



Einforderung Ihrer Mitwirkungspflicht

Wer braucht noch die NSA? Und überhaupt, wer glaubt denn, Georg Orwells „1984“ sei nur eine Fiktion? Allen Zweiflern sei geraten, sich mit dem Thema Geldwäschegesetz und insbesondere den Pflichten des Immobilienmaklers auseinanderzusetzen.

Ende April diesen Jahres, pünktlich zum 1. Mai, dem Tag der Arbeit, flatterte den Immobilienmaklern in der Rheinland-Pfälzischen Landeshauptstadt Mainz eine, wenn nicht unangenehme, so doch arbeitsintensive Post ins Haus. Als Absender des Schreibens mit dem Versandhinweis **„Gegen Zustellungsurkunde“** zeichnet das Rechts- und Ordnungsamt verantwortlich. Im allerbesten Beamtendeutsch beginnt das Schreiben mit Zitaten und Hinweisen auf die Pflichten des Immobilienmaklers:

Natürlich ist uns allen bekannt, dass das Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) zum 21.08.2008 in Kraft getreten ist. Durch die Änderungen wie zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Ergänzung der Geldwäscheprevention vom 18.02.2013 wurde es angepasst und soll, so das Rundschreiben an das Unternehmen des Maklers, vor Kriminellen und deren Machenschaften in Bezug auf eben das Thema Geldwäsche schützen. Die

Geldwäscheprevention, so die Ausführungen im Rundschreiben, diene vor allem (!) dem Schutz des Unternehmens des Maklers.

Nach dieser kurzen Einleitung geht es auch gleich in die Details. Und vor allem werden die Forderungen an den Immobilienmakler klar definiert.

Der Immobilienmakler wird aufgefordert, seiner Verpflichtung zur Abgabe einer Erklärung zur betrieblichen Geldwäscheprevention nachzukommen:

Auszug – Original liegt vor

Vollzug des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) Artikel 2 G. v. 13.08.2008, BGBl. I S. 1690 in der derzeit gültigen Fassung, § 2 (2) der Landesverordnung über die Zuständigkeiten nach dem Geldwäschegesetz (GwGZuVO) vom 04.05.2011 geändert durch die erste LVO zur Änderung der der LVO über die Zuständigkeiten nach dem GwG vom 02.05.2014 (GVBl. Nr. 7 vom 02.05.2014 S. 67), des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) vom 23.02.2003 (BGBl. I S. 102), der Verwaltungsgerichtsordnung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686) und des Landesverwaltungszustellungsgesetzes (LVwZG) vom 02.03.2006 (GVBl. S. 56) i. V. m. dem Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG) vom 12.08.2005 (BGBl. I S. 2418). Der vierten Landesverordnung über die Gebühren der allgemeinen und inneren Verwaltung einschl. der Polizeiverwaltung vom 15.05.2013 (GVBl. Nr. 9/2013 S. 153).

Informationen zur Prävention von Geldwäsche sowie Terrorismusfinanzierung
Einforderung Ihrer Mitwirkungspflicht gem. § 16 (1) S. 2 GwG

1. Identifizierung des Vertragspartners (also Kauf- bzw. Mietinteressent) bereits **vor** der Begründung der Geschäftsbeziehung – spätestens jedoch ab einem Reservierungsauftrag.
2. Einholung von Informationen über den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung.
3. Abklärung, ob der Vertragspartner für einen (weiteren) wirtschaftlichen

mobiliemakler seinen Pflichten nicht nachkommt, stellt dies natürlich eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.

Aber wie bei den meisten Stories: Das Beste kommt zum Schluss.

