

Informationen zum Geldwäschegesetz

Beim Kauf und Verkauf von Immobilien geht es um große Geldsummen. Dabei muss stets sichergestellt werden, dass alle geltenden Gesetze eingehalten werden. Insbesondere geht es hier um das Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten, umgangssprachlich „Geldwäschegesetz“.

Seit dem 1. Januar 2020 ist das neue, verschärfte „Geldwäschegesetz“ in Kraft. Im Zuge der Anpassung an die Richtlinie der Europäischen Union wurde es um wesentliche Vorschriften erweitert.

Als Folge davon ergeben sich auch für die vertraglichen Abwicklungen bei unseren Immobilien-Auktionen einige Besonderheiten. Dazu möchten wir Ihnen hier die wichtigsten Fragen zu diesem Themenkomplex beantworten:

Was ist Geldwäsche?

Wenn Geld oder Vermögen illegal erworben wird, liegt es oft in bar oder anderen „anonymen“ Formen vor. Sollen damit weitere Transaktionen getätigt werden, so muss es zunächst in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf eingeschleust werden. Dabei muss die Herkunft des Vermögens verschleiert werden, um die damit verbundenen Straftaten zu verdecken (Korruption, Bestechung, Raub, Erpressung, Drogenhandel, Waffenhandel oder Steuerhinterziehung).

Wieso kommt das Geldwäschegesetz bei einem Immobilienkauf ins Spiel?

Das Geldwäschegesetz regelt in seinem § 2, wer verpflichtet ist, im Rahmen seiner beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit präventiv an der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung mitzuwirken.

Zu diesen Verpflichteten zählen, neben Kreditinstituten und Finanzdienstleistern, insbesondere auch Immobilienmakler, Notare und wir als Auktionshaus.

Die Verpflichteten, also die Notare und Immobiliendienstleister, müssen zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung für ein wirksames und angemessenes Risikomanagement sorgen. Dieses Risikomanagement umfasst eine Risikoanalyse sowie interne Sicherungsmaßnahmen.

Welche Angaben muss ich als Kunde machen?

Sie als Immobilienkäufer/-verkäufer betrifft dabei insbesondere die Identifikation und Dokumentation als an der Immobilientransaktion Beteiligter.

Das Geldwäschegesetz verpflichtet Sie, an der Identifizierung und Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten mitzuwirken. Dies betrifft die Vorlegung von Dokumenten (etwa Ihres Ausweises) und die Offenlegung relevanter Geschäftsbeziehungen (etwa des Haltens von mindestens 25 Prozent Stimmanteilen).

Bei der Identifizierung der Beteiligten und wirtschaftlich Berechtigten hat der Verpflichtete folgende Angaben zu erheben:

bei einer natürlichen Person:

- a) Vorname und Nachname,
- b) Geburtsort,
- c) Geburtsdatum,
- d) Staatsangehörigkeit und
- e) eine Wohnanschrift oder, sofern kein fester Wohnsitz mit rechtmäßigem Aufenthalt in der Europäischen Union besteht und die Überprüfung der Identität im Rahmen des Abschlusses eines Basiskontovertrags im Sinne von § 38 des Zahlungskontengesetzes erfolgt, die postalische Anschrift, unter der der Vertragspartner sowie die gegenüber dem Verpflichteten auftretende Person erreichbar ist.

Sie müssen zum Nachweis Ihrer Identität einen Bundespersonalausweis oder einen Reisepass vorzeigen. Ein anderes mit einem Lichtbild versehenes Ausweisdokument (beispielsweise der Führerschein) ist nicht ausreichend.

Bei einer juristischen Person oder bei einer Personengesellschaft:

- a) Firma, Name oder Bezeichnung,
- b) Rechtsform,
- c) Registernummer, falls vorhanden,
- d) Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und
- e) die Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Namen der gesetzlichen Vertreter und, sofern ein Mitglied des Vertretungsorgans oder der gesetzliche Vertreter eine juristische Person ist, von dieser juristischen Person die Daten nach den Buchstaben a bis d.

Neben dem Nachweis der genannten Informationen durch einen Handelsregisterauszug oder einem vergleichbaren Registerauszug, muss die persönliche Identität des wirtschaftlich Berechtigten erfasst werden. Zugleich ist auch die Vorlage des Auszuges aus dem neu eingerichteten Transparenzregister notwendig.

Wer ist wirtschaftlich Berechtigter?

Wirtschaftlich Berechtigter im Sinne des Geldwäschegesetzes ist

- die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht, oder
- die natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird.

Bei juristischen Personen zählt grundsätzlich zu den wirtschaftlich Berechtigten jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

- mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,
- mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder
- auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

Wann müssen die Daten offengelegt werden?

- Bei Geldbewegungen über 10.000 Euro
- Verdacht auf Geldwäsche
- Zweifel an der von einem Beteiligten angegebenen Identität

Werden meine Daten weitergeleitet?

