

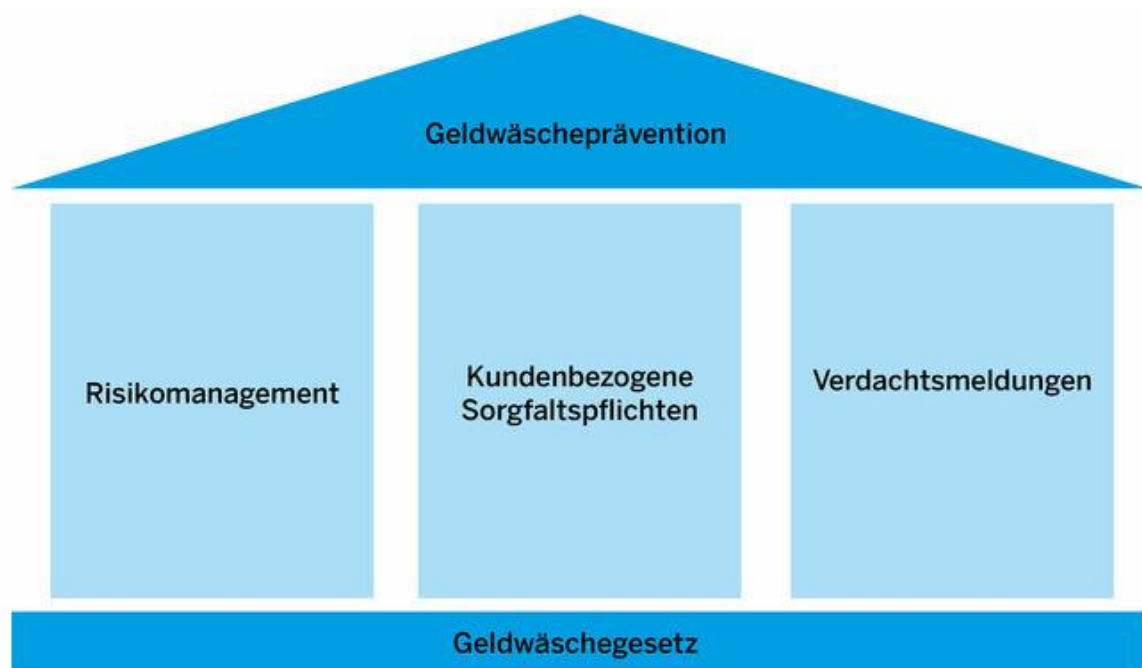
# Besondere Hinweise für Verpflichtete

## *Immobilienmakler/innen*

Der deutsche Immobilienmarkt ist global sehr bedeutend und sowohl für internationale als auch für nationale Investoren von besonderem Interesse. So gehören Immobilien aufgrund der eingesetzten hohen Transaktionsvolumina und der Wertstabilität zu den bedeutendsten Anlageobjekten in Deutschland. Hierdurch besteht im Immobiliensektor ein besonders hohes Geldwäscherisiko.

Jede Person, gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt, ist Immobilienmakler/in im Sinne des Geldwäschegesetzes und ist somit Verpflichtete/r nach dem Geldwäschegesetz.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz stützen sich auf **drei Säulen**:



# 1. Säule: Risikomanagement

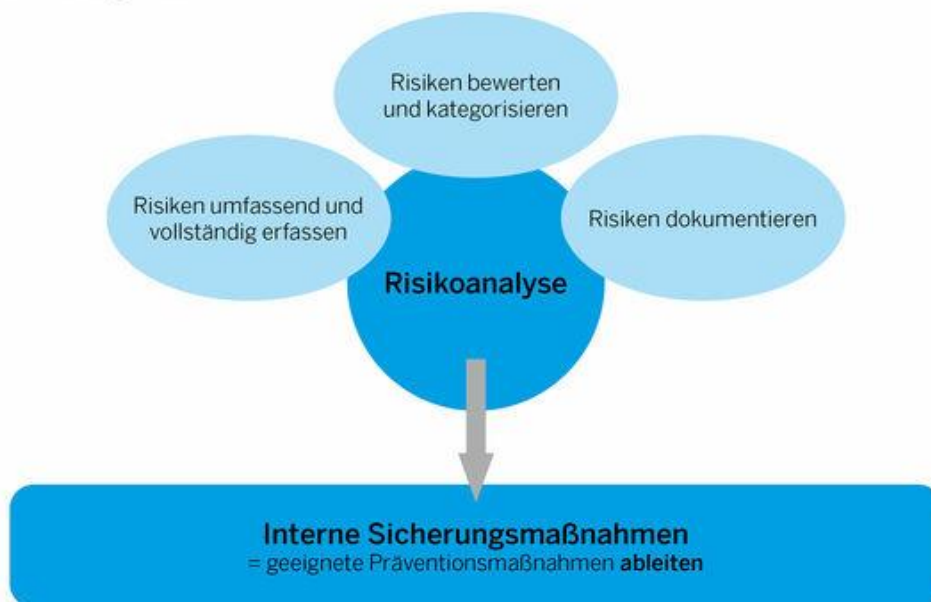
## Notwendigkeit und Bedeutung des Risikomanagements (§ 4 GwG)

Nicht alle Unternehmen brauchen 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.**

Am 1. Januar 2020 ist das neue Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) in Kraft getreten. Es ermöglicht in vielen Fällen, Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung dem jeweiligen Risiko anzupassen („risk based approach“). Daher müssen Gewerbetreibende und Unternehmen, die dem GwG unterliegen („Verpflichtete“), über ein Risikomanagement verfügen. Dieses besteht zwingend aus einer **Risikoanalyse** (§ 5 GwG) und den sich daraus ableitenden **internen Sicherungsmaßnahmen** (§ 6 GwG).

### Risikomanagement



© Bezirksregierung Münster

Die Verantwortung für das Risikomanagement trägt ein Mitglied der Leitungsebene Ihres Unternehmens, das ausdrücklich zu benennen ist. Diese Person muss sowohl die Risikoanalyse als auch Ihre internen Sicherungsmaßnahmen genehmigen.

## **Risikomanagement = Risikoanalyse + Interne Sicherungsmaßnahmen Leitungsaufgabe!**

Für **Unternehmensgruppen** gelten besondere Vorschriften, unter anderem muss das Mutterunternehmen die Risikoanalyse für die gesamte Gruppe, das heißt für alle gruppenangehörigen Unternehmen, Zweigstellen und -niederlassungen durchführen. Interne Sicherungsmaßnahmen müssen gruppenweit einheitlich sein, der Geldwäschebeauftragte muss eine gruppenweite Strategie zur Verhinderung von Geldwäsche erstellen und es muss der Informationsaustausch innerhalb der Gruppe sichergestellt sein.

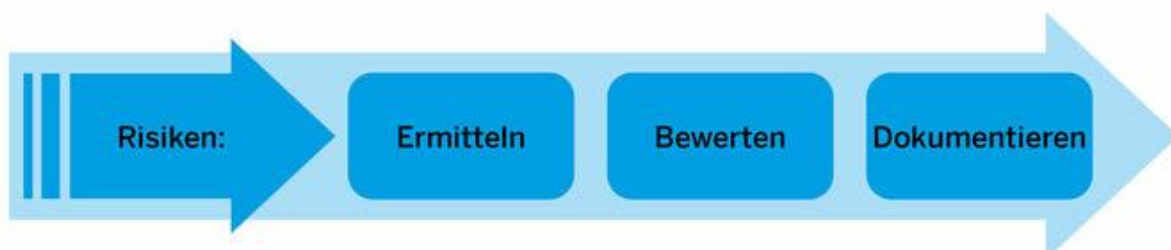
Immobilienmakler benötigen dann ein Risikomanagement, wenn sie

- den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und/oder
- Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Miete oder Pacht (ohne Betriebskosten, aber einschließlich der Miete über Nebenflächen) ab 10.000 Euro vermitteln.

### Risikoanalyse (§ 5 GwG)

Nur wenn die jeweiligen Risiken im Unternehmen bekannt sind, kann das Unternehmen effektiv vor dem Missbrauch für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung geschützt werden.

Grundvoraussetzung für eine angemessene Prävention ist daher, dass der Immobilienmakler sich zunächst über **sein individuelles Risiko** Klarheit verschafft, indem eine **sorgfältige, vollständige und zweckmäßige Risikoanalyse erstellt, dokumentiert, regelmäßig überprüft und ggf. aktualisiert wird.**

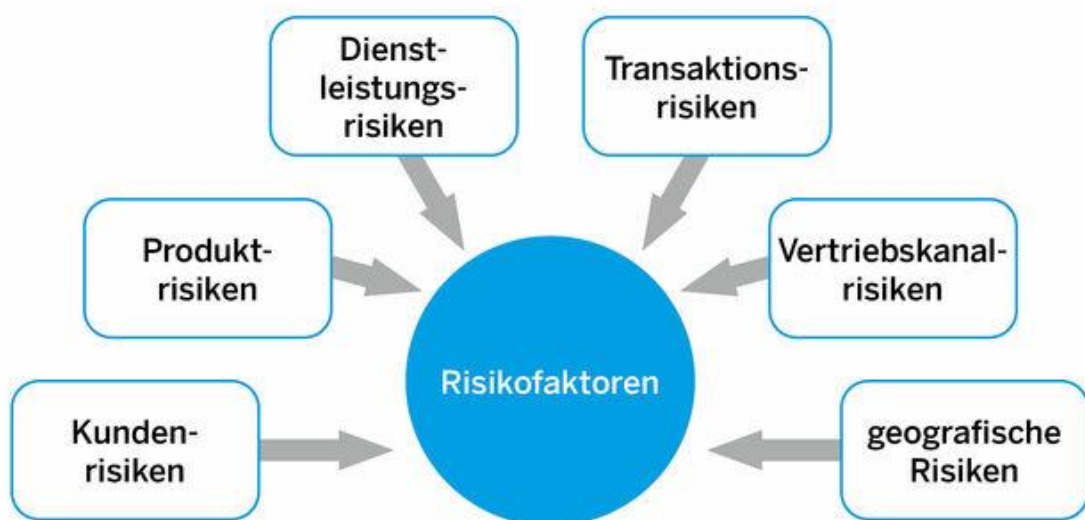


Die individuelle Risikoanalyse ist die elementare Basis, auf der die gesamte Geldwäscheprävention im Unternehmen aufbaut, um einen maximalen und wirksamen Schutz vor Missbrauch für Geldwäschehandlungen oder Terrorismusfinanzierung zu erreichen. Dies betrifft sowohl den Umfang wie auch die Intensität der internen Sicherungsmaßnahmen des § 6 GwG, die „angemessen“ sein und sich aus der Risikoanalyse ableiten lassen müssen (z. B. der Umfang und die Häufigkeit der Unterrichtung der in den geldwäscherechtlich relevanten Unternehmensbereichen tätigen Mitarbeiter und deren Zuverlässigkeitsüberprüfung). Ebenso wirkt sich die Risikoanalyse auch auf den Umfang der zu erfüllenden Sorgfaltspflichten (nur allgemeine, zusätzlich verstärkte oder nur vereinfachte Sorgfaltspflichten) bei einzelnen Geschäftsvorfällen und die damit verbundene „angemessene“ Pflichterfüllung aus.

