

KURZINFORMATION

Pflichten als IMMOBILIENMAKLER (Verpflichteter) nach dem Geldwäschegesetz - GwG

Grundsatz

Eine funktionsfähige Geldwäscherprävention basiert auf **drei wesentlichen Säulen**:

Risikomanagement (§§ 4 bis 9 GwG),

Kundensorgfaltspflichten (§§ 10 bis 17 GwG) und

Verdachtsmeldewesen (§ 43 GwG).

Hierdurch soll verhindert werden, dass illegale Finanzmittel durch Verschiebung und Verschleierung in den legalen Wirtschaftskreislauf eingeschleust werden. Gleichzeitig sollen **Sie als Verpflichteter darauf sensibilisiert werden, geeignete Präventivmaßnahmen zu treffen**. Hierfür sind durch Sie Grundsätze, Verfahren und Kontrollmechanismen zu entwickeln, fortzuschreiben, einzuhalten und vor allem zu dokumentieren; diese müssen Ihnen nachhaltig dazu dienen, die Risiken und Gefahren von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu erkennen und entgegenzuwirken.

Immobilien im Sinne des GwG sind nach § 1 Abs. 7a Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes aufgeführt sind.

Aufsichtsbehörde

Die Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) übt über Sie als Immobilienmakler nach dem GwG die Aufsicht aus.

Sie kann im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeiten gegenüber Ihnen die entsprechenden Maßnahmen und Anordnungen treffen, um die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Vorschriften sicherzustellen. Die Prüfungen können **ohne besonderen Anlass** vor Ort und anderswo erfolgen.

Im Rahmen dieser Überprüfung haben Sie eine **Mitwirkungspflicht**. Demnach müssen Sie geschäftsrelevante Auskünfte erteilen und die entsprechenden Unterlagen vorlegen. Hierzu darf die Aufsichtsbehörde zu den üblichen Betriebs- und Geschäftszeiten Ihre Geschäftsräume betreten; diese Maßnahmen habe Sie **zu dulden**.

Verstöße hiergegen stellen bei vorsätzlichem oder leichtfertigen Handeln eine Ordnungswidrigkeit dar.

Verfahren

Werden Sie bei der

- **Vermittlung von Kaufverträgen und/oder**
- **Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen mit einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokalt-pacht in Höhe von mindestens 10 000 Euro**

tätig, müssen Sie über ein wirksames

Risikomanagement

verfügen und Ihrer

Kundensorgfaltspflicht

nachkommen.

Das **Risikomanagement** beinhaltet die **Risikoanalyse** und die **internen Sicherungsmaßnahmen**.

Bei der **Risikoanalyse** haben Sie zu bewerten und ermitteln, welche spezifischen Risiken für Ihr Unternehmen besteht; der Umfang richtet sich nach der Menge der Geschäftsvorgänge und der Art der unternehmensspezifischen Situation. Diese unternehmensspezifische Situation beinhaltet

- **die Geschäftsstruktur** (Grunddaten zum Unternehmen: Name des Unternehmens und der Geschäftsleitung, Größe des Unternehmens und Anzahl der Mitarbeiter),
- **den Standort des Unternehmens** (ländlicher Raum, Flughafen/Grenznähe/Stadtnähe),
- **die Kundenstruktur/Vertriebsstruktur** (Herkunft der Kunden: Inland/Ausland, Geschäfts-, Stamm-, Neukunde und Vertrieb über Homepage oder Internetplattformen sowie
- **die Produktstruktur** (Produktsegment: Verkauf Haus o. Wohnung, Miete über 10.000 €)

Die Risikoanalyse ist durch Sie zu **dokumentieren** und im Hinblick auf dem fortlaufenden Wandel der Gesellschaft und Märkte **zu aktualisieren**. Die aktuelle Fassung haben Sie für aufsichtsbehördliche Kontrollen bereitzuhalten.

