



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Das Risiko des Immobiliensektors in Bezug auf
Geldwäsche – Hintergründe, Folgen und die
Entwicklung von regulatorischen
Maßnahmen der EU“

verfasst von / submitted by

Nadja Sophie Große, LL.B.

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the
degree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2022 / Vienna, 2022

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

A 992 548

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Europäisches und Internationales
Wirtschaftsrecht / European and
International Business Law

Betreut von / Supervisor:

o. Univ.-Prof. Dr. Josef Aicher

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	1
I. Ausgangssituation	1
II. Problemstellung und Ziel der Arbeit.....	1
III. Aufbau und Struktur der Arbeit.....	2
B. Geldwäsche.....	3
I. Begriffsbestimmung und Hintergründe.....	3
II. Abgrenzung Terrorismusfinanzierung	3
III. Historie und Entwicklung.....	4
IV. Drei-Phasen-Modell	4
1. Platzierung	5
2. Verschleierung.....	6
3. Integration.....	6
V. Ursprung	7
1. Drogenhandel.....	7
2. Menschenhandel	7
3. Illegaler Waffenhandel	8
4. Steuerhinterziehung	8
5. Terrorismus.....	9
6. Korruption	9
VI. Auswirkungen	10
C. Immobilien	11

I. Geldwäsche im Immobiliensektor.....	11
II. Geldwäschetypologien im Immobiliensektor	13
1. Finanzierung	14
a) Loan-Back-Methode	14
b) Back-to-Back-Loans.....	15
c) Tilgung von Hypothekendarlehen mit Geld aus Vortaten	15
2. Vermietung und Verwaltung	16
a) Phantommieter	16
b) Barzahlung im Rahmen von Mietverhältnissen	16
c) Mietkaution.....	17
d) Hausverwaltung	18
3. Bewertung.....	18
a) Über- oder Unterbewertung.....	18
b) Kurzfristig aufeinander folgende Käufe und Verkäufe	19
c) Immobilienportfolios	20
4. Ausnutzung gewisser Branchen und Institutionen	21
III. Verpflichtete	23
1. Nicht-Finanzsektor	23
2. Finanzsektor.....	24
IV. Zwischenfazit	25
D. Rechtsrahmen und Maßnahmen.....	25
I. FATF	26
II. Vergangene und aktuelle Regelungen und Maßnahmen der EU	28
1. Erste Geldwäsche-Richtlinie	28
2. Zweite Geldwäsche-Richtlinie.....	31

3. Dritte Geldwäsche-Richtlinie	35
4. Vierte Geldwäsche-Richtlinie.....	38
5. Fünfte Geldwäsche-Richtlinie	42
III. Neues Gesetzespaket der Europäischen Kommission	45
1. Anti-Money Laundering Authority (AMLA)	46
2. Erlass einer Geldwäsche-Verordnung	47
3. Sechste Geldwäsche-Richtlinie	48
4. Ausweitung der Geldtransfer-Verordnung für Krypto-Transfers.....	49
IV. Umsetzung in Deutschland.....	51
1. Rechtsgrundlagen	51
2. Länderprüfung FATF	52
3. Nationale Risikoanalyse	53
4. GwGMeldV-Immobilien	55
5. Anti Financial Crime Alliance.....	56
V. Umsetzung in Österreich	57
1. Rechtsgrundlagen	57
2. Länderprüfung FATF	58
3. Nationale Risikoanalyse	60
4. A-FIU.....	62
E. Schlussbemerkung	63
I. Ausblick	63
II. Fazit.....	64

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Wien, 6. April 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Große'.

Nadja Sophie Große

Vorwort

Für eine bessere Lesbarkeit wurde für die vorliegende Arbeit die männliche Schreibweise herangezogen. Es soll jedoch an dieser Stelle anmerkt werden, dass alle Geschlechter in gleicher Weise adressiert und angesprochen werden.

Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AIFM	Alternative Investment Fund Manager
Art.	Artikel
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BauGB	Baugesetzbuch
ECU	European Currency Unit
EU	Europäische Union
FATF	Financial Action Task Force
f.	Folgende
ff.	Fortfolgende
FGG	Finanzmarkt-Geldwäschegesetz
GwG	Geldwäschegesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz

lit.	Littera
Nr.	Nummer
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
RAO	Rechtsanwaltsordnung
UNODC	United Nations Office on Drugs and Crime
US	United States

Zusammenfassung

Das Risiko, das von der Geldwäsche ausgehen kann, wurde bereits um das Jahr 1990 von der FATF erkannt und durch Empfehlungen ausgearbeitet. Darauf aufbauend wurde auch die EU tätig und veröffentlichte in den vergangenen Jahrzehnten mehrere Geldwäsche-Richtlinien. Die Erscheinungsformen und Ursprünge der Geldwäsche sind so vielfältig wie ihre Auswirkungen. So werden dadurch nicht nur die Stabilität und Integrität des Finanzmarktes, sondern auch die Lebensumstände von Privatpersonen negativ beeinflusst. Die Eignung eines bestimmten Sektors zum Missbrauch von Geldwäsche kann unterschiedlich ausgeprägt sein. Die Arbeit thematisiert die Immobilienbranche, die laut einigen internationalen und nationalen Studien ein besonderes Risiko bietet. Dies liegt in den hohen transferierten Beträgen, der Möglichkeit der Verschleierung des tatsächlichen Ursprungs oder der vergleichsweise geringen Verdachtsmeldungen begründet. Dass diese Auflistung nicht abschließend ist, wird durch die vorgestellten Geldwäschetypologien deutlich.

Wie angedeutet, wurden auf EU-Ebene mehrere Maßnahmen in Kraft gesetzt. Ein Teil dieser stellen die Geldwäsche-Richtlinien dar, die von ihrem Beginn im Jahr 1991 bis zur derzeit gültigen Fassung aus dem Jahr 2018 einigen Änderungen unterworfen war. Insbesondere die Sorgfaltspflichten, der Vortatenkatalog und die Meldepflichten wurden neu eingeführt oder verändert. Lag der Fokus zu Beginn lediglich auf dem Drogenhandel und dessen Gefahr für den Finanzsektor, gehören heute auch Notare, Steuerberater, Rechtsanwälte oder Immobilienmakler zum Kreis der Verpflichteten. Das hat auch Auswirkungen auf die Geldwäsche im Immobiliensektor, für die neben den Immobilienmaklern auch die soeben genannten Berufsgruppen eine zentrale Rolle spielen. In ihren Nationalen Risikoanalysen arbeiten sowohl Österreich als auch Deutschland das nationale Risiko ihres Immobiliensektors zum Missbrauch von Geldwäschezwecken aus.

Abstract

The risk that money laundering can pose was already recognised by the FATF around 1990 and elaborated through recommendations. Building on this, the EU also became active and published several money laundering guidelines in the past decades. The manifestations and origins of money laundering are as diverse as its effects. Thus, not only the stability and integrity of the financial market, but also the living conditions of private individuals.

The suitability of a particular sector for money laundering abuse can vary. The paper focuses on the real estate sector which according to some international and national studies offers a particular risk. This is due to the high amounts transferred, the possibility of concealing the actual origin or the comparatively low number of suspicious activity reports. The fact that this list is not exhaustive is made clear by the money laundering typologies presented.

As indicated, several measures have been enacted at the EU level. Part of these are the Money Laundering Directives which have undergone several changes from their beginning in 1991 to the currently valid version of 2018. In particular, the due diligence obligations, the predicate offence catalogue and the reporting obligations were newly introduced or changed. While the focus at the beginning was only on drug trafficking and its danger for the financial sector, today notaries, tax advisors, lawyers or real estate agents also belong to the circle of obligated persons. This also has an impact on money laundering in the real estate sector, for which, in addition to real estate agents, the professional groups just mentioned also play a central role. In their National Risk Analyses, both Austria and Germany elaborate the national risk of their real estate sector for the misuse of money laundering purposes.

