



# "KENNEN SIE IHREN KUNDEN?"

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz  
für Immobilienmakler





## Inhaltsverzeichnis

A. An wen richtet sich diese Information?

B. Geldwäscheprävention: Was ist das?

C. Welche betriebsinternen Maßnahmen müssen Sie treffen?

- I. Interne Sicherungssysteme / Risikoanalyse
- II. Unterrichtung
- III. Zuverlässigkeitsprüfung der Mitarbeiter
- IV. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten
- V. Outsourcing der betriebsinternen Maßnahmen
- VI. Dokumentation und Aufbewahrung

D. Welche kundenbezogenen Sorgfaltspflichten bestehen?

- I. „Kennen Sie Ihren Kunden?“ - Identifizierung des Vertragspartners
  1. Wann müssen Sie Ihren Vertragspartner identifizieren und seine Angaben prüfen?
  2. Zeitpunkt der Identifizierungspflicht bei Immobilienmaklern
  3. Identifizierung natürlicher Personen
    - a) Wie stellen Sie die Identität fest?
    - b) Wie prüfen Sie die Angaben zur Identität?
    - c) Schema zur Überprüfung der Identität
  4. Identifizierung von juristischen Personen und Personengesellschaften
    - a) Wie stellen Sie die Identität fest?
    - b) Wie prüfen Sie die Angaben zur Identität?
    - c) Beispiel zur Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten bei einer GmbH
- II. Abklärung des Hintergrundes der Geschäftsbeziehung
- III. Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung
- IV. Politisch exponierte Personen
- V. Dokumentation der Feststellung und Aufbewahrungspflicht

E. Was ist bei Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zu tun?

F. Welche Folgen haben Verstöße gegen das Geldwäschegesetz?

G. Indizienkatalog



## **A. An wen richtet sich diese Information?**

Die vom Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) betroffenen Unternehmen werden als „Verpflichtete“ bezeichnet. Diese Information richtet sich speziell an Immobilienmakler<sup>1</sup> in Rheinland-Pfalz. Für Güterhändler und sonstige Unternehmen aus dem Nichtfinanzsektor gibt es wegen der spezifischen Besonderheiten gesonderte Merkblätter!

## **B. Geldwäscheprävention: Was ist das?**

### **Was ist Geldwäsche und was haben Unternehmen damit zu tun?**

Unter Geldwäsche versteht man die Verschleierung der wahren Herkunft von illegal erzielten Einnahmen. Diese illegalen Einnahmen werden bei der „Wäsche“ in den legalen Wirtschafts- und Finanzkreislauf eingeführt. Das Problem dabei ist: Geldwäschevorgänge sind schwer als solche erkennbar. Sie sind meist gut getarnt, nicht ohne Weiteres von alltäglichen Geschäften und Transaktionen zu unterscheiden und finden häufig grenzüberschreitend statt. Aus diesem Grund verlangt das Geldwäschegesetz von Ihnen bestimmte Sorgfaltspflichten im Umgang

mit Kunden und verpflichtet Sie zu betriebsinternen Sicherungsmaßnahmen. Denn: Die Bekämpfung der Geldwäsche ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Sie kann nur erfüllt werden, wenn Bürger, Unternehmen und Staat vertrauensvoll zusammen wirken. Zur Aufklärung von Geldwäschevorgängen sind die Behörden auf weiterführende Informationen und die Zusammenarbeit mit den Unternehmen angewiesen.

### **Was versteht man unter Terrorismusfinanzierung?**

Das Geldwäschegesetz dient nicht nur der Bekämpfung der Geldwäsche, sondern hat auch zum Ziel, die Finanzierung des Terrorismus zu verhindern. Darunter versteht man die Bereitstellung und Sammlung finanzieller Mittel für terroristische Aktivitäten (siehe § 1 Absatz 2 GwG). Die Mittel müssen dabei nicht zwingend aus Straftaten stammen. Bereits mit kleinen Geldbeträgen kann Terrorismus unterstützt und finanziert werden. Soweit im Folgenden der Begriff der Geldwäsche verwendet wird, ist die Terrorismusfinanzierung davon ebenfalls umfasst.

## **C. Welche betriebsinternen Maßnahmen müssen Sie treffen?**

Unter betriebsinternen Maßnahmen versteht das Geldwäschegesetz all diejenigen Pflichten im Unternehmen, die unabhängig von den konkreten

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

kundenbezogenen Sorgfaltspflichten gelten. Ziel ist es, Ihr Unternehmen gegenüber Geldwäschedelikten zu sensibilisieren und abzusichern.

Zu den betriebsinternen Pflichten zählen:

- die Errichtung interner Sicherungssysteme,
- die Unterrichtung der Mitarbeiter und
- die Prüfung der Zuverlässigkeit der Mitarbeiter.

Die konkrete Ausgestaltung bleibt dabei Ihrem Unternehmen überlassen, so dass eine Anpassung an Größe, Risiko etc. möglich ist.

### ***I. Interne Sicherungssysteme / Risikoanalyse***

Das Geldwäschegesetz verlangt von Ihnen, dass Sie angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme entwickeln. Diese sollen sicherstellen, dass Ihr Unternehmen nicht für Geldwäschedelikte missbraucht werden kann und Auffälligkeiten rechtzeitig erkannt werden. Das Gesetz schreibt für die betriebsinternen Maßnahmen weder deren Ausgestaltung noch deren Umfang vor. Es ist also möglich, je nach Größe, Geschäftsgegenstand, Risikoumfeld etc. individuelle und maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln. Diese Sicherungssysteme müssen bei Bedarf aktualisiert werden.

Um überhaupt geeignete Sicherungssysteme für das eigene Unternehmen entwickeln zu können, bietet sich als

Ausgangspunkt im Allgemeinen eine an Unternehmensgröße und -gegenstand angepasste **Risikoanalyse** an. Sie ist zentraler Ausgangspunkt für alle weiteren Geldwäschepräventionsmaßnahmen im Unternehmen. Es gibt keine gesetzliche Vorgabe, wie genau eine Risikoanalyse auszusehen hat. Kernpunkt ist häufig die Betrachtung der Vertriebs-, Produkt- und Kundenstruktur des eigenen Unternehmens. Aus der Risikoanalyse können dann konkrete – **risikoangemessene – geschäfts- und kundenbezogene Sicherungsmaßnahmen** entwickelt werden (beispielsweise Handlungsanweisungen, interne Zuständigkeiten, Umgang mit Barzahlungen, Informationswege, Schulungsumfang für Mitarbeiter etc.). Eine weitere Anforderung, die an die Sicherungssysteme gestellt wird, ist, zu verhindern, dass neue Technologien für Zwecke der Geldwäsche missbraucht werden, oder dass diese Technologien die Anonymität von Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen begünstigen. Sie müssen Ihre internen Sicherungssysteme auch regelmäßig – zumindest stichprobenartig – kontrollieren.

### ***II. Unterrichtung***

Sie müssen durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass Ihre Mitarbeiter Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche und ihre gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz kennen. Ziel ist es, Ihre Mitarbeiter für dieses Thema zu sensibilisie-

ren. Auch hier überlässt Ihnen das Gesetz Art, Umfang, Ausgestaltung und Wiederholungshäufigkeit der Unterrichtung, so dass Sie die Verpflichtung risikoangemessen umsetzen können, beispielsweise durch Unterlagen oder Schulungen. Diese können auch EDV-gestützt erfolgen. Die Teilnahmehäufigkeit der Mitarbeiter kann sich ebenfalls an deren individuellem Risiko orientieren.

