

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Richard Pitterle, Klaus Ernst, Ulla Jelpke, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 18/8070 –**

### **Geldwäsche in der deutschen Immobilienbranche**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Nach der vom Bundesministerium der Finanzen in Auftrag gegebenen und am 3. Februar 2016 vorgelegten „Dunkelfeldstudie über den Umfang der Geldwäsche in Deutschland und über die Geldwäscherisiken in einzelnen Wirtschaftssektoren“ handelt es sich bei der Immobilienbranche in Deutschland um einen Hoch-Risiko-Sektor für Geldwäsche. In der Studie wird ausgeführt, dass insbesondere die hohen Transaktionsvolumen, die Wertstabilität wie auch die Möglichkeit der Verschleierung der wahren Eigentümerverhältnisse durch komplizierte Unternehmenskonstruktionen, auch unter Einschaltung von Unternehmen mit Sitz im Ausland, und Strohmannverhältnisse den Erwerb von Immobilien für Geldwäsche attraktiv machen. Die teilweise bewusste Missachtung der sich aus Gesetzen gegen die Geldwäsche ergebenden Sorgfalts- und Meldepflichten, insbesondere die sehr geringe Bereitschaft zu Verdachtsmeldungen der involvierten Makler, Notare und Rechtsanwälte erhöht die Attraktivität der Immobilienbranche für die Geldwäsche nach den Ausführungen in der Studie erheblich. Indiz für ein großes Geldwäschedunkelfeld ist der aufgrund Höhe der Zahlungen ungewöhnlich häufige Einsatz von Bargeld für den Erwerb von Immobilien. Diese Ergebnisse bestätigen nach den Studienverfassern die Ergebnisse aus der Studie des Bundeskriminalamtes „Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland“ aus dem Jahr 2011.

Vergleichbare Erkenntnisse gibt es auch in den USA und dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland. So hat das dem Finanzministerium der USA angegliederte, für die Bekämpfung von Geldwäsche zuständige „Financial Crimes Enforcement Network“ (FinCEN) am 13. Januar 2016 bekannt gegeben, die Identität derjenigen Personen aufklären zu wollen, die hinter Unternehmen, die in Luxusimmobilien im Raum New York und Miami investiert haben, stehen ([www.fincen.gov/news\\_room/nr/pdf/20160113.pdf](http://www.fincen.gov/news_room/nr/pdf/20160113.pdf), zuletzt abgerufen am 17. Februar 2016). Hintergrund ist die Annahme, dass die untersuchten Immobilientransaktionen im Zusammenhang mit Geldwäsche stehen könnten, da die Transaktionen ohne übliche Bankenfinanzierung bezahlt wurden (eng. „all-cash deal“). Im März 2015 veröffentlichte die Nichtregierungsorganisation „Transparency International UK“ eine Untersuchung, wonach mehr als 36 000 Immobilien in der Stadt London auf Briefkastenfirmen mit Sitz in dort sogenannten Offshore-Finanzplätzen wie Jersey oder den British Virgin Islands

eingetragen sind und allein im Jahr 2011 im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland Immobilien im Wert von 3,8 Milliarden Pfund durch Unternehmen mit Sitz auf den British Virgin Islands gekauft wurden ([www.transparency.org.uk/publications/corruption-on-your-doorstep/](http://www.transparency.org.uk/publications/corruption-on-your-doorstep/), zuletzt abgerufen am 17. Februar 2016). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein wesentlicher Anteil dieses Volumens auf Geldwäsche zurückzuführen ist.

Soweit ersichtlich, gibt es bisher keine genauen und allgemein zugänglichen statistischen Erfassungen über die Eigentumsverhältnisse von Immobilieneigentum in Deutschland, obwohl nicht nur die eingangs aufgeführten Studien zeigen, dass der deutsche Immobiliensektor für Geldwäsche attraktiv ist und genutzt wird.

### Vorbemerkung der Bundesregierung

Von der Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF) sowie in verschiedenen wissenschaftlichen Untersuchungen wird die Auffassung vertreten, dass Investitionen in Immobilien für Geldwäschewecke geeignet sind (Money Laundering & Terrorist Financing through the real estate sector [June 2007], FATF, Typologies Report 1998-1999, II.75; Unger [2011]: Money Laundering in the Real Estate Sector). Dies wird neben der Möglichkeit, mittels Immobilien sehr große Werte transferieren zu können, unter anderem damit begründet, dass der Immobiliensektor für die Verschleierung der Mittelherkunft und der Identität des wirtschaftlich Berechtigten geeignet sei.

Beispielhaft für die Verschleierungsmöglichkeiten seien hier die Unterfakturierung (Steuerhinterziehung) oder Überfakturierung (Geldwäsche) bzw. die Nutzung komplexer Eigentümerstrukturen genannt.