Der Umfang der Risikoanalyse ist nicht vorgeschrieben – er muss lediglich nach der Art und dem Umfang der Geschäftstätigkeit des Verpflichteten angemessen sein (§ 4 Absatz 1 GwG). Hier sind z. B. zu berücksichtigen die Größe, Organisationsform /Komplexität und Gefährdungssituation des Unternehmens, gemessen an dessen Geschäfts-, Kunden- und Produktstruktur.

Folgende Risikofaktoren sind bei der Risikoanalyse zu berücksichtigen:

Risikofaktoren bei der Risikoanalyse



© Bezirksregierung Münster

In **Anlage 1 des GwG** nennt der Gesetzgeber dazu Anzeichen und Faktoren für ein potenziell **geringeres Risiko**, in **Anlage 2** für ein potenziell **höheres Risiko**. Die dort genannten Anzeichen müssen bei der Risikoanalyse und bei den konkreten

Sorgfaltspflichten (siehe unten) berücksichtigt werden. Darüber hinaus enthält die nationale Risikoanalyse weitere Informationen zum Geldwäscherisiko im Immobiliensektor (siehe insbesondere Seiten 103 – 104), die dabei helfen, das individuelle Risiko vor

Geschäftsabschlüssen und Transaktionen besser einzuschätzen und die bei der Erstellung der Risikoanalyse herangezogen werden müssen.



*Inhalt und Umfang des Risikomanagements sind dem jeweiligen Unternehmensrisiko entsprechend anzupassen, deshalb kann die Bezirksregierung Münster Ihnen auch kein „Muster“ für Ihre Risikoanalyse zur Verfügung stellen. Wichtig ist, dass Sie sich mit Ihrem Unternehmen auseinandersetzen und Maßnahmen entwickeln, die konkret auf Ihr Unternehmen zugeschnitten sind. Nur so können Sie sich wirksam vor den festgestellten Risiken schützen.*

Bei der Erstellung der Risikoanalyse sollten Sie unter anderem folgende Schritte berücksichtigen:

### **1. Erhebung von Unternehmensdaten**

- a. Rechtsform des Unternehmens und Eigentumsverhältnisse (ggf. Gruppenzugehörigkeit?)
- b. Größe des Unternehmens (Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter, Filialen, etc.)
- c. Räumliche Lage und Verkehrsanbindung des Unternehmens

### **2. Ermittlung und Untersuchung der Risikofaktoren**

In diesem Schritt geht es darum, sämtliche mögliche Risikofaktoren im Unternehmen zu ermitteln und ggf. näher zu untersuchen. Insbesondere sollten die in den Anlagen 1 und 2 zum GwG sowie in der Nationalen Risikoanalyse genannten Risikofaktoren berücksichtigt werden. Folgende Fragestellungen könnten Sie hierbei unterstützen.

- a. Risikofaktor Produktrisiken

- Welche Immobilien werden vermittelt?  
(z.B. unbebaute Grundstücke, ETW, EFH, MFH, Gewerbeimmobilien etc.)
  - Wie werden die vermittelten Immobilien genutzt?  
(Eigennutzung, Anlagezweck, Weiterverkauf nach Restaurierung etc.)
  - In welcher Lage befinden sich die vermittelten Immobilien?
  - In welchem Preissegment sind die vermittelten Immobilien angesiedelt?
  - Wie ist die Marktfähigkeit der vermittelten Objekte zu beurteilen? (Wie schnell könnten die vermittelten Immobilien weiterveräußert werden?)
  - Bei Anlageobjekten: In welcher Höhe können Miet- bzw. Pachteinahmen generiert werden? In welchem Verhältnis stehen diese zum Immobilienpreis?
- b. Risikofaktor Kundenrisiken (Käufer und Verkäufer)
- Wie hoch ist der Anteil der Kunden aus der näheren Umgebung?
  - Wie viele Immobilien werden an Stammkunden vermittelt?
  - Wie hoch ist der Anteil der Neu- bzw. Laufkundschaft?
  - Wie hoch sind die Anteile an juristischen bzw. natürlichen Personen an der Gesamtkundschaft?
- c. Risikofaktor Geografische Risiken
- Wo befinden sich die vermittelten Immobilien?  
(In der näheren Umgebung, bundesweit, EU-Ausland, Drittländer, Hochrisikoländer lt. EU-Verordnung, Hochrisikoländer lt. FATF-Liste)
  - Wo kommen die Kunden her?  
(Inland, EU-Ausland, Drittländer, Hochrisikoländer lt. EU-Verordnung, Hochrisikoländer lt. FATF-Liste)
- d. Risikofaktor Transaktionsrisiken
- Welche Möglichkeiten hat der Kunde bei der Begleichung der Provisionsrechnung? Bzw. wie wird die Provisionsrechnung tatsächlich beglichen?

(Vom eigenen inländischen Konto, vom Konto eines Dritten, aus dem Ausland, in Bar, in anderen Währungen etc.)

- Soweit bekannt: Aus welchen Mitteln werden die vermittelten Immobilien erworben?  
(Eigenkapital, Darlehen von inländischen Banken bzw. Banken aus dem Ausland, Lebensversicherungen, Privatdarlehen etc.)
- Soweit bekannt: Wie wird der Kaufpreis entrichtet?  
(Per Banküberweisung oder in bar)
- Soweit bekannt: In welcher Währung erfolgt der Immobilienerwerb?  
(Euro, Währung eines anderen Nationalstaates, digitale Währung)

e. Risikofaktor Vertriebskanalrisiken

- Kommt bei der Vermittlung der Immobilien ein persönlicher Kontakt zustande? (z.B. persönlicher Besichtigungstermin)  
Wenn ja: Wie intensiv ist der persönliche Kontakt?  
Wie umfassend sind die Informationen die der Makler über den Kunden erhält?
- Sind an der Vermittlung noch andere Verpflichtete und insbesondere Makler beteiligt? (z.B. Gemeinschaftsgeschäfte)
- Werden Immobilien auch über Vertriebswege ohne persönlichen Kontakt vermittelt?  
(Online, über Vermittlungsplattformen, per E-Mail etc.)

f. Risikofaktor Dienstleistungsrisiken

- Welche zusätzlichen Dienstleistungen werden erbracht?  
(Unterstützung bei der Finanzierung bzw. Finanzierungsvermittlung, Unterstützung bei Aufstellung des Kaufvertrags, Begleitung zum Notartermin etc.)
- Erfolgt der Erwerb der vermittelten Immobilien auch im Rahmen von sog. „Share-Deals“?

### 3. **Bewertung und Kategorisierung der Risikofaktoren**

Die im vorherigen Schritt ermittelten Risikofaktoren sollen nun unter Berücksichtigung der folgenden Quellen bewertet werden um sie anschließend einer der zuvor festgelegten Risikokategorien (z. B. hoch, mittel, niedrig) zuzuordnen.

- Anlagen 1 und 2 zum GwG
- Nationale Risikoanalyse
- Supranationale Risikoanalyse der EU
- Veröffentlichungen der FIU
- Veröffentlichung der örtlichen Aufsichts- und Strafverfolgungsbehörden
- Eigenes Erfahrungswissen

Anschließend soll das Geldwäscherisiko für die typischen bzw. häufig wiederkehrenden Geschäftskonstellationen im eigenen Unternehmen durch Verknüpfung der verschiedenen Risikofaktoren ermittelt werden. Sie schauen sich also die bei einem typischen Geschäftsvorfall vorhandenen Risikofaktoren (die Sie in Ihrer Risikoanalyse erwähnt haben) an und setzen sie in Bezug.

Beispiele:

#### **Geschäftskonstellation 1**

Bedeutung im Unternehmen: ca. 50 % am Gesamtgeschäft

Beschreibung: Neukunde (mittleres Risiko) als natürliche Person (niedriges Risiko) aus dem örtlichen Umfeld (niedriges Risiko) erwirbt ein EFH im niedrigen Preissegment (niedriges Risiko) zur Selbstnutzung (niedriges Risiko) nach persönlicher Besichtigung (niedriges Risiko) und zahlt den Kaufpreis in Euro (niedriges Risiko) per Überweisung vom eigenen Konto bei einer ortsansässigen Bank (niedriges Risiko) zum Teil aus Eigenmitteln und Bankdarlehen (niedriges Risiko).

Gesamtbewertung: niedriges GW-Risiko

#### **Geschäftskonstellation 2**

Bedeutung im Unternehmen: ca. 20 % am Gesamtgeschäft

Beschreibung: Stammkunde (niedriges Risiko) als juristische Person mit klaren Eigentumsverhältnissen (mittleres Risiko) erwirbt ein Anlageobjekt (hohes Risiko) im hohen Preissegment (hohes Risiko) nach persönlicher Besichtigung (niedriges Risiko) und



entrichtet den Kaufpreis in Euro (niedriges Risiko) per Überweisung vom eigenen Konto bei einer bundesweit tätigen Bank (mittleres Risiko).

