

Verteiler:

Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
FA Recht
FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung
FA Steuern

16.10.2023 Za/Mey
Telefon: +49 30 82403-126
Telefax: +49 30 82403-22126
E-Mail: zabel@gdw.de

Das Wichtigste

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtete Wohnungsunternehmen (vgl. § 2 Abs. 1 GwG) haben sich unabhängig von der Abgabe einer Verdachtsmeldung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) elektronisch zu registrieren (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GwG).

Die Pflicht zur Registrierung besteht, sobald die Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen im Bundesgesetzblatt bekannt gemacht wird, spätestens jedoch ab dem **1. Januar 2024**.

Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem Schreiben vom 5. Februar 2020 hatten wir Sie umfassend über die Anwendung des Geldwäschegesetzes auf Wohnungsunternehmen informiert.

Übt ein Unternehmen **Vermittlungstätigkeiten** nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11 GwG aus, kommen neben den Regelungen zum Transparenzregister, über die wir in der Vergangenheit ebenfalls des Öfteren informiert haben, **zusätzliche** Regelungen des GwG zur Anwendung.

Eine Pflicht, die beispielsweise **alle Wohnungsunternehmen** trifft, die entsprechende **Vermittlungstätigkeiten** ausüben, ist die Pflicht, sich bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen "Financial Intelligence Unit" (FIU) **registrieren** zu lassen (vgl. **Anlage 1**).

Was gilt als Vermittlungstätigkeit im Sinne des GwG?

Immobilienmakler im Sinne des GwG ist, **wer gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt.**

Mit Wirkung zum 1. Januar 2020 wurde die Definition des Immobilienmaklers im Sinne des GwG auf sog. **Mietmakler** erweitert. Zukünftig unterfallen nicht mehr nur diejenigen Immobilienmakler den Regelungen des GwG, die den Abschluss von Immobilienkaufverträgen vermitteln, sondern auch Makler, die gewerblich Rechtsgeschäfte zur Vermietung oder Verpachtung von Immobilien vermitteln (§ 1 Abs. 11 GwG). Auch Mietmakler sind damit künftig nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG geldwäscherechtlich Verpflichtete und unterfallen den Regelungen bzw. Verpflichtungen des GwG.

Im Gegensatz zur gewerberechtlichen Definition ist nicht auf den bloßen Willen einer entsprechenden Tätigkeit, sondern deren **tatsächliche** Erbringung abzustellen.

Die Stellung als Verpflichteter greift unabhängig davon, ob der Immobilienmakler auf Käufer- oder Verkäuferseite bzw. Mieter- oder Vermieterseite tätig wird.

Die **Vermittlung des Abschlusses von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen** ist jede auf den Abschluss eines Vertrages abzielende Tätigkeit. Eine Vermittlung liegt daher auch dann vor, wenn eine solche Tätigkeit erfolglos bleibt oder nur der Vorbereitung des Vertragsabschlusses dient. Vermittlung betreibt ferner, wer Verträge aufgrund einer ihm von einer Vertragspartei (z. B. Grundstückseigentümer) erteilten Vollmacht auf deren Namen selbst abschließt.

Auch ein Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO), der Verträge über den von ihm fremdverwalteten Wohnraum vermittelt, gilt beispielsweise als Immobilienmakler im Sinne des GwG. Ein häufiger Anwendungsfall ist in diesem Zusammenhang die sog. "Sondereigentumsverwaltung". Es kann auch der Fall sein, wenn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in entsprechenden Abteilungen der Wohnungsunternehmen, die für die Verwaltung von Wohnraummietverhältnissen für Dritte zuständig sind, gleichzeitig auch Mietverträge über fremdverwalteten Wohnraum vermitteln.