Das Geldwäschegesetz schreibt nicht konkret vor, welche Mitarbeiter Ihres Unternehmens Sie schulen müssen. Zwar wird pauschal von den „Beschäftigten“ gesprochen, aus der Gesetzesbegründung ergibt sich allerdings, dass keinesfalls alle Mitarbeiter eines Unternehmens gemeint sind, sondern in erster Linie diejenigen, die Kontakt im Umgang mit Transaktionen und Geschäftsanbahnungen haben, sowie Mitarbeiter, die in weiteren potentiell geldwäscherelevanten Geschäftsbereichen tätig sind.

### **III. Zuverlässigkeitsprüfung der Mitarbeiter**

Durch die Zuverlässigkeitsprüfung der Mitarbeiter mittels geeigneter und risikoangemessener Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass Ihr Unternehmen nicht durch kriminelle Mittelsmänner unterwandert wird. Dazu sollen Sie mittels Ihrer – in der Regel bereits vorhandenen – Personalkontroll- und Beurteilungssysteme die Zuverlässigkeit Ihrer Beschäftigten gewährleisten. Der Begriff der Zuverlässigkeit stellt

auf die Persönlichkeit der Beschäftigten ab. Dies bedeutet, dass die Mitarbeiter die Gewähr dafür bieten müssen, dass die Vorschriften dieses Gesetzes sowie die internen Grundsätze, die der Verhinderung der Geldwäsche dienen, beachtet werden.<sup>2</sup>

Schwerpunktmäßig wird die Zuverlässigkeitsprüfung bei der Einstellung neuer Mitarbeiter geschehen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit besteht in diesem sensiblen Bereich (Datenschutz, Persönlichkeitsrechte) bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Zuverlässigkeitsprüfung ein risikoangemessener Beurteilungsspielraum.

### **IV. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten**

**Finanzunternehmen müssen** einen der Geschäftsleitung unmittelbar nachgeordneten Geldwäschebeauftragten sowie einen Vertreter bestellen und dies der zuständigen Aufsichtsbehörde mitteilen. Gegenüber **allen sonstigen Verpflichteten** des sog. Nichtfinanzsektors **kann** die zuständige Aufsichtsbehörde die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten **anordnen**, wenn sie dies für angemessen erachtet.

### **V. Outsourcing der betriebsinternen Maßnahmen**

Sie dürfen die Durchführung betriebsinterner Sicherungsmaßnahmen vertraglich auf Dritte übertragen. Hierzu ist

---

<sup>2</sup> Die genauen Anforderungen an die Zuverlässigkeit sind in § 9 Abs. 2 Nr. 4 Satz 2 GwG beschrieben.



die vorherige Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde einzuholen (siehe § 9 Absatz 3 Satz 2 GwG); dies kann kostenpflichtig sein.

## **VI. Dokumentation und Aufbewahrung**

Im Gegensatz zu den kundenbezogenen Sorgfaltspflichten macht das Gesetz bei den betriebsinternen Maßnahmen keine konkreten Angaben darüber, welche Informationen zu dokumentieren sind und wie dies zu geschehen hat. Da die Aufsichtsbehörden sich jedoch Unterlagen vorlegen lassen können, die für die Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen von Bedeutung sind, sollten Sie auch die betriebsinternen Maßnahmen dokumentieren, bspw. Aufzeichnungen über Schulungsmaßnahmen der Mitarbeiter führen.

## **D. Welche kundenbezogenen Sorgfaltspflichten bestehen?**

### **I. „Kennen Sie Ihren Kunden?“ – Identifizierung des Vertragspartners**

#### **1. Wann müssen Sie Ihren Vertragspartner identifizieren und seine Angaben prüfen?**

- Vor Begründung einer **Geschäftsbeziehung**, das heißt für Sie als Immobilienmakler, Sie müssen Ihren Kunden spätestens bei Abschluss des Maklervertrages identifizieren.
- Wenn Tatsachen vorliegen, die darauf hindeuten, dass es sich bei den Vermögenswerten, die mit der Transaktion oder Geschäftsbeziehung

in Zusammenhang stehen, um **Erträge aus einem Verbrechen oder einer schweren Straftat (§ 261 StGB)** handelt oder die Vermögenswerte **im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung** stehen (egal, wie hoch der Betrag ist).

- Wenn Sie an den Angaben des Vertragspartners zu seiner Identität Zweifel haben. Im Rahmen der Identifizierung Ihres Vertragspartners sind Sie verpflichtet, die gesetzlich vorgeschriebenen Daten zu **erheben**, die Richtigkeit der erhobenen Daten durch Einsicht in bestimmte gesetzlich vorgeschriebene Dokumente zu **kontrollieren**, die erhobenen Angaben aufzuzeichnen und diese Unterlagen mindestens 5 Jahre **aufzubewahren**.
- Wenn **außerhalb einer bestehenden Geschäftsbeziehung eine gelegentliche Transaktion** (worunter jegliche Vermögensverschiebung zu verstehen ist) im Wert von **15.000 €** oder mehr durchgeführt wird (Einzelgeschäft), oder wenn **mehrere Transaktionen durchgeführt werden**, die zusammen diesen Wert überschreiten, und Sie Anhaltspunkte dafür haben, dass zwischen diesen Transaktionen ein Zusammenhang besteht. Es muss dabei nicht zwingend um die Annahme oder Abgabe von Bargeld gehen, auch wenn Sie Edelmetalle oder Wertpapiere annehmen und abgeben, wird Vermögen verschoben. Ebenso werden unbare Transaktionen da-

von umfasst (also wenn Sie z.B. Begünstigter einer entsprechenden Überweisung sind).

**HINWEIS:** Von dieser Regelung werden klassische Gelegenheitsgeschäfte erfasst (ähnlich wie im Bereich des Einzelhandels), bei denen der Kunde mangels einer dauerhaften Geschäftsbeziehung sonst nicht identifiziert werden müsste. Da in Ihrer Branche durch die meisten Tätigkeiten jedoch bereits eine Geschäftsbeziehung begründet wird, hat dies in der Praxis nur wenig Bedeutung.

#### **ACHTUNG:**

Vertragspartner ist nur, wer als natürliche oder juristische Person eine Geschäftsbeziehung eingeht, nicht aber sein Vertreter oder Bote – dieser muss nicht identifiziert werden!

Haben Sie Ihren Vertragspartner bereits bei früherer Gelegenheit identifiziert und die Angaben hierüber aufgezeichnet, müssen Sie ihn nicht erneut identifizieren, sondern nur seinen Namen und den Umstand, dass er bereits früher identifiziert wurde, aufzeichnen. Sofern Sie Zweifel daran haben, dass diese Angaben noch zutreffen, müssen Sie erneut identifizieren.

Abzuklären ist darüber hinaus noch, ob es hinter dem Vertragspartner einen sog. **wirtschaftlich Berechtigten**<sup>3</sup> gibt. Die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten soll Strohmange-

schäften entgegenwirken und denjenigen identifizieren, in dessen wirtschaftlichem Interesse die Transaktion erfolgt. Es geht darum herauszufinden, wer letztlich „Eigentümer“ des Geldes ist, bzw. wer bei einem Unternehmen letztlich die Kontrolle und damit das Sagen hat. Sollte es eine solche Person geben, müssen Sie auch diese identifizieren.

Der Vertragspartner ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen die erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen.

Weisen Sie ihn auf diese Pflichten nach § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG hin!

Sollte er dennoch nicht bereit sein, Ihnen die erforderlichen Informationen zu geben, müssen Sie im Zweifelsfall das Geschäft beenden und eine Verdachtsmeldung (siehe unten unter Buchstabe E) in Erwägung ziehen.

Bei der Identifizierung ist zu unterscheiden, ob es sich bei dem Vertragspartner um eine **natürliche Person** oder um eine **juristische Person beziehungsweise Personengesellschaft** (z. B. eine GmbH, eine KG oder auch einen Verein) handelt.

