



**Stellungnahme zum
Referentenentwurf eines Gesetzes zur
Umsetzung der Vierten EU-
Geldwäscherichtlinie, zur Ausführung der
EU-Geldtransferverordnung und zur
Neuorganisation der Zentralstelle für
Finanztransaktionsuntersuchungen**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter**

28. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung.....	2
B. Einzelanmerkungen zum Gesetzentwurf.....	3
I. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft	3
II. Artikel 1 – § 1 GwG – Begriffsbestimmungen	4
III. Artikel 1 – § 7 Abs. 2 GwG – Aufzeichnungspflichten	4
IV. Artikel 1 – § 10 Abs. 2 GwG-E – modifizierte Identifikationszeitpunkt.....	4
V. Artikel 1 – § 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG-E – Verfahren zur Identitätsüberprüfung.....	5
VI. Artikel 1 – § 13 Abs. 2 Nr. 2 GwG-E.....	5
VII. Artikel 1 - §§ 17ff GwG-E – Transparenzregister.....	6
VIII. Artikel 1 - §§ 23ff GwG-E - Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen	6

A. Einleitung

Der IVD erkennt an, dass Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zwei ernst zu nehmende Bedrohungen für die wirtschaftliche Stabilität und den weltweiten Frieden darstellen. Es ist daher selbstverständlich, dass deren Verhinderung eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, der sich kein Wirtschaftssektor verschließen darf. Richtig ist auch, dass aufgrund der hohen Vermögenswerte auch die Immobilienwirtschaft ein Ort darstellt, der für die Zwecke der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung missbraucht wird. Sicherlich nicht in einer Weise wie es im Finanzsektor der Fall ist, aber dennoch in einem anzunehmenden Umfang, der eine erhöhte Wachsamkeit erforderlich macht. Aus diesem Grund beteiligt sich auch der IVD an der Vermeidung, indem er seine Mitglieder sensibilisiert und zu informiert.

Der Gesetzgeber hat vor rund einer Dekade einen gesetzlichen Rahmen geschaffen, der die Wirtschaft zu bestimmten Maßnahmen verpflichtet und dessen Umfang in den letzten Jahren, insbesondere auf Initiative der EU, immer wieder geändert wurde. In der Regel wurden die Anforderungen an die Wirtschaft im Hinblick auf einzuhaltende Pflichten dabei verschärft, wovon auch Immobilienmakler, deren Interessen der IVD im Schwerpunkt vertritt, betroffen waren. Höhere Anforderungen bedeuten gleichzeitig einen erhöhten bürokratischen und somit auch finanziellen Erfüllungsaufwand, durch den auch die Immobilienmakler erheblich belastet werden. Der im Referentenentwurf angenommen Aufwand für die Wirtschaft ist aus Sicht des IVD zu gering bemessen und führt zu einer unangemessenen Verharmlosung dessen. Oftmals stehen Aufwand und Nutzen sich unverhältnismäßig gegenüber, so dass der IVD dazu appelliert, das Verhältnis nicht aus dem Auge zu verlieren. Zwar soll der Zeitpunkt der Identifikation des Vertragspartners des Maklers zeitlich nach hinten verschoben werden. Gleichzeitig sollen aber die Pflichten bei der Identifizierung, Überprüfung und der Dokumentation der erhobenen Daten ausgeweitet werden. Insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen werden massive Schwierigkeiten haben, diese Vorgaben stets einzuhalten. Dass dabei die Bußgeldvorschriften ausgeweitet und Sanktionen erhöht werden sollen, ist mit Sorge zu betrachten. Nicht zuletzt sind von den geplanten Verschärfungen auch die Bürger bzw. Kunden der Verpflichteten betroffen, die über die entsprechenden Maßnahmen grundsätzlich aufzuklären sind.

Unabhängig von der allgemeinen Kritik am Entwurf, dass der bürokratische und finanzielle Aufwand nicht unverhältnismäßig hoch sein darf, ist vor allem an der Verwendung und Schaffung unbestimmter Rechtsbegriffe Kritik zu üben. Um über die konkreten Maßnahmen entscheiden zu können, die zur Vorsorge und Abwehr von Risiken ergriffen werden, ist ein hohes Maß an Normenklarheit und Normenbestimmtheit erforderlich, auch um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden. Statt den Verpflichteten praxisnah Rechtssicherheit zu vermitteln, werden auch in dem aktuellen Entwurf eines angepassten Geldwäschegesetzes viele Fragen offen gelassen. Nur vereinzelt ist es sehr gut gelungen, durch klare Definitionen Rechtssicherheit herbeizuführen. Dies gilt vor allem für die Begriffsbestimmungen (§ 1 GwG-E), etwa für die Definitionen des Immobilienmaklers und der politisch exponierten Person.

