



AML Compliance made easy

Jan Wagner

Ihr Ansprechpartner
Manager Partnerships

jan.wagner@kerberos-cms.com



Eva Blöchl

Ihre Ansprechpartnerin
Senior Associate Compliance

Eva.bloechl@kerberos-cms.com

Kerberos Compliance-Managementsysteme GmbH
Im Zollhafen 24, 50678 Köln
www.kerberos-compliance.com



Über Uns

Wir sind Jurist:innen,
Compliance-, Service- Software-
und Digital-expert:innen.

Kooperationspartner von



legeARTIS

60+ Kolleg:innen

1000+ Behördenvorgänge

600+ Kund:innen

**Rufen Sie an:
0221 650 844 99**

Erhalten Sie schnelle, einfache und zuverlässige Unterstützung bei Fragen rund um die Prävention von Geldwäsche und Terrorfinanzierung.



**GELDWÄSCHE
HOTLINE**



Exklusive kostenfreie Hotline
für IVD-Mitglieder

Betreff:

Anfrage zur Identifizierungspflicht gemäß GWG - Erbengemeinschaft

Von: makler@immobilien-expert.de

An: beratung@verband-immobilien.de

Datum: 27. Mai 2025, 14:30

Guten Tag,

als Mitglied des Verbandes West e.V. (MitgliedsNr. M5115317) habe ich folgende Frage bzgl. der Identifizierungspflichten gemäß GWG.

Ausgangssituation

Verkäufer = Erbengemeinschaft

75% Erbanteil hat die Ehefrau des Verstorbenen, die jedoch selbst auf Grund hochgradiger Demenz unter Betreuung steht - amtlich bestellter Betreuer ist der Schwiegersohn (nicht die leibliche Tochter). Dieser Schwiegersohn soll auch meinen Maklervertrag als "Vertreter der Erbengemeinschaft" unterzeichnen. Diese Person habe ich bereits kennengelernt.

25% Erbanteil gehört dem Bruder des Verstorbenen und dessen 2 Kindern. Hier gibt es also 3 Parteien. Diese Personen habe ich noch nicht kennengelernt.

Vermittlungsrolle

Der Schwiegersohn der dementen Ehefrau des Verstorbenen hat einen befreundeten Wirtschaftsberater den Auftrag gegeben, unter allen erbberechtigten Personen zu vermitteln und die Prozesse der Erbauseinandersetzung zu koordinieren.

Diese Person tritt mir gegenüber als Ansprechpartner der Erbengemeinschaft auf und verhandelt mit mir den Maklervertrag und fungiert auch als Gesprächspartner bei der Kaufpreisverhandlung während des Vermarktungsprozesses. Gemäß seinen Angaben liegen ihm schriftliche Vereinbarungen von allen Erbteilern dazu vor. Er unterschreibt aber nicht den Maklervertrag.

Kernfrage

Wen muss ich in welcher Form (mit welchen Dokumenten) jetzt direkt zum Abschluss des Maklervertrages identifizieren?

- demente Ehefrau
- nicht erbberechtigter Schwiegersohn, der jedoch bestellter Betreuer der dementen erbberechtigten Person ist
- Bruder des Erblassers
- erbberechtigte Neffen und Nichten des Erblassers
- auftretende vermittelnde Person (der Wirtschaftsberater)

Praxisbeispiele der IVD-Hotline

Identifizierungspflichten gemäß §11 des Geldwäschegesetzes

Überprüfung einer Erbengemeinschaft:

- Was ist zu beachten?
- Wen muss ich überprüfen?

Erbmasse

Gesamtvolumen: ca. 9 Mio Euro

- 3 Wohn-Geschäftshäuser
- 1 Einfamilienhaus nebst 2 landwirtschaftlichen Grundstücken

Zusatzfrage

Muss die zu identifizierende Person den Aufnahmebogen im Rahmen der Identifizierung unterzeichnen?

Ich habe dazu ein Formular vom Verband - sh. Anlage.

Vielen Dank für eine Rückmeldung zu meinen Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Verband_Formular_Identifizierung.pdf
Diese E-Mail wurde von Outlook gesendet

Betreff:

Anfrage zu internationalem Immobiliengeschäft - Hotline

Von: makler@immobilien-standort.de

An: hotline@verband-immobilien.de

Datum: 27. Mai 2025, 09:15

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe heute morgen schon eine Rückrufbitte platziert und möchte mein Anliegen nun auf diesem Wege schildern, da hier die Telefonverbindung heute wieder mal sehr störungsanfällig ist.