#### **2. Zeitpunkt der Identifizierungspflicht bei Immobilienmaklern**

Sie müssen Ihren Kunden **spätestens mit Abschluss des Maklervertrages vollständig** identifizieren, **wenn dieser oder sein Vertreter persönlich anwesend ist**. Gleiches gilt für die

<sup>3</sup> Näheres hierzu finden Sie im Abschnitt D. I. 3., „Wirtschaftlich Berechtigter“

Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten.

### **Ausnahmen:**

Wird ein Maklervertrag **konkludent oder fernmündlich** abgeschlossen (beispielsweise über das Internet), muss die **vollständige Identifizierung spätestens vor Übermittlung der Kontaktdaten von Verkäufer/Käufer durch den Makler an den Kunden** erfolgen.

Die übrigen geldwäscherechtlichen Pflichten bleiben hiervon unberührt.

**Unabhängig** von dieser Verlagerung des Zeitpunkts der abschließenden Identifizierung hat der Immobilienmakler **risikoangemessen bei Kontaktaufnahme** mit dem Kunden

a) die Pflichten des § 11 GwG (Meldung von Verdachtsfällen) zu erfüllen,

b) nach § 8 Abs. 1 GwG (Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht) **bereits bei fernmündlichem Kontakt die Grunddaten des Kunden zu erfragen und aufzuzeichnen**,

c) in Bezug auf diesen Kunden das **Risiko zu analysieren und zu kategorisieren** (hoch, mittel, niedrig), sowie dieses ebenfalls **aufzuzeichnen**.

Bestehen tatsächlich Anhaltspunkte dafür, dass Interessenten einer Hochrisikokategorie (beispielsweise politisch exponierte Personen oder Personen aus Staaten, welche unzureichende Vorkehrungen gegen Geldwäsche treffen [sog. „Hoch-Risiko-Jurisdiktionen“])

einen Geschäftskontakt suchen, ist schon in dieser Phase eine vollständige Identifizierung durchzuführen. Eine vollständige Identifizierung ist auch dann vorzunehmen, wenn von vornherein kein persönlicher Kontakt zwischen Makler und Kunde stattfinden soll (wenn z.B. ein ausländischer Kapitalanleger ohne vorherige Objektbesichtigung eine Immobilie in Deutschland erwerben möchte). Wie eine Identifizierung vorgenommen wird, können Sie der Nr. 3 in diesem Abschnitt entnehmen. „Vollständige“ bzw. „Abschließende“ Identifizierung meint das Erfassen der Daten (Identifizierung, § 4 Abs. 3 GwG) **UND** das Überprüfen der Daten (Verifizierung, § 4 Abs. 4 GwG).

### **3. Identifizierung natürlicher Personen**

a) *Wie stellen Sie die Identität fest?*

**Folgende Daten** zu Ihrem Vertragspartner müssen Sie in den oben aufgeführten Fällen erheben:

- Name (Nachname und mindestens ein Vorname)
- Geburtsort und Geburtsdatum
- Staatsangehörigkeit
- Anschrift (keine Postfächer)
- Art des Ausweises (z. B. Personalausweis oder Reisepass)
- Ausweisnummer
- Ausstellende Behörde

Sollte der Vertragspartner auf Veranlassung eines Dritten handeln (z.B. wenn es sich bei dem Vertragspartner um einen Treuhänder handelt, der selbständig bestimmte



Vermögenswerte für einen anderen verwaltet), muss auch dieser Dritte, der als sog. „**wirtschaftlich Berechtigter**“ ein wirtschaftliches Interesse an dem Geschäft hat, identifiziert werden.

b) *Wie prüfen Sie die Angaben zur Identität?*

*Wenn der Vertragspartner persönlich anwesend ist:*

- Lassen Sie sich einen **amtlichen Ausweis**, in der Regel also Personalausweis oder Reisepass, **im Original** vorlegen. Ein Führerschein oder z. B. ein Studentenausweis mit einem Lichtbild, reichen nicht aus.



Quelle: BMI

- **Ausländische Staatsbürger** sind grundsätzlich nur anhand von gültigen Ausweisen oder Reisepässen ihres Heimatlandes, oder Pass-/Ausweisersatzpapieren zu identifizieren, mit denen die Pass- und Ausweispflichten in Deutschland erfüllt werden. **Das sind Ausweise, die mindestens folgende Daten enthalten:** Familienname und gegebenenfalls Geburtsname, Vorname(n), Lichtbild, ggf. akademischer Grad, Tag und Ort der Geburt, Größe, Farbe der Augen, ggf. gegen-

wärtige Anschrift, Staatsangehörigkeit, Unterschrift, Seriennummer des Dokumentes.

- Vergewissern Sie sich, dass der Ausweis zum Zeitpunkt der Identifizierung gültig ist und vergleichen Sie, ob die auftretende Person mit der in dem Ausweis abgebildeten Person identisch ist.
- Es müssen **nur die Angaben überprüft werden, die in dem vorgelegten Ausweis enthalten sind**. Auch wenn daher z. B. in einem Reisepass die Anschrift des Kunden fehlt, muss nicht noch ein weiteres Dokument zur Überprüfung herangezogen werden.
- Falls Sie Zweifel an der Echtheit eines Ausweises haben sollten: Der Rat der Europäischen Union hat ein Online-Register über europäische Identitätsdokumente und deren Echtheitsmerkmale veröffentlicht. Der Anwender kann dort nachsehen, welches Dokument ihm vorliegt, wie es im Original auszusehen hat und welche Sicherheitsmerkmale im Dokument vorhanden sein müssen. Das Register finden Sie hier: <http://prado.consilium.europa.eu>.

*Wenn der Vertragspartner nicht persönlich anwesend ist,*

(z. B. weil es sich um eine Internet-Geschäftsbeziehung handelt oder Ihr Vertragspartner sich von einer dritten Person vertreten lässt), können Sie dessen Identität überprüfen:

- durch eine (selbst vorgenommene) Fernidentifizierung:
  - a) anhand der Vorlage eines amtlichen Original-Ausweises des Vertragspartners,
  - b) anhand einer beglaubigten Kopie des Ausweises; eine solche Beglaubigung kann durch einen Notar und jedes Einwohnermeldeamt (für deutsche Ausweise) durchgeführt werden,
  - c) durch einen elektronischen Identitätsnachweis nach § 18 des Personalausweisgesetzes, oder
  - d) durch eine qualifizierte elektronische Signatur (Näheres hierzu finden Sie unter: <http://www.bundesnetzagentur.de>),
- durch Einschaltung eines zuverlässigen Dritten im Sinne von § 7 GwG, der die Identifizierung vornimmt, z.B. mittels des Postident-Verfahrens der Deutschen Post. Der Dritte muss die Informationen unverzüglich und direkt an Sie weiterleiten.

**Achtung:**

In den Fällen der Fernidentifizierung nach den Buchstaben a), b) oder d) muss die erste Zahlung von einem Konto erfolgen, das auf den Namen des Vertragspartners bei einem Kreditinstitut in der EU oder in bestimmten gleichwertigen Drittstaaten eröffnet worden ist!