Dabei ist offensichtlich, dass die Zweifelsfragen die Aufsichtsbehörden ebenfalls betreffen, was die Kommunikation und Zusammenarbeit auch vor dem Hintergrund erhöhter Sanktionen insgesamt

zwischen Öffentlicher Hand und Wirtschaft nicht gerade vereinfacht. Der IVD setzt sich seit langer Zeit dafür ein, mit den Aufsichtsbehörden und der noch beim BKA angesiedelten FIU, einen konstruktiven Austausch zu pflegen. Vielfach ist dies zum gemeinsamen Vorteil von Wirtschaft und Verwaltung gelungen. Es steht zu befürchten, dass dieser Dialog durch die Rechtsunsicherheiten Schaden nimmt. Vielmehr sollte daran gearbeitet werden, dass Behörde und Wirtschaft eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten können, indem beispielsweise konkrete Risikoszenarien festgelegt werden. Zudem sollte die Verwaltung die Wirtschaft dabei unterstützen, die Bevölkerung bzw. Kunden der nach dem Geldwäschegesetz Verpflichteten zu informieren, da diese noch immer mit Verwunderung und Skepsis darauf reagieren, wenn ein Immobilienmakler beispielsweise nach dem Personalausweis fragt. Der IVD wiederholt in diesem Zusammenhang gerne sein Angebot, auf Kosten des IVD zusammen mit dem Bundesministerium der Finanzen, eine entsprechende Informationsbroschüre zu veröffentlichen.

B. Einzelanmerkungen zum Gesetzentwurf

Aufgrund der sehr kurz bemessenen Frist zur Stellungnahme und der Weihnachtsfeiertage beschränken sich die Ausführungen auf die für den IVD wesentlichen Punkte.

I. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Nach dem Gesetzentwurf sollen die Regelungen für die Wirtschaft zu einer Gesamtbelastung von insgesamt ca. 27,3 Millionen Euro führen. Darin soll ein jährlicher Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in Höhe von ca. 9,9 Millionen Euro enthalten sein, der auf nationalen Regelungen beruht. Davon sollen knapp 8.000 Euro auf die Erfüllung von Informationspflichten entfallen. Auf Grund von europarechtlich vorgegebenen Regelungen soll ein Erfüllungsaufwand in Höhe von ca. 17,4 Millionen Euro entstehen, in dem Kosten für die Erfüllung von Informationspflichten von rund 532.000 Euro enthalten sein sollen.

Aus Sicht des IVD ist der bezifferte Aufwand zu gering bemessen. Alleine für die Immobilienmakler ist dieser mit rund 30 Millionen Euro anzunehmen, auch wenn durch die Verlagerung des Identifikationszeitpunktes mit einer Verringerung der Anzahl der Identifikationen zu rechnen ist. Immobilienmakler sind bei ca. 450.000 Notarverträgen beteiligt, mit mindestens jeweils 2 zu identifizierende Vertragsparteien. Dadurch ist alleine von ca. 900.000 Identifizierungen und Überprüfungen auszugehen. Auch die Anzahl der Maklerbetriebe ist zu niedrig angesetzt. Es ist mit ca. 18.000 Maklerbetrieben als Verpflichtete zu rechnen. Nach Berechnungen des IVD ist der mit der Vornahme der Risikoanalyse, Dokumentation und Aktualisierung (§ 4 GwG-E) verbundene Aufwand alleine für Makler mit rund 7,5 Millionen Euro zu beziffern. Für die Ergreifung interner Sicherheitsmaßnahmen i.S.d. § 5 GwG-E (Abklärung des Vertragspartners und des Zweck und der Art der Geschäftsbeziehung) sind nach IVD-Berechnungen mindestens 7,5 Millionen oder bei einem Ansatz von 4 Vertragsparteien im Schnitt mit 14,9 Millionen und zu veranschlagen. Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Tabelle zu entnehmen.