Die Definition des Immobilienmaklers in § 1 Abs. 11 GWG weicht – wie bereits bislang für den Kaufmakler – von der gewerberechtlichen Definition des Immobilienmaklers nach § 34c Abs. 1 GewO ab. Diejenigen Makler, die **keine Vermittlungstätigkeiten** ausüben, sondern lediglich die Gelegenheit zum Abschluss entsprechender Verträge nachweisen (**Nachweis-makler**), sind weiterhin **nicht** von der geldwäscherechtlichen Definition umfasst. Werden beide Tätigkeiten ausgeübt, ist die Definition des Immobilienmaklers in § 1 Abs. 11 GWG erfüllt.

Der **Nachweis** der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen besteht darin, dass man dem Auftraggeber einen bisher unbekanntem Interessenten oder ein Objekt und den künftigen Vertragspartner benennt, so dass der Auftraggeber von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

Bis wann muss die Registrierung erfolgen?

Der **Zeitpunkt für die Registrierungspflicht** hängt von der Bekanntgabe des Tags der Inbetriebnahme des Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen im Bundesgesetzblatt ab. Eine solche Bekanntgabe ist bislang nicht erfolgt, so dass jedenfalls

bis dato (noch) keine Verpflichtung besteht. Nach Rückfrage bei der FIU wird diese Bekanntmachung wahrscheinlich auch bis zum Jahresende nicht mehr erfolgen. Jedoch ist die Registrierung unabhängig von der Bekanntmachung spätestens ab dem **1. Januar 2024** verpflichtend.

Die Registrierung muss im Meldeportal der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) erfolgen: <https://goaml.fiu.bund.de/Home>

Aus den beigefügten **Anlagen 2 und 3** wird ersichtlich, dass der Registrierungsvorgang nicht unterschätzt werden darf. Es ist daher zu empfehlen, nicht bis zum Jahresende mit der Registrierung zu warten, sondern diese rechtzeitig vorzunehmen.

Zwar ist es aktuell noch nicht mit Bußgeld bewährt, wenn keine Registrierung erfolgt. Allerdings ist die Registrierung erforderlich, um eine eventuell nötige Verdachtsmeldung abzugeben. Insofern sollte nicht gewartet werden, bis einmal eine Verdachtsmeldung nötig ist, da der dann anstehende Registrierungsvorgang die Verdachtsmeldung verzögern könnte. Dies würde dann wiederum bußgeldbewährt sein (vgl. § 56 Abs. 1 Nr. 69 GwG). Ferner gewinnt man zum Teil erst durch die Registrierung und den entsprechenden Einblick in das System die Kenntnis darüber, was konkret, in welcher Form und wie gemeldet werden muss.

Sind weitere Regelungen des GwG relevant?

Welche weiteren Regelungen des GwG für das jeweilige Unternehmen relevant sind, hängt davon ab, ob das Unternehmen **Kaufverträge und/oder Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokaltpacht von 10.000 EUR oder mehr** gewerblich vermittelt. Wir haben eine Übersicht erstellt, der entnommen werden kann, welche Regelungen des GwG für das jeweilige Unternehmen relevant sind. Diese Übersicht fügen wir diesem Schreiben noch einmal als **Anlage 1** bei. Alle weiteren Informationen können dem o. g. Schreiben nebst Anlagen entnommen werden.

Sind Wohnungsunternehmen auch aufgrund anderer Tätigkeiten verpflichtet?

Wir können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausschließen, dass einige Wohnungsunternehmen auch aufgrund anderer Tätigkeiten als "Verpflichtete" nach dem GwG gelten. Insbesondere kann es sein, dass einige Wohnungsunternehmen auch als **Güterhändler** im Sinne des § 1 Abs. 9 GwG einzustufen sind, soweit sie auch Grundstücke kaufen oder verkaufen. Sofern dies der Fall sein sollte, würde insoweit in der Regel der vereinfachte Pflichtenkatalog gemäß der beigefügten Anlage greifen und eine entsprechende Pflicht zur Registrierung bestehen. Sobald wir die diesbezüglichen Rechtsfragen klären konnten, werden wir hierzu gesondert informieren.

Wir stehen für weitere Fragen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Matthias Zabel

Anlagen