A. Einleitung

I. Ausgangssituation

Erst im vergangenen Jahr 2021 kam es bei der dänischen Danske Bank in deren Niederlassung in Estland zu einem Geldwäscheskandal, der als bisher größter innerhalb der EU gilt. Durch den Einsatz komplexer Strukturen war im Nachhinein nicht mehr ersichtlich, woher das Geld stammte. Letztlich handelte es sich dabei um über 200 Milliarden EUR, die gewaschen wurden. Die Auswirkungen dessen sind auch in österreichischen und deutschen Banken und Gesellschaften mit Beträgen von vier Millionen beziehungsweise 32 Millionen Euro zu spüren.¹

Zwar wurde in den vergangenen Jahrzehnten an Geldwäschepräventionsmaßnahmen von Seiten des Europäischen Gesetzgebers stark gearbeitet, jedoch zeigen aktuelle Beispiele, wie das der Danske Bank auf, dass weiterhin Lücken bestehen und genutzt werden. Dennoch vermag für einige Marktteilnehmer die Geldwäscheprävention und die damit einhergehenden Pflichten eine zusätzliche Arbeit zu sein, mit der keinerlei Umsätze erzielt werden können. Jedoch profitieren auch sie von dem Schutz vor Imageschäden, finanziellen Verlusten und potentiellen Sanktionen.

II. Problemstellung und Ziel der Arbeit

Die besonders starke Regulierung und Aufsicht des Finanzsektors ist den Tätern der Geldwäsche nicht unentdeckt geblieben, weshalb ein Ausweichen hin zu anderen Sektoren anzunehmen ist. Insbesondere die Attraktivität von Immobilien und dessen Markt, welche im Verlauf der Arbeit näher thematisiert werden, bieten einige Anreizpunkte für kriminelle Zwecke. Das Bewusstsein dafür sollte nicht nur aus gesetzgeberischer Sicht, sondern auch der der Verpflichteten vorhanden sein. Inwieweit dies tatsächlich der Fall ist, ist fraglich. Ebenso offen ist, ob die Normen, von denen lediglich ein ausgewählter und nicht abschließender Teil dargestellt werden kann, auch immobilienpezifische Problematiken thematisieren und inwieweit Österreich und

¹ *Diesteldorf*: So will die EU Geldwäsche besser bekämpfen, Süddeutsche Zeitung; *Sulzbacher*: Geldwäscheskandal bei der Danske Bank: Spuren führen nach Österreich, Der Standard.

Deutschland das Risiko für sich erkannt haben. Die Arbeit soll diesen Fragen nachgehen und die geldwäscherechtlichen Problematiken und gesetzgeberischen Lösungsansätze für den Immobiliensektor thematisieren.

III. Aufbau und Struktur der Arbeit

Dem Leser werden zu Beginn der Arbeit die historischen Hintergründe und möglichen Ursprünge der inkriminierten Gelder und Vermögenswerte dargestellt. Für ein besseres Verständnis der Thematik ist es zudem notwendig, Geldwäsche und deren Charakteristika zunächst im Allgemeinen zu erläutern, wofür auch das Drei-Phasen-Modell ausschlaggebend ist.

Nach Abschluss der Grundeinführung folgt die Überleitung zur Sektor spezifischen Betrachtung der Immobilienbranche. Darin soll die Relevanz und Vulnerabilität dieser Branche für Geldwäschezwecke deutlich und aufgezeigt werden, welche Vorgehensweisen von den Tätern diesbezüglich herangezogen werden können. Auf den ersten Blick sind für Außenstehende möglicherweise lediglich die Immobilienmakler als dafür relevante Berufsgruppe einzuordnen. Es soll jedoch aufgezeigt werden, dass auch weitere Sektoren im Bereich der Geldwäsche im Immobiliensektor missbraucht werden können.

Eine ausführliche Betrachtung der regulatorischen Maßnahmen der EU soll die Bemühungen zur Bekämpfung der Geldwäsche in vergangener, aktueller und zukünftiger Hinsicht beleuchten. Wo immer es möglich ist, werden Beispiele aus den beiden EU-Mitgliedstaaten Österreich und Deutschland hergestellt. Dazu dienen auch die Auseinandersetzungen, bei denen neben den FATF Länderprüfungen auch die Nationalen Risikoanalysen einen tiefergehenden Einblick über die nationale Sachlage geben sollen.

Abschließend gibt ein kurzer Ausblick eine Idee über die weitere Entwicklung mancher dargestellter Aspekte.

B. Geldwäsche

I. Begriffsbestimmung und Hintergründe

Die Bezeichnung der Geldwäsche wird seit etwa 40 Jahren für bestimmte Handlungen herangezogen.²

Derartige Handlungen zielen darauf ab, Bargeld oder sonstige Vermögenswerte im Rahmen von Transaktionen in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf einzuschleusen. Dem Ursprung und der Herkunft dieses Vermögens liegen jedoch in jedem Fall rechtswidrige Tätigkeiten, wie beispielsweise Drogenhandel oder Korruption, zu Grunde. Durch die Geldwäsche wird eine Rückverfolgung des eigentlichen Ursprungs erschwert oder faktisch unmöglich gemacht, sodass die Illegalität und die Täter von außen betrachtet nicht mehr oder nur schwer erkennbar sind.³ Die rechtswidrigen Handlungen, aus denen die Finanzmittel stammen, werden als Vortaten bezeichnet.⁴

Um dem entgegenzuwirken, wurden innerhalb der EU seit 1991 verschiedene Vorschriften in Form von Richtlinien und Verordnungen in Kraft gesetzt. Diese sollen neben der Bekämpfung von und dem Schutz vor Geldwäsche im Allgemeinen auch das Bild eines stabilen und vertrauenswürdigen Finanzsektors und von der Thematik ebenfalls betroffenen Branchen sicherstellen. Von der für alle Mitgliedstaaten der EU geltenden Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 63 ff. AEUV⁵ können ebenso die Täter der Geldwäsche profitieren, die somit die Finanzmittel grenzüberschreitend „waschen“ und in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf einschleusen können. Daher ist eine Harmonisierung der diesbezüglichen Vorschriften naheliegend.⁶

II. Abgrenzung Terrorismusfinanzierung

Da die diesbezüglichen Vorschriften die Bekämpfung von Geldwäsche und die Finanzierung von Terrorismus gleichermaßen adressieren, kann es zu einer Vermischung der beiden Begrifflichkeiten kommen.

² Vogel/Eisele in: Grabitz/Hilf/Nettesheim, Das Recht der Europäischen Union, AEUV Art. 83 Rn. 59.

³ Grupp in: Bergmann, Handlexikon der Europäischen Union, Geldwäsche; Hecker in: Schönke/Schröder, Strafgesetzbuch, StGB § 261 Rn. 1.

⁴ Unternehmensservice Portal, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung.

⁵ Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 326/47.

⁶ Burghard/Heimann in: Dausen/Ludwigs, Handbuch des EU-Wirtschaftsrechts, E. IV. Bankrecht Rn. 128; Grupp in: Bergmann, Handlexikon der Europäischen Union, Geldwäsche.

Wie soeben festgestellt, wird bei der Geldwäsche illegal erworbenes Geld und Finanzmittel in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf eingeschleust und deren Herkunft verschleiert. Eine Terrorismusfinanzierung kann hingegen durch Mittel erfolgen, die bereits legal waren und nun für strafbare Zwecke verwendet werden.⁷ Im Rahmen der vierten Geldwäsche-Richtlinie wurde eine Definition zum Begriff der Terrorismusfinanzierung aufgenommen, wonach gemäß Art. 1 V Richtlinie 2015/849 dabei Vermögensgegenstände in der Absicht oder dem Wissen zur Verwendung von Straftaten gesammelt oder bereitgestellt werden.⁸ Folglich unterscheiden sie sich hinsichtlich ihres Ursprungs, da lediglich der Tatbestand der Geldwäsche eine illegale Herkunft voraussetzt.

III. Historie und Entwicklung

Die Anfänge der Geldwäsche führen bis in die 1920er und 1930er Jahren zurück. In den USA galt zu dieser Zeit die Prohibition, weshalb die Herstellung und der Vertrieb von Alkohol untersagt waren. Der zu dieser Zeit lebende Al Capone sah darin ein Geschäft und verkaufte nicht nur Alkohol, sondern war auch im Prostitutionsgewerbe und dem illegalen Glücksspiel tätig. Die Erträge stammten folglich aus strafbaren Handlungen, wodurch er sich mit der Verschleierung des Ursprungs der Gelder befasste, da er gegenüber dem Finanzamt keine Rechenschaft ablegen wollte. Somit galt es, ein legales Geschäft zu finden, das dazu dient, die illegalen Gelder den dortigen Gewinnen zuschreiben zu können. Durch das Betreiben von Waschsalons konnte er dies eine Zeit lang wie geplant durchführen, bis es schlussendlich doch zu einer Inhaftierung kam. Auch wenn es damals nicht möglich war, ihn aufgrund seiner Aktivitäten hinsichtlich organisierter Kriminalität zu verurteilen, gilt dies als Beginn der Geldwäschebekämpfung. 1980 fand der Begriff der Geldwäsche erstmalig Erwähnung in einem US-amerikanischen Gesetz, welches diese als Straftat deklarierte.⁹

IV. Drei-Phasen-Modell

Üblicherweise wird zur Beschreibung der Funktionsweise von Geldwäsche das Modell der US-amerikanischen Zollbehörde herangezogen. Nach diesem sogenannten Drei-

⁷ Bundesministerium für Finanzen, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung.