Deutschland ist aufgrund seiner Stabilität ein interessantes Anlageland für Investments aus anderen Staaten; nicht nur im Finanzsektor, sondern auch in der Immobilienbranche. Darunter kann es auch Investitionen geben, die aus illegal generiertem Kapital stammen. Dem ist sich die Bundesregierung bewusst und berücksichtigt diese Aspekte in ihrer Strategie gegen Geldwäsche. Die Erkenntnisse über die Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland sind aus Sicht der Bundesregierung aber keineswegs vergleichbar mit den aus den USA vorliegenden Informationen.

Nach den Daten des regionalen Maklerverbandes „Miami Association of Realtors“ zahlten die Käufer mehr als jede zweite Immobilie im Großraum Miami in bar. Bei Neubauten, insbesondere Luxuswohnungen in Strandnähe, zahlten die Kunden bis zu 90 Prozent in bar. In Deutschland hingegen lassen sich Angebote, den Kaufpreis bei Immobiliengeschäften in bar zu entrichten, nur selten feststellen.

Zu berücksichtigen sind insoweit die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen FATF-Staaten, die in unterschiedlicher Weise Transparenz bezüglich des Käufers und der Zahlungsströme beim Grundstückskauf sicherstellen. In Deutschland unterliegen Grundstücksgeschäfte einer notariellen Beurkundungspflicht. Notare sind in Deutschland auch Verpflichtete des Geldwäschegesetzes (GwG). Sie haben Verkäufer und Käufer im Rahmen des Abschlusses des Kaufvertrages zu identifizieren. Nach dem Beurkundungsgesetz besteht zwar keine gesetzliche Verpflichtung, den Kaufpreis auf ein Notaranderkonto direkt zu zahlen. Jedoch wird im Allgemeinen der Kaufpreis auf ein im notariellen Kaufvertrag vereinbartes Notaranderkonto einbezahlt und nicht direkt

auf das Konto des Verkäufers. Nach rechtswirksamer Eintragung der Eigentümerstellung in das Grundbuch, überweist der Notar den Kaufpreis an den Verkäufer.

Auch bei der Geldwäscheprävention im Immobiliensektor folgt Deutschland den europäischen und internationalen Standards.

Was die Geldwäsche im Immobiliensektor anbelangt, ist zu berücksichtigen, dass die beim Bundeskriminalamt registrierten Verdachtsmeldungen fast ausschließlich aus dem Finanzsektor stammen, so dass für den gesamten Nicht-Finanzsektor kaum belastbare Daten zur Geldwäsche vorliegen. Insoweit weicht die Situation in Deutschland nicht vom Verdachtsmeldewesen in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union ab.<sup>1</sup>

1. Wie viele Grundstücke in Deutschland stehen nach Kenntnis der Bundesregierung im Eigentum nicht-öffentlicher Eigentümer, die keine natürlichen Personen sind (im Folgenden: Unternehmen)?
2. Wie viele der Unternehmen, die Eigentum an Grundstücken in Deutschland haben, sind nach Kenntnis der Bundesregierung mit einer Anschrift im Ausland im Grundbuch eingetragen (im Folgenden: ausländische Unternehmen)?
3. In welchen zehn Gemeinden bzw. Stadtstaaten der Bundesrepublik Deutschland liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die meisten Grundstücke, die im Eigentum von ausländischen Unternehmen stehen?

Die Fragen 1 bis 3 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Der Bundesregierung liegen keine statistischen Auswertungen zu den im Grundbuch in der Abteilung I (Eigentümerstellung) eingetragenen Daten vor. Weder die Gebäude- und Wohnungszählung kann hierzu ausreichend Informationen liefern (sie erfasst Eigentumsverhältnisse nur von Gebäuden mit Wohnraum, aber nicht von allen „Grundstücken“), noch die Unternehmensstatistiken. Auch dem Bundesamt für Kartographie und Geodäsie in Frankfurt am Main liegen hierzu keine Informationen vor. Dementsprechend ist der Bundesregierung nicht bekannt, welche absolute Zahl von Grundstücken weder im Eigentum der öffentlichen Hand noch im Eigentum natürlicher Personen stehen (Frage 1). Ebenso wenig ist es der Bundesregierung möglich, solche Daten nach in- oder ausländischen Unternehmen (Frage 2) oder nach Belegenheitsorten der Grundstücke ausländischer Unternehmen (Frage 3) aufzuschlüsseln.