II. Artikel 1 – § 1 GwG – Begriffsbestimmungen

Der Referentenentwurf sieht in § 1 GwG-E eine umfangreiche Überarbeitung und Ergänzung der Begriffsbestimmungen vor. Hierzu zählt in Absatz 10 auf die Definition des Immobilienmaklers. Immobilienmakler soll danach jede Person sein, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt. Nach dieser Definition sind solche Makler, die Leasing- oder Mietverträge vermitteln, keine Immobilienmakler im Sinne des Geldwäschegesetzes, was aus Sicht des IVD ausdrücklich zu begrüßen ist, da im Zusammenhang mit diesen Verträgen das Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung praktisch ausgeschlossen ist und entsprechende Verpflichtungen somit absolut unverhältnismäßig wären. Der IVD appelliert an das BMF, sich auf EU-Ebene für den Erhalt dieser Regelung einzusetzen, da dort Bestrebungen wahrzunehmen sind, die mit der 4. Geldwäscherichtlinie geschaffene Beschränkung auf „Verkaufsmakler“ mit der nächsten Geldwäscherichtlinie zu kassieren.

Im Hinblick auf die Definition und Benennung der politisch exponierten Personen nach § 1 Abs. 12 GwG-E wird angeregt, das Wort insbesondere zu streichen, damit die Liste abschließend ist. Hierdurch könnte ein höheres Maß an Rechtssicherheit erreicht werden.

Letztlich wird vorgeschlagen die Bestimmung im Hinblick auf die Zuverlässigkeit des Mitarbeiters offener auf die konkrete Stellung im Unternehmen zu fassen (§ 1 Abs. 20 GwG-E). Ein Mitarbeiter ist nach Auffassung des IVD zuverlässig, wenn er mit Blick auf seine konkrete Position und Funktion im Unternehmen angemessen über die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und die insoweit bestehenden gesetzlichen Pflichten und internen Sicherungsmaßnahmen unterrichtet wurde und kein Anlass zu Zweifeln an der Zuverlässigkeit besteht.

III. Artikel 1 – § 7 Abs. 2 GwG – Aufzeichnungspflichten

Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GwG-G haben Verpflichtete und somit Immobilienmakler das "Recht und (die) Pflicht, Kopien" der zur Identifikation vorgelegten Dokumente „zu fertigen oder sie optisch digitalisiert zu erfassen“. Vorgelegte Personalausweise sind demnach vollständig zu kopieren oder digital zu erfassen. Bisher ist es ausreichend, wenn die dort enthaltenen Angaben beispielsweise auch abgeschrieben werden. Aus Sicht des IVD geht die Pflicht, zwingend zu kopieren oder digital abzufotografieren zu weit, selbst wenn dies der BaFin entspricht (Rundschreiben 7/2014 vom 26.9.2014). Es sollte weiterhin möglich sein, die Angaben abzuschreiben oder auf andere Weise zu erfassen.

IV. Artikel 1 – § 10 Abs. 2 GwG-E – modifizierte Identifikationszeitpunkt

Immobilienmakler haben nach § 10 Abs. 2 GwG-E (ersetzt § 4 GwG) ihren eigenen Vertragspartner und den weiteren Vertragspartner der vermakelten Immobilie zu identifizieren, wenn ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Kaufvertrags besteht. Von einem ernsthaften Kaufinteresse ist nach der Gesetzesbegründung spätestens dann auszugehen, wenn eine der Kaufvertragsparteien von der anderen Kaufvertragspartei (gegebenenfalls über Dritte) den Kaufvertragsentwurf erhalten hat. Zu diesem Zeitpunkt hat sich der Wille zum Abschluss des Kaufvertrags hinsichtlich der Parteien ausreichend stark manifestiert. Von einer Durchführung des Kaufvertrags ist mit hinreichender Wahr-

scheinlichkeit auszugehen. Darüber hinaus kann ein ernsthaftes Interesse am Abschluss des Kaufvertrags angenommen werden, wenn der (voraussichtliche) Käufer mit dem (möglichen) Verkäufer oder dem Makler eine Reservierungsvereinbarung oder einen Vorvertrag abgeschlossen oder eine Reservierungsgebühr an den Makler entrichtet hat. Eine Identifizierungspflicht für den Makler besteht noch nicht, wenn die Kaufvertragspartei auf einer Seite noch nicht bestimmt ist oder die Vorverhandlungen noch in seinem solch frühen Stadium sind, dass der Abschluss ungewiss ist.