⁸ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 83.

⁹ Quedenfeld, Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn. 10.

Phasen-Modell erfolgt eine Unterteilung in drei unterschiedliche Stadien.¹⁰ Dieses wird im Folgenden dargestellt.

Darüber hinaus gibt es zur Beschreibung des Geldwäscheprozesses noch das Kreislauf- und das Zyklusmodell sowie das Zielmodell Ackermann.¹¹

1. Platzierung

Zunächst wird im Rahmen der Platzierungsphase das illegal erwirtschaftete Bargeld oder die sonstigen Vermögenswerte bei Banken, Wechselstuben oder Finanztransferdienstleistern in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf eingeschleust. Somit wird das Bar- in Buchgeld transformiert, welches unauffälliger und praxistauglicher zur weiteren Verwendung ist. Je nach Vortat kann das unrechtmäßig erwirtschaftete Geld in vielen niedrig dotierten Scheinen vorliegen, die dem Risiko des Diebstahls unterliegen, ungewünschte Aufmerksamkeit auf sich ziehen und grundsätzlich schlechter zu verschleiern sind. Darüber hinaus hat das US-amerikanische Department of Justice berechnet, dass 1 Million US-Dollar in 100-Dollarscheinen lediglich 22 Pfund wiegen; im Vergleich dazu 10-Dollarnoten in derselben Höhe 220 Pfund und somit knapp 200 Pfund mehr wiegen. Bereits aus logistischen Gründen liegt es daher im Interesse der Geldwäscher, eine rasche Platzierung vorzunehmen. Da in dieser Phase die Gefahr der Enttarnung am größten ist, haben sich Vorgehensweisen entwickelt, um die Platzierung möglichst dezent und unbemerkt vorzunehmen. Mit Hilfe von eigens dafür aufgesetzten Verträgen und Rechnungen sollen beispielsweise Erträge aus Spielbanken und -hallen, Juweliergeschäften oder Imbissbetrieben plausibilisiert werden. Ebenso etabliert hat sich das sogenannte „Smurfing“, bei dem anstelle der einmaligen Einzahlung eines hohen Geldbetrags viele kleine Summen auf verschiedene Konten eingezahlt werden. Fehlt es an geeigneten Geldwäschepräventionsmaßnahmen, bleiben diese Transaktionen unentdeckt, da der bestehende Zusammenhang nicht erkannt wird.¹²

¹⁰ *Diergarten* in: Hauschka/Moosmayer/Lösler, Corporate Compliance, § 34 Geldwäsche Rn. 5f.

¹¹ *Lampe*: Das Geldwäschegesetz und seine Auswirkungen, BWNotZ 1996, 115.

¹² *Herzog/Achtelik*, Geldwäschegesetz, Einleitung Rn. 8f.

2. Verschleierung

Die zweite Phase dient der weiteren Verschleierung des Ursprungs der illegalen Gelder und Vermögenswerte. Je vielschichtiger die dabei eingesetzten Transaktionen sind, desto eher kann die Papierspur, auch als „paper trail“ bekannt, durchbrochen werden. Sie ist maßgeblich für die Verfolgung von Seiten der Behörden, die die Geschäfte nachvollziehen müssen, um zu den Tätern zu gelangen. Für Außenstehende ergibt sich je nach Komplexität somit ein nahezu undurchschaubares Konstrukt. An dieser Stelle werden oftmals Auslandsbezüge hergestellt, da durch die Frage der geltenden Rechtsordnung bei Vorliegen mehrerer Rechtssysteme die Verwirrung weiter vorangetrieben wird. Eine Anreihung von Zahlungsströmen, die Verwendung von mehreren Konten verschiedener Banken und sich diesbezüglich überschneidende Vollmachten tragen zur Verschleierung des Ursprungs der illegalen Gelder und Vermögenswerte bei. Eine besondere Rolle kann in dieser Phase den Rechtsanwälten und Notaren zukommen, wenn sie an der Abwicklung der Transaktion durch Anderkonten beteiligt sind. Aus diesem Grund bedarf es einer Sensibilisierung dieser Berufsgruppen.¹³

3. Integration

In der letzten Phase kommt es zur tatsächlichen Rückführung der nun „gewaschenen“ Gelder und Vermögenswerte in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf. Dies erfolgt durch verschiedene Investitionen wie dem Erwerb von Immobilien oder Aktien, die äußerlich in keinem Zusammenhang mit kriminellen Tätigkeiten stehen. Auch wenn es innerhalb der drei Phasen zu Überschneidungen kommen kann, sind die Charakteristika der Integration der Hauptgrund, warum eine Aufdeckung der Geldwäsche in dieser Phase selten und nur durch erhebliche Vorarbeit möglich ist.¹⁴ Für eine erfolgreiche Integration bedarf es jedoch oftmals mehrerer Akteure, die auch als Strohmänner bezeichnet werden und an dem Vorgang beteiligt sind.¹⁵ Sie treten zwar im eigenen Namen auf, handeln jedoch für Rechnung eines Hintermanns, der dadurch anonym bleiben kann. Strohmänner können für die Gründung und den Erwerb von Gesellschaften eingesetzt werden oder angewiesen sein, bestimmte

¹³ Walther in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, § 42 Geldwäsche Rn. 7f.

¹⁴ Diergarten in: Hauschka/Moosmayer/Lösler, Corporate Compliance, § 34 Geldwäsche Rn. 12ff.

¹⁵ Walther in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, § 42 Geldwäsche Rn. 9f.

Rechtsgeschäfte abzuschließen, wodurch der Umfang ihrer Einsatzmöglichkeiten kaum einschränkbar ist.¹⁶

V. Ursprung

Wie nun deutlich wurde, werden bei der Geldwäsche illegal erwirtschaftete Gelder oder Vermögenswerte aus der organisierten Kriminalität gewaschen.¹⁷ Deren Ursprung kann in vielfältiger Weise bestehen, weshalb im Folgenden eine Auswahl davon kurz beschrieben wird.

1. Drogenhandel

Der Handel mit verbotenen Substanzen wird als ertragsreich erachtet und gerne in Zusammenhang mit Geldwäsche gebracht.¹⁸ Im Rahmen des „World Drug Report 2021“ der UNODC wurde der weltweite Drogenkonsum untersucht, bei dem festgestellt wurde, dass insbesondere die Nachfrage nach Cannabis stark gestiegen ist. Im vergangenen Jahr gab es etwa 275 Millionen Menschen, die Drogen konsumiert haben, wodurch das Volumen des Marktes deutlich wird. Zwischen den Jahren 2010 und 2019 fand ein Konsumentenanstieg um 22 % statt, dessen Trend sich bis heute fortsetzt. Die durch die Covid-19 Pandemie veränderten Umstände konnten von den Drogenhändlern durch die vermehrte Nutzung des Dark Webs überwunden werden, sodass die dort angesiedelten großen Märkte mindestens 315 Millionen US-Dollar erwirtschafteten.¹⁹ Folglich bietet dieser Markt ein enormes Potential für Geldwäsche, da die Nachfrage enorm und stetig wachsend ist.

2. Menschenhandel

Zum Thema Menschenhandel wurde im Juli 2018 von Seiten der FATF ein Report veröffentlicht. Laut diesem handelt es sich hierbei ebenfalls um eines der ertragreichsten Verbrechen der Welt, durch welches schätzungsweise 150,2 Milliarden US-Dollar global gesehen pro Jahr erwirtschaftet werden.²⁰

¹⁶ *Schubert* in: Münchener Kommentar zum BGB, BGB § 164 Rn. 55f.

¹⁷ *Euskirchen*, Geldwäscheprävention und Compliance Management Systeme, S. 11.

¹⁸ *Grupp* in: Bergmann, Handlexikon der Europäischen Union, Geldwäsche.