Die Führung der Grundbücher fällt in die Zuständigkeit der Länder und obliegt dezentral den bei den Amtsgerichten eingerichteten Grundbuchämtern. Eine Kumulation aller in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragenen Daten über Grundstückseigentümer erfolgt nicht. Die in den Grundbüchern eingetragenen Daten liegen heute zwar fast flächendeckend nicht mehr in Papierform, sondern elektronisch vor. Allerdings befindet sich das mit Gesetz vom 1. Oktober 2013 (BGBl. 2013 I, S. 3719) vorbereitete Datenbankgrundbuch, das unter anderem Abfrage- und Recherchemöglichkeiten erweitern und verbessern wird, noch in Vorbereitung durch die Länder. Die statistische Auswertung von Grundstücks- und Eigentümerdaten gehört nicht zu den mit der Einrichtung und Führung des

---

<sup>1</sup> Vgl. Unger u. a. The Economic and Legal Effectiveness of the European Union's Anti-Money Laundering Policy (2014); Studie im Auftrag der Europäischen Kommission

Grundbuchs verfolgten Zielen. Das Grundbuch hat vor allem die Funktion, zivilrechtliche Grundstückstransaktionen rechtssicher zu ermöglichen und zu erleichtern. Hierzu regelt das Grundbuchrecht Einzelheiten über die Entstehung, Zuweisung und Verlautbarung dinglicher Rechte an Grundstücken im Grundbuch.

Ergänzend wird zu Frage 2 klargestellt, dass Unternehmen nicht „mit einer Anschrift“ im Grundbuch eingetragen werden, sondern mit Firma und Sitz. Ausländische Gesellschaften können zudem eine Zweigniederlassung in Deutschland einrichten, die sodann im Handelsregister und im Grundbuch eingetragen werden kann. Ferner ist zu beachten, dass bei einer Gesellschaft der satzungsmäßige Sitz und der Sitz der tatsächlichen Hauptverwaltung auseinander fallen können.

4. Aus welchen zehn Staaten bzw. autonomen Hoheitsgebieten stammen nach Kenntnis der Bundesregierung die meisten ausländischen Unternehmen?
5. Wie viele der ausländischen Unternehmen haben nach Kenntnis der Bundesregierung eine Anschrift in einem von der Financial Action Task Force (FATF) aufgrund von Defiziten bei der Geldwäschebekämpfung und Terrorfinanzierung derzeit als „Hoch-Risiko“ und „unkooperativ“ eingestuften Staat?
6. Wie viele der ausländischen Unternehmen haben nach Kenntnis der Bundesregierung eine Anschrift in einem der Staaten, die noch in dem Bericht der FATF vom 22. Juni 2000, „Review to Identify Non-Cooperative Countries or Territories: Increasing The Worldwide Effectiveness of Anti-Money Laundering Measures“ unter Nummer 64 aufgezählt sind?
7. Wie viele der ausländischen Unternehmen haben nach Kenntnis der Bundesregierung eine Anschrift in einem der Nicht-EU-Mitgliedstaaten (im Folgenden: Drittstaaten), die auf den von der Europäischen Kommission am 17. Juni 2015 veröffentlichten Listen der jeweiligen Mitgliedstaaten als „non-cooperative tax jurisdictions“ (im Folgenden: Steueroase) bezeichnet wurden?

Die Fragen 4 bis 7 lassen sich aufgrund der Daten, die der Bundesregierung vorliegen, nicht beantworten (vergleiche die Antwort zu den Fragen 1 bis 3).

8. Warum hat die Bundesregierung der Europäischen Kommission keinen Staat benannt, den sie als Steueroase betrachten würde?

Das Steuerhinterziehungsbekämpfungsgesetz sieht erhöhte Mitwirkungs- und Nachweispflichten für Steuerpflichtige vor, die Geschäftsbeziehungen zu unkooperativen Staaten und Gebieten unterhalten. Das Steuerhinterziehungsbekämpfungsgesetz legt ebenso fest, unter welchen Voraussetzungen ein Staat oder Gebiet als unkooperativ gilt. Demnach sind Staaten und Gebiete als „unkooperativ“ einzuordnen, wenn sie es ablehnen, mit Deutschland die Grundlagen für einen effektiven Informationsaustausch für Besteuerungszwecke nach dem OECD-Standard zu schaffen, z. B. durch entsprechende bilaterale Vereinbarungen. Den Abschluss einer solchen Vereinbarung mit Deutschland hat bisher kein Staat oder Gebiet abgelehnt.

9. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den Marktwert, vgl. § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB), des von ausländischen Unternehmen gehaltenen Grundstückeigentums?
10. Wie hat sich dieser Marktwert nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten fünf Jahren entwickelt?

11. Wie hoch ist der Anteil von ausländischen Unternehmen aus den in den Fragen 5 bis 7 genannten Staaten an dem in Frage 9 ermittelten Wert nach Kenntnis der Bundesregierung?

Zu den Fragen 9 bis 11 liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

12. Wie viele Verdachtsmeldungen nach § 10 des Geldwäschegesetzes (GwG) hat das Bundeskriminalamt als Zentralstelle für Verdachtsmeldungen (im Folgenden: Zentralstelle) gesammelt (bitte für die letzten zehn Jahre gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 GwG aufschlüsseln)?