Es reicht daher nicht aus, wenn eine Person als angeblicher Vertreter den Ausweis einer anderen Person

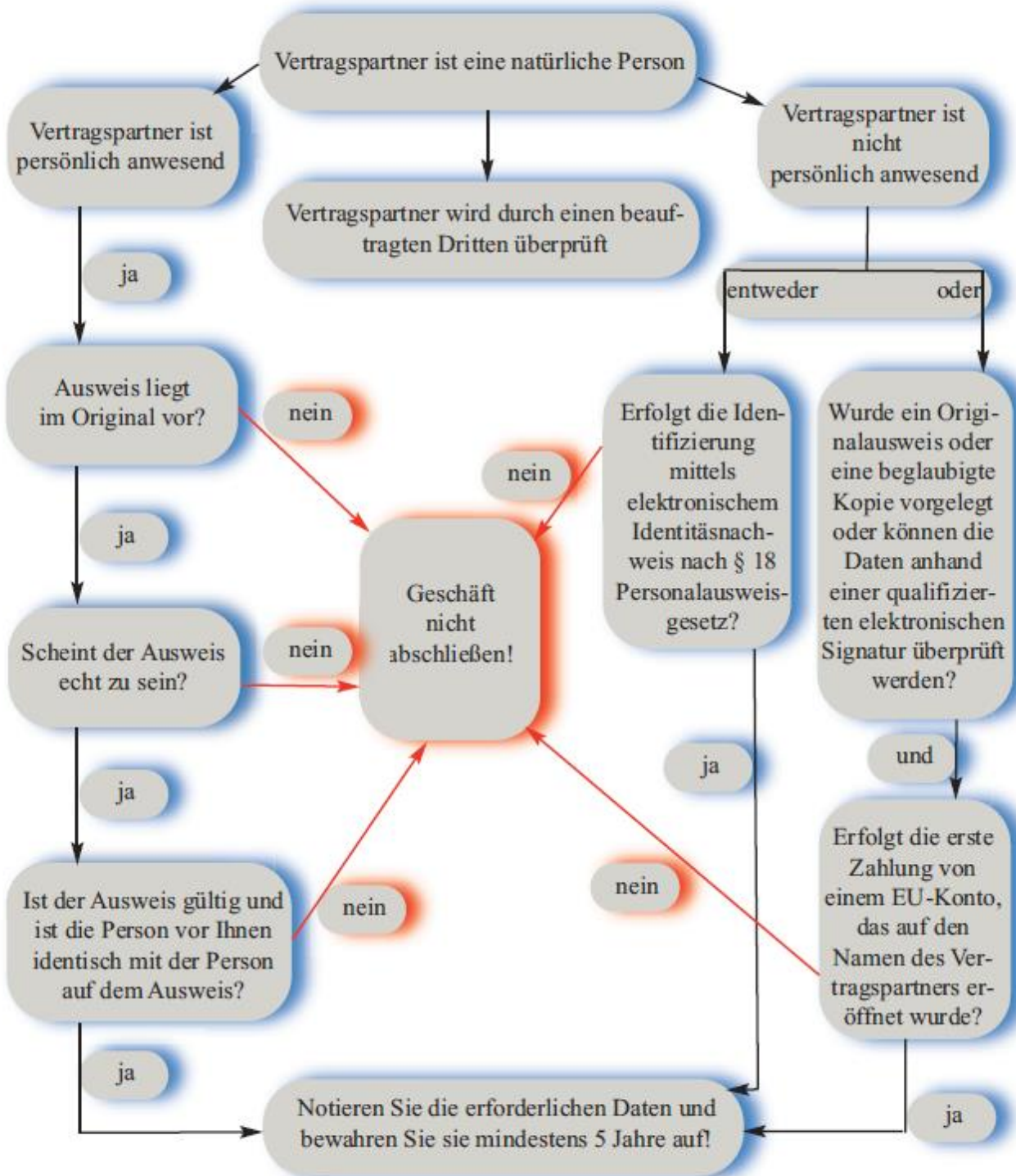
vorlegt (dieser Ausweis könnte gestohlen worden sein, um die eigene Identifizierung zu umgehen).

Bei einer Fernidentifizierung nach Buchstabe d) (elektronische Signatur) ist darüber hinaus die Gültigkeit des Zertifikats, die Anzeige des Zertifizierungsdiensteanbieters gemäß § 4 Absatz 3 des Signaturgesetzes, die Unversehrtheit des Zertifikats und der Bezug des Zertifikats zu den signierten Daten zu prüfen.

Bei einer Fernidentifizierung nach Buchstabe c) (elektronischer Identitätsnachweis) müssen Sie anstelle der Art, der Nummer und der ausstellenden Behörde das dienst- und kartenspezifische Kennzeichen aufzeichnen und die Tatsache, dass die Prüfung anhand eines elektronischen Identitätsnachweises erfolgt ist.



c) Schema zur Überprüfung



#### 4. Identifizierung von juristischen Personen und Personengesellschaften

Es kann vorkommen, dass jemand nicht für sich selbst, sondern für eine sog. **juristische Person** (z. B. AG, GmbH, eingetragener Verein) oder eine **Personengesellschaft** (z. B. OHG, KG, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nicht eingetragener Verein) ein Geschäft mit Ihnen abschließen möchte.

**Beispiel aus dem Bereich Immobilienhandel:** Der Geschäftsführer einer GmbH sucht ein neues Gebäude für sein Unternehmen und beauftragt einen Immobilienmakler mit der Suche. Vertragspartner ist hier die GmbH und nicht der Geschäftsführer selbst.

##### a) Wie stellen Sie die Identität fest?

Bei Geschäften mit juristischen Personen oder Personengesellschaften müssen Sie sowohl die **Identität der Gesellschaft** als auch – soweit vorhanden – die Identität der **hinter der Gesellschaft stehenden natürlichen Personen („wirtschaftlich Berechtigten“)** erheben.

##### *Feststellung der Identität der Gesellschaft*

Folgende Angaben sind zu erheben:

- Name/Bezeichnung der juristischen Person oder Gesellschaft,
- Rechtsform (z. B. GmbH, AG, KG, e.V., OHG...),
- soweit vorhanden: Registernummer,
- Anschrift des Sitzes beziehungsweise der Hauptniederlassung,

- Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter (z. B. Geschäftsführer, Vorstand).

**Besonderheit:** Ist eines der genannten Mitglieder selbst eine juristische Person (z. B. die GmbH bei einer GmbH & Co. KG), müssen auch von dieser Name, Rechtsform, Registernummer und Anschrift erhoben werden.

##### *Feststellung der Identität des wirtschaftlich Berechtigten*

Bei juristischen Personen und Gesellschaften gilt als wirtschaftlich Berechtigter unter anderem jede Person, die **mehr als 25 %** der Stimmrechte kontrolliert, **mehr als 25 %** der Kapitalanteile hält oder **25 % oder mehr** des Vermögens kontrolliert. Sie müssen daher bei juristischen Personen und Gesellschaften immer auch nach den Beteiligungsverhältnissen und Stimmrechten fragen.

Wichtig ist, dass **nur natürliche Personen wirtschaftlich Berechtigte** sein können. Es kann also z. B. eine GmbH nie wirtschaftlich Berechtigte sein, sondern allenfalls die Hauptgesellschafter der GmbH, wenn es sich um natürliche Personen handelt. Stellen Sie fest, dass es wirtschaftlich Berechtigte gibt, müssen Sie zumindest den Nachnamen und mindestens einen Vornamen dieser Person bzw. Personen ermitteln und aufzeichnen. Weitere Identifikationsmerkmale wie Adresse, Geburtsdatum oder Staatsangehörigkeit des/der wirtschaftlich Berechtigten müssen nur dann erhoben werden, wenn im Einzelfall Geldwäsche- oder



Terrorismusfinanzierungsrisiken erkennbar sind.

**Besonderheit:** Bei sog. börsennotierten Gesellschaften (also Gesellschaften, deren Wertpapiere an einer Börse behandelt werden, wie z. B. die DAX- oder MDAX-Unternehmen) muss der wirtschaftlich Berechtigte nicht ermittelt werden.

Eine Übersicht über die wichtigsten börsennotierten Gesellschaften finden Sie z.B. unter <http://www.boerse.ard.de>, dort unter „Kurse“/ „Firmendaten“.