Gesamtbewertung: mittleres GW-Risiko

### **Geschäftskonstellation 3**

Bedeutung im Unternehmen: ca. 10 % am Gesamtgeschäft

Beschreibung: Neukunde (mittleres Risiko) als natürliche Person (niedriges Risiko) aus dem Inland (mittleres Risiko) erwirbt eine hochpreisige ETW (hohes Risiko) mit sehr guter Marktfähigkeit (hohes Risiko) ohne persönliche Besichtigung (hohes Risiko). Die Vermittlung erfolgt über eine online-Vermittlungsplattform und der anschließende Kontakt erfolgt ausschließlich per E-Mail (hohes Risiko). Die Modalitäten der Kaufpreiszahlung sind nicht bekannt.

Gesamtbewertung: hohes GW-Risiko

Die Risikobewertung samt -kategorisierung soll außerdem auch als Grundlage für die Ausgestaltung der internen Sicherungsmaßnahmen (siehe weiter unten) sowie für die Risikobeurteilung der einzelnen Geschäftsbeziehungen, die sich außerhalb der Rahmens der in der Risikoanalyse bewerteten Geschäftskonstellationen bewegen und somit einer Einzelfallbewertung zu unterziehen sind, dienen.

#### **4. Dokumentation und Genehmigung**

Die Risikoanalyse soll vollumfänglich dokumentiert werden.

Abschließend muss die erstellte Risikoanalyse durch das zuvor bestimmte Mitglied der Führungsebene genehmigt werden. Auf Verlangen ist die Risikoanalyse der Aufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.

#### **5. Überprüfung und Weiterentwicklung**

Aufgrund der Vielzahl an möglichen Änderungen (Marktsituation, Produktportfolio, Kundenstruktur, interne Änderungen etc.) ist die Risikoanalyse in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Die Überprüfung und Aktualisierung soll zumindest einmal jährlich erfolgen.

## Interne Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG)

Entsprechend dem Ergebnis Ihrer Risikoanalyse müssen Sie – bezogen auf Ihr Geschäft und auf Ihre Kunden – organisatorische Maßnahmen schaffen, sogenannte „interne Sicherungsmaßnahmen“, um angemessen auf Ihre Risikosituation gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung reagieren zu können. Tätigt Ihr Unternehmen beispielsweise geldwäscherelevante Bargeldgeschäfte mit Rechnungsbeträgen jenseits des Schwellenwertes, wickelt es international Geschäfte ab oder hat es häufig mit neuen Kunden zu tun, werden die unternehmensinternen Sicherungsmaßnahmen umfangreicher sein als bei regionalen Geschäftsvorfällen mit lange persönlich bekannten Stammkunden.

**Angemessen sind solche Maßnahmen, die der jeweiligen Risikosituation des einzelnen Verpflichteten entsprechen und diese hinreichend abdecken (§ 6 Absatz 1 Satz 2 GwG).**

Auch wenn ein Makler, der ausschließlich als Mietmakler tätig ist aufgrund einer unternehmensinternen Entscheidung keine Mietobjekte mit einer Monatsmiete über dem relevanten Schwellenwert vermittelt und somit die Pflicht zum Risikomanagement nach § 4 GwG entfällt, hat der Makler durch entsprechende Vorkehrungen (interne Grundsätze, Verfahren, Kontrollen, Unterweisungen der Mitarbeiter etc. – „**vereinfachtes Risikomanagement**“) sicherzustellen, dass auffällige Geschäftsvorfälle die eine Meldepflicht nach § 43 Absatz 1 GwG auslösen, erkannt, identifiziert, dokumentiert, gemeldet und aufbewahrt werden (§ 6 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Nr. 1c GwG).

Im Folgenden werden die internen Sicherungsmaßnahmen, die in § 6 GwG exemplarisch genannt werden, näher erläutert.

### **Interne Sicherungsmaßnahmen**

1. interne Grundsätze, Verfahren und Kontrollen
2. Bestellung eines/einer Geldwäschebeauftragten nebst Stellvertreter/in
3. Schaffung gruppenweiter Verfahren (als Mutterunternehmen)
4. Maßnahmen gegen den Missbrauch neuer Technologien und Produkte
5. Zuverlässigkeitsüberprüfung der Mitarbeitenden
6. Unterweisung von Mitarbeitenden
7. unabhängige Überprüfung betriebsinterner Grundsätze und Verfahren
8. Schaffung eines internen Hinweisgebersystems
9. Sicherstellung der Auskunftspflicht gegenüber Behörden

## 1. Interne Grundsätze, Verfahren und Kontrollen

In Ihrem Unternehmen muss konkret festgelegt werden, wer wann und wie die unternehmensinternen Pflichten des Geldwäschegesetzes erfüllt.



© Bezirksregierung Münster

Die unternehmensinternen Grundsätze, Kontrollen und Verfahren leiten sich aus Ihrer Risikoanalyse ab und regeln die Erfüllung der konkreten geldwäscherechtlichen Pflichten in allen davon betroffenen Teilen Ihres Unternehmens. Dazu gehört der Umgang mit den festgestellten Risiken, die Handhabung der Kundensorgfaltspflichten, die Regelung des Verdachtsmeldewesens, die Dokumentation und Archivierung sowie die Einhaltung der sonstigen geldwäscherechtlichen Vorschriften einschließlich der Kontrolle der Vorgaben.



**Tipp:** Erstellen Sie ein „Geldwäschehandbuch“ für Ihr Unternehmen. Legen Sie darin z. B. fest, wer in welchen Fällen die Identifizierungs- und Aufzeichnungspflichten wie zu erfüllen hat und wie mit außergewöhnlichen/verdächtigen Sachverhalten und der Meldepflicht im Verdachtsfall umzugehen ist. Regeln Sie auch, wer die Einhaltung der Vorgaben in welchen Abständen kontrolliert und die Kontrolle dokumentiert. Dies kann Sie davor schützen, sich dem Vorwurf des Organisationsverschuldens nach § 130 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) auszusetzen!

Die Strategien, Kontrollen und Verfahren müssen in einem angemessenen Verhältnis zu Art und Größe des verpflichteten Unternehmens und des Risikos von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung stehen.

## **2. Geldwäschebeauftragte/r und Stellvertreter/in**

Die Bestellung eines/einer Geldwäschebeauftragten gehört zu den internen Sicherungsmaßnahmen, die risikoorientiert unternehmensintern eingerichtet werden müssen, soweit sich aus der Risikoanalyse eine Notwendigkeit hierzu ergibt. Darüber hinaus kann die Bezirksregierung Münster für die Immobilienmakler in ihrem Bezirk die Bestellung eines/einer Geldwäschebeauftragten anordnen, soweit dies unter Berücksichtigung der individuellen Risikofaktoren des Immobilienmaklers notwendig erscheint.

Weitere Informationen zum/zur Geldwäschebeauftragten finden Sie weiter unten.

## **3. Schaffung gruppenweiter Verfahren (als Mutterunternehmen einer Gruppe)**

Mutterunternehmen einer Gruppe, die selbst Verpflichtete nach dem GwG sind, müssen zusätzlich gruppenweite Verfahren zum Schutz der gruppenangehörigen Unternehmen gegen den Missbrauch zu Geldwäschezwecken innerhalb der Unternehmensgruppe schaffen.

Weitere Informationen zu gruppenweiten Verfahren finden Sie weiter unten.

## **4. Maßnahmen gegen den Missbrauch neuer Technologien und Produkte**

Unternehmen müssen Präventivstrategien und Verfahren gegen den Missbrauch von neuen Technologien und Produkten zur Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in ihre internen Sicherungsmaßnahmen aufnehmen und umsetzen. Sie müssen dafür Sorge tragen, dass diese neuen Technologien und Produkte nicht die Anonymität von Geschäftsbeziehungen oder von Transaktionen begünstigen.

## **5. Mitarbeitende auf Zuverlässigkeit prüfen**

Das GwG fordert Regeltreue und Integrität von jedem mit geldwäscherelevanten Sachverhalten befassten Mitarbeitenden ein. Nach § 1 Absatz 20 GwG müssen Sie die Zuverlässigkeit wie folgt prüfen:

- Hält sich Ihr Personal an das Geldwäschegesetz und Ihre internen Vorschriften?  
Mitarbeitende müssen die Gewähr bieten, dass sie alle für sie relevanten geldwäscherpräventiven Pflichten aus dem Geldwäschegesetz sowie vom Unternehmen vorgegebene interne Sicherungsmaßnahmen gegen Geldwäsche genau beachten.
- Werden Verdachtsfälle gemeldet?  
Dazu zählt, dass Tatsachen, die eine Geldwäsche-Verdachtsmeldung begründen, an den Vorgesetzten oder Geldwäschebeauftragten weitergeleitet werden.
- Beteiligt sich Ihr Personal an zweifelhaften Geschäften?  
Letztlich können Mitarbeitende nur dann zuverlässig sein, wenn sie sich in keiner Weise an zweifelhaften Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen beteiligen.

Überprüfen Sie diese Vorgaben insbesondere durch den Einsatz von Personalkontroll- oder Beurteilungssystemen. Der Aufwand ist angemessen, wenn er sich am eigenen Risiko ausrichtet (Risikoanalyse!).

**Beachten Sie:** Die Zuverlässigkeit Ihrer Mitarbeitenden messen Sie insbesondere daran, ob sie bei den vom Unternehmen vorgeschriebenen, internen Sicherungsmaßnahmen die gebotene Sorgfalt walten lassen.

## 6. Unterrichtung von Mitarbeitenden

Alle Personen, die mit geldwäscherrelevanten Geschäftsvorfällen in Kontakt kommen können, müssen neben den Pflichten des Geldwäschegesetzes auch die gängigen Typologien und Methoden der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung kennen und über Änderungen informiert werden. Wie die Unterrichtung zu erfolgen hat, ist am Risiko festzumachen.