Bei der Beantwortung der Frage 12 wird davon ausgegangen, dass sich diese Frage auf die Zahl der Verdachtsmeldungen nach den §§ 11 Absatz 1, 14 GwG bezieht. In den Jahren 2006 bis 2015 gingen bei der Financial Intelligence Unit Deutschland (FIU) insgesamt 146 054 Geldwäscheverdachtsmeldungen gemäß §§ 11, 14 GwG ein.

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl VM	10.051	9.080	7.349	9.046	11.042	12.868	14.361	19.095	24.054	29.108

13. Wie viele der in Frage 12 benannten Verdachtsmeldungen wiesen einen Bezug zum Immobiliensektor im weiten Sinne auf, d. h. nicht nur zum Erwerb oder zur Veräußerung von Grundstücken, sondern auch zu mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, zur Finanzierung von Grundstücken, zu Mieten und ähnlichen Geschäftshandlungen (im Folgenden: Immobiliensektor; bitte für die letzten zehn Jahre wie in Frage 12 aufschlüsseln)?

In den Jahren 2006 bis 2011 wurden die Meldungen nach den §§ 11 Absatz 1, 14 GwG unter anderem hinsichtlich ihrer Bezüge zum Immobiliensektor allgemein untersucht. In diesem Zeitraum wiesen insgesamt 1 663 Meldungen derartige Bezüge auf. Diese Sonderauswertung wurde ab dem Jahr 2012 nicht mehr fortgeführt, daher liegt dem zuständigen Bundeskriminalamt ab diesem Zeitpunkt kein weiteres entsprechendes statistisches Material vor.

Rückwirkend für einen zehnjährigen Betrachtungszeitraum (2006 bis 2015) wurden insgesamt 70 Geldwäscheverdachtsmeldungen von Immobilienmaklern (§ 2 Absatz 1 Nummer 10 GwG) an die FIU übermittelt.

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl VM Immobilienmakler	1	0	0	1	0	0	2	14	18	34

14. Wie stellt sich die finanzielle, personelle und sachliche Ausstattung der Zentralstelle derzeit dar?

Ist dies nach Auffassung der Bundesregierung ausreichend, damit die Zentralstelle ihre Aufgaben wie vom Gesetzgeber vorgesehen erfüllen kann?

Die FIU als Zentralstelle für Geldwäsche-Verdachtsmeldungen gemäß § 10 GwG ist in die allgemeine Aufbauorganisation des Bundeskriminalamtes (BKA) integriert. Die Zentralstelle selbst ist organisatorisch in das Referat SO32 des BKA eingebunden und verfügt über ca. 20 Mitarbeiter.

Die Bundesregierung bereitet derzeit eine Neuausrichtung der FIU ab 2017 vor, die eine Verlagerung vom BKA zum Zoll sowie eine Ausstattung mit neuen Kompetenzen und eine deutliche Personalverstärkung einschließt. Ziel ist eine effektivere und nachhaltigere Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durch Aufbau der „FIU-neu“ als Zentralstelle mit „Filterfunktion“ unter organisatorischer Anbindung an das ZKA. Es wird angestrebt, erforderliche gesetzliche Änderungen in den Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie aufzunehmen.

Durch die Neuausrichtung sollen die Ermittlungsbereiche zur tatsächlichen Verfolgung „echter“ Verdachtsfälle gestärkt werden.

15. Wie viele Meldungen gemäß den §§ 64, 65 und 66 der Außenwirtschaftsverordnung (AWV) erfolgten seit Inkrafttreten der Vorschriften (bitte nach Jahr und Vorschrift aufschlüsseln)?

Die Meldepflichten der §§ 64, 65 und 66 sind mit Erlass der aktuellen Außenwirtschaftsverordnung (AWV) im August 2013 in Kraft getreten. Die Zahl der seit diesem Zeitpunkt bei der Bundesbank eingegangenen Meldungen können der folgenden Tabelle entnommen werden. Hierzu ist anzumerken, dass die Meldungen nach §§ 64 und 65 AWV im Jahreszyklus abgegeben werden. Aus diesem Grund liegen für das Jahr 2013 und für das angefangene Jahr 2016 keine Zahlen zu Meldungen nach den §§ 64 und 65 AWV vor.

	§ 64 AWV	§ 65 AWV	§ 66 AWV
ab August 2013	nicht verfügbar	nicht verfügbar	60.831
2014	7.064	8.218	148.534
2015	6.917	7.874	150.836
bis Februar 2016	nicht verfügbar	nicht verfügbar	25.176

16. Wie viele Ordnungswidrigkeitenverfahren wurden wegen unterlassener Erfüllung der in Frage 15 benannten Meldepflichten eingeleitet?