Derzeit habe ich eine hochwertige Immobilie am Standort XY in den Portalen eingestellt und darauf eine telefonische Anfrage erhalten. Und zwar von einem deutschsprachigen Mitarbeiter einer englischen Limited:

ABC Investment Limited, Musterstraße 123, PLZ Stadt, Land, Company No. 1234567

Der Mitarbeiter sei innerhalb der Firma vorwiegend für den deutschen Markt verantwortlich und befinde sich derzeit aufgabenbedingt in Stadt Z.

Ich habe ihm auf seine (englische) E-Mail-Adresse Informationen und Links zu YouTube-Videos geschickt.

Da die Anfrage nicht über die Formularseite eines Portals angestoßen wurde, ist keine automatische Widerrufsbelehrung und auch kein automatischer Hinweis auf meine AGBs generiert worden.

Nun kam (über die engl. E-Mail-Adresse) eine **Kaufabsichtserklärung der Limited**, in der übrigens **ich und nicht der verkaufende Eigentümer als Verkäufer benannt bin**.

Einzelheiten sollen nun in Stadt Z *in persönlichem Gespräch* geklärt werden, zu dem ich *eingeladen* werden soll.

Zu der Frage, wie es sich im internationalen Kontext mit dem Widerrufsrecht bzw. den AGBs verhält, habe ich bereits bei Herrn Mustermann nachgefragt.

Da ich leider zu geringe Erfahrungen auf dem internationalen Parkett habe, möchte ich Sie im Rahmen der Hotline um Auskunft/Hinweise/Informationen bitten, auf was ich bei der geschilderten Konstellation besonders achten sollte bzw. muss (Anzeige-/Dokumentationspflichten, Arbeitshilfen usw.)

Herzlichen Dank für Ihre Rückmeldung.

DRINGEND: Internationale Geschäftsanfrage
Diese E-Mail wurde von Outlook gesendet

Praxisbeispiele der IVD-Hotline

Identifizierungspflichten gemäß §11 des Geldwäschegesetzes

Auffälligkeiten bei der Vermittlung mit Auslandsbezug:

- Was ist zu beachten?
- Wen muss ich überprüfen?



Vorbereitung auf Behördenprüfungen

Fragenkatalog Aufsichtsbehörde

nach § 51 Absatz 2 und 3 GwG

IMMOBILIENMAKLER/IMMOBILIENHÄNDLER GEM. § 2 ABS. 1 NR. 14 I.V.M. § 1 ABS. 11 GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Auskunftsersuchen nach § 51 Absatz 2 und 3 GwG/Fragenkatalog

- Angaben zum Unternehmen:
Unternehmensname, Unternehmensanschrift, Ansprechpartner, Telefon, E-Mail
- Beschreiben Sie bitte kurz den Geschäftsgegenstand Ihres Unternehmens.
- Ist Ihr Unternehmen Teil einer Unternehmensgruppe i.S.d. § 1 Absatz 16 GwG? Wenn ja, geben Sie bitte Name und Anschrift des Mutterunternehmens und aller Tochterunternehmen an.
- Wie viele Immobilien (nur Kaufobjekte) haben Sie in den letzten beiden Kalenderjahren vermittelt? Bitte wie folgt differenzieren:
a) Anlageimmobilien (bitte jeweils kurz beschreiben, um welche Art Anlageimmobilien es sich handelt, z.B. Zinshaus, sonstige zur Vermietung erworbene Wohnimmobilien, gewerblich genutzte Immobilien usw.)
 - bis 500.000 Euro Kaufpreis
 - über 500.000 Euro bis 1.000.000 Euro Kaufpreis
 - über 1.000.000 Euro Kaufpreis**b) Vom Käufer selbst genutzte Wohnimmobilien**
 - bis 500.000 Euro Kaufpreis
 - über 500.000 Euro bis 1.000.000 Euro Kaufpreis
 - über 1.000.000 Euro Kaufpreis
- Haben Sie in den letzten beiden Kalenderjahren Verträge vermittelt, deren monatliche Nettokalmiete/-pacht mindestens 10.000 Euro beträgt (§ 10 Abs. 6 Nr. 2 GwG)? Wenn ja, wie viele? Wie hoch war jeweils die vereinbarte Nettokalmiete bzw. -pacht?
- Haben Sie in den letzten beiden Kalenderjahren im Rahmen der Vermittlung von Immobilien oder Verträgen mit einer monatlichen Nettokalmiete/-pacht von mindestens 10.000 Euro Barzahlungen entgegengenommen oder getätigt? Wenn ja, in wie vielen Fällen und in welcher Höhe?
- Haben Sie in der Zeit in den letzten beiden Kalenderjahren im Rahmen der Vermittlung von Immobilien oder Verträgen mit einer monatlichen Nettokalmiete/-pacht von mindestens 10.000 Euro Zahlungen mit Kryptowährungen entgegengenommen oder getätigt? In wie vielen Fällen? Mit welchen Kryptowährungen wurde in diesen Fällen gezahlt?
- Wie viele Mitarbeiter haben Sie (Anzahl der Personen insgesamt sowie in welchen Bereichen jeweils)?
- Arbeiten Sie mit freien Mitarbeitern zusammen? Wenn ja, mit wie vielen (Anzahl der Personen)?
- Haben Sie ein Risikomanagement (§ 4 GwG)? In welchen Zeitabständen haben Sie Ihre Risikoanalyse aktualisiert (§ 5 GwG)? Wann zum letzten Mal? Bitte übersenden Sie uns Ihre aktuelle Risikoanalyse und Darstellung Ihrer internen Sicherungsmaßnahmen (§ 6 GwG).
- Sind Sie bei der Financial Intelligence Unit (FIU) für goAML registriert? Haben Sie in den letzten beiden Kalenderjahren gegenüber der FIU Verdachtsmeldungen abgegeben? Wie viele und aus welchem Anlass?
- Nehmen Sie weitere Tätigkeiten wahr, die dem GwG unterfallen (z.B. als Versicherungsvermittler oder Finanzanlagenvermittler)? Wenn ja, welche?

