GUT VORBEREITET:
PRÜFUNG NACH DEM GELDWÄSCHEGESETZ FÜR IMMOBILIENMAKLER

Hinweise der Aufsichtsbehörde

- **Warum werden Sie geprüft?**
  Die Aufsichtsbehörde wird nach und nach alle Makler überprüfen. Um Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung möglichst flächendeckend zu erschweren, ist es wichtig, dass sich alle Immobilienmakler gleichermaßen an die gesetzlichen Pflichten halten. Die Aufsichtsbehörden haben vom Gesetzgeber den Auftrag, dies zu überprüfen. Wo nicht genau hingeschaut wird, mit wem Geschäfte gemacht werden, haben Kriminelle umso leichteres Spiel: Sie scheuen die Transparenz, die das Geldwäschegesetz fordert. Wenn sich alle Immobilienmakler an das Geldwäschegesetz halten, verdrängt dies den „Markt“ für Geldwäscher und stärkt den fairen Wettbewerb. Übrigens: Die Pflichten bestehen für alle Immobilienmakler unabhängig von und zusätzlich zu den Pflichten, die Notare oder Finanzierer haben! Bei Vermietungs-/Verpachtungsvermittlung sind es nur Immobilienmakler, die ein wachsames Auge auf die Vertragsparteien haben…

- **Sie haben ein Schreiben mit einer Prüfungseinleitung erhalten, aber Fragen dazu?**
  Falls Sie Fragen zu dem Einleitungsschreiben haben, rufen Sie zeitnah bei der im Briefkopf des Regierungspräsidiums genannten Ansprechperson an oder schicken Sie eine E-Mail, in der Sie Ihre Fragen schildern. Die Kolleginnen und Kollegen der Geldwäscheaufsicht werden immer versuchen, Ihnen weiterzuhelfen.

- **Die Frist reicht nicht aus? Melden Sie sich - rechtzeitig!**
  Halten Sie die Ihnen gesetzten Fristen ein – sollte es Ihnen ausnahmsweise nicht möglich sein, fristgerecht zu antworten oder bis dahin (alle) angeforderten Unterlagen vorzulegen, bitten Sie rechtzeitig vor Ablauf der Frist um eine Fristverlängerung und begründen Sie Ihre Bitte. So verhindern Sie zusätzlichen Aufwand und dass die Vorlage der Unterlagen kostenpflichtig angeordnet, ggf. mit Zwangsmitteln durchgesetzt und evtl. sogar ein Bußgeld gegen Sie verhängt wird.

- **Mitwirkungspflichten:**
  In § 52 des Geldwäschegesetzes ist geregelt, dass Sie, die Mitglieder Ihrer Organe sowie Ihre Beschäftigten bei einer Prüfung durch die Aufsichtsbehörde verpflichtet sind, mitzuwirken, indem sie auf Verlangen unentgeltlich
    - Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten und Transaktionen zu erteilen und
    - Unterlagen vorzulegen haben,

  die für die Einhaltung des Geldwäschegesetzes von Bedeutung sind.
  Die geldwäscherechtlichen Pflichten haben Sie als Immobilienmakler persönlich zu erfüllen; es handelt sich nicht um eine steuerrechtliche Prüfung – ein Verweis auf eine Steuerberatungskanzlei ist nicht zulässig.
  Beachten Sie außerdem, dass Sie es dulden müssen, wenn Bedienstete der Aufsichtsbehörde oder ggf. sonstige Personen, die in deren Auftrag die Prüfung durchführen, Ihre Geschäftsräume innerhalb der üblichen Betriebs- und Geschäftszeiten betreten und besichtigen. In der Regel kündigt die Behörde eine Vor-Ort-Prüfung an – sie darf aber auch unangekündigte Kontrollen durchführen, bei denen Sie dennoch mitwirken müssen. Die Aufsichtsbehörde kann auch einen anderen Prüfungsort bestimmen und Sie z. B. in die Dienststelle bitten.

- **Welche Unterlagen könnten im Fall einer Prüfung von Ihnen verlangt werden?**

  Bitte legen Sie jeweils nur die von der Aufsichtsbehörde im jeweiligen Prüfungsschritt bei Ihnen angeforderten Unterlagen vor – dies vermeidet nicht erforderlichen Aufwand: nicht immer werden alle der folgenden Unterlagen für die Prüfung benötigt!

  - Aktuellste Risikoanalyse – schriftlich, mit Datum und Unterschrift der geschäftsführenden Person (Genehmigungsvermerk); bei mehreren Mitgliedern in der Unternehmensleitung: stattdessen Unterschrift der für das Risikomanagement verantwortlichen Person (§ 4 Abs. 3 GwG)
  - Sofern Sie Mitarbeiter in relevanten Bereichen, z. B. weitere Makler, beschäftigen: Belege über Mitarbeiterunterrichtungen zu Typologien und Methoden der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und die geldwäscherechtlichen Pflichten sowie Organisationsanweisungen u. ä. zur Umsetzung des Geldwäschegesetzes
  - Übersicht der getätigten Maklergeschäfte getrennt nach vermittelten Kaufverträgen und vermittelten Miet-/Pachtverträgen ab 10.000 Euro monatlicher Nettokaltmiete/-pacht mit folgenden Angaben:
    - Art und Standort des Objekts,
    - Kaufpreis bzw. Höhe des monatlichen Miet-/Pachtzinses,
    - Rechnungsdatum, -nummer und Nettobetrag der Provision,

- Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts (Käufer/Verkäufer, Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter – bei juristischen Personen/Personengesellschaften mit vollständigem Firmennamen

- Ertragskonto, auf dem die Provisionserlöse gebucht werden
- Summen- und Saldenliste
- die zu Grunde liegenden Kauf-, Miet- bzw. Pachtverträge
- Konkrete Interessensbekundungen (z. B. Reservierungsbitten), auch für Fälle, in denen es nicht zum Abschluss gekommen ist.
- sämtliche Aufzeichnungen einschließlich der Ausweiskopien/Registerauszüge im Zusammenhang mit
  - der Identifizierung der Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäftes, der ggf. für diese auftretenden Personen und der Prüfung, ob diese hierzu berechtigt sind,
  - der Abklärung und Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten,
  - der Feststellung, ob die Vertragsparteien oder die wirtschaftlich Berechtigten so genannte „politisch exponierte Personen“ bzw. Familienmitglieder oder nahestehende Personen von solchen sind,
  - der Einzelfallbewertung im Hinblick auf das mit dem Geschäft verbundene Risiko
  - ggf. Aufzeichnungen im Zusammenhang mit Verdachtsmomenten.

- **Auskunftsverweigerungsrecht, aber kein „Vorlageverweigerungsrecht“:**
  Sie können gemäß § 52 Abs. 4 GwG die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung Sie selbst oder einen Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens aussetzen würde. Angeforderte Unterlagen oder solche, die bei einer Vor-Ort-Kontrolle verlangt werden, müssen Sie im Rahmen der Prüfung aber immer vorlegen (§ 52 Abs. 1 S. 1 Ziff. 2 GwG).

- **Weitere Informationen zu den Pflichten:**
  Auf der Homepage des Regierungspräsidiums Kassel über den Pfad
  Sicherheit – Gefahrenabwehr – Geldwäschegesetz.

Ihr Team „Geldwäscheprävention“ beim
Regierungspräsidium
Kassel

Kontakt: geldwaeschepraevention@rpks.hessen.de;
Ansprechpartnerin: Peter Kühle,
Dezernat 41, Hoheitsverwaltung, Gewerbe
Telefon: 0561 106 2118