Je nach Risiko, aber auch durch organisatorische Veränderungen im Unternehmen, wenn Mitarbeitende den Bereich verlassen oder neue hinzukommen, wenn sich die Kundenstruktur oder die Rechtslage ändert oder zur „Auffrischung“ kann eine – auch regelmäßige – Wiederholung oder Ergänzung der Unterrichtung nötig sein.



**Tipp:** Dokumentieren Sie, wen Sie wann, wie und mit welchen Inhalten unterrichtet haben. Sie begrenzen Ihren Aufwand, wenn Sie nur diejenigen unterrichten, die in Kontakt mit Transaktionen,

Geschäftsbeziehungen oder Vertragspartnern kommen. Dies sind in der Regel die Bereiche Akquise, Verkauf/Vertrieb, Kasse, Finanzwesen und Controlling.

## **7. Überprüfung der unternehmensinternen Grundsätze und Verfahren**

Mit dem Aufstellen von Regeln ist es nicht getan: Sie als Unternehmer/in müssen auch überprüfen, ob die getroffenen Maßnahmen tatsächlich wirksam und geeignet sind und ob die Vorgaben von Ihren Mitarbeitenden eingehalten werden. Sie entscheiden dabei selbst, ob Sie unabhängige Dritte dafür einsetzen oder intern (z. B. durch die Innenrevision) dafür sorgen, Ihre eigenen Strategien, Kontrollen und Verfahren zu überprüfen.

Letztlich hängt es von der Größe und dem ermittelten Risiko der Geschäfte ab, welcher Aufwand anzusetzen ist, denn auch hier gilt der Grundsatz des **risikobasierten Ansatzes**.

Überprüft werden müssen neben den Grundsätzen, Kontrollen und Verfahren zum Risikomanagement auch die tatsächliche Handhabung der Sorgfalts- und Meldepflichten, die Dokumentation und Archivierung (einschließlich der Vernichtung nach Beendigung der Aufbewahrungsfrist) sowie die unternehmensinterne Kommunikation zu den internen Sicherungsmaßnahmen.

**Außerdem sollten Sie beachten:** Ganz gleich, wer im Unternehmen für die internen Sicherungsmaßnahmen verantwortlich ist: In jedem Fall ist das Unternehmen Verpflichteter im Sinne des GwG. Die Verletzung der organisatorischen Pflichten – wenn beispielsweise Aufsichtspflichten gegenüber Mitarbeitenden vernachlässigt werden – fällt regelmäßig auf den/die Inhaber/in, die Geschäftsführung bzw. das Unternehmen zurück und kann nach § 130 bzw. § 30 OWiG empfindliche Bußgelder nach sich ziehen. Daneben ist nach § 9 Absatz 2 OWiG auch die Bebußung des Beauftragten möglich, beispielsweise eines Geldwäschebeauftragten.

## **8. Internes Hinweisgebersystem**

Unternehmensintern muss gewährleistet sein, dass es für Mitarbeitende und Personen in einer vergleichbaren Position (z. B. Dienstleister, auf die Pflichten ausgelagert sind) einen Meldeweg gibt, über den Verstöße gegen das Geldwäschegesetz an eine geeignete Stelle berichtet werden können. Dabei ist die Wahrung der Vertraulichkeit der Identität zu gewährleisten.

## 9. Auskunftspflicht

Des Weiteren muss gewährleistet werden, dass bei einschlägigen behördlichen Anfragen wie von der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) bei der Generalzolldirektion oder von den zuständigen Aufsichtsbehörden Auskünfte zu Kunden, Geschäftsbeziehungen und Transaktionen erteilt werden können. Diese umfassen beispielsweise Informationen zu Kunden, die im Rahmen einer Geschäftsbeziehung einer Identifizierung unterzogen worden sind.

**Beachten Sie:** Die Aufsichtsbehörde kann **Anordnungen** treffen, damit Sie die für Ihr Unternehmen erforderlichen internen Sicherungsmaßnahmen schaffen. So kann z.B. risikoorientiert für den Einzelfall angeordnet werden, einen Geldwäschebeauftragten zu bestellen.

### Geldwäschebeauftragter (§ 7 GwG)

Soweit Sie als Immobilienmakler/in aufgrund der Ergebnisse Ihrer Risikoanalyse bzw. einer Einzelfallentscheidung eine/n Geldwäschebeauftragten bestellen müssen, ist folgendes zu berücksichtigen:

Der/die Geldwäschebeauftragte ist für die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Pflichten zuständig und hat der Geschäftsleitung unmittelbar zu berichten. Das Tätigkeitsfeld kann somit insbesondere umfassen, dass diese Person eine Risikoanalyse erstellt und aktualisiert, interne Grundsätze und Verfahren ausarbeitet und die Umsetzung der Sorgfaltspflichten kontrolliert. Der/die Geldwäschebeauftragte meldet Verdachtsfälle gem. § 43 GwG an die zuständige Behörde. Insoweit unterliegt diese Person nicht dem Direktionsrecht durch die Geschäftsleitung. Zugleich ist der/die Geldwäschebeauftragte auch Ansprechpartner/in für die Behörden, die im Bereich der Geldwäschebekämpfung und –prävention tätig sind.

Außerdem schließt das GwG für Geldwäschebeauftragte und deren Stellvertreter/innen arbeitsrechtliche Nachteile aufgrund der Wahrnehmung ihrer Aufgaben aus und stellt diese Personen unter einen **besonderen Kündigungsschutz**. Dadurch soll die Stellung der Funktion gestärkt werden. Bei Personen, die zum/zur Geldwäschebeauftragten oder stellvertretenden Geldwäschebeauftragten bestellt worden sind, ist eine ordentliche Kündigung des Arbeitsverhältnisses unzulässig. Der Kündigungsschutz dauert noch ein Jahr an,

nachdem die Person die Funktion beendet hat. Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Dem/der Geldwäschebeauftragten sind ausreichende Befugnisse einzuräumen und die für eine ordnungsgemäße Durchführung der Funktion notwendigen Mittel zur Verfügung zu stellen – insbesondere muss der Zugang zu allen für die Aufgabe erforderlichen Informationen und Daten etc. gewährleistet sein.

Bei der Bestellung ist darauf zu achten, dass der/die Geldwäschebeauftragte und Stellvertreter/in für die Aufgabe qualifiziert und im Sinne des Geldwäschegesetzes zuverlässig sind. Ist dies nicht der Fall, kann die Aufsichtsbehörde verlangen, dass die Bestellung widerrufen wird.

**Beachten Sie:** Der/die Geldwäschebeauftragte soll auf Führungsebene angesiedelt und der Geschäftsleitung unmittelbar nachgeordnet sein. Um Interessenkollisionen zu vermeiden, kann der/die Geldwäschebeauftragte nicht gleichzeitig das nach § 4 Absatz 3 GwG zu benennende Mitglied der Leitungsebene sein. Ausnahmen sind bei sehr kleinen Unternehmen möglich.

Generell muss darauf geachtet werden, dass Interessenskonflikte vermieden werden. So darf der/die Geldwäschebeauftragte insbesondere nicht in die Situation kommen, sich selbst kontrollieren zu müssen.

Wird ein/e Geldwäschebeauftragte/r im Unternehmen eingesetzt und ist beispielsweise der Sitz des Mutterunternehmens im Ausland, so muss der/die Geldwäschebeauftragte dennoch die Tätigkeit im Inland ausüben. Damit ist gewährleistet, dass er/sie für die zuständigen Behörden wie die Geldwäscheaufsicht oder die Strafverfolgungsbehörden nach Verdachtsmeldungen verfügbar ist.

**Die Bestellung sowie vorgesehene Entpflichtung eines/einer Geldwäschebeauftragten nebst Stellvertreter/in sind der Bezirksregierung Münster vorab anzuzeigen.**

#### [Auslagerung \(Outsourcing\) interner Sicherungsmaßnahmen \(§ 6 Abs. 7 GwG\)](#)

Unter bestimmten Voraussetzungen, die in § 6 Absatz 7 GwG genannt sind, ist eine vertragliche Auslagerung der internen Sicherungsmaßnahmen auf einen Dritten (Dienstleister) möglich. Der Dritte ist mit Sorgfalt auszuwählen. Die Auslagerung müssen Sie Ihrer Aufsichtsbehörde vorab anzeigen. Dabei müssen Sie darlegen,



dass keine Gründe für eine Untersagung der Auslagerung vorliegen. Der vorgesehene Auslagerungsvertrag sowie ergänzende Unterlagen sollen beigefügt werden (z.B. Leistungsscheine/Pflichtenkataloge, Referenzen des Dienstleisters). Eine Auslagerung ist dabei auch innerhalb einer Unternehmensgruppe, z. B. auf die Mutter oder ein gruppenangehöriges Dienstleistungsunternehmen, möglich. Die Verantwortung für die Sicherungsmaßnahmen und deren Durchführung bleibt stets bei Ihnen als verpflichtetem Unternehmen. Auch innerhalb von Gruppen handelt es sich um Auslagerung.

Bieten Dritte nicht die Gewähr dafür, dass die Sicherungsmaßnahmen dem Gesetz (GwG) entsprechend durchgeführt werden, sind die Steuerungsmöglichkeiten des Unternehmens oder die Arbeit der Aufsichtsbehörde beeinträchtigt, so kann die vorgesehene Auslagerung untersagt werden.



**Hinweis:** Die Erstellung der Risikoanalyse kann nicht ausgelagert werden. Es handelt sich um eine Aufgabe, die in der Verantwortung der Unternehmensleitung liegt und nicht abgegeben werden kann. Selbstverständlich können Sie bei der Erstellung der Risikoanalyse externe Dienstleister zur Ihrer eigenen Unterstützung heranziehen.