Wie hoch sind die insgesamt verhängten Bußgelder (bitte jeweils nach Vorschrift und Jahr aufschlüsseln)?

Gemäß § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in Verbindung mit § 22 Absatz 3 des Außenwirtschaftsgesetzes (AWG) sind die Hauptzollämter zuständige Verwaltungsbehörde für alle Ordnungswidrigkeiten aus dem Bereich des Außenwirtschaftsrechts. Aufgrund § 12 Absatz 3 des Gesetzes über die Finanzverwaltung (FVG) wurde durch die Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten auf Hauptzollämter für den Bereich mehrerer Hauptzollämter (HZAZustV) die Ahndungszuständigkeit auf insgesamt 18 Hauptzollämter zentralisiert.

Gemäß § 19 Absatz 3 Nummer 1 Buchstabe b AWG i. V. m. § 81 Absatz 2 Nummer 19 Außenwirtschaftsverordnung (AWV) handelt unter anderem ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 64 Absatz 1, § 65 Absatz 1 oder § 66 Absatz 1 oder Absatz 4 Satz 1 AWV eine Meldung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.

Die Erfassung der wegen der o. a. Verstöße geführten Bußgeldverfahren erfolgt seit 2014 elektronisch im IT-Verfahren „STRAF“. Eine Erfassung im System erfolgt nur nach dem o. a. Bußgeldtatbestand.

Demnach wurden in den Jahren 2014 bis zum ersten Quartal 2016 Bußgeldverfahren wie folgt eingeleitet und folgende Bußgelder verhängt:

Jahr	Anzahl Bußgeldverfahren	Verhängte Bußgelder
2014	124	33.000 Euro
2015	245	22.000 Euro
2016	58	1.075 Euro

17. Wird nach Kenntnis und Auffassung der Bundesregierung der Bedeutung des Immobiliensektors als Hoch-Risiko-Sektor der Geldwäsche bei der Bekämpfung und Vermeidung von Geldwäsche personell, sachlich und finanziell ausreichend Rechnung getragen?

Geldwäscherisiken im Verbund mit dem Immobilienmarkt sind keine nationale Besonderheit. Der Immobilienmarkt in Westeuropa, u. a. in den Hauptstädten und Wirtschaftszentren, weist ein vergleichbares Risikopotential auf. Die inkriminierten Gelder kommen zu einem großen Teil auch in Deutschland aus dem Ausland. Eine aktuelle Konsultation der für die Aufsicht zuständigen Länder zu dieser Frage hat ergeben, dass eine ausreichende personelle, sachliche und finanzielle Ausstattung der zuständigen Stellen ganz überwiegend bejaht wird. Aus Sicht der Bundesregierung ist die Personalsituation nach wie vor in Mitgliedstaaten in der Europäischen Union sowie in Ländern in Deutschland vor dem Hintergrund des bestehenden Risikoszenarios bei den Aufsichtsbehörden im sog. Nicht-Finanzsektor verbesserungsfähig. Insoweit wird auf die Antwort zu Frage 21 verwiesen.

18. Welche besonderen Maßnahmen hat die Bundesregierung ergriffen, um Geldwäsche im Immobiliensektor zu bekämpfen und zu verhindern?

Es gibt bereits zahlreiche Vorkehrungen und Maßnahmen im präventiven Bereich, um Geldwäsche im Immobiliensektor zu minimieren: Unbare Zahlungsströme sind bei den Banken durch die „Papierspur“ dokumentiert. Das Grundbuch gibt transparenten Aufschluss über die jeweiligen Eigentumsverhältnisse, Kaufverträge im Immobilienbereich unterliegen der notariellen Beurkundungspflicht. Die Werthaltigkeit einer Immobilie wird durch die Finanzverwaltung nach der Einheitsbewertung festgestellt. Ein Abgleich mit den jeweiligen Einkommensverhältnissen ist dort in der Regel möglich. Auch die Finanzverwaltung ist gem. § 31b der Abgabenordnung verpflichtet, verdächtige Fälle zu melden. Makler, Notare und Rechtsanwälte sind verpflichtet, Ihre jeweiligen Vertragspartner zu identifizieren und verdächtige Fälle zu melden.

