

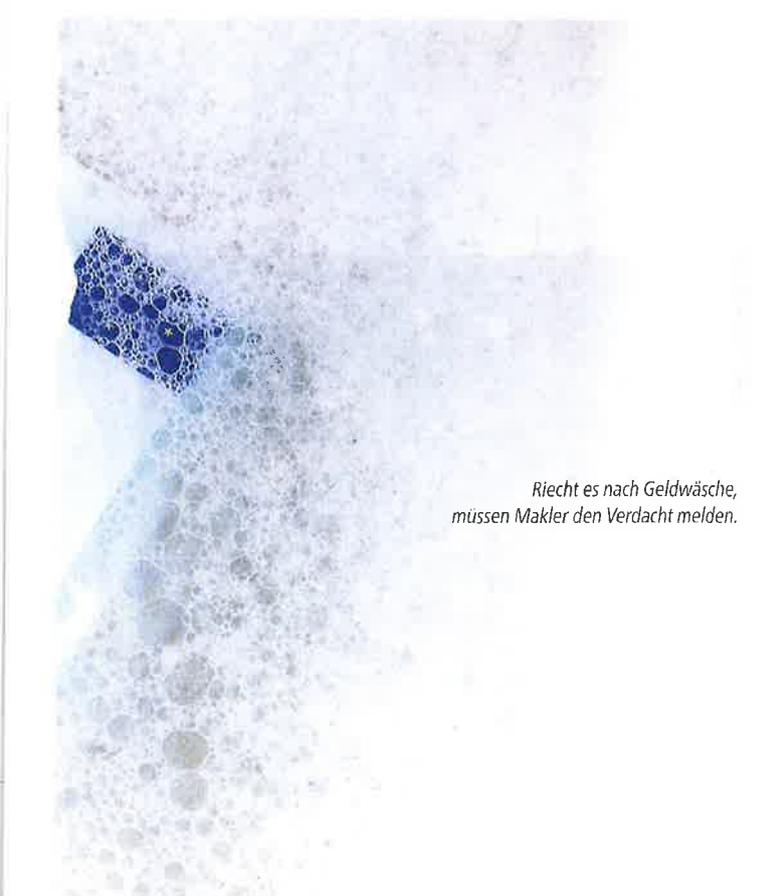
Deutscher Immobilienmarkt – Paradies für Geldwäscher?

Der Entwurf eines neuen Geldwäschegesetzes erweitert die Pflichten für Immobilienmakler.

Von **Stephanie Kappen** und **Dr. Maik Kirchner**

Verdachtsmeldungen aus Kreditinstituten und Finanzbranchen zeigen Ermittlern, dass in der Immobilienbranche sehr viel schmutziges Geld bewegt wird. Die Branche selbst hüllt sich bisher in Schweigen. Nur 31 Geldwäscherverdachtsmeldungen von Immobilienmaklern gab es im Jahr 2018, acht von Notaren und 22 von Rechtsanwälten. Insgesamt erhielt die beim Zoll angesiedelte Financial Intelligence Unit (FIU) in Deutschland dagegen 77.252 Geldwäscherverdachtsmeldungen. Mit verschärften Meldepflichten soll das neue Geldwäschegesetz diesem Phänomen begegnen – hohe Bußgeldandrohungen belegen, dass es dem Gesetzgeber Ernst ist. Spätestens zum 10. Januar 2020 soll eine erneute Novellierung des Geldwäschegesetzes erfolgen. Zum einen, um der Umsetzungspflicht aus der 5. EU-Anti-Geldwäsche-Richtlinie nachzukommen und zum anderen, um den aus Sicht der Bundesregierung verstärkt in den Fokus gerückten Geldwäscherisiken im deutschen Immobiliensektor zu begegnen. Die Immobilienbranche steht also im Fokus der Gesetzesinitiative.

Der Priorisierung des Themas entspricht auch der Umfang der Pflichten, die ab 2020 für Immobilienmakler zu erwarten sind. Die wichtigste Neuerung ist die Ausweitung des geldwäscherechtlichen Begriffs des Immobilienmaklers auf Mietmakler. Damit fällt ein komplettes Geschäftsfeld, das bisher keine Berührungen zum Geldwäschegesetz hatte, neu in den Anwendungsbereich. Immobilienmakler im Sinne der noch geltenden Definition ist jede Person, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt. Zu Immobilienmaklern im Sinne des angekündigten Geldwäschegesetzes soll künftig jede Person zählen, die gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt. Dabei ist unerheblich, in wessen Namen und auf wessen Rechnung der Immobilienmakler tätig wird.



Riecht es nach Geldwäsche,
müssen Makler den Verdacht melden.

Standardisierter Prozess, um Verdacht zu melden

Nicht erfasst werden weiterhin – im Unterschied zur gewerberechtlichen Definition des Immobilienmaklers – diejenigen Makler, die nur die Gelegenheit zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages nachweisen (sogenannte Nachweismakler). Für die Stellung als Verpflichteter nach dem Geldwäschegesetz ist es also weiterhin erforderlich, dass der Makler auch tatsächlich in den Kauf-/Verkaufsbeziehungsweise Vermietungs- oder Anmietprozess involviert ist. Alle Immobilienmakler, die oben dargestellte Geschäfte machen, sind künftig „Verpflichtete“ nach dem Geldwäschegesetz.

Das bedeutet, dass sie grundsätzlich erst einmal den vollständigen Pflichtenkatalog des Gesetzes zur erfüllen haben und die Einhaltung von einer Aufsichtsbehörde kontrolliert wird.