## Aufzeichnung und Aufbewahrung (§ 8 GwG)

### **Dokumentation: Alle relevanten Informationen aufzeichnen und aufbewahren**

Ähnlich wie in anderen Unternehmensbereichen sind auch nach dem Geldwäschegesetz Unterlagen aufzubewahren. Hierzu gehören insbesondere:

1. Unterlagen, die bei der Erfüllung der Kernsorgfaltspflichten anfallen, beispielsweise zu Vertragspartnern, deren Vertretern, wirtschaftlich Berechtigten, Geschäftsbeziehungen und Transaktionen. Hierzu zählt auch die dabei zwingend zu erstellende Kopie oder optisch digitalisierte Erfassung der zur Verifizierung der Identitätsangaben hinzugezogenen Dokumente (z. B. Personalausweis, Reisepass, Handelsregistrauszug). Grundsätzlich ist es nicht zulässig, Ausweiskopien stellenweise zu schwärzen. Eine Ausnahme kann nur für solche Daten gemacht werden, die nicht zur Identifizierung der betreffenden Person erforderlich sind, z.B. Einreisestempel in einem Reisepass. Neben den im GwG ausdrücklich genannten Angaben müssen auch Informationen, die den Ausweisinhaber beschreiben (z.B. Foto, Körpergröße und Augenfarbe) sichtbar bleiben.

## 2. Im Hinblick auf das Risikomanagement sind aufzuzeichnen:

- Informationen über die Durchführung und die Ergebnisse der Risikobewertung im Rahmen der Erfüllung der allgemeinen, verstärkten bzw. vereinfachten Sorgfaltspflichten (§§ 10, 14 und 15 GwG) bei der Begründung von Geschäftsbeziehungen oder der Durchführung von Transaktionen im jeweiligen Einzelfall. Das heißt, dass die Risikobewertung zum Zeitpunkt der Transaktion oder der aktiven Geschäftsbeziehung innerhalb der maximal zehnjährigen Aufbewahrungsfrist nachvollziehbar sein muss. Sie müssen auf Verlangen Ihrer Aufsichtsbehörde darlegen können, dass der Umfang der von ihnen getroffenen Maßnahmen im konkreten Fall angemessen war (§ 10 Absatz 2 Satz 4, § 14 Absatz 1 Satz 3 und § 15 Absatz 2 Satz 3 GwG).
- Informationen über Vertragspartner/in und wirtschaftlich Berechtigte/n, die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung, die Herkunft der Vermögenswerte und des Vermögens des Verpflichteten und wirtschaftlich Berechtigten, die Gründe für die Transaktion und die geplante Verwendung der Vermögenswerte (§ 15 Absatz 5 Nr. 1 GwG) bei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Beteiligung von Drittstaaten mit hohem Risiko (§ 15 Absatz 3 Nr. 2 GwG).
- Ergebnisse der Untersuchungen, die im Zusammenhang mit außergewöhnlichen Transaktionen im Sinne des § 15 Absatz 6 i.V.m. § 15 Absatz 3 Nummer 3 GwG durchgeführt wurden.
- Die Erwägungsgründe im Zusammenhang mit verdächtigen Sachverhalten, unabhängig davon, ob sie zu einer Verdachtsmeldung geführt haben oder nicht.

Mit Ausnahme der Kopierpflicht oder der optisch digitalen Erfassung bleibt es dem Unternehmen überlassen, auf welche Weise die Aufzeichnung und Aufbewahrung geschieht. Wird jedoch behördlicherseits Einblick verlangt, müssen die Unterlagen lesbar verfügbar sein – fünf Jahre lang, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen über die Aufbewahrungspflichten längere Fristen (bis maximal zehn Jahre) vorsehen. Sie beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die pflichtauslösende Geschäftsbeziehung endet (§ 8 Absatz 4 Satz 3 GwG). Bei allen übrigen Fällen, bspw. bei Transaktionen außerhalb einer Geschäftsbeziehung, gilt

die Aufzeichnungspflicht analog (§ 8 Absatz 4 Satz 4 GwG). **Spätestens nach zehn Jahren müssen archivierte Unterlagen unverzüglich vernichtet werden.**

### Gruppenweite Einhaltung von Pflichten (§ 9 GwG)

Verpflichtete, die Mutterunternehmen einer Gruppe sind (§ 1 Absatz 16 GwG), haben für alle gruppenangehörigen Unternehmen, Zweigstellen und Zweigniederlassungen folgende Maßnahmen zu treffen und die Einhaltung der getroffenen Maßnahmen sicherzustellen:

1. Erstellung einer **gruppenweiten Risikoanalyse** als Grundlage für die nachfolgend aufgeführten weiteren Regelungen und Maßnahmen. Nur damit kann wirksam verhindert werden, dass einzelne Unternehmen oder Bereiche der Gruppe Transaktionen abwickeln oder Geschäftsbeziehungen begründen, ohne die Risiken zu kennen. Besondere Sorgfalt im Mutterunternehmen ist bei Auslandsgeschäften erforderlich, damit alle der Gruppe angehörigen Unternehmen auch die international drohenden Risiken kennen und in ihren Compliance-Maßnahmen berücksichtigen.
2. Festlegung **gruppenweit einheitlicher interner Sicherungsmaßnahmen.**
3. Die Bestellung eines **Gruppengeldwäschebeauftragten**. Diesem obliegt die Erstellung einer gruppenweiten Präventionsstrategie gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie die gruppenweite Koordinierung und Überwachung der Umsetzung dieser Strategie. Der/die Gruppengeldwäschebeauftragte meldet Verdachtsfälle gem. § 43 GwG an die zuständige Behörde. Insoweit unterliegt diese Person nicht dem Direktionsrecht durch die Geschäftsleitung. Zugleich ist der/die Gruppengeldwäschebeauftragte auch Ansprechpartner/in für die Behörden, die im Bereich der Geldwäschebekämpfung und –prävention tätig sind. Außerdem schließt das GwG auch für Gruppengeldwäschebeauftragte und deren Stellvertreter arbeitsrechtliche Nachteile aufgrund der Wahrnehmung ihrer Aufgaben aus und stellt diese Personen unter einen besonderen Kündigungsschutz. Dadurch soll die Stellung der Funktion gestärkt werden. Bei Personen, die zum/zur Gruppengeldwäschebeauftragten oder stellvertretenden Geldwäschebeauftragten bestellt worden sind, ist eine ordentliche Kündigung des Arbeitsverhältnisses unzulässig. Der Kündigungsschutz dauert noch ein Jahr an, nachdem die Person die Funktion

beendet hat. Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Dem/der Gruppengeldwäschebeauftragten sind ausreichende Befugnisse einzuräumen und die für eine ordnungsgemäße Durchführung der Funktion notwendigen Mittel zur Verfügung zu stellen – insbesondere muss der Zugang zu allen für die Aufgabe erforderlichen Informationen und Daten etc. gewährleistet sein. Bei der Bestellung ist darauf zu achten, dass der/die Gruppengeldwäschebeauftragte und Stellvertreter/in für die Aufgabe qualifiziert und im Sinne des Geldwäschegesetzes zuverlässig sind. Ist dies nicht der Fall, kann die Aufsichtsbehörde verlangen, dass die Bestellung widerrufen wird. Eine Personenidentität des/der Gruppengeldwäschebeauftragten und des/der Geldwäschebeauftragten des Tochterunternehmens ist grundsätzlich möglich. Dies führt jedoch rechtlich zu einer anzeigepflichtigen Auslagerung gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde. Diese Maßnahme bedarf wiederum vor ihrer Realisierung einer vorherigen vertraglichen Vereinbarung (siehe oben im Abschnitt „Auslagerung (Outsourcing) interner Sicherungsmaßnahmen“).

**Die Bestellung sowie vorgesehene Entpflichtung eines/einer Gruppengeldwäschebeauftragten nebst Stellvertreter/in sind der für das Mutterunternehmen zuständigen Behörde (z.B. der Bezirksregierung Münster) vorab anzuzeigen!**

4. Verfahren für den **Informationsaustausch innerhalb der Gruppe** zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung.
5. Vorkehrungen zum **Schutz von personenbezogenen Daten**.

Befinden sich gruppenangehörige Unternehmen außerhalb Deutschlands, so gilt:

- Gruppenmitglied in anderem EU-Mitgliedsstaat: Das Mutterunternehmen muss sicherstellen, dass die dort geltenden nationalen Geldwäschevorschriften eingehalten werden.
- Gruppenmitglied in einem Drittstaat mit geringeren Anforderungen an Geldwäscheprävention: Soweit im Drittstaat zulässig, gelten die (nationalen) Gruppenvorschriften. Dürfen die Gruppenvorschriften nach dem Recht des Drittstaates nicht durchgeführt werden, sind die Mutterunternehmen verpflichtet sicherzustellen, dass durch die dort ansässigen gruppenangehörigen Unternehmen zusätzliche wirksame Präventionsmaßnahmen ergriffen werden. Über diese Maßnahmen ist die Aufsichtsbehörde zu informieren.

Drittstaaten sind Staaten, die nicht Mitglied der Europäischen Union und nicht Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sind (§ 1 Abs. 17 GwG).

Reichen die ergriffenen Präventionsmaßnahmen im Drittstaat nicht aus, ist die Aufsichtsbehörde verpflichtet anzuordnen, dass die nachgeordneten Gruppenmitglieder keine Geschäftsbeziehungen in diesem Drittstaat begründen oder fortsetzen und keine Transaktionen durchführen. Besteht bereits eine Geschäftsbeziehung, so muss das deutsche Mutterunternehmen deren Beendigung oder Kündigung sicherstellen.

Alle gruppenweiten Strategien und Verfahren müssen auf Ebene der Zweigstellen und mehrheitlich im Besitz der Verpflichteten befindlichen Tochterunternehmen nicht nur im Inland, sondern auch in Mitgliedstaaten und Drittländern wirksam umgesetzt werden – dies hat das Mutterunternehmen sicherzustellen.