Der Immobilienmakler wird aufgefordert, unverzüglich – im Juristendeutsch heißt das ohne schuldhaftes Verzögern – jedoch spätestens innerhalb von 3 Wochen nach Zugang dieses Schriftsatzes den Verpflichtungen gem. § 2 (1) Nr. 10 GwG nachzukommen. Der Immobilienmakler wird also aufgefordert, die nachfolgenden schriftlichen Informationen und ggf. Überlassung von Stichproben der bisherigen Aufzeichnungen seit Betriebsbeginn (!) bzw. spätestens seit 2010 (in Kopie) an den Absender des Schriftsatzes zu senden. Dies beinhaltet Informationen zum Unternehmen des Immobilienmaklers:

- Wie viele Mitarbeiter beschäftigen Sie?
- Gibt es einen Geldwäschebeauftragten?
- Wer ist der Verpflichtete?
- Haben Sie Filialen?
- Wurden Identifizierungsaufzeichnungen von natürlichen Personen und juristischen Personen gem. § 3 (1) GwG von dem Verantwortlichen vorgenommen?
- Wurden Risikobewertungen vorgenommen?

Und jetzt kommt der wichtige Punkt:

- Übermitteln Sie uns jeweils eine Kopie eines angefertigten Identifizierungsnachweises für die natürlichen und juristischen Personen.

Zusammengefasst

Der Immobilienmakler ist also verpflichtet, bereits **vor** dem Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages seine Kunden zu identifizieren und durch das Einsehen von Personalausweis oder Reisepass und natürlich dem Anfertigen von Kopien die notwendigen Aufzeichnungen

anzufertigen. Im Klartext bedeutet dies, dass jeder Miet- oder Kaufinteressent zu erfassen und zu bewerten ist und seine Daten zu speichern sind. Auch muss der Immobilienmakler nach den Hintergründen des Vertragszwecks Fragen stellen. Was könnte man also mit einer Mietwohnung anfangen? Man könnte dort wohnen wollen. Darüber hinaus sind bei juristischen Personen auch die Handelsregisterauszüge in Kopie zu speichern und die wirtschaftlich Berechtigten zu erfassen und dies natürlich auch bei unter Umständen mehrstufigen Holdingstrukturen. Dass die Daten laufend zu aktualisieren sind, setzt man bzw. die Behörde voraus. Und wie schnell vergehen schon fünf Jahre? Und da dies nicht nur die Vertragspartner bei abgeschlossenen Immobilien-Kaufverträgen betrifft – das könnte man ja noch verstehen – sondern auch den Mietinteressenten für die Zwei-Zimmer-Wohnung im Souterrain, ist für die Bewältigung dieser Aufgaben eine ausgeklügelte Software wohl unabdingbar.

Bei diesem ganzen Komplex gibt es zwei Fragen, die man stellen muss.

Wie will das ein Ein-Mann-Makler-Unternehmen überhaupt alles schaffen? Und werden mit diesen Gesetzen nicht gerade die kleinen Unternehmen benachteiligt? Und uns alle betreffend:

Bleibt nicht auch ein Teil des Datenschutzes auf der Strecke? Aufgrund staatlicher Anordnung werden wieder riesige Datenmengen über unbescholtene Bürger gesammelt, analysiert und gespeichert.

Das kommt einem eigentlich schon sehr bekannt vor; wenn auch in einem anderen System und in einer anderen Rechtsordnung. Und eigentlich wollten wir doch gerade das hinter uns lassen. Oder?

Hans J. Bär
CEO Financial Solutions St. Gallen AG

Berechtigten handelt oder für sich selbst.

4. Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung.
5. Die erhobenen Daten sind aufzuzeichnen und 5 Jahre aufzubewahren.

Darüber hinaus muss der Immobilienmakler als Verpflichteter nach dem GwG sogenannte interne Sicherungsmaßnahmen treffen, um sich selbst vor Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zu schützen. Die Maßnahmen im Detail:

1. Interne Grundsätze sowie angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme entwickeln und aktualisieren. Und dies kontrollieren!
2. Die Mitarbeiter unterrichten und schulen.
3. Die Beschäftigten auf Zuverlässigkeit überprüfen – sowohl bei der Einstellung als auch regelmäßig während ihrer Tätigkeit.
4. Bei Verdacht ist umgehend das BKA in Wiesbaden und das LKA Rheinland-Pfalz zu informieren.

Und schon leitet das Schreiben gleich zur Bestrafung über. Wenn der Im-