

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Leipziger Platz 9 – 10117 Berlin

Bundesministerium der Finanzen  
Herrn Regierungsdirektor Olaf Rachstein

Nur per E-Mail: VIIA5@bmf.bund.de

Berlin, 31. Mai 2019

**Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie [Richtlinie (EU) 2018/843]  
GZ VII A 5 - WK 5023/17/10008 :012  
DOK 2019/0316572**

Sehr geehrter Herr Rachstein, sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Zuleitung des o.g. Referentenentwurfs und die Möglichkeit hierzu Stellung nehmen zu können.

**A. Allgemeine Anmerkungen**

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen, wie etwa Gewerbeimmobilienmakler oder Kapitalverwaltungsgesellschaften sind entweder selbst geldwäscherechtlich Verpflichtete oder sind indirekt von den geldwäscherechtlichen Pflichten betroffen. Insbesondere im Bereich von großvolumigen Transaktionen besteht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein sehr hohes Schutzniveau und eine große Sensibilität für die Themen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Der ZIA unterstützt die mit der Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie (nachfolgend „5. EU-Geldwäscherichtlinie“) verfolgten Ziele des Kampfes gegen den internationalen Terrorismus und die organisierte Kriminalität sowie der Verhinderung von Geldwäsche ausdrücklich. Es ist daher sinnvoll, dass der gesetzliche Rahmen entsprechend angepasst wird. Im Rah-

**Hauptstadtbüro**

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin | Deutschland  
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 0  
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 – 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de

**Europabüro**

Rue Marie de Bourgogne 58  
B-1000 Brüssel | Belgien  
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 12  
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 36

**Vorstand:**

Dr. Andreas Mattner (Präsident)  
Jan Bettink  
Rolf Buch  
Martina Hertwig  
Ulrich Höller  
Dr. Jochen Keysberg  
Jochen Schenk  
Bärbel Schomberg  
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend  
(Ehrenpräsident)

**Präsidium:**

Brigitte Adam  
Andrea Agrusow  
Dr. Hans-Joachim Barkmann  
Robert an der Brügge  
Klaus Beine  
Udo Berner  
Martin Eberhardt  
Dipl.-Ing. Rainer Eichholz  
Jürgen Fenk  
Paul Johannes Fietz  
Dr. Jürgen Gehb  
Thomas Hegel  
Andreas Heibrock  
Dipl.-Ing. Ralf Hempel  
Andreas Hohlmann  
Dr. Matthias Jacob  
Sascha Klaus  
Werner Knips  
Barbara Knoflach  
Axel König  
Anette Kröger  
Dr. Reinhard Kutscher  
Matthias Leube  
Reinhard Müller  
Dr. Andreas Muschter  
Oliver Porr  
Dr. Georg Reutter  
Rupprecht Rittweger  
Christian Schmid  
Martin Schramm  
Dr. Christoph Schumacher  
Jürgen Schwarze  
Dr. Zsolt Sluitner  
Ulrich Steinmetz  
Steffen Szeidl  
Dirk Tönges  
Timo Tschammler  
Dr. Hans Volkert Volckens  
Gabriele Volz  
Gert Waltenbauer  
Brigitte Walter  
Sonja Wärtges  
Dr. Marc Weinstock  
Lars Wittan

**Geschäftsführung:**

Klaus-Peter Hesse (Sprecher)  
Gero Gosslar  
Sun Jensch

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

men des Umsetzungsspielraumes sollte jedoch unbedingt auf eine praxistaugliche Ausgestaltung geachtet werden, die nicht zu unnötiger Bürokratie und finanziellem Mehraufwand führen darf.

Aus unserer Sicht ist dies überwiegend gelungen. Dennoch erachten wir es als kritisch, wenn der nationale Gesetzgeber an verschiedenen Stellen - ohne dass dies sachlich geboten ist – über die Vorgaben der 5. EU-Geldwäscherichtlinie hinaus geht bzw. das Umsetzungsgesetz dazu nutzt, bestehende Vorschriften ohne entsprechende Vorgabe durch die 5. EU-Geldwäscherichtlinie zu verschärfen.