Die gruppenweiten Pflichten ersetzen nicht die eigenen internen Sicherungsmaßnahmen gruppenangehöriger Unternehmen! So ist beispielsweise ggf. sowohl ein/e örtliche/r als auch ein/e Gruppengeldwäschebeauftragte/r zu bestellen.

## 2. Säule: Kundenbezogene Sorgfaltspflichten

Allgemeines zu den Sorgfaltspflichten (§§ 10-17 GwG)

**„Know your customer“ – Stellen Sie sicher, dass Sie Ihren Kunden kennen!**

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

Im folgenden Abschnitt geht es daher im Wesentlichen um folgende Sorgfaltspflichten:

1. die Identifizierung des Vertragspartners und der ggf. auftretenden Person,
2. die Prüfung, ob die für den Vertragspartner auftretende Person hierzu berechtigt ist,

3. die Ermittlung und Identifizierung (§ 11 Abs. 5 GwG) des wirtschaftlich Berechtigten,
4. die Feststellung, ob es sich bei dem Vertragspartner oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person handelt und
5. die kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung.

Der konkrete Umfang dieser Kundensorgfaltspflichten muss dem jeweiligen Geldwäscherisiko in Bezug auf den Vertragspartner, die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion entsprechen. Dies kann von der Aufsichtsbehörde geprüft werden.

Sind Sie nicht in der Lage, die Sorgfaltspflichten (1) bis (4) zu erfüllen, dürfen Sie die Geschäftsbeziehung nicht begründen oder fortsetzen bzw. die Transaktion nicht durchführen und bestehende Geschäftsbeziehungen müssen dann beendet werden. Ein Verstoß hiergegen kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Im folgenden Abschnitt geht es um Sorgfaltspflichten bei mittlerem oder hohem Risiko. Es wird empfohlen, diese auch bei einem geringen Risiko anzuwenden.

## Identifizierung (§ 10 Absatz 1 Nummer 1 GwG)

### 1. Wer ist zu identifizieren? (§ 11 Absatz 1 GwG)

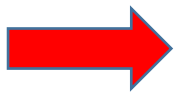


© Bezirksregierung Münster

Als Verpflichteter haben Sie bei allen neuen Kunden die Vertragsparteien des Kaufgegenstandes bzw. des Mietobjekts, gegebenenfalls für diese auftretenden Personen (zum Beispiel Vertreter) und wirtschaftlich Berechtigte (siehe unter Abschnitt II.) zu identifizieren. Bei bereits bestehenden Geschäftsbeziehungen/Stammkunden müssen Sie risikoorientiert, insbesondere, wenn sich maßgebliche Umstände beim Kunden ändern, die Angaben prüfen und gegebenenfalls eine Neuidentifizierung vornehmen (§ 10 Absatz 3 und Absatz 3a GwG).

## 2. Wann ist zu identifizieren? (§ 11 Abs. 1 u. 2, § 10 Abs. 3, 6 u. 6a GwG)

Immobilienmakler müssen Käufer und Verkäufer der Immobilie identifizieren, sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Das ist bspw. der Fall, wenn eine Reservierungsvereinbarung getroffen oder ein Vorvertrag abgeschlossen worden ist. Bei einer Vermietung oder Verpachtung sind die Vertragsparteien des Mietobjekts nur dann zu identifizieren, wenn eine monatliche Nettokaltmiete bzw. Nettokaltpacht (ohne Betriebskosten, aber einschließlich der Miete über Nebenflächen) von 10.000 Euro oder mehr vereinbart wird.

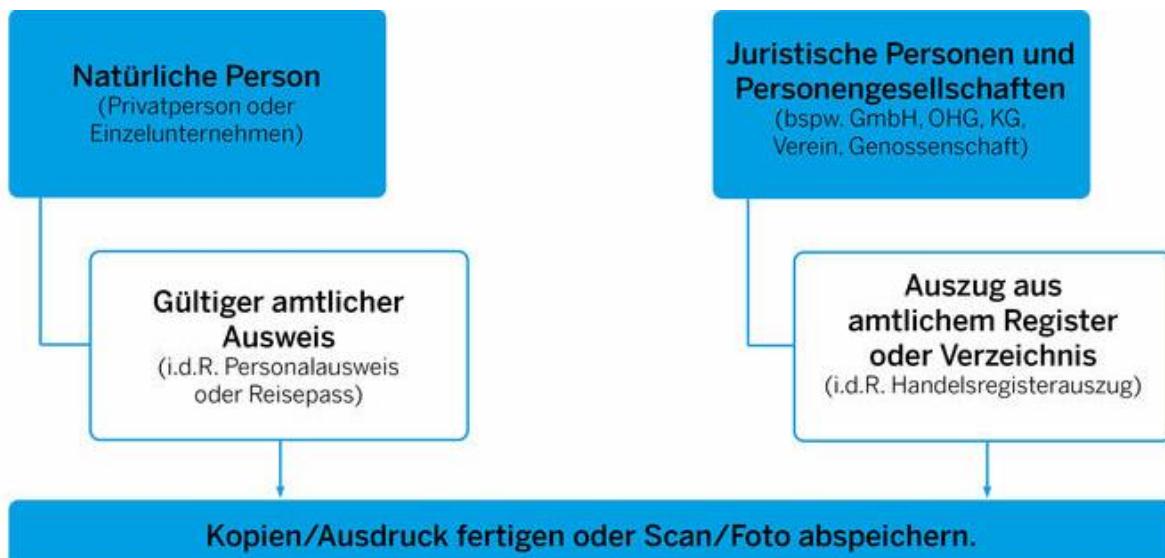


**Achtung:** Die Identifizierungspflicht gilt auch dann, wenn **kleinere, in Zusammenhang stehende Beträge die Schwellenwerte erreichen** sowie **schwellenwertunabhängig**, wenn Tatsachen vorliegen, die darauf hindeuten, dass es sich bei den Vermögenswerten, die im Zusammenhang mit der Transaktion oder Geschäftsbeziehung stehen, um den Gegenstand von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handelt.

## 3. Wie ist zu identifizieren? (§ 11 Absatz 4, § 12 Absätze 1 und 2 und § 8 Absatz 2 GwG)

**Identifizieren = Daten erfassen, prüfen, dokumentieren und aufbewahren!**

Je nachdem, ob die zu identifizierende Person eine natürliche oder juristische Person/ Personengesellschaft ist, müssen Sie unterschiedlich vorgehen:





Achten Sie darauf, dass Ihnen vorgelegte Dokumente tatsächlich der zu identifizierenden Person zuzuordnen sind; bei natürlichen Personen: **Lichtbildausweis!** Die Identifizierung muss grundsätzlich anhand eines **gültigen Originaldokumentes** erfolgen.

Ist dies nicht möglich, beispielsweise bei Geschäften über das Internet oder mit dem Ausland, sieht das Geldwäschegesetz alternative Möglichkeiten wie elektronische Identifizierungssysteme vor. Eine Ausweiskopie oder ein Scan per Mail genügt im Fall der allgemeinen und verstärkten Sorgfaltspflichten jedoch nicht, um die Identitätsprüfung zu erfüllen!

**Folgende Daten müssen Sie erheben (§ 11 Absatz 4, § 8 Absatz 2 GwG):**

**Natürliche Person:**

- Vorname und Nachname
- Geburtsort und -datum
- Staatsangehörigkeit
- Wohnanschrift
- Art des Ausweises
- Ausweisnummer
- ausstellende Behörde

**Juristische Personen/Personen(handels)gesellschaft:**

- Name und Bezeichnung der juristischen Person oder Gesellschaft mit Rechtsform (bspw. GmbH, AG, OHG, Genossenschaft)
- Registernummer (falls vorhanden)
- Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung
- Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter

Sie haben nicht nur die Pflicht, sondern das Recht, **vollständige Kopien der Dokumente und Unterlagen anzufertigen oder sie vollständig optisch digital zu erfassen**. Kunden oder Vertragspartner müssen bei ihrer Identifizierung mitwirken und die nötigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen sowie Änderungen anzeigen (§ 11 Absatz 6 GwG).



Liegen Tatsachen vor, die den Verdacht begründen, dass Ihr Vertragspartner gegen seine Pflicht aus § 11 Absatz 6 Satz 3 GwG verstößt, den wirtschaftlich Berechtigten zu offenbaren, löst dies die **Pflicht zur Abgabe einer Verdachtsmeldung** aus.

Die Durchführung der Sorgfaltspflicht der Kundenidentifizierung kann von Ihnen auch auf einen geeigneten Dritten übertragen werden. Die Voraussetzungen für eine solche Auslagerung können Sie den Auslegungs- und Anwendungshinweisen für den Nichtfinanzsektor zum Geldwäschegesetz entnehmen. Ebenso finden Sie dort weiterführende Informationen über Identifizierungsmöglichkeiten.

Kunden müssen bei ihrer Identifizierung nach dem GwG mitwirken!

Verweigert der identifizierte Kunde lediglich das Kopieren bzw. die optisch digitalisierte Erfassung des Ausweises, führt alleine diese Tatsache nicht zur Beendigungspflicht des § 10 Absatz 9 GwG, da die Kopierpflicht zu den Aufzeichnungspflichten des § 8 GwG und nicht zu den Sorgfaltspflichten zählt. Es empfiehlt sich aber, auch diesen Sachverhalt zu dokumentieren.

### Wirtschaftlich Berechtigter (§ 3 und § 11 Absatz 5 GwG)

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

Bei juristischen Personen zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten grundsätzlich jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält beziehungsweise der Stimmrechte kontrolliert oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

Gerade bei juristischen Personen und Personengesellschaften kommt es häufig zu komplexen gesellschaftsrechtlichen Geflechten. Ist Ihr Vertragspartner eine juristische Person, müssen Sie immer den wirtschaftlich Berechtigten ermitteln und identifizieren, ggf. können Sie dabei auf den sogenannten „fiktiven wirtschaftlich Berechtigten“ zurückgreifen (siehe § 3 Absatz 2 Satz 5 GwG). Ihr Vertragspartner hat eine Mitwirkungspflicht. Die Pflicht zur Identifizierung schließt ein, die Eigentums- und Kontrollstruktur der juristischen Person in Erfahrung zu bringen. Dies ist zu dokumentieren.