*b) Wie prüfen Sie die Angaben zur Identität?*

*aa) Wie prüfen Sie die Angaben zur Identität der juristischen Person?*

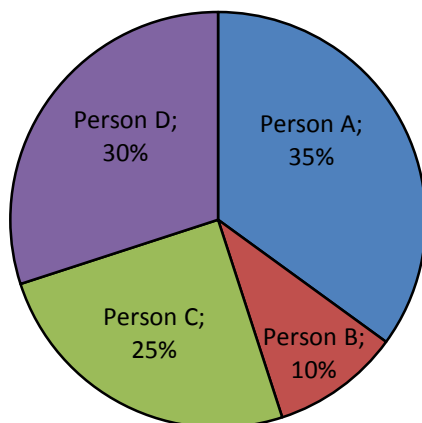
Zur Identitätsprüfung einer Gesellschaft sollte VOR Vertragsabschluss ein aktueller Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister beziehungsweise einem vergleichbaren amtlichen Register oder Verzeichnis vorliegen. Auch Gründungsdokumente oder Ähnliches sind geeignet. Die Identität kann auch durch Einsichtnahme in Register- oder Verzeichnisdaten geprüft werden. Die nationalen Handels-, Genossenschafts- und Partnerschaftsregister finden Sie hier: [www.handelsregister.de](http://www.handelsregister.de). Europäische Handelsregister finden Sie hier: [https://e-jus-tice.europa.eu/content\\_business\\_registers\\_in\\_member\\_states-106-de.do?member=1](https://e-jus-tice.europa.eu/content_business_registers_in_member_states-106-de.do?member=1)

*bb) Wie prüfen Sie die Angaben zur Identität des wirtschaftlich Berechtigten?*

Die Richtigkeit der Angaben muss durch risikoangemessene Maßnahmen überprüft werden. Wie dies in der Praxis konkret auszusehen hat, wird vom Geldwäschegesetz nicht verbindlich vorgegeben. Sie können dafür öffentlich zugängliche Dokumente oder öffentliche Aufzeichnungen nutzen, auf Auskünfte und Daten Ihres Vertragspartners zurückgreifen oder die Informationen auf andere Art und Weise beschaffen. Der Vertragspartner hat Ihnen gegenüber offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will. Mit der Offenlegung hat er Ihnen auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen.



c) *Beispiel zur Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten bei einer GmbH*  
 Im Beispiel unten müssen Sie nur die Personen A und D identifizieren, da diese die wirtschaftlich Berechtigten an der GmbH sind. Selbst die 25% von Person C reichen nicht aus, da eine natürliche Person über 25% der Anteile halten muss, um wirtschaftlich Berechtigter zu sein.



## II. Abklärung des Hintergrundes der Geschäftsbeziehung

Sie sind außerdem verpflichtet, Informationen über den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung einzuholen, soweit sich dies im Einzelfall nicht bereits zweifelsfrei ergibt.

## III. Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung

Wenn die Geschäftsbeziehung mit einem Vertragspartner eine gewisse Zeit andauert, muss sie kontinuierlich überwacht werden. Damit dies möglich ist, müssen Sie Ihren Vertragspartner bereits zu Beginn einer **Risikoklasse** (normal, mittel, hoch) **zuordnen**. Im Verlauf der Kundenbeziehung ist immer wieder zu prüfen, ob Ihre Zuord-

nung noch passt oder ob sie geändert werden muss. Dies hängt u. a. von der Häufigkeit der Geschäftsvorfälle, deren Wert, etc. ab.

Die dazu erstellten Dokumente müssen entsprechend regelmäßig aktualisiert werden. Dadurch sollen Sie Auffälligkeiten bzw. Abweichungen vom gewöhnlichen Geschäftsverhalten besser erkennen können. Auch die Überwachungspflicht bezieht sich nur auf die Geschäftsbeziehungen, nicht auf gelegentliche Transaktionen.

## IV. Politisch exponierte Personen

Sie haben Anhaltspunkte dafür, dass der von Ihnen identifizierte Vertragspartner und/oder der/die wirtschaftlich Berechtigte(n) (soweit vorhanden) sogenannte **PEP** „Politisch Exponierte Personen“ sind (d. h. vereinfacht ausgedrückt: Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben, sowie deren Angehörige und der PEP bekanntermaßen nahe stehende Personen<sup>4</sup>)?

- **Als Mitarbeiter des Unternehmens** müssen Sie die Zustimmung eines Vorgesetzten einholen, **BEVOR Sie eine Geschäftsbeziehung** mit einer PEP **begründen**.
- Sie müssen die Herkunft der eingesetzten Gelder/Vermögenswerte durch angemessene Maßnahmen ermitteln (z. B. fragen, woher das Geld kommt, mit dem das Geschäft getätigt werden soll – der Vertrags-

<sup>4</sup> Siehe Artikel 2 Abs. 2 der Richtlinie 2006/70/EG vom 1. August 2006 A214/31

partner ist verpflichtet, Ihnen die notwendigen Informationen zu geben).

- Sie müssen die Geschäftsbeziehung, falls es sich nicht um ein einmaliges Geschäft handelt, kontinuierlich verstärkt überwachen.

Als PEP gelten insbesondere:

- Staats- und Regierungschefs,
- Minister und stellvertretende Minister bzw. Staatssekretäre, Parlamentsmitglieder,
- Mitglieder von obersten Gerichten, Verfassungsgerichten oder sonstigen hochrangigen Institutionen der Justiz, gegen deren Entscheidung, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel eingelegt werden kann.
- Mitglieder der Rechnungshöfe oder der Vorstände von Zentralbanken.
- Botschafter, Geschäftsträger,
- Hochrangige Offiziere der Streitkräfte,
- Mitglieder der Leitungs-, Verwaltungs- und Aufsichtsgremien staatlicher Unternehmen.

#### Ausnahme:

Wenn es sich um eine PEP handelt, die ihr wichtiges öffentliches Amt im Inland oder als im Inland gewählte Abgeordnete des Europäischen Parlaments ausübt, gelten in der Regel nur die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 3 GwG. Gleiches gilt für Personen, die seit mindestens einem Jahr kein wichtiges öffentliches Amt mehr ausüben. Denn bei diesen Personen kann

grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein geringes Risiko besteht; es sei denn eine Risikobewertung ergibt das Gegenteil.

Diese Thematik wird von Ihnen ein hohes Maß an Feingefühl erfordern, um den Vertragspartner bzw. den wirtschaftlich Berechtigten als PEP zu identifizieren, ohne dabei den Geschäftsablauf zu beeinträchtigen und diskriminierende Fragen an den Vertragspartner zu richten.

#### ***V. Dokumentation der Feststellung und Aufbewahrungspflicht***

Sie müssen gegenüber der Aufsichtsbehörde jederzeit nachweisen können, dass Sie Ihrer Identifizierungsverpflichtung in den im Geldwäschegesetz genannten Fällen nachkommen. Zu diesem Zweck und um ggf. staatsanwaltliche oder polizeiliche Ermittlungen unterstützen zu können, müssen Sie die erhobenen Angaben und eingeholten Informationen über Vertragspartner, wirtschaftlich Berechtigte sowie das abgeschlossene Geschäft aufzeichnen und diese Unterlagen **mindestens 5 Jahre (beginnend mit dem Schluss des Kalenderjahres)** aufbewahren. Wie Sie die Aufzeichnung vornehmen, ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Sie können z. B. handschriftliche oder EDV-Listen anlegen. Das Geldwäschegesetz erlaubt auch, dass Sie gut leserliche **Kopien von Vorder- und Rückseite des Ausweises** fertigen, auf denen auch das Foto gut erkennbar sein sollte.

## ***E. Was ist bei Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zu tun?***

Gibt es Hinweise darauf, dass es sich bei den Vermögenswerten, mit denen das Geschäft getätigt wird, um **Erträge krimineller Aktivitäten** handelt oder dass die Vermögenswerte im Zusammenhang mit **Terrorismusfinanzierung** stehen? Hat der Vertragspartner Ihnen gegenüber **nicht offengelegt**, ob es einen **wirtschaftlich Berechtigten** gibt?

Dann sind Sie zu einer „**Verdachtsmeldung**“ verpflichtet. Die Verdachtsmeldung muss bei den beiden folgenden Stellen abgegeben werden:

Bundeskriminalamt, Referat SO 32 -  
Financial Intelligence Unit (FIU)  
Deutschland; 65173 Wiesbaden  
Tel. 0611/55-18615, Fax: 0611/55-  
45300; E-Mail: [fiu@bka.bund.de](mailto:fiu@bka.bund.de)

**und**

Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz  
Gemeinsame Finanzermittlungsgruppe  
(GFG) Polizei/Zoll  
Valenciaplatz 1 – 7, 55118 Mainz  
Tel. 06131/65-0, Fax: 06131/65-2106  
Email: [LKA.43.L@POLIZEI.RLP.DE](mailto:LKA.43.L@POLIZEI.RLP.DE)

Sie können für die Meldung das Formular „Verdachtsmeldung“, welches Sie unter folgendem Link auf der Internetseite des BKA finden:

[http://www.bka.de/nn\\_204298/DE/Themen/AB-isZ/Deliktsbereiche/GeldwaescheFIU/Veroeffentlichungen/Verdachtsmeldung/verdachtsmeldung\\_node.html?\\_nnn=true](http://www.bka.de/nn_204298/DE/Themen/AB-isZ/Deliktsbereiche/GeldwaescheFIU/Veroeffentlichungen/Verdachtsmeldung/verdachtsmeldung_node.html?_nnn=true), verwenden.

Bei einer formlosen Meldung geben Sie bitte zumindest den aus Ihrer Sicht verdächtigen Sachverhalt an und nennen Sie Ihre Kontaktdaten für Rückfragen.

Sie dürfen den Vertragspartner keinesfalls über Ihre Verdachtsmeldung informieren und in der Regel auch das Geschäft zunächst nicht abwickeln!

Zu prüfen ist, ob es sich um einen Sachverhalt handelt, der unter dem Blickwinkel der allgemeinen Erfahrungen und Ihrem beruflichen Erfahrungswissen ungewöhnlich und/oder auffällig ist und die Möglichkeit von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung demzufolge nahe liegt.

## ***F. Welche Folgen haben Verstöße gegen das GwG?***

Vorsätzliche (mit Wissen und Wollen) oder leichtfertige (besondere und vorwerfbare Unachtsamkeit) Verstöße gegen das GwG können mit einem **Bußgeld von bis zu 100.000 Euro pro Verstoß** geahndet werden. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen möglich, z. B. Gewinnabschöpfung oder Untersagung der Ausübung des Berufs oder Geschäfts.

## G. Indizienkatalog

Dieser Indizienkatalog wurde anhand der Erkenntnisse und Anhaltspunkte-papiere nationaler und internationaler Institutionen<sup>5</sup> zur Geldwäschebekämpfung (wie z.B. der Financial Action Task Force oder des Bundeskriminalamtes) erstellt, um Sie als Unterneh-

<sup>5</sup> Quellen:

- Zentrum für Steuerpolitik und Verwaltung der OECD: Handbuch „Geldwäsche“ für den Innen- und Außendienst der Steuerverwaltung aus 2009, abrufbar unter: <http://www.oecd.org/tax/crime/44751835.pdf>
- Bundeskriminalamt Wiesbaden, Financial Intelligence Unit (FIU) Deutschland : Anhaltspunkte und Warnhinweise bei Immobilientransaktionen, abrufbar unter: [http://www.bka.de/nr\\_204294/DE/ThemenABisZ/Deliktsbereiche/GeldwaescheFIU/Veroeffentlichungen/veroeffentlichungen\\_node.html?\\_nnn=true](http://www.bka.de/nr_204294/DE/ThemenABisZ/Deliktsbereiche/GeldwaescheFIU/Veroeffentlichungen/veroeffentlichungen_node.html?_nnn=true)
- HM Revenue & Customs: Anti-money laundering guidance for high value dealers; July 2010, abrufbar unter: [http://www.hmrc.gov.uk/mlr/mlr\\_hvd.pdf](http://www.hmrc.gov.uk/mlr/mlr_hvd.pdf)
- Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend Österreich und Wirtschaftskammer Österreich: BMWFJ-WKÖ Leitfaden zu den Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung §§ 365m-z GewO 1994 vom 24.06.2011, abrufbar als „Gemeinsame Informationsbroschüre“ unter: [http://portal.wko.at/wk/format\\_detail.wk?angid=1&stid=635122&dstdid=680](http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=635122&dstdid=680)
- Financial Action Task Force/ OECD: Best Practices Paper – Best Practices on Trade Based Money Laundering; 2008, abrufbar unter: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/BPP%20Trade%20Based%20Money%20Laundering%202012%20COVER.pdf>
- Financial Action Task Force/ OECD: RBA Guidance for Real Estate Agents; 17 June 2008, abrufbar unter: <http://www.fatf-gafi.org/documents/riskbasedapproach/fatfguidanceontherisk-basedapproachforrealestateagents.html>

mer darüber zu informieren, welche Anhaltspunkte auf eine Geldwäsche-handlung oder Terrorismusfinanzierungshandlung hindeuten können. Sollten Sie aufgrund dieser Anhaltspunkte den Verdacht hegen, dass es sich bei den Vermögenswerten, mit denen das Geschäft getätigt wird, um **Erträge krimineller Aktivitäten** handelt oder dass die Vermögenswerte im Zusammenhang mit **Terrorismusfinanzierung** stehen, so müssen Sie eine Verdachtsmeldung abgeben.

Der Katalog enthält sowohl berufsgruppenübergreifende als auch berufsgruppenspezifische Indikatoren für Sie als Immobilienmakler.

Ob Geld gewaschen werden soll, ist vorrangig an ungewöhnlichen Transaktionen zu erkennen. „Ungewöhnlich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sich eine Transaktion von den in einer Branche üblichen Transaktionen bzw. den Gewohnheiten der beteiligten Personen vor dem Hintergrund ihrer üblichen Aktivitäten und erkennbaren wirtschaftlichen Verhältnisse unterscheidet. Unterschiede zum normalen oder erwarteten Verhalten können Anhaltspunkte darstellen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um Geldwäsche handelt, steigt proportional zur Größe der Abweichung im Verhalten und der Häufigkeit ungewöhnlicher Ereignisse. Daher ist es als Unternehmer erforderlich, Geschäftsbeziehungen intensiv zu beobachten.

Transaktionen zur Verschleierung von Vermögenswerten sind regelmäßig so ausgerichtet, dass die unrechtmäßige Herkunft, der Weg, sowie der Besitz des Geldes oder der daraus resultierenden Vermögenswerte möglichst kaschiert oder erklärt werden kann. Folgende Merkmale können Anhaltspunkte für Geldwäsche sein:

- es existiert keine wirtschaftlich begründete oder logische Erklärung für die Transaktion,
- die Transaktion passt nicht zu den Verhältnissen oder dem üblichen Einkommen der Person,
- die Herkunft des Geldes ist unklar und/ oder

- die Identität der beteiligten Parteien ist unklar.

Dieser Indizienkatalog soll Ihnen **denkbare Anhaltspunkte** für **mögliche Verdachtsmomente** geben. Beachten Sie bitte, dass dieser zwar recht ausführlich, dennoch **nicht abschließend** ist. Des Weiteren begründet das alleinige **Vorliegen eines einzigen Anhaltspunktes in der Regel noch keinen Verdacht**. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Verdacht gehegt werden kann, sind Sie auf Ihre Berufserfahrung angewiesen, da Sie über die entsprechenden branchenspezifischen Kenntnisse verfügen.

### **Berufsgruppenübergreifende Indikatoren:**

#### ***Hinsichtlich der Transaktion:***

- Transaktion ohne sichtbaren wirtschaftlichen Nutzen.
- Kauf von Vermögenswerten weit unter/ über Marktpreis.
- undurchsichtige oder nicht überprüfbare Herkunft des Geldes.
- Über- oder Unterfakturierung von Waren.
- Wiederholte Transaktionen knapp unter dem Schwellenwert zur Umgehung einer Identifizierung.
- Transfers in oder aus Staaten ohne gleichwertige Standards in Bezug auf Geldwäscheprävention bzw. Auslandstransfers mit Bezug zu unbekanntem oder "exotischen" Banken (z.B. an Offshore-Bankenplätze,

Rauschgiftproduktionsländer) oder über abgelegene Filialen von international tätigen Instituten (Informationen zu den „Hochrisiko.-Ländern“ erhalten Sie unter folgendem Link auf der Seite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht:

[http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bericht/dl\\_rs\\_1301\\_gw\\_anlage1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bericht/dl_rs_1301_gw_anlage1.pdf?__blob=publicationFile&v=4)).

- Auffällige Aufteilung in Teilbeträge zur Vermeidung der Obergrenzen für meldepflichtige Geldtransfers nach ausländischem Recht (es sei denn, die Aufteilung dient offensichtlich dazu, Gebühren zu sparen).
- Ankündigung eines Transfers einer großen Summe, die dann in kleineren Beträgen überwiesen wird.
- Ankündigung aus dem Rahmen fallender Geschäftsverbindungen, die



vom eigentlichen Geschäftszweck ablenken sollen (z.B. durch übertriebene Selbstdarstellung der eigenen Bonität und/oder Anbieten besonders günstiger Konditionen).

- Kunde präsentiert nicht nachvollziehbare/ von der Norm abweichende Gründe für eine Transaktion.
- Kunde drängt auffällig auf sofortige Durchführung einer ungewöhnlichen Transaktion.

#### **Hinsichtlich des Kunden:**

- Kauf von Vermögenswerten (Haus o.ä.) trotz relativ geringer Einkünfte.
- Ungewöhnliche Nutzung von Kreditkarten oder Schuldtiteln.
- Kunde verweigert (ohne plausible Erklärung) seine Identifizierung oder andere übliche Angaben und Unterlagen (es verbleiben Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Kunden zum wirtschaftlich Berechtigten oder bezüglich Tätigkeit, Wohnort. etc.) bzw. erteilt falsche, vage oder nur schwer verifizierbare Angaben (z.B. in Bezug auf seine Person oder den wirtschaftlich Berechtigten).
- An Transaktionen beteiligte Personen, die wegen krimineller Handlungen bekannt sind oder verurteilt wurden.
- In Transaktionen involvierte Personen, die in irgendeiner Weise mit Personen in Verbindung stehen, die kriminelle Handlungen durchführen (Familienmitglieder, Geschäftsbeziehungen, gemeinsame Herkunft, Personen mit gleichen Adressen oder mit gleichen Vertretern oder Rechtsanwälten).
- Natürliche Personen aus Offshore-Destinationen.
- In Transaktionen involvierte kürzlich gegründete juristische Personen, soweit der zu finanzierende Betrag im Vergleich zu den Vermögensgegenständen unverhältnismäßig hoch ist.
- Transaktionen, die durch Stiftungen oder durch Non-Profit-Organisationen durchgeführt werden, aber nicht mit den Zielen der jeweiligen juristischen Person übereinstimmen.
- Transaktionen von juristischen Personen, die hauptsächlich im Eigentum von ausländischen Staatsangehörigen sind und die möglicherweise aus steuerlichen Gründen hier ansässig sind.
- Käufer aus den "zu beobachtenden" oder "nicht kooperierenden" Ländern, eine Liste dieser Länder ist unter folgendem Link auf der Seite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu finden: [http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bericht/dl\\_rs\\_1301\\_gw\\_anlage1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](http://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bericht/dl_rs_1301_gw_anlage1.pdf?__blob=publicationFile&v=4).
- Kunde nutzt eine Vielzahl von ähnlichen Adressen.
- Kunde nutzt Postfächer und vermeidet Adressangaben.
- Kunde nutzt Sammeladressen oder Briefkastenfirmen.

- Gemeinsame Adresse/Erreichbarkeit des Kunden und anderen an der Transaktion beteiligten Personen oder Firmen, ohne dass hierfür ein plausibler Grund besteht.
- Zweifel an der Identität oder Integrität der beteiligten Kunden sowie der (wirtschaftlichen) Sinnhaftigkeit der von ihnen oder durch sie veranlasseten Transaktionen.
- Personen, die über keine sonstigen Bezugspunkte nach Deutschland verfügen.
- Mehrere Transaktionen, welche die gleichen Parteien betreffen oder Gruppen von juristischen Personen, die in Verbindungen miteinander stehen könnten (Familiäre Beziehungen, Geschäftsbeziehungen, Personen der gleichen Nationalität, Personen mit der gleichen Adresse, den gleichen Vertretern oder den gleichen Rechtsanwältinnen).
- Kunde verweigert in auffälliger Weise persönlichen Kontakt.
- Unklarer wirtschaftlicher Hintergrund bzw. unklare Erwerbstätigkeit des Kunden.
- Auffällige Anwesenheit weiterer Personen mit unklarer oder bestimmender Rolle bei persönlichen Kontakten mit dem Kunden (wobei die Anwesenheit eines Dolmetschers in der Regel nicht hierunter fällt).
- Angaben des Kunden stehen im Widerspruch zu den bekannt gewordenen Erkenntnissen über den Kunden.
- Kunde verlangt Anonymität oder versucht, seine wahre Identität oder die des wirtschaftlich Berechtigten zu verschleiern.
- Kunde ist eine Person, die eine herausragende öffentliche Funktion für einen Staat oder ein Unternehmen in Staatsbesitz wahrnimmt (Politisch Exponierte Person, kurz: PEP), oder Kunde ist eine natürliche oder juristische Person, die einem PEP - für den Mitarbeiter erkennbar - nahe steht.
- Auffälliges Verhalten des Kunden, insbesondere kein großes Interesse an der Rendite der Anlage.
- Kunde drängt auf besonders schnellen Abschluss eines Vertrages mit hohen Beträgen.
- Abschluss mehrerer Verträge in kurzen zeitlichen Abständen ohne plausiblen Grund.
- Auffälliger Spielraum bei den Kaufpreisverhandlungen.
- Kunde nutzt nur neue, kürzlich ausgestellte Dokumente (z.B. Ausweisdokumente oder Geschäftspapiere).
- Kunde ist ungewöhnlich gut vertraut mit dem Geldwäschegesetz.
- Kunde zeigt Interesse an internen Sicherungssystemen/ -maßnahmen des Unternehmens.
- Unerklärliche Wahl des Geschäftspartners / kein Zusammenhang mit Wohn- oder Geschäftsort des Kunden.

- Verwendung von falschen Dokumenten/Geschäftsunterlagen (z.B. Scheinrechnungen) oder von Scheinunternehmen.

### ***Hinsichtlich des wirtschaftlich Berechtigten:***

- Zahlungen von Dritten, die nicht an der Transaktion beteiligt sind.
- Ungewöhnlich hohe Bargeldtransaktionen in erkennbarem Drittinteresse.
- Komplexe Beteiligungs-/ Kontrollstrukturen.
- Juristische Personen aus Offshore-Destinationen.
- In Transaktionen involvierte natürliche oder juristische Personen, die in Steueroasen oder Hochrisikoländern angesiedelt sind.
- Transaktionen, bei denen es Anzeichen gibt, dass die Parteien nicht für sich selbst handeln und versuchen, die Identität des wahren Kunden zu verbergen (Strohmanngeschäfte).
- Kunden, die sich als nicht allgemein bekannte gemeinnützige Organisationen (Non-Profit Organization - NPO) oder Nicht-Regierungsorganisationen (Non-Governmental Organization - NGO) darstellen.
- Transaktionen unter Einbeziehung von NPOs oder NGOs, für die es keinen wirtschaftlichen oder plausiblen Grund gibt oder bei denen kein Zusammenhang zur angeblichen Aktivität der NPO/ NGO oder anderer Beteiligter der Transaktionen erkennbar ist.
- Auffälliger und nicht nachvollziehbarer wirtschaftlicher Hintergrund des Unternehmens (z.B. übermäßig großes Finanzvolumen in Relation zum kommerziellen Umsatz [unprofitable Firma] oder übermäßiger Gewinn in Relation zur kommerziellen Struktur [z.B. trotz wenig Personal, geringer kommerzieller Tätigkeit, nicht angemessener Logistik]).
- Mangelnde Transparenz in Bezug auf den wirtschaftlich Berechtigten / endgültigen Käufer bzw. Probleme bei deren Feststellung / Identifizierung.
- Vertragspartner ändert kurzfristig den Namen des Käufers ohne ausreichende Begründung.
- Undurchsichtige Treuhandverhältnisse.
- Transaktionen, bei denen die Zahlung durch Dritte ausgeführt wird, die nicht als involvierte Parteien gelten.

### **Berufsgruppenspezifische Indikatoren für Immobilienmakler:**

- Im notariellen Kaufvertrag soll ein niedrigerer „offizieller“ Kaufpreis stehen, als eigentlich vereinbart; der restliche Teil des Kaufpreises soll in bar „unter der Hand“ bezahlt werden.
- Erwerb von Immobilien durch Offshore-Unternehmen, bei dem der Anteilseigner und die Herkunft des Geldes verschleiert werden.
- Darlehen von unbekanntem Dritten oder von Offshore-Gesellschaften zur Finanzierung einer Immobilie.
- Mietzahlung soll in bar erfolgen.
- Kauf einer großen (teuren) Immobilie erfolgt ohne Finanzierung.
- Transaktionen, bei denen eine Partei wünscht, die Zahlung aufzuteilen und in kleineren Beträgen/ kurzen Intervallen nacheinander transfertiert.
- Kunde scheut sich, auf Nachfrage eine Erklärung für eine auffällige Immobilientransaktion abzugeben.
- Stellung von Sicherheiten (z.B. Bürgschaften) durch (unbekannte) Dritte, welche in keiner erkennbaren Beziehung zum Kunden stehen, oder ohne plausiblen Grund.
- Kunde verweigert weitergehende Auskünfte zur Herkunft der Mittel, die zum Kauf von Immobilien eingesetzt werden sollen.
- Finanzierung durch den Verkäufer.
- Darlehensgewährung von einer natürlichen Person.
- Käufer nimmt Kredit auf, der den Wert der zu erwerbenden Immobilie signifikant übersteigt.
- (Teil-) Finanzierungen aus Offshore-Destinationen.
- Transaktionen werden durch erwerbsunfähige Personen oder Personen ohne entsprechenden wirtschaftlichen Hintergrund ausgelöst (Personen, die finanziell nicht in der Lage sind, solche Immobilienkäufe durchzuführen).
- Gründung einer juristischen Person mit dem einzigen Ziel, Immobilien zu halten und einen Strohmännchen zwischen Immobilien und wirklichen Eigentümern zu platzieren.
- Käufer legt bei Vertragsabschluss Kaufpreis bzw. Teilbeträge davon in bar vor.
- Käufer erwirbt Immobilie im Namen eines Dritten, wie z.B. eines Geschäftspartners, eines Verwandten (nicht Ehepartner), oder für minderjährige oder geschäftsunfähige Personen bzw. andere Personen, bei denen die finanzielle Ausstattung für eine solche Transaktion nicht gegeben ist.
- Immobilie wechselt im Rahmen einer Serie von aufeinander folgenden Transaktionen mehrfach der Eigentümer. Dies erfolgt jedes Mal zu einem höheren Preis.
- Sehr schnell wachsende Immobilienportfolios.

- Käufer zeigt kein besonderes Interesse an den Eigenschaften der Immobilie (z.B. Qualität der Konstruktion, Ort, Datum, an dem die Immobilie übergeben wird) oder kauft ohne Besichtigung.
- Käufer hat keine Kenntnis über das zu kaufende Objekt bzw. zu bauende Objekt.
- Erwerb ohne intensive Prüfung des Objekts.
- Erhebliches Interesse an Transaktionen in Bezug auf Immobilien in bestimmten Gebieten ohne besondere Beachtung des Verkaufspreises.
- Erwerb von (Wohn-) Immobilien in Deutschland, obwohl hier kein Aufenthalt geplant oder feststellbar ist (→ Terrorismusfinanzierung).
- Desinteresse an einem besseren Preis der Transaktion oder der Verbesserung der Zahlungsbedingungen (Kauf ohne Kaufpreisverhandlung/ -kritik).
- Kunde ist an einer Aufklärung über Kosten, die mit der Durchführung des Geschäftes verbunden sind, nicht interessiert.
- Käufer/ Verkäufer/ Darlehensnehmer legt von vornherein eine perfekte Dokumentation für die Transaktion vor.
- Zu hohe Mieten für das Immobilienobjekt (kann u.a. zu Überbewertung führen).
- Immobilientransaktion wird rückabgewickelt.
- Mehrere unterschiedliche Gutachten für ein Immobilienobjekt (kann auf einen situationsbedingten Gebrauch hinweisen), bzw. mehrere unterschiedliche Bewertungen innerhalb kurzer Zeit, deren Werte stark voneinander abweichen.
- Keine offiziellen Wertgutachten, sondern nur Werterklärungen.
- Anhaltspunkte für eine Manipulation von Preisen (z.B. für Immobilien, Sachverständigengutachten oder Marktanalysen), u.a. auch im Zusammenwirken mit Dritten (sog. „kick-back-Transaktion“ also verdeckte Provision).
- Vertragspartner legt Wert darauf, dass sein Name in keinem Dokument genannt wird, das ihn in Verbindung mit der Immobilie bringen würde, oder benutzt abweichende Namen für Vertragsangebote und Dokumente zum Vertragsabschluss.
- Kunde ist Makler, Rechtsanwalt oder Notar, der für einen anonymen Mandanten kaufen will.





***Kontakt und weitere Informationen:***

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion

Abteilung 2 - Kommunale und hoheitliche Aufgaben, Soziales

Referat 23 - Ordnungswesen, Hoheitsangelegenheiten, Lohnstelle ausländische Streitkräfte

Willy-Brandt-Platz 3

54290 Trier

Email: [geldwaeschepraevention@add.rlp.de](mailto:geldwaeschepraevention@add.rlp.de)

Website: [www.add.rlp.de](http://www.add.rlp.de)

***Herausgeber:***

ADD Trier, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier

Stand: Dezember 2013

---

Dieses Merkblatt soll - als Service Ihrer Aufsichtsbehörde - nur eine möglichst allgemein verständliche Hilfestellung geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage ist das Geldwäschegesetz (GwG) vom 13. August 2008, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Geldwäschegesetzes (GwGErgG) vom 18. Februar 2013 (BGBl. I S. 268, Nr. 9) geändert worden ist.