Der IVD befürwortet die Verschiebung des Identifikationszeitpunktes bei Verträgen mit Immobilienmaklern ausdrücklich. Der bisherige Zeitpunkt, der bereits auf die Begründung der Geschäftsbeziehung abstellt, führt dazu, dass grundsätzlich jeder Interessent bei der ersten Kontaktaufnahme mit dem Makler zu identifizieren ist, da bereits zu diesem Zeitpunkt in der Regel der Maklervertrag geschlossen wird. Dies führt in der Praxis nicht nur zu Unverständnis, sondern auch zu einer Flut von zu erhebenden Daten, obwohl völlig unklar ist, ob eine mit dem Immobilienerwerb einhergehende Finanztransaktion stattfindet, die möglicherweise das Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung in sich birgt. Der nun beabsichtigte Zeitpunkt ist sachgerecht und völlig ausreichend. Die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg haben diesen Zeitpunkt im Sommer 2016 auch bereits – völlig zu Recht – in ihre Verwaltungspraxis durch entsprechende Anwendungsschreiben überführt.

V. Artikel 1 – § 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG-E – Verfahren zur Identitätsüberprüfung

§ 12 Abs. 1 Nr. 1 GwG-E sieht „eine sachkundige Person“ zur Überprüfung der Identität. Alternativ sieht Nr. 2 vor, dass auch ein Verfahren zulässig sein soll, „das zur geldwäscherechtlichen Überprüfung der Identität geeignet ist und ein Sicherheitsniveau aufweist.“ Auch aus der Gesetzesbegründung ist jedoch nicht zu entnehmen, was unter einer „sachkundigen“ Person zu verstehen ist oder wer diese Person bestimmt. Gleichfalls ist unklar, was mit „sonstiges Verfahren“, mit einem „Sicherheitsniveau, das dem in Nr. 1 genannten Verfahren entspricht“, gemeint ist. Nach Auffassung des IVD sollte bereits in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass unter sachkundiger Person entweder der Verpflichtete selbst oder ein nach § 1 Abs. 20 GwG-E zuverlässiger Mitarbeiter zu verstehen ist. Zudem wird angeregt, die entsprechende Rechtsverordnung vor Abschluss dieses Gesetzgebungsverfahrens vorzulegen, um Rechtsunsicherheiten von vornherein zu begegnen.

VI. Artikel 1 – § 13 Abs. 2 Nr. 2 GwG-E

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 GwG-E kann „die Überprüfung der Identität (...) auf der Grundlage von sonstigen Dokumenten, Daten oder Informationen durchführen, die von einer glaubwürdigen und unabhängigen Quelle stammen und für die Überprüfung geeignet sind“, durchgeführt werden. Hier besteht ein Klarstellungsbedürfnis, was unter den verwendeten Begriffen zu verstehen ist.

VII. Artikel 1 - §§ 17ff GwG-E – Transparenzregister

Die Errichtung des Transparenzregisters hat neben spezifisch geldwäscherechtlichen Implikationen auch allgemein handels- bzw. gesellschaftsrechtliche Aspekte. Dabei ist allgemein anzumerken, dass das Register im Rahmen der Allgemeinen Sorgfaltspflichten kaum Hilfe leistet, wenn sich die Verpflichteten auf den Inhalt nicht wenigstens im Sinne erhöhter Plausibilität verlassen dürfen. Sofern dem geplanten Register keine Publizität zukommen soll, wird es aus Sicht des IVD grundsätzlich abgelehnt.

Soweit geplant ist, eine Einsichtnahme kostenpflichtig zu gestalten, so wird dies abgelehnt und zumindest für die Verpflichteten kostenfreie Einsichtnahme gefordert. Sollte es bei der Kostenpflicht bleiben, wären die Belastungen der Wirtschaft noch höher als unter I. aufgeführt.

VIII. Artikel 1 - §§ 23ff GwG-E – Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen

Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen sollte gegenüber den Verpflichteten und deren Verbänden weitergehende Pflichten zur Verfügungsstellung von Informationen haben. Die Regelung in § 24 Abs. 1 Nr. 9 GwG-E reicht dafür nicht aus. Die bisher für den Immobilienbereich zur Verfügung gestellten Informationen genügen den Verbänden nicht aus, um ihre Mitglieder zu informieren und vor allem zu schulen. Dies ist vor dem Hintergrund der zahlreichen und scharfen Sanktionen aber dringend erforderlich.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Präsident: Jürgen Michael Schick

Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

E-Mail: sun.jensch@ivd.net

www.ivd.net