Von wirtschaftlich Berechtigten müssen Sie zumindest den Namen erheben. Das GwG verfolgt einen **risikoorientierten Ansatz**. Sollten Sie im Einzelfall feststellen, dass ein erhöhtes Risiko besteht, müssen Sie darüber hinaus weitere Identifizierungsmerkmale erheben. Geburtsdatum, Geburtsort und Anschrift dürfen Sie jedoch unabhängig vom festgestellten Risiko erfassen.

### **Beispiel:**

Der Geschäftsführer einer GmbH (auftretende Person) schließt einen Kaufvertrag über ein Grundstück namens und im Auftrag des Unternehmens (Vertragspartner). Als wirtschaftlich Berechtigter wird der Gesellschafter X ermittelt, der 75% der Anteile an der GmbH hält.

Weitere Details zur Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten“ sowie den Auslegungs- und Anwendungshinweisen für den Nichtfinanzsektor zum Geldwäschegesetz.

## Transparenzregister

Das Transparenzregister enthält Angaben zu wirtschaftlich Berechtigten von Unternehmen und ist erforderlich, um möglichst genaue Informationen zu wirtschaftlich Berechtigten zu erhalten. Damit das effektiv funktioniert, müssen Unternehmen in möglichst vielen Ländern dazu verpflichtet sein, Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten zu machen. In Deutschland wird das Transparenzregister beim Bundesanzeiger Verlag GmbH geführt und kann unter [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de) abgerufen werden.

Mitteilungspflichtig für deren wirtschaftlich Berechtigte sind juristische Personen des Privatrechts, eingetragene Personengesellschaften, Trusts, trustähnliche Rechtsgestaltungen sowie deren Verwalter, die ihren Wohnsitz oder Sitz in Deutschland haben sowie Gesellschaften/ Vereinigungen mit Sitz im Ausland, die in Deutschland Immobilien erwerben (§ 20 Absatz 1 Satz 2 GwG). Diese müssen Daten an das Transparenzregister liefern.

Das Transparenzregister wurde mittlerweile zum Vollregister umgewandelt. Dies bedeutet für transparenzpflichtige Rechtseinheiten, dass eine bislang entbehrliche Eintragung des wirtschaftlich Berechtigten nunmehr erforderlich ist.

Sie als Verpflichteter können das Transparenzregister bei Ihren Feststellungen zum wirtschaftlich Berechtigten Ihrer Geschäftspartner nutzen. Bei Begründung einer

neuen Geschäftsbeziehung mit einer inländischen juristischen Person oder Personengesellschaft (§ 11 Absatz 5 Satz 2 GwG) müssen Sie von Ihrem Geschäftspartner die Vorlage eines Nachweises über die Registrierung im Transparenzregister verlangen oder einen Transparenzregistrauszug einholen.

**Hinweis:** Die Pflicht gemäß § 11 Abs. 5 Satz 2 GwG, einen Nachweis über die Registrierung im Transparenzregister zu verlangen oder einen Auszug der über das Transparenzregister zugänglichen Daten einzuholen, gilt bei „Begründung einer Geschäftsbeziehung“. Das GwG unterscheidet begrifflich zwischen der „Geschäftsbeziehung“ (§ 1 Abs. 4 GwG) und der „Transaktion“ (§ 1 Abs. 5 GwG). Bei der Geschäftsbeziehung wird beim Zustandekommen des Kontakts davon ausgegangen, dass die Beziehung von gewisser Dauer sein wird. **Die Einzeltransaktion bei einem Güterhändler löst die oben genannte Pflicht nicht aus.**

Unstimmigkeiten zwischen von Ihnen erlangten Erkenntnissen zum wirtschaftlich Berechtigten und den Eintragungen im Transparenzregister müssen unverzüglich an die registerführende Stelle (Bundesanzeiger Verlag GmbH) gemeldet werden (§ 23 a GwG).

### Politisch exponierte Personen („PeP“)

Zum Personenkreis der sogenannten „politisch exponierten Personen“ (kurz: PeP) gehören Personen, die ein hochrangiges öffentliches Amt im In- oder Ausland ausüben oder in den vergangenen zwölf Monaten ausgeübt haben (§ 15 Absatz 4 GwG). Dies sind insbesondere die Staats- und Regierungschefs, aber auch Bundesminister und Minister der Länder, soweit diese Bundesratsmitglieder sind, außerdem Parlamentsabgeordnete auf Bundesebene. Eine Aufzählung von PeP finden Sie im GwG (§ 1 Absatz 12 GwG). Die EU-Kommission veröffentlicht eine Liste, in der die Bezeichnungen aller Ämter innerhalb der EU aufgeführt sind, die einen PeP-Status begründen.

Das Geldwäschegesetz verlangt, dass Sie – unabhängig von Ihrer persönlichen Risikoeinschätzung im konkreten Fall – immer mit angemessenen, risikoorientierten Verfahren prüfen und feststellen, ob es sich bei Ihrem Vertragspartner oder dem wirtschaftlich Berechtigten um eine PeP, ein Familienmitglied einer PeP oder um eine bekanntermaßen einer PeP nahestehenden Person handelt. Beim Vorliegen des PeP-Status liegt ein erhöhtes Risiko vor und Sie müssen in Bezug auf den Kunden und die Geschäftsbeziehung/Transaktion verstärkte Sorgfaltspflichten beachten.

Im Regelfall genügt es, Ihren Vertragspartner beziehungsweise den wirtschaftlich Berechtigten danach zu fragen. Die ergänzende Nutzung einer „PeP-Datenbank“ kann aber risikoangemessen sein, wenn Sie regelmäßig mit PeP-Kunden rechnen oder zu tun haben. Gleichzeitig sind die Angaben über den PeP-Status zu dokumentieren.

### Vereinfachte Sorgfaltspflichten (§ 14 GwG)

Stellen Sie unter Berücksichtigung der in den Anlagen 1 und 2 zum GwG genannten Risikofaktoren fest, dass in bestimmten Bereichen (zum Beispiel bestimmte Kundengruppen, bestimmte Produkte) nur ein geringes Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung besteht, dürfen Sie den Umfang der beschriebenen Maßnahmen angemessen reduzieren. So können Sie beispielsweise die Überprüfung der Identität auch anhand anderer glaubwürdiger, geeigneter Dokumente, die aus einer unabhängigen Quelle stammen, vornehmen. Sie müssen das geringe Risiko für jeden Fall feststellen, in dem Sie vereinfachte Sorgfaltspflichten anwenden möchten. Der Umfang Ihrer Maßnahmen muss stets ausreichen, dass Sie Verdachtsfälle erkennen und gegebenenfalls melden können.

**Achtung:** Auf Verlangen der Aufsichtsbehörde müssen Sie (auch für den Einzelfall) darlegen können, dass der Umfang der von Ihnen getroffenen Maßnahmen risikoangemessen ist!

### Verstärkte Sorgfaltspflichten (§ 15 GwG)



Entsprechend dem risikoorientierten Ansatz des Geldwäschegesetzes müssen Sie in den folgenden Fällen **zusätzlich** zu den oben beschriebenen allgemeinen Sorgfaltspflichten verstärkte Sorgfaltspflichten erfüllen (§ 15 Absatz 4 bis 7 GwG). Diese lassen sich in **fünf Fallgruppen** einteilen:

1. Sie stellen im Rahmen Ihrer **Risikoanalyse** oder im **Einzelfall** fest, dass ein **höheres Risiko** der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung bestehen kann.

2. Ihr **Vertragspartner oder der wirtschaftlich Berechtigte ist eine PeP**, ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen einer PeP nahestehenden Person:

- Zustimmung eines Mitgliedes der Führungsebene zur Begründung oder Fortsetzung der Geschäftsbeziehung;
- Herkunftsbestimmung der Vermögenswerte mit angemessenen Maßnahmen (risikoorientiert kann auch die Selbstauskunft des Kunden genügen);
- Verstärkte, kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung.

Hat die PeP ihr öffentliches Amt aufgegeben, sind die verstärkten Sorgfaltspflichten noch mindestens weitere 12 Monate danach zu beachten (§ 15 Absatz 4 GwG).

3. Es handelt sich um eine Geschäftsbeziehung oder Transaktion, an der ein **Drittstaat mit hohem Risiko** oder eine in diesem Drittstaat ansässige natürliche oder juristische Person beteiligt ist:

- Einholen zusätzlicher Informationen über den Vertragspartner, den wirtschaftlich Berechtigten und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung;
- Zustimmung eines Mitgliedes der Führungsebene zur Begründung oder Fortsetzung der Geschäftsbeziehung;
- Verstärkte, kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung;
- Herkunftsbestimmung der Vermögenswerte und des Vermögens des wirtschaftlich Berechtigten (außer bei sogen. fiktiven wirtschaftlich Berechtigten) mit angemessenen Maßnahmen (risikoorientiert kann auch die Selbstauskunft des Kunden genügen);
- Einholen von Informationen über die Gründe für die Transaktion; soweit es zur Beurteilung der Gefahr von Terrorismusfinanzierung erforderlich ist, Einholen

von Informationen über die geplante Verwendung der eingesetzten Vermögenswerte;

**Dies gilt nicht** für Zweigstellen von in der EU niedergelassenen verpflichteten Unternehmen und für Tochterunternehmen, die ihren Standort in einem Drittstaat mit hohem Risiko haben, sich aber uneingeschränkt an die gruppenweiten Strategien und Verfahren halten (§ 15 Absatz 3 Nr. 2 GwG).