Die Pflichten gehen weiter über die größtenteils schon etablierten Verfahren zur Identitätsprüfung hinaus. Immobilienmakler müssen über ein wirksames Geldwäscherisikomanagement verfügen, so beschreibt es das Gesetz. Ein Risikomanagement bedeutet weit mehr als die Erfüllung von Know-Your-Customer-Pflichten im Einzelfall. Das Gesetz verlangt, dass eine Geldwäscherisikoanalyse erstellt wird und aus dieser Sicherungsmaßnahmen abgeleitet werden. Außerdem müssen Kontrollen zur Verhinderung von Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung etabliert werden, um sicherzustellen, dass die Sicherungsmechanismen gelebt werden und funktionieren.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Verdachtsmeldeprozess. Immobilienmakler müssen durch interne Regelungen sicherstellen, dass ein standardisierter Prozess eingeführt wird, der gewährleistet, dass die Pflicht zur Meldung von Geldwäscheverdachtsfällen erfüllt wird. Außerdem muss gewährleistet sein, dass alle Mitarbeiter ausreichend Kenntnis von den aktuellen Entwicklungen des Geldwäscherichts und der Typologien haben, damit sie in die Lage versetzt werden, Verdachtsmomente zu erkennen. Die Mitarbeiter müssen Gewähr dafür bieten, dass sie auffällige Beobachtungen melden. Für den Immobilienbereich hat das Bundeskriminalamt bereits im Jahr 2012 im Rahmen einer Fachstudie eine Red-Flag-Checkliste erstellt, die auch heute noch als Orientierungslinie dienen kann. Mitarbeiterschulungen in diesem Themenbereich sind aber wohl unumgänglich.

Mietmakler genießen Privilegierung

Jeder Immobilienmakler sollte wissen, dass die Nichteinhaltung dieses Pflichtenpaketes bußgeldbewehrt ist und sogar leichtfertige Versäumnisse Bußgelder auslösen können. Der Bußgeldrahmen für einfache, einzelne und nicht systematische Verstöße reicht bis 100.000 Euro, bei systematischen Verstößen bis zu einer Million Euro.

Eine gute Nachricht gibt es für Mietmakler. Wer ausschließlich Miet- oder Pachtverträge vermittelt, genießt eine Privilegierung. Die Pflicht zur Einrichtung eines Geldwäscherisikomanagements besteht für Mietmakler nur in den Fällen, in denen sie Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Nettokaltmiete/Nettokaltpacht von mindestens 10.000 Euro vermitteln. Unabhängig vom Schwellenwert haben jedoch auch Mietmakler die allgemeinen Sorgfaltspflichten zu erfüllen, wenn Tatsachen vorliegen, die auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten. In diesem Fall ist dann auch eine Verdachtsmeldung abzugeben.

Wenn auch kein vollständiges Geldwäscherisikomanagement erwartet wird, so ist es doch erforderlich, die Mitarbeiter zu befähigen, eventuelle Verdachtsmomente zu erkennen. Außerdem muss klar strukturiert sein, was in einem solchen Fall zu tun ist, damit die Meldepflicht gewahrt bleibt. Im Ergebnis ist eine Art „Geldwäscherisikomanagement light“ erforderlich.

Die Privilegierung der Mietmakler weist allerdings eine Schwierigkeit auf. Die Pflicht zur Einrichtung eines angemessenen Geldwäscherisikomanagements entsteht für den Makler in dem Moment, in dem er einen Vertrag vermittelt, der den Schwellenwert übersteigt. Kommt es zur Vermittlung eines solchen Vertrages, genügt es nicht, die Vertragsparteien der Überprüfung im Einzelfall zu unterziehen.

Nach dem Gesetzeswortlaut muss dann ein vollständiges, angemessenes Risikomanagement vorliegen. Die Erstellung der Risikoanalyse, die Ableitung der Sicherungsmaßnahmen und ihre Integration in die Arbeitsabläufe ist aber vom Umfang her sicherlich kein Projekt, das über Nacht umgesetzt werden kann.

Wer also nach seiner Kundenstruktur damit rechnen darf, auch Verträge mit einer monatlichen Netto-Kaltmiete oder Pacht über dem Schwellenwert von 10.000 Euro zu vermitteln, ist gut beraten, wenn er sich grundsätzlich entscheidet, frühzeitig ein Geldwäscherisikomanagement zu etablieren.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gesetz spätestens am 20. Januar 2020 in Kraft tritt und dann sofort wirksam ist. Aufgrund der Fokussierung des Gesetzgebers auf den Immobiliensektor würde es nicht überraschen, wenn die Aufsichtsbehörden hier den Umsetzungsfortschritt nachhaltig verfolgen. Gut beraten ist daher, wer sich rechtzeitig mit der Thematik auseinandersetzt und geordnete und effektive Prozesse einführt, soweit sie erforderlich sind. Eine fundierte Analyse des Handlungsbedarfs ist Voraussetzung für eine individuelle, risikoangemessene Lösung, die das Tagesgeschäft nicht belastet und das Unternehmen davor schützt, unwissend Opfer einer Geldwäschestrafat zu werden. ☑

Stephanie Kappen ist Rechtsanwältin in der Wirtschaftskanzlei Bette Westenberger Brink in Mainz, **Dr. Maik Kirchner** ist Rechtsanwalt bei CBH Rechtsanwälte in Köln.