

Die Immobilienwirtschaft vor neuen rechtlichen Herausforderungen Bestellerprinzip und Geldwäschegesetz

IHK des Saarlandes
Saarbrücken, 10.12.2019

Rudolf Koch 

- 1. „Bestellerprinzip“ oder
„Die Neuordnung des Maklerlohns“**
Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei
der Vermittlung von Kaufverträgen über
Wohnungen und Einfamilienhäuser
- 2. Das neue „Geldwäschegesetz“**
Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus
schweren Straftaten (Geldwäschegesetz)

1. Die Neuordnung des Maklerlohns

- Ausgangslage/politisches Handlungsbedürfnis
- Das stand im 1. Referentenentwurf
- Das kommt nicht
- Das kommt voraussichtlich
- Beispiele für die neue Rechtslage
- Die neuen §§ 656a – 656d BGB-E
- Fragen

Ausgangslage/politisches Handlungsbedürfnis

- Kaufnebenkosten sind für Verbraucher zu hoch
 - Grunderwerbsteueraufkommen 2018: 14 Mrd. Euro
 - Aufkommen Maklerprovision ca. 2 Mrd. Euro
- Beschluss auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 – Maklerkosten sollen gesenkt werden
- BMJV legt Gesetzentwurf am 25.02.2019 vor: Entwurf sieht Einführung eines „Bestellerprinzips“ analog Wohnungsvermittlungsgesetz 2015 vor
- Koalitionsausschuss beschließt statt Bestellerprinzip Teilung der Provision
- Regierungsentwurf vom 04.09.2019 sieht aber Teilung vor!

Das stand im 1. Referentenentwurf (23.01.2019)

Ein Bestellerprinzip wie bei der Vermittlung von Mietwohnungen, also praktisch nur noch eine Provision vom Verkäufer.

Der Käufer sollte keine Provision mehr zahlen, es sei denn, er hätte mit dem Makler einen provisionspflichtigen Suchauftrag abgeschlossen.

Eventuell sogar eine Deckelung der Provisionshöhe.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer hätte aber für die Käufer mehr Einsparungen gebracht!

Das kommt nicht!

- Ein Bestellerprinzip wie bei Mietwohnungen
- Eine Deckelung der Provisionshöhe

Das kommt voraussichtlich:

- Maklervertrag zwingend in Textform bei Wohnungen und Einfamilienhäusern (§ 656a BGB)
- Geltung nur wenn der Makler Unternehmer ist und der Käufer eine natürliche Person ist (§ 656b BGB)
- Provisionsteilung jeweils in gleicher Höhe, Senkung oder Erlass der Provision gilt für beide, abweichende Vereinbarung unzulässig (§ 656c – d BGB)

Beispiele für neue Rechtslage

Teilung 1 - § 656c BGB	Teilung 2 - § 656d BGB
Makler schließt Maklervertrag mit Käufer <u>UND</u> Verkäufer	Makler schließt Maklervertrag <u>NUR</u> mit Verkäufer
Käufer und Verkäufer zahlen Provision in gleicher Höhe	Käufer (Zweiter) zahlt nicht mehr als Verkäufer (Erster)
Kein Nachweis der Zahlung, um Fälligkeit auszulösen	Verkäufer (Erster) muss nachweisen, dass er gezahlt hat, damit Anspruch gegen Käufer (Zweiten) fällig wird.

Beispiel 1 (§ 656c BGB-E)

Makler M akquiriert ein neues Objekt, das dem verkaufsbereiten **Eigentümer E** gehört. **E** erteilt **M** einen Makleralleinauftrag. Für eine erfolgreiche Vermittlung verspricht **E** dem **M** eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. USt. **M** bietet das Objekt auf Immobilienplattformen an. **Interessent I** meldet sich bei **M** und schließt mit ihm einen Maklervertrag, in dem eine Provision von 3,57 % inkl. USt. vereinbart wird. **E** und **I** schließen den Kaufvertrag. **M** erhält eine Gesamtprovision von 7,14 % inkl. USt.

Um vom Käufer eine Provision verlangen zu können, ist der Makler also gezwungen, auch mit dem Verkäufer eine Provision zu vereinbaren.

Abwandlung Beispiel 1 (§ 656c BGB-E)

***E** ist zwar bereit, dass **M** das Objekt vermarktet, er will ihm im Erfolgsfall aber nur eine Provision in Höhe von 1,69 % inkl. USt. zahlen. **M** lehnt ab, da er aufgrund der Vereinbarung mit **E** vom Käufer ebenfalls nur 1,69 % inkl. USt. verlangen darf. Eine Gesamtprovision von 3,57 % inkl. USt. wäre für **M** nicht wirtschaftlich, da aufgrund der Lage und Objektbeschaffenheit mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen ist.*

Die neuen Regeln führen dazu, dass der Immobilienmakler nicht mehr provisionsfrei für den Verkäufer tätig werden kann. Denn dies hätte zur Folge, dass er auch vom Käufer keine Provision verlangen darf!!