4. Die Transaktion ist **besonders komplex** oder groß, läuft **ungewöhnlich** ab oder erfolgt **offensichtlich ohne wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck**:

- Untersuchung der Transaktion hinsichtlich Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungsrisiken und hinsichtlich der Pflicht zur Abgabe einer Verdachtsmeldung,
- verstärkte kontinuierliche Überwachung der dieser Transaktion zugrundeliegenden Geschäftsbeziehung, sofern eine vorhanden ist.

Können Sie die verstärkten Sorgfaltspflichten nicht durchführen, dürfen Sie die Geschäftsbeziehung nicht begründen und/oder die Transaktion nicht durchführen.

**Beachten Sie bitte:**

- **Hinweise zu Drittstaaten mit hohem Risiko** finden Sie auf der Website der FIU unter der Rubrik „Fachliche Informationen/ Drittländer“ sowie im Downloadbereich.
- Das Bundesfinanzministerium kann **neue Fallgruppen** für verstärkte Sorgfaltspflichten schaffen.
- Die Bezirksregierung Münster kann als zuständige **Aufsichtsbehörde** die Durchführung verstärkter Sorgfaltspflichten **anordnen** und Verstöße gegen die Anordnung mit einer Geldbuße ahnden.

### 3. Säule: Verdachtsfälle und Meldepflichten

#### Allgemeines zur Verdachtsmeldepflicht

Als Verpflichteter nach dem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Sie Verdachtsmeldungen abgeben, wenn Sie Sachverhalte feststellen, bei denen Tatsachen auf einen Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten.

Diese Meldungen müssen Sie an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, die sogenannte „Financial Intelligence Unit“ (FIU), senden. Die FIU ist innerhalb der Generalzolldirektion beim Zollkriminalamt angesiedelt.

Kernaufgaben der FIU sind die umfassende Gewinnung, Analyse und Steuerung von Informationen zur Aufklärung, Verhinderung oder Verfolgung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Dazu werden Verdachtsmeldungen über verdächtige Sachverhalte entgegengenommen, gesammelt und ausgewertet.

#### Meldepflicht (§ 43 Absatz 1 GwG)

Das Geldwäschegesetz regelt in Abschnitt 6 (§ 43 bis § 49) wann, wie und wo Sie Sachverhalte melden müssen, bei denen Tatsachen auf einen Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten.

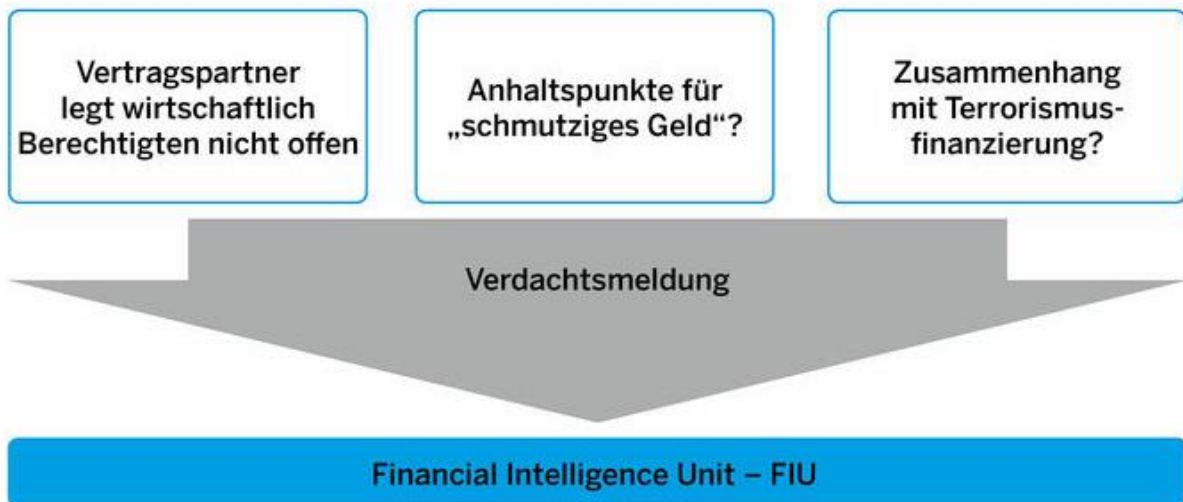
Haben Sie Anhaltspunkte dafür, dass Vermögenswerte eine illegale Herkunft haben (es sich also um „schmutziges Geld“ handelt) oder stehen die Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung oder hat der Vertragspartner Ihnen gegenüber nicht offengelegt, ob er für einen wirtschaftlichen Berechtigten handelt, so **sind Sie verpflichtet**, diesen Sachverhalt unverzüglich der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen „Financial Intelligence Unit“ (FIU) zu melden. Unbenommen bleibt Ihnen, ob Sie daneben eine Strafanzeige nach § 158 Strafprozessordnung stellen.



**Wichtig:** Die Meldepflicht gilt dabei unabhängig von der Höhe des Geschäfts (bei der Vermittlung von Mietverträgen also auch bei Unterschreitung der einschlägigen Schwellenwerte).

Sie **müssen unverzüglich eine Verdachtsmeldung an die FIU** schicken, sobald einer der folgenden Anhaltspunkte vorliegt:

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



© Bezirksregierung Münster

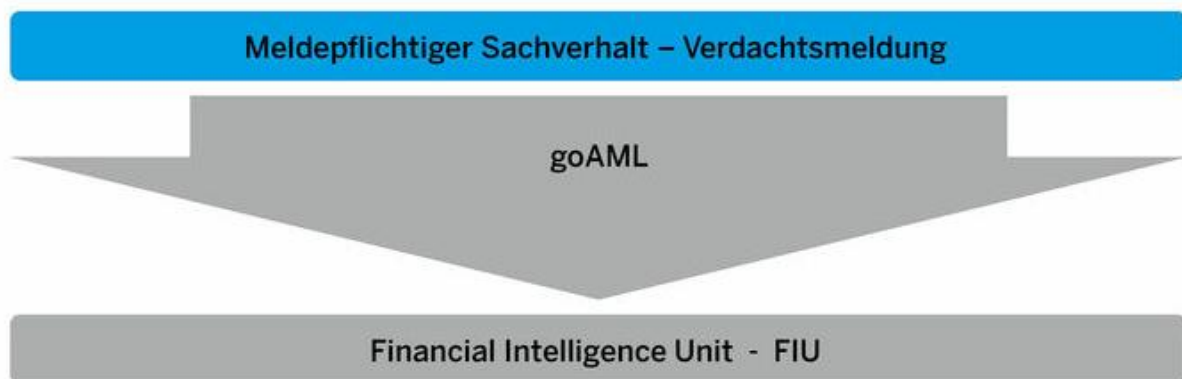
Die FIU stellt den Verpflichteten Typologiepapiere zur Verfügung, beispielsweise besondere Anhaltspunkte für den Immobiliensektor, um verdächtige Vorgänge besser erkennen zu können.

Eine Verdachtsmeldung ersetzt keine Strafanzeige gegenüber den Strafverfolgungsbehörden und kann aufgrund der strafrechtlichen Regelungen des § 261 StGB notwendig sein.



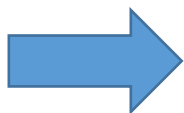
## Form der Meldung (§ 45 Absatz 1 GwG)

Verdachtsmeldungen nach §§ 43 ff. GwG sind der FIU grundsätzlich in elektronischer Form über das Anwendungsprogramm „goAML“ zu übermitteln, das die FIU den Verpflichteten als Meldeportal zur Verfügung stellt. Sie finden das Portal hier: <https://goaml.fiu.bund.de/Home>



© Bezirksregierung Münster

Voraussetzung für die Abgabe einer Verdachtsmeldung ist eine einmalige Registrierung. Diese können Sie auf der vorgenannten Webseite rechts oben vornehmen.



Die Registrierung ist seit dem 01.01.2024 für alle GwG-Verpflichteten unabhängig von der Abgabe einer Verdachtsmeldung **verpflichtend!**

## Konsequenzen einer Meldung (§§ 46 – 49 GwG)

Nach Abgabe einer Verdachtsmeldung darf das zugrundeliegende Geschäft (Transaktion im Sinne von § 1 Absatz 5 GwG) zunächst nicht durchgeführt werden. Ist eine Meldung abgeschickt, darf eine in diesem Zusammenhang stehende Transaktion frühestens dann ausgeführt werden, wenn

- FIU oder Staatsanwaltschaft der Durchführung der Transaktion zugestimmt haben,

oder

- der dritte Werktag verstrichen ist, nachdem Sie die Verdachtsmeldung versendet haben, ohne dass eine Untersagung durch FIU oder Staatsanwaltschaft erfolgt ist. Samstage gelten bei der Berechnung nicht als Werktag. Auch wenn keine Untersagung durch die FIU oder die Staatsanwaltschaft erfolgt ist, bleiben Sie dennoch inhaltlich voll verantwortlich für die Entscheidung, das Geschäft abzuschließen bzw. den Abschluss des Geschäftes zu verwehren!

Würde ein Aufschub des Geschäftes die Verfolgung einer Straftat behindern, so darf das Geschäft ausnahmsweise durchgeführt werden. Die Verdachtsmeldung ist unverzüglich nachzuholen!

**Wichtig:** Sie dürfen Ihren Vertragspartner und sonstige Dritte nicht darüber informieren, dass Sie eine Verdachtsmeldung abgegeben haben oder abgeben werden.

Sollte sich eine Verdachtsmeldung oder Strafanzeige im Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung als inhaltlich unbegründet erweisen, können Sie dafür nicht belangt werden (§ 48 GwG). Ausgenommen sind nachweislich grob fahrlässig oder vorsätzlich falsch angegebene Tatsachen.

Geben Ihre Mitarbeitenden eine Verdachtsmeldung ab bzw. geben Sie als Mitarbeitende eines Verpflichteten eine Verdachtsmeldung ab, so dürfen hieraus keine Nachteile für das bestehende Beschäftigungsverhältnis entstehen.

Unter bestimmten Voraussetzungen hat eine Verdachtsmeldung strafbefreiende Wirkung (siehe § 43 Absatz 4 GwG).