub oder Bestechung.

Geldwäsche im Immobilienvertrieb

Immobilienmakler – Verpflichtete nach dem GwG

Immobilienmakler zählen nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG ebenfalls zum verpflichteten Kreis dieses Gesetzes - sofern sie gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermitteln (§ 1 Abs. 11 GwG). Sie haben infolgedessen die Vorschriften des GwG einzuhalten.

Relevanz für Immobilienmakler

Für Immobilienmakler ist Geldwäsche relevant, da Immobilientransaktionen häufig große Geldbeträge umfassen und potenziell zur Verschleierung illegaler Geldquellen missbraucht werden können. Daher müssen Immobilienmakler die Risiken von Geldwäsche verstehen und präventive Maßnahmen ergreifen.

Warum Immobilienmakler betroffen sind

Immobilienmakler spielen eine Schlüsselrolle bei Immobilientransaktionen und können unwissentlich für die Durchführung von Geldwäscheaktivitäten genutzt werden. Das Geldwäschegesetz verpflichtet sie daher, Risiken zu erkennen und präventive Maßnahmen zu ergreifen, um die Integrität des Finanzsystems zu schützen.

Geldwäschegesetz in Deutschland

Gesetzliche Anforderungen

Das Geldwäschegesetz legt konkrete Verpflichtungen fest, die Immobilienmakler in Deutschland erfüllen müssen, einschließlich der Identifizierung und Überprüfung der Vertragspartner, der Dokumentation von Transaktionen und der Meldung verdächtiger Aktivitäten an die zuständigen Behörden (Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen "Financial Intelligence Unit" (FIU)).

Verpflichtungen für Immobilienmakler

Immobilienmakler müssen Kunden- und Transaktionsdaten sorgfältig prüfen, risikobasierte Maßnahmen zur Geldwäscheprävention einsetzen und interne Sicherungsmaßnahmen implementieren, um die Einhaltung des Geldwäschegesetzes sicherzustellen.

Arten der Geldwäsche im Immobiliensektor

Verschiedene Geldwäschemethoden

Der Immobiliensektor bietet verschiedene Möglichkeiten für Geldwäsche, einschließlich überhöhter Immobilienbewertungen, undurchsichtiger Offshore-Geschäfte und diskreter Eigentumsübertragungen, die dazu genutzt werden, Vermögen zu verschleiern und illegale Gelder zu legitimieren.

Komplexe Transaktionen

Geldwäsche im Immobiliensektor kann durch komplexe Transaktionen und undurchsichtige Eigentumsverhältnisse erfolgen, die es erschweren, die wahre Herkunft und den Eigentümer der Gelder zu ermitteln. Es ist wichtig, diese Methoden zu erkennen, um Präventionsmaßnahmen zu etablieren.



Identifizierungspflicht

Immobilienmakler müssen die **Identität ihrer Kunden überprüfen** und diese bei Verdacht auf Geldwäsche, in der Regel umgehend der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) melden.

In folgenden Fällen ist eine Identifizierung zwingend erforderlich:

- ▶ Vermittlung von **Kaufimmobilien**. Dabei sind in der Regel beide Vertragsparteien – also Käufer und Verkäufer - zu identifizieren (§ 10 Abs. 6 Nr. 1 GwG). Ausnahmefall: Die andere Vertragspartei hat selbst einen Makler beauftragt. Dann muss der Makler nur seinen eigenen Auftraggeber identifizieren (§ 11 Abs. 2 S. 2 GwG).
- ▶ Seit 1. Januar 2020: Bei Vermittlung von **Miet- oder Pachtverträgen**, bei denen die **monatliche Miete oder Pacht mindestens 10.000 Euro** beträgt. Dabei muss der Makler stets beide Vertragsparteien identifizieren, einen Ausnahmefall gibt es hier nicht.

