

Vorläufige Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuorganisation der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen

A. Einleitung

Der Kampf gegen den internationalen Terrorismus und der Verhinderung von Geldwäsche sind sinnvolle und notwendige Aufgaben der Bundesrepublik Deutschland sowie der internationalen Staatengemeinschaft. Es ist daher erforderlich, dass ein gesetzlicher Rahmen geschaffen wird, der zum einen der Bekämpfung von tatsächlichen Risiken dient aber zum anderen die Wirtschaft nicht unverhältnismäßig belastet oder beeinträchtigt.

Es muss aber vermieden werden, dass einzelne Wirtschaftsbereiche pauschal unter Generalverdacht gestellt werden. In der Immobilienwirtschaft und insbesondere im Bereich der großvolumigen Transaktionen bestehen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein sehr hohes Schutzniveau und eine große Sensibilität für die Themen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Unsere Mitgliedsunternehmen verfügen daher zum überwiegenden Teil bereits seit vielen Jahren über spezielle Abteilungen, die sich mit dem Thema Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung auseinandersetzen und die Ergebnisse in die tägliche Arbeit einfließen lassen.

Man muss jedoch beachten, dass Transparenz grundsätzlich wünschenswert und zwingend notwendig ist, aber es auch gute Gründe für den Schutz privater Interessen gibt, die nicht nur der Verschleierung illegaler Geschäfte dienen.

Es ist Aufgabe des Gesetzgebers hier einen angemessenen Ausgleich zu schaffen, so dass wir es sehr kritisch sehen, dass der nationale Gesetzgeber bereits vor der Entscheidung des europäischen Gesetzgebers, einige Regelungen hinsichtlich des Transparenzregisters antizipiert und vorwegnehmen möchte. Dieser sachlich nicht gebotene vorauseilende Gehorsam kann, sofern die Richtlinie mit abweichendem Inhalt beschlossen wird, zu ärgerlichen und ggf. aufwändigen Korrekturen im nationalen Umsetzungsgesetz führen. An dieser Stelle ist aus unserer Sicht angebracht, sich zunächst auf die Umsetzung der Vorgaben aus der 4. EU-Geldwäscherichtlinie zu beschränken und das europäische Gesetzgebungsvorhaben abzuwarten.

B. Anmerkungen zu Einzelregelungen

I. § 1 Absatz 10 i.V.m. § 2 Absatz 1 Nr. 14 GWG-E

Wir begrüßen es ausdrücklich, dass bei der Umsetzung der 4. EU-Geldwäscherichtlinie eine eindeutige und klare Definition des Begriffes „Immobilienmakler“ aufgenommen worden ist.

Durch die Legaldefinition wird klargestellt, dass ausschließlich die gewerbliche Vermittlung des Kaufes oder Verkaufes von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten dem Anwendungsbereich des GWG-E unterfällt.

II. § 1 Absatz 20 i.V.m. § 5 Absatz GWG-E

Wie bereits eingangs erwähnt müssen die Regelungen im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb auch für mittlere und kleinere Unternehmen anwendbar sein.

Die im Entwurf vorgegebenen Grundsätze und Maßnahmen sollten einen stärkeren Bezug zur tatsächlichen Geschäftsbeziehung aufweisen und nicht abstrakt für jedes Unternehmen und jeden Betrieb gleich gelten. Das Gesetz muss die Möglichkeit einräumen, auf die Besonderheiten des Einzelfalls Rücksicht nehmen zu können.

Darüber halten wir es für äußerst kritisch, dass der Verpflichtete im Innenverhältnis bei der Prüfung der Zuverlässigkeit seiner Mitarbeiter gemäß der Legaldefinition in § 1 Absatz 20 GWG-E erhebliche Nachforschungen anstellen muss. Insbesondere § 1 Absatz 20 Nr. 3 GWG-E fordert den Verpflichteten faktisch dazu auf, das Privatleben seiner Mitarbeiter zu überprüfen. Ein solch' hohes Maß an Misstrauen gegenüber Mitarbeitern halten wir für unangebracht.

Hier ist eine Entschärfung dringend angezeigt und zwingend erforderlich, da es nicht Sinn und Zweck des Gesetzes sein kann, dass die Unterneh-

men und Arbeitgeber sämtliche Mitarbeiter und insbesondere deren Privatleben vollständig ausforschen müssen, um deren Zuverlässigkeit in Sinne des Gesetzes erreichen zu können.

III. § 6 Absatz 3 GWG-E

Ausweislich des Entwurfes steht es nunmehr im freien Ermessen der Behörden festzulegen, dass ein Geldwäschebeauftragter im Unternehmen bestellt werden muss.

Wir halten es für erforderlich, dass der Ermessensspielraum der Behörden an dieser Stelle konkretisiert wird, in dem eine Anordnung nur dann erfolgen darf, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung vorliegen.

IV. § 7 Absatz 3 GWG-E

Wir begrüßen, dass die Aufzeichnung der Daten nicht mehr analog sondern auch auf digitalen Speichermedien erfolgen darf. Für unangemessen halten wir jedoch, dass die Daten jederzeit während des fünfjährigen Speicherzeitraums innerhalb von 48 Stunden lesbar gemacht und verfügbar sein müssen.

Auch an dieser Stelle muss beachtet werden, dass das Vorhalten einer solchen Infrastruktur mit Kosten verbunden ist und auch nicht erforderlich ist.

Wir fordern daher, dass die Frist von 48 Stunden auf einen realistischeren und praktikableren Zeitraum verlängert wird.

V. § 10 Absatz 2 GWG-E

Erfreulich ist, dass in Abkehr von der bisherigen Rechtslage der Zeitpunkt der Identifizierung der Vertragsparteien näher konkretisiert wird und die bisherige sehr weite Vorverlagerung der Pflichten des Immobilienmaklers aufgegeben wird.

Die Neureglung bildet die Besonderheiten des Maklergeschäftes besser ab und reduziert die Verpflichtung auf ein angemessenes Maß.

Begrüßenswert sind darüber hinaus die weiteren Konkretisierungen in der Begründung des Referentenentwurfes durch Benennung von Beispielen.

VI. §§ 17ff GWG-E

Die Schaffung eines Transparenzregisters sehen wir äußerst kritisch und lehnen dieses in der gegenwärtigen Form ab.

Es ist bereits nicht erkennbar, dass das Transparenzregister in der Praxis einen Mehrwert bieten wird, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass der Verpflichtete auf die hinterlegten Daten nicht vertrauen darf, sondern gehalten ist, eigene Ermittlungen und Nachforschungen anzustellen. Insofern ist dessen praktischer Mehrwert, gemessen am hohen Aufwand der Verpflichteten, fragwürdig.

Es ist daher nicht gerechtfertigt den Aufbau eines solchen Registers in die Wege zu leiten und die hierfür erforderlichen Kosten aufzuwenden, da diesen Ausgaben kein adäquates Äquivalent gegenübersteht.

Darüber hinaus lehnen wir die geplante allgemeine Zugänglichkeit des Registers ab, zumal die gegenwärtige Rechtslage ein berechtigtes Interesse fordert und der Gesetzgeber an dieser Stelle ohne Not von den Vorgaben des europäischen Gesetzgebers abweicht.

Berlin, den 28.12.2016