¹⁹ UNODC, UNODC World Drug Report 2021: pandemic effects ramp up drug risks as youth underestimate cannabis dangers.

²⁰ FATF, Financial Flows from Human Trafficking, S. 3.

Auch wenn die Formen des Menschenhandels von Zwangsprostitution, die mit 99 Milliarden US-Dollar einen großen Teil des Gesamtbetrages ausmacht, bis hin zur Zwangsarbeit reichen, konnte in allen Bereichen ein Anstieg beobachtet werden. So waren es im Jahr 2011 noch 32 Milliarden US-Dollar, die im Gesamten verzeichnet werden konnten. Durch den Report wird ebenfalls verdeutlicht, dass die Hälfte aller darin betrachteter nationaler Risikobewertungen Menschenhandel ausdrücklich als Geldwäscherisiko einstufen und die Übrigen die Problematik im Rahmen anderer Veröffentlichungen adressierten.²¹ Somit wird auch hier deutlich, welche Summen erzielt und für Geldwäsche verwendet werden können.

3. Illegaler Waffenhandel

Eine weitere Studie der UNODC aus dem Jahr 2020 befasste sich mit dem Handel von Schusswaffen auf Basis von Daten aus 81 Ländern. In den Jahren 2016 und 2017 wurden demnach rund 550.000 Schusswaffen beschlagnahmt, allerdings ist anzumerken, dass es dabei erhebliche regionale Unterschiede gibt. Vor allem die USA verzeichnen hier einen signifikant höheren Wert im Vergleich zu den restlichen Staaten.²² Der Umgang mit Schusswaffen in den USA ist ein seit Jahren viel diskutiertes und kritisiertes Thema und wird oft in Verbindung mit Kriminalität im Allgemeinen gebracht.²³ Der illegale Waffenhandel steht für sich jedoch nicht alleine, sondern findet oftmals zusammen mit Drogenhandel, Korruption oder beispielsweise Terrorismus statt. In diesem Zusammenhang bestätigt die Studie auch eine Verknüpfung zur Geldwäsche.²⁴

4. Steuerhinterziehung

Um eine Steuer erfolgreich zu hinterziehen, bedarf es erfahrener Fachleute. Solche können beispielsweise Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Anwälte sein, die in diesem Prozess mitwirken. Die Gelder können mit Hilfe von verschiedenen angebotenen Dienstleistungen wie der Verschleierung von wirtschaftlich Berechtigten oder Vermögen durch Offshore-Strukturen hinterzogen werden. Die Dokumentenfälschung oder nachträgliche Änderung zuvor richtiger Angaben können

²¹ FATF, Financial Flows from Human Trafficking, S. 13ff.

²² UNODC, Global Study on Firearms Trafficking 2020, S. 21f.

²³ Tagesspiegel, New York ruft wegen zunehmender Waffengewalt „Katastrophenfall“ aus.

²⁴ UNODC, Global Study on Firearms Trafficking 2020, S. 88.

ebenso zur Steuerhinterziehung eingesetzt werden.²⁵

Nach Schätzungen werden pro Jahr etwa 200 Milliarden Euro allein durch die in Steueroasen liegenden, zu Unrecht nicht versteuerten Gelder, hinterzogen.²⁶ Dieses Geld weist demzufolge einen kriminellen Hintergrund auf und kann für weitere Geldwäschemassnahmen verwendet werden.

5. Terrorismus

Zu Beginn der Arbeit wurde die Terrorismusfinanzierung und deren Abgrenzung zur Geldwäsche bereits erläutert. Es gibt auch Möglichkeiten, diese Trennung aufzuheben und die Zwecke der beiden miteinander zu vereinen. Durch den Akt der Geldwäsche kann das nun gewaschene Geld für terroristische Zwecke, wie dem Erwerb von Waffen oder der sonstigen Finanzierung verwendet werden.²⁷

Auch wenn im Vergleich zu den anderen soeben dargestellten Taten die im Zusammenhang mit Terrorismus gewaschenen Gelder betragsmäßig geringer ausfielen, lagen sie im Jahr 2002 immerhin bei 0,5 Milliarden US-Dollar. Ein ganzheitlicher Ansatz zur Bekämpfung sollte daher dennoch vollzogen werden.²⁸

6. Korruption

Laut Definition von Transparency International handelt es sich bei Korruption um einen „Missbrauch anvertrauter Macht zum privaten Nutzen oder Vorteil“.²⁹ Dabei werden verschiedene Akteure wie Anwälte oder Immobilienmakler benötigt, um Schmiergelder zu zahlen, die Vergabe bestimmter Aufträge und Meinungen zu erkaufen und die damit in Verbindung stehenden gestohlenen Gelder zu waschen.³⁰

Transparency International veröffentlicht jährlich einen „Corruption Perceptions Index“ für 180 Länder, um einsehen zu können, wie korrupt der jeweilige öffentliche Sektor ist. Österreich liegt dabei im Jahr 2021 mit einem Score von 74 von 100 möglichen Punkten auf dem 13. Platz und damit knapp hinter Deutschland, welches einen Score

²⁵ OECD, Ending the Shell Game, S. 10ff.

²⁶ Transparency International Deutschland, Geldwäschebekämpfung in Deutschland, S. 7.

²⁷ UNODC, Anti-money Laundering.

²⁸ UNODC, Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes, S. 33.

²⁹ Transparency International Deutschland, Was ist Korruption.

³⁰ Transparency International, Dirty money.

von 80 erzielte und den 10. Platz belegte. Beide Länder sind somit sowohl im Ranking als auch im erzielten Score unter dem weltweiten Durchschnitt und daher weniger korrupt als viele andere der insgesamt 180 Länder.³¹

VI. Auswirkungen

Die Auswirkungen der soeben dargestellten Geldwäsche sind so vielfältig und weitreichend wie ihre Erscheinungsformen. Insbesondere Schwellenländer sind von den wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen stark betroffen. Dies lässt sich auf die mit noch weniger Präventionsmaßnahmen, aufgrund fehlender Ressourcen ausgestatteten Entwicklungsländer, analog übertragen. Das liegt auch darin begründet, dass in den dortigen (Finanz-) Märkten weniger stark gegen Geldwäsche und damit zusammenhängende Taten wie Korruption oder Drogenhandel von Seiten der Behörden vorgegangen wird. Fehlt eine konsequente Bekämpfung, wird der dortige Finanzmarkt für die Geldwäscher attraktiver, da mit einer geringeren Wahrscheinlichkeit der Entdeckung zu rechnen ist. Im Zusammenhang mit den Finanzmärkten und Geldwäsche kann es zudem zu Planungsschwierigkeiten kommen, wenn zunächst ein hoher Betrag eingezahlt und in kürzester Zeit wieder abgebucht wird. Im äußersten Fall kann dies die Bank in Zahlungsschwierigkeiten bringen und dadurch den Markt als Ganzes schwächen. Dass es zu so einem Szenario bereits in der Vergangenheit kam, zeigen die Vorkommnisse der European Union Bank oder der Bank of Credit and Commerce International, bei denen es zu Zusammenbrüchen in Zusammenhang mit Geldwäsche kam. Doch nicht nur die Finanzbranche spürt die Auswirkungen, sondern auch die Politik. Wie bereits erwähnt, wird eine Investition im Rahmen des Drei-Phasen-Modells nicht anhand der möglichen finanziellen Rentabilität ausgewählt, sondern am Grad der Verdeckung ihrer illegal erwirtschafteten Erlöse. Diese Investitionen können somit für das betreffende Land von keinerlei wirtschaftlichem Nutzen sein. Manche Quellen bezeichnen diese sogar als minderwertige Investitionen. In jedem Fall wird dadurch das Wirtschaftswachstum geschwächt. Darüber hinaus können mit nicht ernstesten Absichten betriebene Gesellschaften Konditionen akzeptieren und anbieten, die nicht marktkonform sind und bis zur Nichtdeckung der Produktionskosten reichen. Eine faire Wettbewerbssituation kann durch diese Verzerrung nicht zustande kommen und die

³¹ Transparency International: Corruption perceptions index.