Wichtig: Zusätzlich zur Überprüfung der Personen selbst ist bei Bedarf auch immer der sogenannte „wirtschaftlich Berechtigte“ zu identifizieren.

Zeitpunkt der Identitätsprüfung

Grundsatz

Bei Kaufverträgen muss der Makler die Vertragsparteien erst dann überprüfen, wenn

- z.B. bei Kunden von **ernsthaftem Interesse** ausgegangen werden kann und
- eine **hinreichende Bestimmtheit beider Kaufvertragsparteien** gegeben ist

Das ist z.B. der Fall, wenn:

- eine der Kaufvertragsparteien von der anderen den **Kaufvertrag erhalten** hat
- eine **Reservierungsvereinbarung** oder ein **Vorvertrag** abgeschlossen wird
- eine **Reservierungsgebühr** gezahlt wird (§ 11 Abs. 2 GwG)

Achtung: Bei Pacht- oder Mietverträgen über 10.000,- € monatlich gilt die Sonderregelung nach § 11 Abs. 2 GwG nicht. Hier muss der Makler seinen Auftraggeber bereits bei Auftragserteilung identifizieren.

Identitätsüberprüfung auch in anderen Fällen

Darüber hinaus müssen Vertragspartner in diesen Fällen identifiziert werden:

- wenn außerhalb einer bestehenden Geschäftsbeziehung eine **Transaktion ab 15.000 Euro durchgeführt** wird (auch in Teilbeträgen)
- bei Verdacht oder Wissen, dass es sich um **Erträge aus einem Verbrechen oder einer schweren Straftat** handelt oder wenn Vermögenswerte im **Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung** stehen – auch, wenn noch kein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages geäußert wird. Die Abgabe einer Verdachtsmeldung ist in diesen Fällen **verpflichtend**
- bei **Zweifeln über die Angaben des (jeweiligen) Vertragspartners**, bzw. einer für diesen auftretenden Person zu seiner Identität oder der Identität des wirtschaftlich Berechtigten

Identifizierung nach Person

a) Natürliche Personen

Natürliche Personen müssen durch **Personalausweis oder Reisepass identifiziert** und die folgenden notwendigen Angaben dokumentiert werden (§ 11 Abs. 4 S. 1 GwG):

- Vorname und Nachname
- Geburtsort
- Geburtsdatum
- Staatsangehörigkeit
- Wohnanschrift

In jedem Fall muss ein geeignetes **Identifikationsdokument** wie Personalausweis, Reisepass oder unbefristeter Aufenthaltstitel kopiert oder digitalisiert erfasst und gespeichert werden (§ 8 Abs, 2 Satz 2 GwG). Das handschriftliche Erfassen ist **nicht** ausreichend.

b) Juristische Personen oder Personengesellschaften

Eigentums- und Kontrollstrukturen müssen mit angemessenen Mitteln in Erfahrung gebracht werden.

Hierzu gehört auch, **Angaben zum wirtschaftlichen Berechtigten** und zum **Unternehmen** einzuholen und zu überprüfen. Folgende Daten müssen erhoben und dokumentiert werden (§ 11 Abs. 4 S. 2 GwG):

- Firma, Name oder Bezeichnung
- Rechtsform
- (falls vorhanden) Registernummer
- Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung
- Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder Namen der gesetzlichen Vertreter

Einholung eines Nachweises der Registrierung im Transparenzregister oder Auszug der über das Transparenzregister zugänglichen Daten, muss zwingend eingeholt werden (§ 11 Abs. 5 S. 2 GwG). Ggf. reicht auch ein Auszug aus dem Handelsregister.

c) Sonderfall: Juristische Personen aus dem Nicht-EU-Ausland

Juristische Personen aus Nicht-EU-Ausland sind erst zur Registrierung im Transparenzregister verpflichtet, wenn sie den Kaufvertrag abschließen.

Makler müssen also Informationen erfragen und anhand des risikobasierten Ansatzes plausibel ermitteln, wie hoch die Gefahr der Geldwäsche ist.