Hinweis:

Nach § 52 Absatz 1 GwG sind Sie verpflichtet, der Behörde für Wirtschaft und Innovation als zuständiger Aufsichtsbehörde auf Verlangen unentgeltlich Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die für die Einhaltung der im Geldwäschegesetz festgelegten Anforderungen von Bedeutung sind. Nach § 52 Absatz 4 GwG können Sie die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung Ihnen selbst oder einem der in § 383 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.



Aktuelle aufsichtsrechtliche Anforderungen

Vollständige Geldwäsche-Prävention

Betriebsinterne Pflichten

- Risikoanalyse und Aktualisierung
- Richtlinien und Arbeitsanweisungen
- Mitarbeiterüberprüfung/-prozesse
- Schulungen
- Internes Fallmanagement
- Transparenzregister
- Vertrauliche Hinweismöglichkeit
- Dokumentation und Archivierung
- Bestellung Geldwäschebeauftragter und Stellvertreter

Pflichten gegenüber Dritten

- Identifizierung und Verifizierung Vertragspartner (ggf. schwellenwertabhängig)
- PEP-Check
- Sicherstellung der Offenlegung des wirtschaftlich Berechtigten
- Plausibilisierung d. Mittelherkunft
- Sanktionslistenabgleich (empfehlenswert)
- Ggf. Transaktionsmonitoring
- Kategorisierung der Transaktionen/Kunden in Risikoklassen

Pflichten gegenüber Behörden

- Meldewesen Financial Intelligence Unit (FIU)
- goAML Registrierung
- Mitwirkungspflicht gegenüber Aufsichtsbehörden



Unsere Lösung

HERAUSFORDERUNGEN & STATUS-QUO



Komplexität – Geldwäsche-Compliance

Kontinuierlich steigende regulatorische Anforderungen durch den Gesetzgeber führen zu einer hohen Komplexität im Umgang mit Geldwäsche-Compliance.



Fehlende interne Ressourcen

Mitarbeiter sollten sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.



Potenzielle Risiken durch Strafen

Bei Nicht-Einhaltung der Geldwäsche-Vorschriften können reputierliche Schäden und Bußgelder entstehen.



Fehlende 360-Grad-Lösungen

Es besteht ein Mangel zu zugänglichen und umfassenden Komplettlösungen für die Einhaltung der Verpflichtungen.



KERBEROS



Einfache Geldwäsche-Compliance

Verpflichtungen werden, mit auf Sie zugeschnittenen Lösungen durch unsere Experten einfach und schnell für Sie umgesetzt.



Abo: Kosten- und Zeitersparnis

Unsere Lösungen im attraktiven Abo-Modell für eine dauerhafte, qualitative Betreuung.



Sicherheit wird hergestellt

Sie können sich auf Ihr Geschäft konzentrieren ohne Sanktionen oder Rufschädigung zu riskieren.



Ganzheitliche One-Stop-Shop-Lösung

Geldwäsche-Compliance-Verpflichtungen werden alle in unserer Plattform umgesetzt – in einer zentralen Lösung für Sie.

Know your Customer (KYC)

Nutzen Sie unsere digitalen KYC Services zur vollständigen, schnellen und sicheren Identifizierung und Prüfung Ihrer Geschäftspartner:innen per WebApp oder API inklusive automatischer Risikobewertung und Dokumentation.

Handelsregister

- Register-Nummer
- Adresse
- Geschäftsführung
- Gesellschafter

Medien-Datenbanken

- Medien-Quickcheck

Unternehmens-Datenbanken

- Register-Nummer
- Adresse
- Geschäftsführung
- Gesellschafter
- Proxys
- PEP-Prüfung
- Sanktionslisten-Prüfung