Die FIU hat im Jahr 2011 eine Fachstudie zur „Geldwäsche im Immobiliensektor“ in Auftrag gegeben. Die Transformation der Ergebnisse dieser Studie des Bundeskriminalamtes unter anderem durch die FIU in die Strafverfolgungsbehörden und die relevanten Verpflichteten-Gruppen waren wichtige und zielführende Maßnahmen im Interesse einer erfolgreichen Verbesserung der Verhinderung der Geldwäsche im Immobiliensektor. Die Sammlung von Erkenntnissen zum Marktsegment „Immobilien“ und zu möglichen Geldwäschetypologien in diesem Bereich hat nützliche Erkenntnisse für präventive und repressive Maßnahmen aller zuständigen Behörden und Institutionen erbracht. Zur Verbesserung der in dieser Studie festgestellten Defizite bei der Umsetzung der Sorgfaltspflichten im Immobiliensektor enthält die Studie zur Sensibilisierung der Verpflichteten auch einen mehrseitigen Katalog von Warnhinweisen und Anhaltspunkten für Geldwäsche im Immobilienbereich unter Einbeziehung von Finanzierungsaspekten, beteiligten Personen, Kauf, Verkauf und Vermietung.

Der geplante Umbau der FIU soll zu einer wesentlichen Verbesserung bei der Verfolgung von Geldwäsche führen, auch im Immobiliensektor; auf die Antwort zu Frage 14 wird verwiesen.

19. Sind die derzeitigen Melde-, Sorgfalts- und Kontrollmechanismen zur Verhinderung von Geldwäsche aus Sicht der Bundesregierung ausreichend?

Die Melde-, Sorgfalts- und Kontrollpflichten der geldwäscherechtlich Verpflichteten, zu denen unter anderem Immobilienmakler, Rechtsanwälte und Notare gehören, sowie die Befugnisse der Aufsichtsbehörden, ergeben sich aus dem Geldwäschegesetz (vgl. hierzu auch die Antworten zu den Fragen 17 und 18). Auch die Pflicht zur Schaffung von internen Sicherungsmaßnahmen gegen Geldwäsche, die Prüfung der Zuverlässigkeit der Beschäftigten durch geeignete risikoorientierte Maßnahmen sowie Verfahren und Information zur Unterrichtung der Beschäftigten über Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche gehören zu diesen Pflichten.

Mit der Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie werden die bereits bestehenden Pflichten des Geldwäschegesetzes zum Teil – orientiert am jeweiligen geldwäscherechtlichen Risiko – angepasst. Sie sollen eindeutiger und klarer werden und damit besser in der Praxis anwendbar und umsetzbar.

Eine Konsultation der Länder zu dieser Frage hat ergeben, dass sie überwiegend der Auffassung sind, dass die derzeitigen Melde-, Sorgfalts- und Kontrollmechanismen zur Verhinderung von Geldwäsche ausreichen, jedoch Anpassungen der Regelungen an die Besonderheiten des Maklervertrages sowie eine Verbesserung der Meldemechanismen erforderlich sind. Lediglich ein Land ist, ohne weitere Begründung der Ansicht, dass „diese Pflichten jedoch weder ausreichend (sind), um Geldwäsche als Teil der organisierten Kriminalität durch den sog. Nichtbankensektor zu verhindern, noch für diesen gänzlich anwendbar (sind)“.

20. Wie wird der Vollzug der gesetzlichen Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche kontrolliert?

Die Kontrolle des Vollzugs der gesetzlichen Vorschriften zur Verhinderung von Geldwäsche ist in § 16 GwG geregelt. Die geldwäschebezogene Aufsicht obliegt mit Ausnahme des Finanzsektors und der Aufsicht über die Kammerberufe im Wesentlichen den Ländern. Dies gilt auch für den Immobiliensektor und betrifft sowohl die organisatorische Ausgestaltung der Aufsicht als auch deren Verwaltungspraxis. Die Bundesregierung steht den Ländern koordinierend und beratend zur Seite; im Rahmen periodischer Sitzungen im Bundesministerium der Finanzen (BMF) werden gemeinsame Verwaltungspraktiken, Auslegungshinweise sowie Fragen der Länder zur laufenden Aufsicht erörtert und dadurch die Aufsichtspraxis der Länder harmonisiert und besser verzahnt.

Einige Länder üben die Aufsicht zentral, z. B. durch die Landesdirektion, aus, andere haben sie auf ihre Regierungspräsidien oder Landkreise und kreisfreien Städte übertragen. Dabei bezieht sich die Aufsichtstätigkeit der Länder über Nicht-Finanzunternehmen auf die Überprüfung der Einhaltung von Sorgfaltspflichten, internen Sicherungsmaßnahmen und Organisationspflichten sowie der Verdachtsmeldepflicht auf Sachverhalte, denen Bartransaktionen zugrunde liegen. Für eine Prüfung der Einhaltung der GwG-Vorschriften haben die Länder durch eine mehrfache Anpassung des Geldwäschegesetzes in den Jahren 2011 und 2012 die notwendigen aufsichtsrechtlichen Instrumente (Auskunftsrechte,



Betretensrechte, Sanktionen) erhalten. Anders als im Finanzsektor sind die Aufsichtsbehörden in den Ländern erst seit 2012 operabel. Deshalb weist das Erfahrungswissen im Vollzug – trotz der über einen Arbeitskreis der Länder („Darmstädter Arbeitskreis“) und den zwischen dem BMF und den Ländern institutionalisierten „Bund-Länder-Austausch Geldwäsche“ bestehenden Koordination – noch nicht die Dichte wie bei der Aufsicht im Finanzsektor auf.