Ihre personenbezogenen Daten werden ausschließlich verarbeitet, soweit dies auf Grundlage des Gesetzes für Zwecke der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erforderlich ist. Dann ist es aber verpflichtend, die Strafverfolgungsbehörden einzuschalten. Die Identifizierungsunterlagen werden dafür fünf Jahre lang aufbewahrt.

Eine Meldepflicht entsteht, wenn Tatsachen vorliegen, die darauf hindeuten, dass

1. ein Vermögensgegenstand, der mit einer Geschäftsbeziehung, einem Maklergeschäft oder einer Transaktion im Zusammenhang steht, aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte,
2. ein Geschäftsvorfall, eine Transaktion oder ein Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht oder
3. der Vertragspartner seine Pflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 3, gegenüber dem Verpflichteten offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will, nicht erfüllt hat.

Der Sachverhalt ist dann von dem Verpflichteten der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen zu melden.

Ist es erlaubt, dass mein Ausweis kopiert wird?

Wenn Sie Ihr Einverständnis erteilen, dürfen die Verantwortlichen Ihr Ausweisdokument kopieren und diese Kopie in Einklang mit den datenschutzrechtlichen Bestimmungen aufbewahren. Dabei fordert das Geldwäschegesetz von Ihnen die Kooperation.

Kann man sich weigern, sich mit Ausweis zu identifizieren?

Niemand kann Sie oder Ihren Geschäftspartner zur Identifikation zwingen, allerdings kommt dann auch das Geschäft nicht zustande. Zusätzlich kann es dann zu einer Verdachtsmeldung kommen.

Was ist das Transparenzregister?

Das Transparenzregister ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Register, in das seit dem 01. Oktober 2017 die wirtschaftlich Berechtigten von juristischen Personen des Privatrechts und eingetragenen Personengesellschaften einzutragen sind. Von ihnen wird dort vermerkt:

- a. Vor- und Nachname,
- b. Geburtsdatum,
- c. Wohnort,
- d. Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses und
- e. Staatsangehörigkeit.

Wer muss einen Auszug aus dem Transparenzregister vorlegen?

Gesellschaften müssen einen Transparenzregisterauszug zur Verfügung stellen, wenn sich die wirtschaftlich Berechtigten nicht aus einem öffentlichen Register ermitteln lassen. Öffentliche Register dafür sind etwa Handelsregister, Partnerschaftsregister, Vereinsregister. Alternativ könnte auch der Auszug der Gesellschafterliste, die beim Handelsregister hinterlegt ist, reichen und ein Auszug aus dem Transparenzregister wäre gegebenenfalls entbehrlich. Fragen Sie bitte konkret hierzu die Mitarbeiter des Auktionshauses.

Desweiteren müssen grundsätzlich eingetragen werden:

- Jede Kommanditgesellschaft (z. B. GmbH & Co. KG)
- Jede ausländische Gesellschaft, die als Käufer einer Immobilie in Deutschland auftreten möchte

Bei einer Verfassung in ausländischer Sprache muss neben dem Auszug aus dem Transparenzregister bei der Beurkundung eine beglaubigte Übersetzung vorgelegt werden.

Wann und wo muss ich einen Auszug aus dem Transparenzregister vorlegen?

Wenn Sie an einer unserer Auktionen persönlich für eine juristische Person als Vertreter oder Bevollmächtigter teilnehmen, sollten Sie den Transparenzregisterauszug bestenfalls vor Ihrem Gebot vorlegen. Spätestens vor der Beurkundung ist er zwingend nötig.

Wenn Sie ein schriftliches Vorabgebot abgeben oder telefonisch an der Auktion teilnehmen, sollten Sie den Auszug zusammen mit den anderen relevanten Unterlagen (Ausweise, Gesellschafterliste etc.) an uns einreichen.

Was passiert, wenn der Auszug aus dem Transparenzregister nicht vorgelegt wird oder der Eintrag versäumt wird?

Abgesehen davon, dass ein solches Versäumnis ein Bußgeld nach sich zieht, hat es auch Auswirkungen auf Immobilienverträge. Denn es besteht für den beurkundenden Notar ein Beurkundungsverbot, sofern ein Transparenzregisterauszug nicht vorgelegt werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein Unternehmen mit Sitz im Ausland auf Erwerberseite auftritt.

Zum guten Schluss!

Wir sind uns darüber bewusst, dass der Gesetzgeber Ihnen und uns eine Menge an Verpflichtungen mit diesem Gesetz auferlegt. Unsere Kunden sind, davon gehen wir aus, korrekt handelnd, so dass es gewiss nicht schwierig sein wird, diese gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Alles Notwendige erledigen wir gemeinsam mit Ihnen und möglichst unkompliziert. Sie können mit uns in jeder Situation vertraulich über Ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sprechen.

Haben Sie noch Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte auch persönlich oder telefonisch zur Verfügung.



Rüttenscheider Straße 104, 45130 Essen

Telefon: +49 (0) 201 5071 86 80

Ihr Ansprechpartner: Dirk Langensiepen (Vorstand)