Maßnahmen zur Geldwäscheprävention

Risikobasierte Ansätze

Immobilienmakler sollten risikobasierte Ansätze zur Identifizierung und Überwachung verdächtiger Transaktionen implementieren, einschließlich regelmäßiger Due Diligence, Überwachung von Hochrisiko-Transaktionen und Schulungen zur Erkennung von Geldwäscheindikatoren.

Interne Kontrollen

Die Implementierung interner Kontrollen, wie klare Richtlinien und Verfahren zur Geldwäscheprävention, Dokumentation von Transaktionen und Meldung verdächtiger Aktivitäten, ist unerlässlich, um die Einhaltung des Geldwäschegesetzes zu gewährleisten und das Risiko von Geldwäsche zu minimieren.

Kooperation mit Behörden

Immobilienmakler sollten mit den zuständigen Behörden kooperieren, um verdächtige Transaktionen zu melden und in Fällen von Geldwäscheverdacht umgehend Unterstützung und Anleitung zu erhalten. Die Zusammenarbeit mit den Aufsichtsbehörden stärkt die Geldwäscheprävention.

Risiken und Strafen

Strafen und Sanktionen

Die Gesetzgebung sieht empfindliche Geldstrafen und Sanktionen vor, um die Einhaltung der Geldwäschevorschriften zu gewährleisten. Immobilienmakler müssen sich der potenziellen Risiken bewusst sein und proaktiv Maßnahmen ergreifen, um die Anforderungen des Geldwäschegesetzes zu erfüllen.

Risiken der Nichteinhaltung

Die Nichteinhaltung des Geldwäschegesetzes kann zu schwerwiegenden Folgen führen, wie Geldbußen, Berufsverboten und sogar strafrechtlichen Konsequenzen. Es besteht auch das Risiko des Verlusts von Ruf und Vertrauen, was die Geschäftstätigkeit erheblich beeinträchtigen kann.



Datenschutzgrundverordnung

Die **Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)** ist eine Verordnung der Europäischen Union, mit der die **Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten** EU-weit vereinheitlicht werden. Dadurch soll der Schutz dieser Daten innerhalb der EU sichergestellt werden. Seit dem 28. Mai 2018 sind die neuen Regelungen in Kraft und lösen damit vorher gültige ab.

▶ Wann ist Datenerfassung und -verarbeitung erlaubt?

- Betroffener Kunde stimmt **mündlich oder schriftlich** zu (aufgrund Nachweisbarkeit ist **schriftliche Zustimmung empfohlen**).
- Bei durch DSGVO normierter Ausnahme v. a. bei Durchführung von vorvertraglichen Maßnahmen wie Exposé-Versand an Wohnungssuchende. Separate Erlaubnis zur Verwendung der Mailadresse wird nicht benötigt.
- Bei rechtlicher Verpflichtung zur Datenerhebung bspw. durch das Geldwäschegesetz. Kundenerlaubnis ist ebenfalls nicht erforderlich.

Achtung:
Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften können mit Bußgeldern von bis zu 20 Mio. Euro oder 4 % des gesamten Jahresumsatzes geahndet werden!

Datenschutzgrundverordnung

Die **Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)** ist eine Verordnung der Europäischen Union, mit der die **Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten** EU-weit vereinheitlicht werden. Dadurch soll der Schutz dieser Daten innerhalb der EU sichergestellt werden. Seit dem 28. Mai 2018 sind die neuen Regelungen in Kraft und lösen damit vorher gültige ab.

Ziele der DSGVO

Das Hauptziel der DSGVO besteht darin, das Datenschutzniveau in der EU zu harmonisieren und den Bürgern mehr Kontrolle über ihre persönlichen Daten zu geben. Außerdem sollen Unternehmen zur Verantwortlichkeit im Umgang mit Daten verpflichtet werden.