eigentlichen Marktteilnehmer werden verdrängt. Aufgrund fehlender Steuereinnahmen durch Steuerhinterziehung leiden einerseits die Staatshaushalte, was zu einer Steuererhöhung führen kann. Andererseits werden dadurch die Bürger benachteiligt, die ihre Steuer rechtmäßig abführen. Des Weiteren hat der Staat die sozialen Kosten zu tragen, die bei der Strafverfolgung und anderen Taten, wie dem Drogenhandel und der medizinischen Versorgung von Suchterkrankten, entstehen. Wird ein Staat mit den dort ansässigen Finanzinstituten einmal als attraktiver Standort für Geldwäscher in Zusammenhang gebracht, ist es schwierig, diese Verknüpfung wieder rückgängig zu machen. Die Reputation eines Staates ist entscheidend für ausländische Investoren, die bei Vorliegen von zu vielen Risiken von einem Engagement in diesem Land absehen werden. Somit kann die Geldwäsche einerseits Auswirkungen auf die Reputation haben, aber auch den Staat, die dort ansässigen Unternehmen und die Bevölkerung in negativer Weise beeinträchtigen.³²

C. Immobilien

Wie nun dargestellt wurde, können die Hintergründe und Auswirkungen von Geldwäsche vielfältig sein. Nicht jeder Sektor eignet sich in gleicher Weise zum Missbrauch und zur Verwendung für Geldwäschetwecke. In der Literatur und Praxis wird in diesem Zusammenhang häufig der Immobiliensektor erwähnt, der somit einige Anreize für kriminelle Akteure zu geben scheint. Im Folgenden wird daher auf die Geldwäsche im Immobiliensektor eingegangen und diese beleuchtet.

I. Geldwäsche im Immobiliensektor

Eine vom deutschen Bundeskriminalamt in Auftrag gegebenen Studie traf Aussagen hinsichtlich des Immobiliensektors, die auch über die Ländergrenzen hinweg Geltung erfahren dürften. Demnach charakterisiert sich diese Branche im Vergleich zu anderen durch den Transfer hoher Beträge, weshalb es zunächst nicht unüblich erscheint, wenn zum Erwerb einer Immobilie große Geldsummen verwendet werden. Insbesondere in der Verschleierungsphase kann mit Hilfe von kaum zu durchschauenden Eigentümerstrukturen und Auslandsbezügen sowohl die Aufdeckung des Ursprungs der

³² Bureau of International Narcotics and Law Enforcement Affairs, The consequences of money laundering and financial crime.

inkriminierten Gelder und Vermögenswerte als auch die Ermittlung der Hintermänner erschwert werden. Dass dies nicht unüblich ist und bereits von Seiten der Geldwäschebekämpfung erkannt wurde, zeigt das darauffolgende Kapitel, in welchem auf die Typologien der Geldwäsche im Immobiliensektor eingegangen wird. Den einerseits gebotenen, zahlreichen Möglichkeiten dieser Branche für Geldwäscher stehen die verhältnismäßig geringen Verdachtsmeldungen gegenüber. Dies kann auch dem unterschiedlichen Umgang des Finanz- und Nichtfinanzsektors geschuldet sein, da der Immobiliensektor letzterem zuzuordnen ist. Zahlen aus dem Jahr 2010 unterstreichen diese Ansicht, da es in jenem Jahr lediglich 292 Verdachtsmeldungen für diesen Sektor gab. Das entspricht 2,6 % der insgesamt 11.042 abgegebenen Meldungen, wodurch ein fehlendes Bewusstsein des Ausmaßes der Risiken und unzureichende Maßnahmen von Seiten der Verantwortlichen abgeleitet werden können. Diese Ansicht wird in der Studie geteilt. Doch auch der Gesetzgeber hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg oder Misserfolg einer Branche zur Bekämpfung von Geldwäsche. Wie an späterer Stelle deutlich wird, war der Immobiliensektor nicht von Beginn an ein Teil der regulatorischen Maßnahmen wie den Geldwäsche-Richtlinien, sodass er von deren Anwendungsbereich nicht erfasst wurde.³³

Neben der Verschleierungsphase können auch die beiden anderen Phasen im Rahmen eines Immobilienerwerbs auftreten. Im Rahmen der Platzierung werden häufig Immobilien mit besonderer Nähe zu Bargeld gebaut oder gekauft. Dazu gehören Hotels, Kasinos oder beispielsweise Restaurants, bei denen der Umgang mit Bargeld auf den ersten Blick üblich erscheint. Derartige Immobilien können später in der Phase der Integration erneut hilfreich eingesetzt werden.³⁴

Die Erkenntnisse aus der deutschen Studie können auch auf internationale Fälle angewendet und bestätigt werden. Dies wird aus einem sogenannten Scoping Paper zum Immobiliensektor deutlich, woraus hervorgeht, dass die US-amerikanischen Verantwortlichen der Branche ihren Sorgfaltspflichten nicht nachgekommen sind, sodass die Identität der Erwerber nicht hinreichend festgestellt wurde. Für die in Vancouver, Kanada, liegenden 100 teuersten Wohnimmobilien konnten aufgrund der komplexen Eigentümerstrukturen keine wirtschaftlich Berechtigten ermittelt werden. Obwohl der französische Immobiliensektor als die in Frankreich wichtigste Branche für Geldwäscheaktivitäten klassifiziert wurde, bleiben die Verdachtsmeldungen ähnlich

³³ Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, S. 3ff.

³⁴ Herzog/Achtelik, Geldwäschegesetz, Einleitung Rn. 45ff.

gering wie in Deutschland. Somit ist die Branche nicht nur auf nationaler Ebene betrachtet ein Risiko, sondern weltweit.³⁵

Die Ermittlung konkreter Zahlen stellt sich jedoch als schwierig dar, da es gerade die Absicht ist, die Einschleusung der inkriminierten Gelder möglichst unentdeckt durchzuführen. Als verlässliche Quellen gelten die Weltbank, die OECD und das UNODC. Letztere veröffentlichte im Jahr 2011 eine Schätzung, dass die jährlichen Geldwäschebeträge etwa 2 % bis 5 % des weltweiten Bruttoinlandprodukts betragen. Die Auswirkungen von Geldwäsche wurden allgemein gesehen bereits dargestellt. Jedoch gibt es auch branchenspezifische Effekte wie den Anstieg der Immobilienpreise, wodurch Menschen aus ihrem Wohnraum aufgrund von für sie nicht mehr bezahlbaren Mieten und Immobilienpreisen gedrängt werden. Somit kann sich in bestimmten Gebieten die Bewohnerstruktur durch die Verdrängung geringer verdienender Personen ändern. Davon betroffen sind nicht nur Industrie-, sondern auch Entwicklungsländer. Deutlich wird dies beispielsweise am Berliner Wohnungsmarkt, an dem vermehrt Immobilienerwerbe mit Bezügen zum Ausland und Geldwäsche festgestellt oder zumindest gemeldet wurden.³⁶

Doch auch der österreichische Immobilienmarkt bietet den Geldwäscher*innen Missbrauchspotential. Einem Bericht über das Jahr 2020 zufolge wurden die durch Verdachtsmeldungen auffälligen Sachverhalte näher untersucht, sodass insgesamt ein Wert von etwa 30,3 Millionen Euro beschlagnahmt werden konnte. Davon entfallen 25 Millionen Euro auf Immobilien, wodurch diese einen ganz wesentlichen Anteil ausmachen.³⁷

II. Geldwäschetypologien im Immobiliensektor

Wie soeben festgestellt, eignet sich der Immobiliensektor für die Geldwäsche. Um den Markt und die Behörden vor den dabei eingesetzten Methoden zu warnen und zu sensibilisieren, werden Typologie-Papiere erstellt, die sich mit diesen auseinandersetzen. Aufgrund der sich stetig verändernden Umstände werden die Papiere regelmäßig überarbeitet.³⁸

³⁵ Transparency International, Towards better AML practice, S. 3f.

³⁶ Europäisches Parlament, Understanding money laundering through real estate transaction, S. 6ff.

³⁷ Bundesministerium für Inneres, Geldwäscherei im Pandemie-Jahr 2020 gestiegen.

³⁸ FATF, Risk and Trends Reports & Guidance.

Im Folgenden werden einige der bisher herausgearbeiteten Geldwäschetypologien für den Immobiliensektor dargestellt.