## **B. Anmerkungen zu Einzelregelungen**

### **1. Aufnahme des Schwellenwerts in die Begriffsbestimmungen (§ 1 Abs. 11 GwG-E)**

Wir befürworten die Übernahme der Schwelle für die monatliche Miete in Höhe von mindestens 10.000 EUR entsprechend der Vorgaben aus der 5. EU-Geldwäscherichtlinie. Kritisch sehen wir jedoch, dass diese Einschränkung erst auf der Ebene der einzelnen Pflichten des Immobilienmaklers zum Tragen kommt, während die Ausgangsregelung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie bereits die Definition des Immobilienmaklers – und damit die Verpflichteneigenschaft – beschränkt. Um Unsicherheiten auf Seiten der Vermietungsmakler, die lediglich Mieten unter 10.000 EUR vermitteln, zu vermeiden, sollte sich die 10.000 EUR-Schwelle im Einklang mit der 5. EU-Geldwäscherichtlinie bereits in der Definition des Immobilienmaklers wiederfinden.

### **2. Konkretisierung des Schwellenwerts auf die die Nettokaltmiete (§ 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GwG-E)**

Zur Vermeidung von Unsicherheiten in der Praxis setzen wir uns für die Aufnahme einer Klarstellung ein, nach der sich die monatliche Miete in Höhe von 10.000 EUR auf die Nettokaltmiete wie im Mietvertrag ausgewiesen bezieht. Bisher ergibt sich diese Konkretisierung lediglich aus der Gesetzesbegründung. Darüber hinaus sollte in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass sich die monatliche Miete bei Staffel- und Indexmieten auf die Anfangsmiete bezieht. Dies ist zwar selbstverständlich, da bei Abschluss des Staffelmietvertrages nicht absehbar ist, wie lang der Mietvertrag bestehen wird und ob es überhaupt zu den vorgesehenen Erhöhungen kommt. Dennoch befürworten wir eine eindeutige Regelung.

### **3. Keine Ausweitung des Schwellenwerts auf Konzernunternehmen (§ 4 Abs. 4 Satz 2 GwG-E)**

Der Entwurf sieht hier eine Ausnahme von der 10.000 EUR-Schwelle vor, die ihre Entsprechung nicht in der 5. EU-Geldwäscherichtlinie findet: die Verpflichtung zur Einrichtung eines wirksamen Risikomanagements wird auch auf Vermittler von Mietverträgen mit monatlicher Miete unter 10.000 EUR erweitert, wenn sie Mutterunternehmen sind. Dies geht über die Vorgaben der 5. EU-Geldwäscherichtlinie hinaus, ein sachlicher Grund hierfür ist jedoch nicht ersichtlich und ergibt

sich auch nicht aus der Begründung des Gesetzesentwurfs. Satz 2 sollte gestrichen werden und anstelle dessen die Einschränkung auf Vermietungen ab einer monatlichen Miete in Höhe von 10.000 EUR in die Definition des Immobilienmaklers aufgenommen werden, s.o.

#### **4. Identifizierungszeitpunkt bei Ortsabwesenheit verbessern (§ 11 Abs. 2 GwG-E)**

Wir befürworten die Klarstellung, dass jeder Verpflichtete nur die Vertragspartei zu identifizieren hat, für die er die Vermittlungstätigkeit erbringt.

Weiterhin notwendig ist eine Anpassung des Zeitpunktes der Identifizierung beziehungsweise der Art der Identifizierung. Regelmäßig befinden sich die zu identifizierenden Personen im Zeitpunkt, in dem das ernsthafte Interesse bekundet wird und die Vertragsparteien feststehen, nicht in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers. Dies führt dazu, dass lediglich zum Zwecke der Identifizierung entweder der Immobilienmakler oder der betreffende Vertragspartner zum Ort des anderen reisen müssen. Dies ist unverhältnismäßig und nicht praktikabel. Dies gilt ebenfalls für eine Identifizierung durch einen Dritten (§ 17 GwG) und umso mehr in Anbetracht der Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Vermietungsmakler. Zudem ist es im Bereich der Gewerbemietvertragsverhandlungen häufig der Fall, dass zwar ernsthaftes Interesse geäußert wird, der Vertrag dennoch dann kurzfristig nicht zustande kommt.

Aus unserer Sicht wäre es daher sachgerecht, den Zeitpunkt für die Identifizierung weiter nach hinten zu verlagern bzw. abweichend zu regeln. In Fällen eines potentiell geringen Risikos bei Ortsabwesenheit der Parteien kommt einerseits in Betracht, als Ausnahme die Nachholung der Identifizierung bei Vertragsabschluss zuzulassen – ähnlich § 46 Abs. 2 Satz 2 GwG, der die Nachholung der Meldung nach § 43 Abs.1 GwG zulässt. Andererseits sollte erwogen werden, eine Identifizierung unter Abwesenden mit Videokommunikationsmitteln zu ermöglichen.