Die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Verpflichtungen bei Immobilienmaklern wird nach risikoorientierter Vorauswahl der zu prüfenden Unternehmen und des Prüfungsumfanges im Rahmen von Kontrollen durch die Aufsichtsbehörden der Länder im schriftlichen Verfahren (Auswertung und teilweise individuelle Antwortschreiben) und Vor-Ort-Kontrollen überprüft. Verstöße werden geahndet.

21. Welches sind die größten Vollzugsdefizite, die sich bei Kontrollen gezeigt haben?

Eine Abfrage bei den Ländern hat ergeben, dass ein passgenaueres Regelwerk wünschenswert wäre. Die unklare Rechtslage zum Identifizierungszeitpunkt (und die damit einhergehende Unsicherheit bei den Immobilienmaklern) sowie zur Bestimmung des Vertragspartners nach dem Geldwäschegesetz führten bei den Immobilienmaklern zu Verunsicherung. Zudem bestünde eine relativ geringe Bereitschaft zur Erstattung von Verdachtsmeldungen. Fehler bei der Identifizierung, Verstöße gegen Identifizierungs-, Aufbewahrungs- und Aufzeichnungspflichten, fehlende interne Sicherungsmaßnahmen, mangelhafte Information und Sensibilisierung sowie ein zu geringes Risikobewusstsein der Beschäftigten werden als häufigste Vollzugsdefizite von den Aufsichtsbehörden der Länder genannt. Insbesondere die Sensibilisierung der Immobilienmakler für die Belange der Geldwäscheprävention gestaltete sich schwierig, einige hätten Sorge, bestehende oder mögliche Geschäftsbeziehungen zu gefährden. Diese Defizite gilt es durch vermehrte Information und Zusammenarbeit zu beseitigen.

Ein Land ist der Auffassung, dass die Regelungen „faktisch zum Teil nicht umsetzbar“ seien, woraus sich Probleme bei der Aufsichtstätigkeit ergeben.

Eine flächendeckende und regelmäßige Prüfung aller registrierten Immobilienmakler ist durch die Länder derzeit aufgrund des gegenwärtig vorgehaltenen Personals noch nicht leistbar. In einigen Ländern können Vor-Ort-Kontrollen und schriftliche Auskunftersuchen wegen der großen Anzahl an Immobilienmaklern nur stichprobenartig durchgeführt werden. Teilweise fehlt es den Prüfern (noch) an branchenspezifischem Fachwissen, um die Prüfungen möglichst effizient durchführen zu können.

In Bezug auf die Verdachtsmeldungen wurden durch ein Land außerdem Bedenken hinsichtlich des Schutzes des Meldenden als Grund für geringes Meldeverhalten genannt.

22. Ist nach Auffassung der Bundesregierung der Vollzug der Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche ausreichend?

Wenn nein, welche Maßnahmen sind nach Auffassung der Bundesregierung erforderlich?

Auf die Antworten zu den Fragen 17 bis 19 wird verwiesen.

23. Welche Position vertritt die Bundesregierung im Hinblick auf die Schaffung eines einheitlichen europäischen Grundbuchs?

Für die Schaffung eines „einheitlichen europäischen Grundbuchs“ sieht die Bundesregierung keinen Bedarf. Eine Zusammenlegung der nationalen Grundbuchsysteme erscheint sachlich nicht sinnvoll, da diese sich in ihrer Ausgestaltung stark unterscheiden. So gibt es Staaten (wie z. B. Deutschland), in denen Rechte an Grundstücken konstitutiv mit der Eintragung im Grundbuch entstehen. In anderen Staaten hat das entsprechende Register nur deklaratorische Bedeutung. Infolgedessen wird solchen Registern – im Unterschied zum deutschen Grundbuch – kein öffentlicher Glaube in die Richtigkeit der Eintragungen beigemessen. Auch die Verfahren zur Eintragung in das Grundbuch sind in vielen Staaten nicht mit dem in Deutschland herrschenden strengen System mit hohen Überprüfungsstandards vergleichbar. Außerdem ist die Möglichkeit zur Einsichtnahme in das Grundbuch international sehr unterschiedlich ausgestaltet; nur wenige Staaten erreichen ein mit Deutschland vergleichbares Datenschutzniveau (vgl. auch die Antwort zu Frage 24). Letztlich hätte ein solches einheitliches Grundbuch nicht nur beschränkte Aussagekraft, weil der materielle Gehalt der darin eingetragenen Rechte maßgeblich vom jeweiligen nationalen Sachenrecht geprägt und daher nicht vergleichbar wäre. Schließlich wäre die Schaffung eines einheitlichen europäischen Grundbuchs nicht ohne umfassende Harmonisierung der nationalen Sachenrechte denkbar. Diese und andere Unterschiede und Probleme zeigen sich bereits bei dem derzeit diskutierten Projekt einer bloßen Verknüpfung der nationalen Grundbuchportale in Europa.

