

# Die Risikoanalyse nach dem Geldwäschegesetz

## Vorbemerkung

Das (neue) GwG verlangt vom Immobilienmakler ein risikoorientiertes und angemessenes Handeln. Das Gesetz überlässt es dem Makler, wie es diese Grundsätze erfüllt. Es wird also ihm überlassen, wie er den überlassenen Handlungsspielraum ausfüllt und die gesetzlichen Auflagen erfüllt, welche Maßnahmen er als sachgerecht und zweckdienlich erachtet, wie er in seiner individuellen Situation das Risiko der Geldwäsche einschätzt und welche vorsorglichen Maßnahmen er ergreift.

## Die Risikofaktoren

Das Gesetz unterscheidet diese beiden Risikofaktoren:

1. Faktoren für ein potenziell geringes Risiko und
2. Faktoren für ein potenziell höheres Risiko.

Die einzelnen Faktoren sind im GwG in den Anlagen 1 (Faktoren für ein potenziell geringes Risiko) und 2 (Faktoren für ein potenziell höheres Risiko) auf den Seiten 37 und 38 aufgeführt. Die Aufzählungen sind nicht abschließend, sondern dienen dem Verpflichteten nur als wichtige Orientierungshilfe.

## Anwendungshinweise

Wer arbeitet schon gerne mit Formularen, insbesondere dann, wenn sie von einer Behörde kommen oder verlangt werden? Doch gerade bei der vorgezogenen Risikoanalyse wünschen sich Makler geradezu sehnlichst ein Formular, das ihnen die Arbeit erleichtert und mit dem man schnell die lästige Angelegenheit „vom Tisch bekommen kann“.

Gerade im Fall der Risikoanalyse lässt Sie aber die Bürokratie mit dem Wunsch nach einem Formular im Stich. Warum? Weil das Risiko, in Geldwäsche verwickelt zu werden, bei jedem Betrieb ein anderes ist. Jeder unterscheidet sich von einem anderen in seiner Arbeitsweise, den Kunden, den Mitarbeitern, dem Standort usw. Es ist eben etwas anderes, ob ein Immobilienbüro seinen Sitz beispielweise in der Nähe des Frankfurter Flughafens, im Spreewald oder in Lamsheim in der Pfalz hat. Und weil das so gänzlich unterschiedlich sein kann, muss der Immobilienmakler seinen Betrieb einer ganz eigenen Risikoanalyse unterziehen. Doch keine Sorge: Wir unterstützen Sie bei der Erfüllung dieser Aufgabe so gut wir können.

Aus diesem Grunde können die nachfolgenden Themen und Fragen nur eine Hilfestellung bei der Erstellung der Risikoanalyse sein.

Bitte lesen Sie unbedingt auch den Artikel „Informationen über das (neue) Geldwäschegesetz“! Insbesondere die Artikel über den Umgang mit den Behörden, Ihre Vorgehensweise, wenn bei Ihnen der Verdacht der Geldwäsche entsteht usw.

## **Inhalt einer vorgezogene Risikoanalyse (Muster)**

### Hinweise

*Bitte beantworten Sie die einzelnen Punkte gewissenhaft und ausführlich, ergänzen Sie sie ggf. aufgrund Ihrer individuellen Gegebenheit und streichen nicht infrage kommende.*

*Die kursiven oder roten Texte sollen Ihnen Anregungen beim Beantworten des Punktes geben. Sie sind danach zu löschen.*

*Wir stellen Ihnen das Formular bewusst in Word und ohne BVFI-Logo zur Verfügung, so dass sie es individuell anpassen können.*

### Rechtlicher Hinweis

*Dieses Formular und die Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Dadurch wird aber keine Beratung auf den Einzelfall bezogen ersetzt. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.*

### **Grunddaten zum Unternehmen**

Rechtsform:

Gründungsjahr

Inhaber:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, PLZ, Ort, Str., Nr.

Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, PLZ, Ort, Str., Nr.

Gesellschafter:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, PLZ, Ort, Str., Nr.

Geschäftsanteile in %

Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, PLZ, Ort, Str., Nr.

Geschäftsanteile in %

Geschäftsführer:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, PLZ, Ort, Str., Nr.

Registergericht:

HRA/HRB-Nr.:

Unternehmensgegenstand:

Anzahl der Beschäftigten:

Vollzeit:

Teilzeit:

Aushilfen:

Anzahl der Filialen:

PLZ, Ort, Straße, Nr.

Anzahl der Beschäftigten

Abteilungen:

Geschäftsleitung:

Namen:

Sekretariat

Namen:

Buchhaltung

Namen:

Externe Dienstleister:

Lohnbüro

Name, Anschrift:

Steuerbüro

Name, Anschrift:

Anwaltskanzlei

Name, Anschrift:

Call-Center:

Name, Anschrift:

EDV-Dienstleister:

Name, Anschrift:

Datenschutzbeauftragter:

Name, Anschrift:

Verband:

Name, Anschrift:

usw.

### **Interne Sicherungsmaßnahmen**

*Wie informieren Sie sich über die Gefahren des GwG, wer ist im Unternehmen dafür zuständig, welche Informationsveranstaltungen werden/wurden besucht, welche Unterstützungen werden vom Verband in Anspruch genommen, welche Literatur wurde gelesen, gibt es einen eigenen Ordner mit Informationen zum GwG, welche Formulare gibt es, welche Handlungsanweisungen an die Beschäftigten usw.*

### **Interner Gedanken- und Erfahrungsaustausch, Mitarbeiterschulungen**

*Beschreibung, wie dies gehandhabt wird, wie oft und wo, speziell wie die Beschäftigten in Bezug auf die Erkennung von Geldwäsche geschult werden und wie sie im Verdachtsfalle sich zu verhalten haben.)*

### **Standort des Unternehmens**

Umfeld:

*(Beschreibung des geographischen und infrastrukturellen Umfeldes der Geschäftstätigkeit des Unternehmens, z.B. städtischer oder ländlichen Raum, Flughafennähe, Grenznähe, Bevölkerungsstruktur, gewerbliches Umfeld, Angaben zur Kriminalitätslage usw.)*

#### **Kundenstruktur**

*Beschreibung, für welche Art von Kunden Ihr Unternehmen tätig ist, Zielgruppe, Einkommen, in welcher Anzahl es sich um Stammkunden handelt, Herkunftsländer der Kunden, usw.*

#### **Vertriebsstruktur**

*Beschreibung, auf welche Weise Kunden und Interessenten gewonnen werden, wie Kunden zu Ihnen finden, welche Marketing- und welche Vertriebsmaßnahmen unternommen werden, usw.*

#### **Produktstruktur**

*Welche Immobilien werden von Ihnen vermittelt, z.B. Gewerbeimmobilien (Büros, Ladengeschäfte, Einzelhandel, Industrie), wohnwirtschaftliche Immobilien (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), Anlageobjekte (denkmalgeschützte Immobilien, vermietete Immobilien) usw.,*

*Angaben über das Verhältnis von Miet- zu Kaufverträgen, Anzahl der vermittelten Miet- und Kaufverträge im Jahr, usw.*

#### **Geschäftspartner**

*Welche Geschäftstätigkeiten werden z.B. zu Banken, Versicherungsvermittlern, Baufinanzierern, Bauträgern unterhalten usw.*

#### **Erfüllung der Sorgfaltspflichten**

*Nach der Anlage 1 des GwG zählen z.B. natürliche Personen mit Sitz in der EU, börsennotierte Unternehmen oder öffentliche Verwaltungen zur Gruppe der Geschäftspartner mit geringem Risiko. Verstärkte Sorgfaltspflichten, etwa die Einholung weiterer Informationen oder der Zustimmung der Unternehmensführung, sind zu befolgen, wenn die in der Anlage 2 des GwG genannten Anzeichen für ein potenziell höheres Risiko vorliegen. Dies soll zudem beispielsweise bei politisch exponierten Personen (PEPs) oder besonders komplexen Transaktionen gegeben sein.*

*Verweisen Sie auf das seitens des BVFI zur Verfügung gestellte Prüfschema. Und verwenden Sie auch die Finanzsanktionsliste des Bundes und der Länder.*

#### **Umgang mit Verdachtsfällen**

*Verweisen Sie auf die vom BVFI zur Verfügung gestellte Info und an Ihre elektronische Informationspflicht.*

*Schildern Sie, wie Ihre Beschäftigten mit einem Verdacht umgehen und wie sie Sie zu informieren haben.*