Risikomanagement

Im Rahmen Ihrer **internen Sicherungsmaßnahmen** haben Sie zu dokumentieren:

- den Umgang mit den für Ihr Unternehmen festgestellten spezifischen Risiken.
- den Geldwäschebeauftragten und sein Stellvertreter nach § 7 GwG.
- die Dokumentationspflicht nach § 8 GwG.
- die Kundensorgfaltspflicht nach den §§ 10 bis 17 GwG.
- die Erfüllung der Meldepflicht nach § 43 Abs. 1 GwG.
- die Einhaltung sonstiger geldwäscherechtlichen Vorschriften.
- die Feststellung auf Eignung und Zuverlässigkeit von Mitarbeitern sowie deren regelmäßige Schulung über Neuerungen im Bereich der Geldwäsche

Zu § 7 GwG:

Die Aufsichtsbehörden kann Ihnen gegenüber unter bestimmten Voraussetzungen anordnen, dass Sie einen Geldwäschebeauftragten zu bestellen haben.

Zu § 8 GwG:

Die im Rahmen der Erfüllung Ihrer Sorgfaltspflichten erhobenen Angaben und eingeholten Informationen sind durch Sie fünf Jahre aufzubewahren. Diese Frist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Geschäftsvorgang beendet war.

Kundensorgfaltspflichten

Sobald die Vertragsparteien ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Vertrages äußern und die Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind, müssen Sie ihrer allgemeinen Sorgfaltspflichten erfüllen:

- Die Identifizierung der Vertragspartner oder der für sie auftretende Personen hat nach Maßgabe der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1, 2 GwG.
- Die Abklärung der wirtschaftlich Berechtigten im Sinne des § 3 GwG.
- Die Erkundigung des Zwecks der Geschäftsbeziehung.
- Die Abklärung, ob eine politisch exponierte Person im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG beteiligt ist.
- Die kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung.
- Das risikobasierte Aktualisieren der Dokumente, Daten und Informationen zu den Vertragspartnern.

Bei der Identifikation **sind** Verkäufer und Käufer verpflichtet, Ihnen jeweils einen gültigen amtlichen Ausweis, der ein Lichtbild der Inhaber enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird auszuhändigen.

Diese Ausweise **müssen** von Ihnen im Rahmen Ihrer Dokumentationspflicht beidseitig kopiert werden. Weigert sich einer der Vertragsparteien hierbei, sind Sie verpflichtet, die Geschäftsbeziehung **sofort** zu beenden.

Zu identifizieren sind neben natürlichen auch juristischen Personen sowie Personengesellschaften.

Verdachtsmeldewesen nach § 43 GwG

Sobald

- einer Ihrer Vertragspartner seinen wirtschaftlich Berechtigten nicht offen legt,
- für sie ein Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung zu erkennen ist oder
- Sie Anhaltspunkte für „schmutziges Geld“ aus kriminellen Handlungen erkennen,

sind Sie verpflichtet, gegenüber der

Financial Intelligence Unit der Zollverwaltung über

<https://goaml.fiu.bund.de/Home>

eine Verdachtsmeldung abzugeben.

Verstöße hiergegen stellen bei vorsätzlichem oder leichtfertigen Handeln eine Ordnungswidrigkeit dar.

Empfehlung

Wir empfehlen Ihnen folgendes anzulegen:

Geldwäschehandbuch, in diesem sollten Sie folgendes hinterlegen:

- Handlungsanweisungen an Mitarbeitende
- Nachweise über in- und externe Weiterbildungen und Unterweisungen
- Dokumentation der Risikoanalyse und der internen Sicherungsmaßnahmen
- Aktuelle Fassung des GwG
- Informationsblätter der Aufsichtsbehörde und ggf. des Immobilienverband Deutschland
- Dokumentationsbögen für die Identifikation
- Kontaktdaten der Financial Intelligence Unit

Alle Mitarbeitende sollten bei Kontrollen der Aufsichtsbehörde in der Lage sein, die geldwäscherelevanten Vorgänge unverzüglich vorzulegen.

Ansprechpartner:
Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)
Bereich Ordnung und Umwelt
Herr Keller, Raum 2.14
Neumayerring 72
67227 Frankenthal Pfalz)

Telefon: 06233/89-743
E-Mail: ordnungundumwelt@frankenthal.de