Beispiel 2 (§ 656d BGB-E)

Makler M akquiriert ein neues Objekt, das dem verkaufsbereiten **Eigentümer E** gehört. **E** erteilt **M** einen Makleralleinauftrag. Für eine erfolgreiche Vermittlung verspricht **E** dem **M** eine Provision in Höhe von 5,95 % inkl. USt. **E** möchte, dass **M** beim Verkauf nur die Interessen des **E** wahrnimmt. **M** soll aber nicht als Doppelmakler tätig sein. **M** sagt **E** zu, dass er sich darum kümmere, dass der Käufer sich an der Provision beteiligen werde. Auf ein Inserat meldet sich der **Interessent I**. **M** erklärt dem **I**, dass dieser ein Teil der Provision, die ihm **E** schulde, an **M** zahlen müsse. **I** erklärt sich einverstanden 2,38 % inkl. Ust. zu zahlen. **I** und **E** schließen den Kaufvertrag. Der Anspruch gegen **I** wird erst fällig, wenn **E** nachweist, dass er seinen Teil von 3,57 % inkl. Ust. geleistet hat.

Was ist wenn der Verkäufer E die Provision nicht zahlt? Nach dem jetzigen Wortlaut muss dann auch der Käufer nicht zahlen!

Die neuen §§ 656a – 656d BGB-E

Der Bundesrat wünscht noch einige Änderungen, die endgültige Fassung kann in einigen Formulierungen noch abweichen, das Grundprinzip dieser neuen Regelungen wird aber weitgehend so bleiben.

§ 656a Textform

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.

§ 656b Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d

Die §§ 656c und 656d gelten nur, wenn der Makler ein Unternehmer und der Käufer eine natürliche Person ist.

§ 656c BGB-E Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

(1) Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden.

(2) Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam. § 654 bleibt unberührt.

§ 656d Vereinbarungen über die Maklerkosten

(1) Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, nachweist, dass sie ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist.

(2) § 656c Absatz 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.“

Fragen zum neuen Maklerrecht?

2. Das „Geldwäschegesetz“

- **Schaubild**
- **Die wichtigsten Paragraphen**
- **Alte und neue Pflichten,**
- **interne Sicherungsmaßnahmen,**
- **Risikomanagement und -analyse,**
- **Identifizierung, Aufzeichnungspflichten,**
- **Hilfen**



- Definition **Geldwäsche** und **Terrorismusfinanzierung**, § 1 Abs. 1 und 2 GwG
- Definition des **Immobilienmaklers**, § 1 Abs. 11 GwG
- Definition des **PEP** (Politisch exponierte Person), § 1 Abs. 12 – 14 GwG
- Definition des **„Wirtschaftlich Berechtigten“** § 3 GwG
- Das **Risikomanagement**, §§ 4 - 6 GwG
- Die **Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten**, § 8 Abs. 1 u. 2 GwG
- **Ausweisdokumente** müssen kopiert oder gescannt werden, § 8 Abs. 2 GwG
- Der „späte“ **Identifizierungszeitpunkt**, wenn Käufer und Verkäufer hinreichend feststehen sind diese zu identifizieren, § 11 Abs. 2 GwG
- Die **Identifizierung** von Käufer und Verkäufer, § 11 Abs. 4 und 6 GwG
- Erweiterte Pflichten bei der **Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten**, Einsicht in das kostenpflichtige **„Transparenzregister“**, § 11 Abs. 5 GwG
- FIU **„Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen“** bei der Generalzolldirektion Meldestelle für Verdachtsmeldungen, § 27 GwG
- **Geldwäscheverdachtsmeldung** nur noch in elektronischer Form bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, § 45 GwG (goAML)
- Mehr **Bußgeldtatbestände** (74 statt 64) und höhere **Bußgelder** (bis zu 1.000.000 € bei einem schwerwiegenden, wiederholten oder systematische Verstoß), § 56 GwG
- **Pranger**, Behörden stellen rechtskräftige Bußgelder ins Internet, § 57 GwG

Umsetzung der Fünften Geldwäscherichtlinie (EU) 2015/849

- **Umsetzungsfrist:** Spätestens zum 10. Januar 2020 muss die 5. Geldwäscherichtlinie in nationales Recht umgesetzt sein.
- **Relevant für Makler hauptsächlich:**
 - **Vermietungen** mit Monatsmieten von mehr als 10.000 Euro sollen wieder in den Anwendungsbereich fallen.
 - Berücksichtigung Vermietungsbereich in der Risikoanalyse
 - **Pflicht** zur Registrierung in goAML.
 - **Pflicht** zur Meldung, wenn Transparenzregister von Daten z.B. aus dem Handelsregister abweicht.

§ 4 Risikomanagement

- (1) Die Verpflichteten müssen zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung über ein wirksames Risikomanagement verfügen, das im Hinblick auf Art und Umfang ihrer Geschäftstätigkeit angemessen ist.
- (2) Das Risikomanagement umfasst eine Risikoanalyse nach § 5 sowie interne Sicherungsmaßnahmen nach § 6.
- (3) Verantwortlich für das Risikomanagement sowie für die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Bestimmungen in diesem und anderen Gesetzen sowie in den aufgrund dieses und anderer Gesetze ergangenen Rechtsverordnungen ist ein zu benennendes Mitglied der Leitungsebene. Die Risikoanalyse und interne Sicherungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung dieses Mitglieds.

§ 5 Risikoanalyse

- (1) Die Verpflichteten haben diejenigen Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten, die für Geschäfte bestehen, die von ihnen betrieben werden. Dabei haben sie insbesondere die in den Anlagen 1 und 2 genannten Risikofaktoren sowie die Informationen, die auf Grundlage der nationalen Risikoanalyse zur Verfügung gestellt werden, zu berücksichtigen. Der Umfang der Risikoanalyse richtet sich nach Art und Umfang der Geschäftstätigkeit der Verpflichteten.
- (2) Die Verpflichteten haben
 1. die Risikoanalyse zu dokumentieren,
 2. die Risikoanalyse regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren und
 3. der Aufsichtsbehörde auf Verlangen die jeweils aktuelle Fassung der Risikoanalyse zur Verfügung zu stellen.

Zur regelmäßig anzupassenden **Risikoanalyse** der Firma gehören:

1) Bestandsaufnahme

- a) Grunddaten zum Unternehmen
- b) Grunddaten zum Standort wie geografisches und infrastrukturelles Umfeld
- c) Darstellung der Kunden- und Produktstruktur mit Risiken

2) Risiken bestimmen anhand interner und externer Quellen

- a) Anlagen 1 und 2 GwG, „Nationale Risikoanalyse, Informationen von Aufsichtsbehörden, IHK, Verband, internes und externes Erfahrungswissen,
- b) „Typologiepapiere“ (typische Anhaltspunkte für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung) von der FIU nach Registrierung, Fachliteratur, Presseartikel

3) Daraus resultieren die **Handlungsanweisungen und Arbeitsabläufe** für Makler und Mitarbeiter, z.B. wann eine Geldwäscheverdachtsmeldung gemacht werden muss.

Interne Sicherungsmaßnahmen

Dies sind insbesondere:

- die **Ausarbeitung von internen Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen** in Bezug auf
 - a) den Umgang mit **Risiken**,
 - b) die **Kundensorgfaltspflichten** (§ 10 GwG, siehe Abschnitt "Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden"), Identifizierung, Risikoeinschätzung und Dokumentation
 - c) die Erfüllung der **Meldepflicht** (Verdachtsmeldung, § 43 Abs. 1 GwG an die „FIU„ in elektronischer Form), **Registrierungspflicht**
 - d) die **Aufzeichnung (Dokumentation)** aller Schritte von der Kundenidentifizierung über die Verifizierung der Kundendokumente, Risikoanalyse, Arbeitsanweisung an Mitarbeiter, Schulungsmaterial und die Aufbewahrung von Dokumenten nach § 8 GwG
 - e) die **Einhaltung der sonstigen geldwäscherechtlichen Vorschriften**,
- die **Überprüfung der Mitarbeiter** auf ihre Zuverlässigkeit durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch Personalkontroll- und Beurteilungssysteme,
- die erstmalige und laufende **Unterrichtung der Mitarbeiter** in Bezug auf Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und die dafür einschlägigen Vorschriften sowie Pflichten, einschließlich Datenschutzbestimmungen, und
- die **Überprüfung** und eventuelle **Anpassung** der zuvor genannten Grundsätze und Verfahren bei geänderten Verhältnissen.

Identifizierung erfolgt bei **Personen** über ein amtliches Ausweisdokument (Personalausweis oder Pass), bei **Firmen** über Handelsregisterauszüge, Gesellschafterliste, Stimmrechtsvereinbarungen. **Der Kunde muss dem Verpflichteten die Originaldokumente zum Kopieren vorlegen.**

- Kopierpflicht:

Sofern – was der Regelfall ist – die Identifizierung von natürlichen Personen anhand von Ausweisdokumenten oder bei juristischen Personen anhand von Registern, Gründungsdokumenten u.ä. erfolgt, müssen Verpflichtete diese Unterlagen vollständig kopieren oder vollständig optisch digitalisiert erfassen. Die Kopie/der Scan/die gespeicherte Fotografie erfüllt dann die Aufzeichnungspflicht (§ 8 Abs. 2 GwG).

Geldwäscheprävention – aktuelle Verwaltungspraxis

Aktuell zahlreiche Überprüfungen von Maklerfirmen

z.B. Bezirksregierung Niederrhein (eine von 2)

- 177 Prüfungen – 6 Bußgeldverfahren
 - Spitzenbußgeld 12.500 Euro

z.B. Hessen

- Bußgelder von bis zu 2.500 Euro

z.B. Bezirksregierung Köln (eine von 5 in NRW)

- Mehr als 30 Prüfungen – 2 Bußgeldverfahren

Geldwäscheprävention – aktuelle Verwaltungspraxis

Prüfungsschwerpunkte

1. Identifizierung – O-Ton „Identifizierung und deren Dokumentation ist basic“:

- a) Prüfung der Identität, Kopie Personalausweis durch Makler und eventuell Echtheitsprüfung(prado.eu) und dokumentieren
- b) Prüfung, ob im eigenen oder im fremden Namen gehandelt wird (Stichwort: wirtschaftlich Berechtigter) und dokumentieren
- c) Prüfung PEP
- d) Risikoeinschätzung der Notarvertragsparteien und des Geschäfts

Lösung:

1. Entsprechende Dokumentationsbögen der Behörden verwenden
2. PEP googlen und dokumentieren

Geldwäscheprävention – aktuelle Verwaltungspraxis

Prüfungsschwerpunkte

2. Interne Sicherungsmaßnahmen

- Risikoanalyse
 - abstrakte Darstellung des Risikos, zur Geldwäsche missbraucht zu werden
 - Aktualisierung bei Gesetzesänderung, Änderung der üblichen Geschäfte und/oder Kunden
 - nationale Risikoanalyse berücksichtigen
- Organisationsanweisung/Arbeitsanweisung/Schulung
 - Darstellung der maßgeblichen Prozesse
 - Aktualisierung bei Gesetzesänderung, Änderung der üblichen Geschäfte und/oder Kunden
 - Überprüfung und regelmäßige Schulung der Mitarbeiter

Bei Mängeln droht kostenpflichtige Nachschau und Bußgelder!

Geldwäscheverdachtsmomente:

- Kunde verweigert weitergehende Auskünfte zur Herkunft der Mittel, die zum Kauf einer Immobilie eingesetzt werden sollen
- Kunde nimmt Kredit auf, der den Wert der zu erwerbenden Immobilie signifikant übersteigt
- Nicht nachvollziehbare, frühzeitige Kreditrückführung bzw. hohe außerplanmäßige Tilgung ohne plausiblen Grund bzw. mit Mitteln ungeklärter Herkunft
- Käufer erwirbt Immobilie im Namen eines Dritten, wie z. B. eines Geschäftspartners, eines Verwandten (nicht Ehepartner) oder für minderjährige oder geschäftsunfähige Personen bzw. für Personen, bei denen die finanzielle Ausstattung für eine solche Transaktion nicht gegeben ist
- Immobilie wechselt in kurzer zeitlicher Abfolge mehrfach den Eigentümer (jedes Mal zu einem höheren Preis)
- Käufer zeigt kein besonderes Interesse an den Eigenschaften einer Immobilie (kauft z. B. ohne Besichtigung) und ist auch nicht an den Kosten, die mit der Durchführung des Geschäftes verbunden sind, interessiert

Neue rechtliche Herausforderungen

Das neue Geldwäschegesetz

- Käufer legt bei Vertragsabschluss Kaufpreis bzw. Teilbeträge davon in bar vor
- Kauf einer großen (teuren) Immobilie ohne Finanzierung
- Überweisung großer Geldbeträge in oder aus Problemländern (z. B. Rauschgiftproduktionsländer) für Immobilientransaktionen
- Überweisungen, die unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Hintergrunds des Kunden, bezogen auf die Höhe seines Einkommens, seine wirtschaftlichen Aktivitäten etc., das übliche Maß überschreiten
- Auslandstransfers mit Bezug zu unbekanntem oder ‚exotischen‘ Banken (z. B. Offshore-Bankenplätze) oder über abgelegene Filialen von international tätigen Instituten
- Stellung von Sicherheiten (z. B. Bürgschaften) durch unbekannte Dritte, welche in keiner erkennbaren Beziehung zum Kunden stehen
- Kunde verweigert weitergehende Auskünfte zur Herkunft der Mittel, die zum Kauf einer Immobilie eingesetzt werden sollen
- Kunde nimmt Kredit auf, der den Wert der zu erwerbenden Immobilie signifikant übersteigt

Fragen um GWG?

Hier bekommen Sie Hilfe:

[Information zum Geldwäschegesetz](#)

**Ich danke für
Ihre Aufmerksamkeit**