Im Ergebnis wäre bei einem einheitlichen europäischen Grundbuch zu befürchten, dass die in Deutschland erreichten, international geschätzten und ausgesprochen hohen Schutzniveaus und Prüfstandards nicht aufrechterhalten werden könnten. Damit würde Deutschland den Standortvorteil rechtssicherer und zugleich kostengünstiger Immobilientransaktionen gefährden.

24. Welche Position nimmt die Bundesregierung gegenüber Forderungen ein, das Grundbuch in Deutschland, wie auch z. B. das Handelsregister, öffentlich einsehbar zu machen, d. h. ohne dass ein schützenswertes Interesse nachgewiesen werden muss, um die Transparenz zu erhöhen und Geldwäsche zu erschweren?

Es ist bereits heute möglich ist, das Grundbuch einzusehen, sofern ein schützenswertes Interesse nachgewiesen wird. Ein solches Interesse kann auch das Interesse der Presse z. B. im Hinblick auf konkrete Vorwürfe der Geldwäsche sein.

Eine Lockerung des Einsichtsrechts in das Grundbuch kommt nach Ansicht der Bundesregierung jedoch nicht in Betracht:

Das grundgesetzlich geschützte allgemeine Persönlichkeitsrecht in seiner Ausprägung als Recht auf informationelle Selbstbestimmung umfasst nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auch die aus dem Gedanken der Selbstbestimmung folgende Befugnis des Einzelnen, grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden. Die Grundbücher und die Grundakten enthalten eine Fülle von Informationen aus dem persönlichen und wirtschaftlichen Bereich des Eigentümers, an deren Geheimhaltung der Eigentümer ein großes Interesse hat (z. B. Grundstückskaufverträge). Indem der Gesetzgeber die im Grundbuch enthaltenen Daten Dritten zugänglich macht, greift er in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung und – bei juristischen Personen – in das Recht auf wirtschaftliche Betätigung als Bestandteil der allgemeinen Handlungsfreiheit ein. Ein solcher Eingriff

ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er verhältnismäßig ist. Das Grundbuchrecht muss hierzu einen Ausgleich zwischen diesen Interessen und dem Informationsinteresse der Einsicht begehrenden Personen und Stellen herstellen. Dies geschieht durch § 12 Absatz 1 Satz 1 der Grundbuchordnung. Danach ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein berechtigtes Interesse liegt dann vor, wenn der Antragsteller ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt. Darüber hinaus ist erforderlich, dass der Antragsteller durch die Einsichtnahme zu Erkenntnissen gelangen kann, die für sein weiteres rechtliches Handeln von Bedeutung sind. Ein berechtigtes Interesse kann aber auch das Informationsinteresse der Presse sein, soweit ihre Recherche sich konkret auf die Rechte der Eingetragenen an dem Grundstück bezieht (BVerfG, Beschluss vom 7. Oktober 2000, 1 BvR 1521/00, Rn. 6) bzw. Fragen betrifft, welche die Öffentlichkeit wesentlich angehen, und der Aufbereitung einer ernsthaften und sachbezogenen Auseinandersetzung dient (BVerfG, Beschluss vom 28. August 2000, 1 BvR 1307/91, Rn. 32).

25. Hält die Bundesregierung die Mindestanforderungen nach der Vierten Geldwäscherichtlinie EU/2015/849 für ausreichend, um die Geldwäsche, insbesondere im Immobiliensektor, einzudämmen?

Oder ist beabsichtigt, darüber hinausgehende Regelungen zu schaffen?

Die Bundesregierung steht in engem Kontakt mit den für die Aufsicht im Nicht-Finanzsektor zuständigen Ländern und berät mit diesen derzeit darüber, ob – über die Vierte EU-Geldwäscherichtlinie hinausgehend – unter Berücksichtigung der geldwäscherechtlichen Risiken im Immobiliensektor weitere Verpflichtete der Immobilienbranche unter Risikogesichtspunkten in das Geldwäschegesetz aufgenommen werden müssen. Zudem bestehen Überlegungen, die Aufsichts- und Kontrollbefugnisse der für die Berufsaufsicht zuständigen Kammern bzw. Behörden über die auch am Immobiliengeschäft beteiligten Notare und Rechtsanwälte im Geldwäschegesetz zu optimieren.