Neue Anforderungen

Die DSGVO führt strengere Regeln für die Zustimmung zur Datennutzung, Meldepflichten bei Datenverletzungen und Rechte der betroffenen Personen ein.

Achtung:
Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften können mit Bußgeldern von bis zu 20 Mio. Euro oder 4 % des gesamten Jahresumsatzes geahndet werden!

Änderungen gegenüber vorherigen Datenschutzbestimmungen

Wesentliche Änderungen

Die DSGVO erweitert den Anwendungsbereich und die Rechte der betroffenen Personen, erhöht die Anforderungen an die Datenverarbeitung und führt deutlich höhere Geldbußen bei Verstößen ein.

Neuerungen unter der DSGVO

Zu den Neuerungen zählen die Datenschutz-Folgenabschätzung, die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten für bestimmte Organisationen und die Stärkung der Rechte der betroffenen Personen.

Bedeutung für Unternehmen

Die DSGVO stellt sicher, dass Unternehmen den Schutz personenbezogener Daten ernst nehmen, und zwingt sie zu Transparenz und Rechenschaftspflicht.

Auswirkungen der DSGVO auf Immobilienmakler

Konkrete Auswirkungen

Die DSGVO betrifft Immobilienmakler in Bezug auf die Verarbeitung von Kundendaten, die Veröffentlichung von Immobilieninformationen und die Sicherung elektronischer Kommunikation.

Pflichten unter der DSGVO

Es muss sichergestellt sein, dass personenbezogene Daten rechtmäßig verarbeitet, Datenschutzrichtlinien transparent kommuniziert und angemessene Sicherheitsmaßnahmen implementiert werden.

Datenübermittlung und Speicherung

Die DSGVO legt Regeln für die Übermittlung personenbezogener Daten an Dritte fest und schreibt vor, wie Daten gespeichert und geschützt werden müssen.

Umgang mit personenbezogenen Daten

- Daten müssen auf **rechtmäßige und nachvollziehbare** Weise verarbeitet werden bspw. bei Erhebung im Rahmen einer Vertragsanbahnung und Speicherung in einer Kundendatenbank
- Erhebung für festgelegte, **eindeutige und legitime Zwecke** bspw. für die Vermittlung einer Immobilie
- **Sachliche Richtigkeit** bspw. korrekter Name und Anschrift des Kunden
- Verarbeitung, die **angemessene Sicherheit der Daten** gewährleistet
- Identifizierung der Person darf **nur so lange** möglich sein, wie dies **erforderlich** ist – Löschung muss in der Praxis entsprechend leicht möglich sein
- Sämtliche erhobene Daten müssen auf das notwendige Maß **beschränkt** werden

Wichtig:

In der Praxis können spezialgesetzliche Aufbewahrungspflichten u. a. aus der Makler- und Bauträgerverordnung einer Löschung der Daten entgegenstehen. Dies kann hilfreich sein, wenn der Kunde sich gegen eine Immobilie entscheidet aber weitere Angebote erhalten möchte.



Informationspflichten für Makler

Grundsätzlich müssen Verbraucher **immer informiert** werden, wenn **Daten von ihnen erhoben** werden, unabhängig davon ob der Makler eine gesonderte Erlaubnis zur Datenverarbeitung von seinen Kunden benötigt.

Gemäß **Artikel 13 DSGVO** müssen folgende Informationen an den **Kunden übermittelt** werden (Form entscheidet der Makler selbst):

- Namen und die Kontaktdaten des **Verantwortlichen**
- gegebenenfalls die Kontaktdaten des **Datenschutzbeauftragten**
- der Zweck und die **Rechtsgrundlage** der Datenverarbeitung
- gegebenenfalls die **Empfänger** oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten
- **Dauer** der Datenspeicherung
- die **Rechte der betroffenen Personen** gemäß Artikel 15 bis 22 DSGVO

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE