



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Nur per E-Mail:

Vorstand des Bundesverbandes
für die Immobilienwirtschaft
Herrn Helge Norbert Ziegler
Hanauer Landstraße 204
60314 Frankfurt
info@bvfi.de

Michael Findeisen
Referatsleiter

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97, 10117 Berlin

TEL +49 (0) 30 18 682-1073
FAX +49 (0) 30 18 682-881327
E-MAIL Michael.Findeisen@bmf.bund.de
DATUM 1. August 2013

BETREFF **Sorgfaltspflichten der Immobilienmakler nach dem GwG**

BEZUG Ihre Schreiben vom 24. und 27. Juni 2013

GZ **VII A 3 - WK 5023/11/10021 :002**

DOK **2013/0655233**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrter Herr Ziegler,

ich danke Ihnen für Ihre Schreiben und die Übersendung des Informationsmaterials zur Tätigkeit des Bundesverbandes für die Immobilienwirtschaft. Im Interesse einer effektiven und flächendeckenden Umsetzung der Geldwäschevorschriften für Immobilienmakler kommt Ihrem Verband eine wichtige Rolle zu. Das bei Ihnen konzentrierte Fachwissen über die Immobilienwirtschaft kann bei der Umsetzung der Geldwäschevorschriften sehr hilfreich sein. Außerdem sind Sie ein für uns wertvoller Multiplikator, der im direkten Kontakt zur Branche steht und die Zielsetzungen der Geldwäscheprävention transportieren kann.

Zu den von Ihnen im Schreiben vom 27. Juni 2013 aufgeworfenen Fragen möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

1. Wer ist bei einer Erbengemeinschaft zu identifizieren?

Im Fall einer Erbengemeinschaft finden die allgemeinen Identifizierungsvorschriften Anwendung. Hier sind zwei Fallkonstellationen denkbar:

- Der Maklervertrag kommt mit der gesamten Erbengemeinschaft zustande. Dann sind sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft Partei des Vertrages und der Geschäftsbeziehung und somit als Kunden gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 GwG i. V. m. § 4 Abs. 1 und 3 GwG zu identifizieren.
- Der Maklervertrag kommt nur mit einem Mitglied der Erbengemeinschaft zustande, das im Namen der anderen Mitglieder tätig wird. In diesem Fall ist der Kunde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 GwG i. V. m. § 4 Abs. 1 und 3 GwG zu identifizieren. Die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft wären gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 GwG i. V. m. § 4 Abs. 1 und 5 GwG als wirtschaftlich Berechtigte zu identifizieren, auf deren Veranlassung die Geschäftsbeziehung zustande kommt.

2. Wie ist die Sachlage, wenn ein Makler mit einem anderen Makler zusammenarbeitet und diesen einen Interessenten zuführt oder nur Tippgeber ist? Muss der Makler seinen Kollegen identifizieren?

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 GwG gilt der Grundsatz, dass der Vertragspartner zu identifizieren ist. Die Identifizierungspflicht entsteht also immer nur innerhalb der Geschäftsbeziehung. Dies wäre im Falle der Immobilienvermittlung der Vertrag zwischen dem Makler und seinem Kunden (je nach Provisionsverhältnis der Verkäufer und/oder Kaufinteressent). Die Vermittlung des Kunden an einen Kollegen hingegen ist für die Sorgfaltspflichten nach dem GwG tatbestandslos. Eine Identifizierungspflicht des Maklerkollegen besteht nicht.

3. Bei börsennotierten Gesellschaften ist eine Identifizierung erst vor Vertragsabschluss erforderlich. Welcher Vertragsabschluss ist gemeint? Der notarielle Kaufvertrag oder der Maklervertrag?

Wie bereits unter 1. dargestellt, entsteht die Identifizierungspflicht nach dem GwG im Rahmen der Geschäftsbeziehung. Das beim Immobilienmakler relevante Vertragsverhältnis ist der Maklervertrag, nicht der später eventuell zustande kommende Immobilienkaufvertrag. Daher ist der Kunde bereits bei Entstehen des Maklervertrages, also sobald der Makler einen Provisionsanspruch gegenüber dem Kunden ableiten kann, zu identifizieren.

Bei einem konkludent oder fernmündlich, etwa über das Internet abgeschlossenen Maklervertrag kann die vollständige Identifizierung spätestens bei der Übermittlung der Kontaktdaten von Verkäufer/Käufer oder der Objektadresse durch den Makler vorgenommen werden. Hier von bleiben die übrigen geldwäscherechtlichen Pflichten unberührt. Die Verlagerung des Zeitpunkts der Identifizierung entbindet den Immobilienmakler risikoadäquat nicht davon, bei Kontaktaufnahme mit dem Kunden

- a) die Pflichten des § 11 GwG zu erfüllen,
- b) nach § 8 Abs. 1 GwG bereits die fernmündlich übermittelten Grunddaten des Kunden zu dokumentieren,
- c) eine Risikoanalyse und –Kategorisierung in Bezug auf diesen Kunden (hoch, mittel, niedrig) vorzunehmen und dieses zu dokumentieren.

Bestehen tatsächliche Anhaltspunkte dafür, dass Interessenten einer Hochrisikokategorie einen Geschäftskontakt suchen, ist schon in dieser Phase eine vollständige Identifizierung durchzuführen.

Für die Identifizierung juristischer Personen sind die Maßgaben des § 4 Abs. 4 Nr. 2 GwG einschlägig. Danach ist bei juristischen Personen oder Personengesellschaften Firma, Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und der Name der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter zu erfassen. Außerdem ist gem. § 1 Abs. 6 GwG der wirtschaftlich Berechtigte, also die natürliche Person zu identifizieren, in deren Eigentum unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht. Im Fall von Gesellschaften kommt es in diesem Zusammenhang darauf an, wer unmittelbar oder mittelbar mehr als 25% der Kapitalanteile hält oder mehr als 25% der Stimmrechte kontrolliert.

4. In Anbetracht der verschiedenen Provisionskonstellationen empfehlen wir folgende Vorgehensweise. Stimmen Sie dem zu?

- Lösungsansatz: Wenn Provisionsbegehren, dann Geschäftsbeziehung
- Ergo: Immer den identifizieren, bei dem der Provisionsanspruch geltend gemacht wird
- Nur Innenprovision: Verkäufer identifizieren
- Nur Außenprovision: Kaufinteressenten identifizieren
- Innen- und Außenprovision: Verkäufer und Verkaufsinteressenten identifizieren

Wie bereits unter 2. ausgeführt kommt es bei Beurteilung, ob eine Geschäftsbeziehung vorliegt, auf den Abschluss des Maklervertrages an; also wem gegenüber der Makler bei Abschluss eines Kaufvertrages einen Provisionsanspruch hätte. Wie von Ihnen richtig dargestellt, kommt es bei der Identifizierung darauf an, für wen der Makler vertraglich tätig wird. Dies können je nach Maklervertrag der Verkäufer, der Kaufinteressent oder beide Parteien sein.

5. Bei einer Verdachtsmeldung wird (derzeit) dem Meldenden keine Anonymität gewährt.

- a) Wie wird der Verdächtige über die Verdachtsmeldung informiert?

- d) Wie behandeln die Behörden die Verdachtsmeldung (Kontrollmeldung an andere Behörden)?
- e) Würden Sie in Anbetracht der Brisanz daran mitwirken, dass Verdachtsmeldungen anonym bleiben oder erst auf richterlichen Beschluss hin offenzulegen sind?

Zu a)

Grundsätzlich besteht keine formale Pflicht, den Betroffenen einer Geldwäscheverdachtsmeldung über diese zu informieren. Eine indirekte Mitteilungspflicht ergibt sich aber faktisch unter Umständen nach Einleitung eines Ermittlungsverfahrens bei den zuständigen Strafverfolgungsbehörden der Länder nach § 152 Abs. 2 StPO, wenn

- ein Ermittlungsverfahren mangels hinreichenden Tatverdachts nach § 170 Abs. 2 S. 1 StPO eingestellt wird und der Beschuldigte zur Sache vernommen wurde;
- Haftbefehl erlassen war;
- um Mitteilung gebeten wurde oder ein sonstiges Interesse an der Bekanntgabe besteht, vgl. § 170 Abs. 2 S. 2 StPO.

Die Einstellungsverfügung wird dem Beschuldigten formlos mitgeteilt (vgl. RiStBV Anh. 12, Nr. 91). In der Praxis ist zu beobachten, dass die Voraussetzungen der Mitteilungspflicht über die Einstellung der Ermittlungen nach § 170 Abs. 2 StPO im Zusammenhang mit Geldwäscheverdachtsmeldungen wegen des Verdachts der Geldwäsche selten vorliegen, so dass im Regelfall der Einstellungsverfügungen keine Mitteilung erfolgt. Wenn der einer Verdachtsmeldung zugrunde liegende Lebenssachverhalt einen Anfangsverdacht nicht zu begründen geeignet ist (tatsächliche Anhaltspunkte, die nach kriminalistischer Erfahrung eine Straftat möglich erscheinen lassen) und polizeilicherseits nicht weiter verfolgt wird, erfolgt ebenfalls keine Mitteilung an den Betroffenen.

Zu b)

Die Clearingstellen bei den Landeskriminalämtern der Länder führen ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Entscheidung der Staatsanwaltschaft über die Einleitung eines Ermittlungsverfahrens im Sinne von § 152 Abs. 2 StPO durch. Dabei wird geprüft, ob ein Anfangsverdacht für eine Straftat begründet werden kann. Die Verwendung der Inhalte einer Verdachtsmeldung richtet sich dabei nach § 11 Abs. 6 GwG.

Der Inhalt einer Meldung nach Abs. 1 darf nur für die in § 15 Abs. 1 und 2 Satz 3 bezeichneten Strafverfahren, für Strafverfahren wegen einer Straftat, die im Höchstmaß mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Jahren bedroht ist, für Besteuerungsverfahren und für die Aufsichtsaufgaben der zuständigen Behörden nach § 16 Abs. 2 sowie zum Zweck der Gefahrenabwehr verwendet werden (§ 11 Abs. 6 GwG).

Eine Weitergabe der Verdachtsmeldung durch die zuständige Strafverfolgungsbehörde der Länder an die Finanzverwaltung richtet sich nach § 15 Abs. 2 GwG:

Soweit ein Strafverfahren wegen einer in Abs. 1 bezeichneten Straftat eingeleitet wird, ist dieser Umstand zusammen mit den zugrunde liegenden Tatsachen der Finanzbehörde mitzuteilen, sobald eine Transaktion festgestellt wird, die für die Finanzverwaltung für die Einleitung oder Durchführung von Besteuerungs- oder Steuerstraßverfahren Bedeutung haben könnte. Zieht die Strafverfolgungsbehörde im Strafverfahren Aufzeichnungen nach § 8 Abs. 1 GwG heran, dürfen auch diese der Finanzbehörde übermittelt werden. Die Mitteilungen und Aufzeichnungen dürfen für Besteuerungsverfahren und für Strafverfahren wegen Steuerstraftaten verwendet werden (§ 15 Abs. 2 GwG).

Das Bundeskriminalamt – Zentralstelle für Verdachtsmeldungen – verwendet die Verdachtsmeldung für ihre Aufgabenerfüllung im Sinne von § 10 GwG.

Zu c)

Eine Verdachtsmeldung führt erfahrungsgemäß zu Ermittlungen, im Zuge derer die für die Meldung verantwortliche Person zum Sachverhalt zu befragen ist (§§ 152 Abs. 2, 163 Abs. 1 StPO). Die namentliche Benennung eines konkreten Ansprechpartners in der Verdachtsmeldung, d. h. im Regelfall des Geldwäschebeauftragten oder des Meldenden, ist für die Strafverfolgungsbehörden daher nicht verzichtbar. Anonyme Verdachtsmeldungen und Offenlegung (nur) aufgrund richterlichen Beschlusses stellen für die Strafverfolgungsbehörden der Länder einen erheblichen zusätzlichen formalen Aufwand dar, der bei der sehr hohen Anzahl der Meldungen bzw. Strafverfahren kaum leistbar sein dürfte. Sachverhalte, die zu einer Gefährdung des benannten Meldenden führten, sind hier nicht bekannt, so dass die Sicherheit der Meldenden nicht für eine Anonymisierung spricht. Der weitaus größte Teil der Verdachtsmeldungen wird den Betroffenen nicht bekannt gemacht, s. o. zu a). In den Fällen, in denen es aufgrund der Schwere des Verdachts zur Anklageerhebung kommt, wird die Anonymität des Meldenden ohnehin zur Erhärtung des Sachverhaltes stets aufzuheben sein. Im Ergebnis wird daher eine Regelung zur Ermöglichung anonymer Verdachtsmeldungen als nicht zweckdienlich erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Friedrich (in Vertretung)

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