1. Finanzierung

a) Loan-Back-Methode

Die sogenannte Loan-Back-Methode wird dafür eingesetzt, dass die Geldwäscher Immobilien oder Anteile an ihnen erwerben. Am Ende dieses Prozesses gewährt der Täter sich selbst ein Darlehen, wobei der eigentliche Ursprung des Geldes verdeckt und legal erwirtschaftet zu sein scheint. Zudem treten die Geldwäscher dabei möglichst wenig bis gar nicht in Erscheinung. In der Praxis kann dies beispielsweise derart ablaufen, dass der kriminelle Hintermann mehrere Unternehmen als Scheinfirmen gründet, für die nach außen Strohmannen auftreten und handeln. Eine Gründung in Offshore-Finanzplätzen bietet dabei einige Anreize, da die dortige Finanzaufsicht weniger strikte Regelungen verfolgt, die es erlauben, nicht für die breite Masse bestimmte Informationen zu verschleiern. Gleichzeitig gilt dort ein strenges Bankgeheimnis. Zudem bestehen besonders niedrige oder keine Steuersätze, weshalb sie ebenso zu Steuervermeidungszwecken herangezogen werden. Erfolgt die Gründung daher in einem Offshore-Land, ist insbesondere die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten nur erschwert möglich. Nahezu unmöglich wird es, wenn über verschiedene Ländergrenzen hinweg, Scheinfirmen gegründet und Konten eröffnet werden. Eine genauere Auseinandersetzung zum Thema wirtschaftlich Berechtigter erfolgt zu einem späteren Punkt dieser Arbeit, im Rahmen der Geldwäsche-Richtlinien. Die Scheinfirmen werden mit dem zuvor illegal erwirtschafteten Geld ausgestattet, die nun zur Vergabe von Darlehen zwischen diesen Gesellschaften eingesetzt werden. Die zum Erwerb der Immobilien benötigten finanziellen Mittel können dann aus den zuvor gestatteten, vermeintlichen Darlehen gezogen werden, weshalb am Ende hinter dem Darlehensnehmer und Darlehensgeber derselbe Hintermann steht. Einen Hinweis auf diese Loan-Back-Methode geben Darlehensverträge, die entweder nicht existierten, rechtlich ungültig oder mit marktunüblichen Konditionen ausgestattet waren. Ebenso gängig bei rechtlich wirksamen Darlehensverträgen ist die Vereinbarung von dessen Rückzahlung oder der Zahlung von Zinsen. Fehlt es an einer derartigen Übereinkunft, kann dies ein Alarmzeichen sein. Als letztes Beispiel in diesem Zusammenhang sind

sogenannte Durchlaufkonten zu nennen, bei denen Überweisungen ohne legitimen Hintergrund in das Ausland weitertransferiert werden.³⁹

b) Back-to-Back-Loans

Konträr zu der vorherigen Methode, wird bei der Back-to-Back-Loans von einer real existierenden Bank ein Kredit aufgenommen. Um diesen zu erhalten, muss der Kreditnehmer Sicherheiten angeben. Hierfür gibt er die durch illegale Vortaten erwirtschafteten Gelder und sonstigen Vermögenswerte an, die den Kredit besichern sollen. Auch hier werden oftmals Strohmänner eingesetzt, die gegenüber der Bank in Erscheinung treten und den Kreditvertrag abschließen. Der Kredit wird jedoch tatsächlich von den kriminellen Hintermännern für neue Investitionen in Immobilien verwendet, wovon die Bank als Kreditgeber nichts mitbekommen soll. Die Bank muss vor der Kreditvergabe in jedem Fall den Kunden und die Sicherheiten überprüfen. Es kann jedoch vorkommen, dass die Strohmänner und Hintermänner dabei ein so komplexes Konstrukt errichtet haben und die Sicherheiten in finanzieller Hinsicht als ausreichend erachtet werden, dass der illegale Ursprung unentdeckt bleibt. Hinweise auf einen Geldwäschebezug können bei einem unvorhersehbaren Kreditausfall vorliegen. Möchte der Kreditnehmer nicht alle involvierten Personen und Gesellschaften offenlegen und verweigert er diesbezügliche Auskünfte, kann dies ebenso ein Indiz und Anlass für weitere Untersuchungen sein.⁴⁰

c) Tilgung von Hypothekendarlehen mit Geld aus Vortaten

Eine weitere Möglichkeit zur Finanzierung von Immobilien bieten Hypothekendarlehen. Bei einer Hypothek handelt es sich um ein akzessorisches Sicherungsrecht, bei der zur Sicherung der Forderung ein Grundstück belastet wird.⁴¹ Erneut kommt es zum Einsatz von Strohmännern, die gegenüber den Banken gefälschte Zwecke vorgeben, wie beispielsweise den Erwerb eines Wohnhauses. Der tatsächliche Nutzen besteht aber für kriminelle Tätigkeiten wie der Deponierung von Drogen oder

³⁹ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 7f; *Herzog/Achtelik*, Geldwäschegesetz, Einleitung, Rn. 24ff.; *Langenmayr*: Steuerflucht – ein (lösbares?) Problem, Wirtschaftsdienst, 830.

⁴⁰ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 8f.

⁴¹ *Berger* in: Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch, Vorbemerkungen Rn. 17; *Fuchs* in: Weber, Rechtswörterbuch, Hypothek.

der Unterbringung von Personen im Zusammenhang mit Menschenhandel. Somit kann das rechtmäßig vergebene Hypothekendarlehen für kriminelle Zwecke eingesetzt werden. Des Weiteren kann im Rahmen der Darlehenstilgung und Rückzahlung von Zinsen das bereits illegal erwirtschaftete Geld herangezogen werden, welches nun in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf zurückgeführt wird. Hierzu gibt es Anhaltspunkte, die bei Vorliegen weitere Nachforschungen nach sich ziehen sollten. Werden bei der Beantragung Dokumente vorgezeigt, die in sich nicht schlüssig sind und gefälscht wurden, ist dies ein erstes Indiz. Aus den Dokumenten muss sich eindeutig ergeben, wie es um die finanzielle Situation des Darlehensnehmers bestellt ist. Kommt es hierbei zu Ungereimtheiten und unrealistischen Szenarien, kann dies auf einen Geldwäschebezug hindeuten. Selbiges gilt für in kurzen zeitlichen Abständen erfolgte Käufe und Verkäufe der Immobilie sowie die fehlende Übereinstimmung zwischen dem Darlehensbetrag und dem Immobilienwert.⁴²

2. Vermietung und Verwaltung

a) Phantommieter

Eine Annäherung des Begriffs „Phantom“ kann durch dessen Bedeutung und Synonyme erfolgen. Das „Cambridge Dictionary“ vergleicht ein Phantom demnach mit einer falschen Hoffnung oder Unwahrheit, von deren Existenz ausgegangen wird, es in Wirklichkeit aber nicht besteht.⁴³

Auf den konkreten Sachverhalt übertragen, bedeutet dies, dass nach außen hin der Anschein erweckt wird, die Immobilie wird von real existierenden Mietern bewohnt. Tatsächlich handelt es sich dabei lediglich um Phantommieter und die Immobilien können für andere Zwecke herangezogen werden. Vorgetäuschte Mietverträge werden eingesetzt, um diese Fiktion weiter vorzuspielen. Werden weitere Unterlagen benötigt, können diese gefälscht oder frei aufgesetzt werden.⁴⁴

b) Barzahlung im Rahmen von Mietverhältnissen

Grundsätzlich kann der Erwerb von Immobilien mit hohen Summen an eigenfinanziertem Bargeld den Anschein Geld waschen zu wollen, erwecken, da die

⁴² FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 21f.

⁴³ Cambridge Dictionary, Phantom.

⁴⁴ Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, S. 9.

Täter sich somit beispielsweise nicht gegenüber einem Kreditinstitut hinsichtlich des Ursprungs des Bargelds rechtfertigen müssen. Doch nicht nur beim Erwerb kann Bargeld eingebracht werden, sondern auch bei der Renovierung oder dem Neubau, wenn das fertige Objekt später weiterveräußert werden soll. Eine spätere Rückverfolgung ist dann nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Doch selbst, wenn keine Eigentumsverhältnisse angestrebt werden und die Geldwäscher als Mieter in Erscheinung treten, ist Vorsicht geboten. Für sie liegt hierbei der Vorteil darin, dass die Wahrscheinlichkeit einer Beschlagnahme der Immobilie von den Behörden niedriger liegt, als wenn sie als Eigentümer auftreten. Eine Möglichkeit der Entdeckung wäre die Betrachtung der Konten der kriminellen Beteiligten. Diese weisen oft Unregelmäßigkeiten auf, die sich nicht eindeutig erklären lassen.⁴⁵

Im Vergleich zur Kaufpreissumme werden bei monatlichen Mieten geringere Beträge fällig. Somit kann in regelmäßigen Abständen illegal erwirtschaftetes Geld an den Vermieter gezahlt und somit in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf eingeschleust werden. Dies mindert erneut die Aufdeckung der Geldwäsche.⁴⁶

c) Mietkaution

Mietkautionen dienen als Sicherheitsleistung des Mieters, sodass mögliche spätere Mängel an der Mietsache oder Rückstände aus Mietzahlungen dadurch besichert sind. Eine Barzahlung der Kautions ist beispielsweise im österreichischen und deutschen Recht möglich.⁴⁷

Derartige Schäden können aber auch vorgetäuscht werden, wodurch nach dem eigentlichen Sinn und Zweck von Mietkautionen Teile dessen einbehalten werden müssen. Existiert der Schaden nicht, kann nun für das zuvor illegal erwirtschaftete Geld eine legale Ursprungsquelle fingiert werden. Eine Begleichung des Schadens wird hinfällig, da dieser nie bestand. Ebenso kritisch aus Geldwäschesicht ist eine Auszahlung der Kautions in Bargeld nach Beendigung des Mietverhältnisses. Hier können die Mittel ebenfalls aus den zuvor betrachteten Ursprüngen stammen und dadurch gewaschen werden.⁴⁸

⁴⁵ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 18f.

⁴⁶ Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, S. 9.

⁴⁷ *Stumpe/Simon* in: Kindl/Meller-Hannich, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, ZVG § 57 Rn. 14; Oesterreich.gv.at, Kautions.

⁴⁸ Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, S. 9.

Ein weiterer Fall, der geldwäscherechtlich auffällig sein kann, ist gegeben, wenn die Geldwäscher als Mieter auftreten. Sie verlangen bei ihrem Auszug rechtmäßig ihre Kautions zurück. Die Besonderheit liegt in ihrem Wunsch, diese auf ein Konto im Ausland zu überweisen. Der Beginn und das Ende des Mietverhältnisses stehen dabei in sehr kurzen Abständen zueinander, wodurch ausschließlich das Ziel verfolgt wird, durch die Mietkaution Geld in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf einzubringen.⁴⁹

d) Hausverwaltung

Zur weiteren Verwaltung der Mietobjekte werden oftmals Hausverwaltungen eingesetzt. Diese bieten für die Geldwäscher das Potential, zur Verdeckung ihrer Taten eingesetzt zu werden. Dadurch, dass es nicht unüblich ist, Hausverwaltungen einzusetzen, mögen diese zunächst nach außen hin unauffällig wirken. Transaktionen zur Verdeckung der Geldwäsche können darüber unbemerkt durchgeführt und der Geldfluss somit im Hintergrund an die kriminellen Hintermänner weitergeleitet werden. Erneut kann es im Rahmen dessen zur Nutzung von Offshore-Finanzplätzen kommen, in denen die Gesellschaften zur Verwaltung der Immobilien gegründet werden. Eine Rückverfolgung bis zum wirtschaftlich Berechtigten ist dadurch erneut nur erschwert möglich.⁵⁰

3. Bewertung

a) Über- oder Unterbewertung

Um den Wert einer Immobilie festzustellen, gibt es verschiedene Bewertungsverfahren. Insbesondere bei außergewöhnlichen Immobilien wie Hotels, Restaurants, Einkaufszentren, Freizeitparks oder in sonstiger Weise sich von der breiten Masse abhebenden Anlagen kann je nach Betrachter ein unterschiedlicher Wert entstehen. Eine Über- oder Unterbewertung kann dann leichter gelingen, da vergleichbare Objekte fehlen oder nur unzureichend vorhanden sind.⁵¹

Der mögliche Wert einer Immobilie wird anhand des Verkehrswertes abgebildet. Dieser

⁴⁹ *Jegers*: Wie Kriminelle mit Immobilien Geld waschen, Capital.

⁵⁰ Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland. S. 9; FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 15f.

⁵¹ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 24.

ist im deutschen Recht in § 194 BauGB und im österreichischen in § 2 II LBG normiert und stellt eine Momentaufnahme des Preises im redlichen Geschäftsverkehr dar. Zur Ermittlung des Verkehrswertes gibt es drei anerkannte Verfahren. Das deutsche und österreichische Rechtssystem kennt demzufolge nach der ImmoWertV und dem LBG das Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren. Die dabei heranzuziehenden Parameter können sich unterscheiden, ebenso wie die betrachteten Objekte.⁵²

So soll beim Vergleichswertverfahren anhand hinreichend vergleichbarer Grundstücke und festgelegter Kriterien ein Marktwert für Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum ermittelt werden.⁵³ Das Sachwertverfahren dient ebenfalls vorrangig der Wertbestimmung von Ein- oder Zweifamilienhäusern, bei denen der Sache nach kein Ertrag zu erwarten ist.⁵⁴ Anders ist dies bei der Ertragswertmethode, bei denen Grundstücke oder Immobilien vermietet oder verpachtet werden. Diese Methode wird folglich für Mietgebäude oder auch Gewerbegrundstücke herangezogen.⁵⁵

Somit stehen den Geldwäscherlern eine Vielzahl an unterschiedlichen Verwendungszwecken für Immobilien und Bewertungsverfahren zur Verfügung, deren Ergebnis sie am Ende verfälschen wollen. Dieser Wunsch wird verdeckt gehalten, sodass selbst offizielle Urkunden und Verträge die Geldwäsche verschleiern. Im Falle einer Unterbewertung äußert sich dies dergestalt, dass im notariell beurkundeten Kaufvertrag ein niedrigerer Kaufpreis als der ermittelte Wert festgelegt wird. Tatsächlich einigen sich die Vertragsparteien auf den ursprünglichen Wert, wobei die Differenzsumme verdeckt bar bezahlt wird. Dadurch können die illegal erwirtschafteten Gelder gewaschen werden. Zusätzliche Vorteile wie der Vermeidung von Steuerzahlungen und Notarkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb machen dieses Vorgehen attraktiv.⁵⁶

b) Kurzfristig aufeinander folgende Käufe und Verkäufe

Ein weiteres Instrument stellen Käufe und Verkäufe mit kurzen zeitlichen Abständen dar. Mit ihnen wird bezweckt, bei jedem weiteren Verkauf eine größere Gewinnsumme

⁵² *Dieterich* in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, BauGB § 194 Verkehrswert Rn. 137;
Halaczinsky in: Rössler/Troll, BewG, § 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts Rn. 7.

⁵³ *Halaczinsky* in: Rössler/Troll, BewG, § 183 Bewertung im Vergleichswertverfahren Rn. 2ff.

⁵⁴ *Kohlenberg* in: Johannsen/Henrich/Althammer, Familienrecht, BGB § 1376 Rn. 33.

⁵⁵ *Kleiber* in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, ImmoWertV § 8 Rn. 55ff.

⁵⁶ *Suendorf*, Geldwäsche, S. 202f.

verbuchen zu können und somit für das illegal erwirtschaftete Geld einen legalen Hintergrund vorweisen zu können. Trotz dessen, dass die Immobilie gleichbleibt, ändert sich der Preis. Teilweise kann es dazu kommen, dass Grundstücksflächen, die zuvor nicht als Bauland zugelassen waren, nun mit Gebäuden bebaut werden dürfen. Da es sich bei den Vertragsparteien allerdings um die gleiche kriminelle Personengruppe handelt, steht der Bau von Häusern nicht im Vordergrund, sondern das Verschleiern der Herkunft des Geldes. Dem Verkauf und Erwerb liegen daher keine ehrlichen Absichten zugrunde. Dieses Instrument dient in gleichem Maße auch der Verdeckung der kriminellen Hintermänner. Mit Hilfe von vielen und grenzüberschreitenden Transaktionen wird die Rückverfolgung erschwert und eine Aufdeckung von Seiten der Behörden behindert.⁵⁷

c) Immobilienportfolios

Immobilienportfolios kennzeichnen sich durch eine Ansammlung mehrerer Gebäude verschiedenster Art, wie sie bereits in der Über- oder Unterbewertung dargestellt wurden. Das Ziel liegt dabei in der Verteilung der potentiellen Risiken, die der Natur nach bei einem Wohnhaus anders zu gewichten ist als bei einem Hotelkomplex. Diese Vorgehensweise ist per se nicht strafbar, bietet jedoch erneut Anreizpunkte für Geldwäscher.⁵⁸

Denn je vielschichtiger das Portfolio, desto undurchsichtiger werden die Beteiligungen und Eigentümerstrukturen. Wie bereits in den übrigen Typologien dargestellt, ist ein komplexes Konstrukt an beteiligten Parteien ein Hilfsmittel zur Verdeckung der kriminellen Hintermänner. Doch nicht nur deren Identität wird dabei verschleiert, sondern auch das in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf einzuschleusende Geld. Die Zahlung kleinerer Summen für viele Immobilien ist tendenziell unauffälliger als größere Summen in einem Projekt. Daher ist auch in diesem Fall Wachsamkeit geboten.⁵⁹

⁵⁷ FATF, Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, S. 17f.