#### **5. Nachweiseinholung der Registermitteilung (§ 11 Abs. 5 GwG-E)**

Wir sehen es kritisch, dass über die Regelung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie hinaus in § 11 Abs. 5 GwG-E eine Verpflichtung zur Einholung des Nachweises über die Registermitteilung vorgesehen ist. Die 5. EU-Geldwäscherichtlinie sieht vor, dass die Verpflichteten „gegebenenfalls“ den Nachweis der Registrierung oder einen Registerauszug einholen. Die verpflichtende und damit regelmäßige Einholung eines Nachweises oder eines Registerauszuges führt zu einem unnötigen erhöhten Mehraufwand und gegebenenfalls zu zusätzlichen Gebühren. Zudem genießt das Transparenzregister keinen öffentlichen Glauben, weshalb der Nutzen eines solchen Nachweises fragwürdig ist. Zumal gemäß § 11 Abs. 5 S. 3 GwG die Einsicht ins Transparenzregister keine enthaftende Wirkung besitzt.

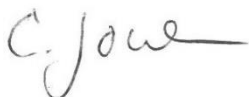
## **6. Keine Verantwortlichkeit für gesetzmäßiges Handeln des Dritten (§ 17 Abs.1 S. 2 GwG-E)**

Wir sehen keine Begründung für die Aufnahme des neuen § 17 Abs.1 Satz 2 GwG-E: es wird hier eine neue, weitreichende Obliegenheit etabliert, die von der Richtlinie nicht vorgegeben wird. § 17 Abs. 1 Satz 3 GWG sieht bereits vor, dass die Verantwortung für die Erfüllung der Sorgfaltspflichten bei dem Verpflichteten verbleibt. Eine darüber hinaus gehende Pflicht sicherzustellen, dass der Dritte die Vorschriften des GwG beachtet, erweitert den Pflichtenkreis und ist im Hinblick auf den entsprechenden tatsächlichen Kontrollaufwand des Verpflichteten unzumutbar. Die Auslagerungsmöglichkeiten werden hierdurch quasi ausgehöhlt. Dass die bisherige Regelung nicht ausreichend ist, ist nicht nachvollziehbar und auch in der Gesetzesbegründung nicht dargelegt. Wir würden es daher befürworten, wenn § 17 Abs. 1 Satz 2 GwG-E gestrichen würde.

## **7. Fahrlässigkeitsmaßstab strenger als Leichtfertigkeit (§ 56 GwG-E)**

Die Verschärfung der Bußgeldvorschriften durch die Ersetzung von Leichtfertigkeit durch Fahrlässigkeit beurteilen wir als äußerst kritisch. Eine entsprechende Änderung ist nicht von der 5. EU-Geldwäscherichtlinie vorgesehen und erweitert den Anwendungsbereich der ohnehin schon zahlreichen Bußgeldvorschriften unnötig. Die Änderung kann nicht mit dem Hinweis auf eine einfachere Rechtsanwendung begründet werden: Die bislang notwendige Abgrenzung zwischen Leichtfertigkeit und einfacher Fahrlässigkeit wird mit der vorgeschlagenen Änderung durch eine Abgrenzung von Fahrlässigkeit zu mangelnder Fahrlässigkeit ersetzt. Es ist nach wie vor eine Beurteilung des subjektiven Tatbestandes mit all seinen Schwierigkeiten notwendig, eine Vereinfachung in der Rechtsanwendung folglich nicht erkennbar. Die Möglichkeit der Verwirklichung eines Bußgeldtatbestandes bei bereits leicht fahrlässigem Handeln führt zu nicht mehr greifbaren Risiken, die langfristig dazu führen könnten, dass die Position des Geldwäschebeauftragten aufgrund des unbegrenzten Haftungsrisikos nicht mehr besetzt werden kann.

Wir lehnen daher eine Änderung des Fahrlässigkeitsmaßstabes in § 56 GwG ab, dies auch nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Fülle neu eingefügter Bußgeldvorschriften.



Dr. Cornelia Jourdan  
Senior Referentin Recht/Justizariat



Dr. Marie-Luise Kern  
Senior Referentin Investitionskapital