⁵⁸ Propvest, Das bedeutet ein gut strukturiertes Immobilienportfolio.

⁵⁹ Bundeskriminalamt, Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, S. 10.

4. Ausnutzung gewisser Branchen und Institutionen

Bestimmte Berufsgruppen können als „Gatekeeper“ für Geldwäscheprozesse dienlich sein. Aufgrund ihrer Fachkenntnisse und der hohen Reputation weisen sie zwei Charakteristika auf, die sie von anderen unterscheidet. Zu den „Gatekeepern“ gehören demnach Anwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer sowie weitere Fachmänner des Finanzbereichs und der rechtsberatenden Berufe. Im Gegensatz zu dem stark regulierten Bankensektor unterliegen die eben genannten Berufsgruppen weniger strengen Pflichten in Verbindung mit der Prävention von Geldwäsche, sodass eine Verlagerung der Nutzung dieser von Seiten der Geldwäscher konsequent erscheint. Ist jedoch die zu bekämpfende, kriminelle Seite mit Fachwissen und mitunter gut vernetzten Experten ausgestattet, erschwert dies die Aufdeckung für die Behörden.⁶⁰ Im Rahmen einer vom deutschen Bundesministerium für Finanzen beauftragten Dunkelfeldstudie aus dem Jahr 2018 wurde diese Problematik herausgearbeitet.⁶¹ Eine der befragten Gruppen bestand aus rechtsberatenden und vermögensverwaltenden Berufen, die verschiedene Fragen zu ihrem Umgang mit Geldwäschepräventionsmaßnahmen beantworten sollten. Daraus ergab sich, dass die gesetzlich einzuhaltenden Sorgfaltspflichten, die an späterer Stelle ausführlicher behandelt werden, bei den untersuchten Bargeldgeschäften nicht immer vollumfänglich eingehalten werden. Ein Hinterfragen und Nachforschen zu den Absichten und Angaben der Vertragsparteien erfolgt in 37 % der Fälle nicht, sodass die Aussagen, auch wenn sie nicht der Wahrheit entsprechen sollten, in solchen Fällen nicht entdeckt werden. Der Zweck des Geschäfts wird darüber hinaus zu lediglich 76 % untersucht, sodass es in einer nicht unerheblichen Anzahl zur Angabe von vorgetäuschten Geschäftszwecken kommen kann. Es lässt darauf schließen, dass die befragten Berufsgruppen darauf vertrauen, Auffälligkeiten bereits bei der Identifizierung der Vertragspersonen feststellen zu können, da sie dieser Sorgfaltspflicht in 83 % aller Fälle nachkommen. Vergleicht man diese Zahlen mit den anderen Befragungsgruppen, namentlich die Güterhändler und Versicherungsmittler und -makler, kommen die rechtsberatenden und vermögensverwaltenden Berufe zumindest in dieser Studie und den dort gestellten Fragen weniger gewissenhaft ihren Sorgfaltspflichten nach.⁶²

⁶⁰ Herzog/Achtelik, Geldwäschegesetz, Einleitung Rn. 19f.

⁶¹ Bussmann, Geldwäscheprävention im Markt, Vorwort.

⁶² Bussmann, Geldwäscheprävention im Markt, S. 50ff.

Dass dies ein Problem darstellen kann, wird in einem Bericht der FATF aus dem Jahr 2013 deutlich, in dem unter anderem die Geldwäschetypologien in Bezug auf die Tätigkeiten von Rechtsanwälten beleuchtet werden. Verhaltensweisen, die auf Geldwäscheaktivitäten hinweisen, sind nicht immer eindeutig erkennbar. Dies gilt auch für sensibilisierte Berufsgruppen, wie die der Rechtsberatenden und Vermögensverwaltenden. Es ist gerade das Ziel der Geldwäschetäter, eine möglichst unauffällige Vorgehensweise zu wählen, sodass sie Ungereimtheiten augenscheinlich plausibilisieren können und die Berufsträger unbewusst in den Prozess der Geldwäsche miteinbringen. Fehlt es dann an Präventionsmechanismen und der Einhaltung der Sorgfaltspflichten, kann dies weitreichende Folgen haben.⁶³

Im Rahmen von Immobilientransaktionen sind je nach geltender Rechtsordnung Rechtsanwälte an der Abwicklung des Erwerbs maßgeblich beteiligt. Die dabei zu beachtende Meldepflicht bei Erreichen der jeweiligen Bargeldobergrenze kann von ihnen rechtswidrig außer Acht gelassen werden. Rechtsanwälte kennen die finanziellen Hintergründe ihrer Mandanten auf Grundlage von deren Aussagen und Unterlagen. Weisen diese Ungereimtheiten in Bezug auf ihren legalen Hintergrund auf und wird die Meldepflicht umgangen, wird zu einer Waschung der inkriminierten Gelder aktiv beigetragen.⁶⁴

Ein weiteres Beispiel, bei dem die Hilfe von Experten gefragt ist, ist die Gründung von Treuhandgesellschaften und Gesellschaften anderer Rechtsformen in Offshore-Ländern. Die Vorteile solcher Standorte wurden bereits an einer anderen Stelle der Arbeit thematisiert und liegen erneut in der Verschleierung der wirtschaftlich Berechtigten. Der Einsatz von Fachleuten aus dem rechtsberatenden und vermögensverwaltenden Bereich kann zur Komplexität der Gesellschaftsstrukturen weiter beitragen, da hier auf Fachwissen zurückgegriffen werden kann, das ansonsten fehlen würde.⁶⁵

Auch wenn dies nur zwei Beispiele von vielen sind, ist dennoch erkennbar, dass diese Berufsgruppen ein erhebliches Potential besitzen bei Geldwäscheaktivitäten eingesetzt zu werden.

⁶³ FATF, Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, S. 35.

⁶⁴ FATF, Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, S. 44.

⁶⁵ FATF, Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, S. 54.

III. Verpflichtete

Um eine Geldwäscheprävention erfolgreich durchführen zu können, muss der Kreis der zur Mitwirkung verpflichteten Parteien definiert werden. Diese Parteien sind unter dem Begriff der Verpflichteten bekannt, die sowohl als Personengesellschaften aber auch als natürliche oder juristische Personen in Erscheinung treten können. Durch deren Tätigkeit können geldwäscherelevante Bezüge entstehen, wodurch Präventionsmaßnahmen erforderlich werden. Zuletzt wurde im Rahmen der fünften Geldwäsche-Richtlinie (Richtlinie 2018/843) der Kreis der Verpflichteten erweitert. Grundsätzlich kann man diese in zwei Gruppen trennen. Die Erste umfasst die des Nicht-Finanzsektors, die soeben bereits in Teilen dargestellt wurden. Demgegenüber steht der Finanzsektor, der, für sich genommen, wiederum eigene spezifische Anforderungen zu erfüllen hat. Die Regelungen für Verpflichtete sind nur dann nicht zu beachten, wenn keine Zugehörigkeit zu einer der beiden Gruppen festgestellt werden kann.⁶⁶

1. Nicht-Finanzsektor

Die Umsetzung der bisherigen Geldwäsche-Richtlinien für die europäischen Mitgliedstaaten in nationales Recht erfolgte in unterschiedlicher Weise. So sind im deutschen Recht die Verpflichteten zentral in § 2 GwG normiert. Im Bereich des Nicht-Finanzsektors umfasst dies im Sinne des § 2 I Nr. 10 bis 16 GwG unter anderem Güterhändler, Wirtschaftsprüfer, Rechts- und Patentanwälte, Kammerrechtsbeistände, Notare, Rechtsbeistände ohne Mitgliedschaft in einer Rechtsanwaltskammer, Veranstalter und Verwalter von Glücksspielen, Dienstleister für Gesellschaften und für Treuhandvermögen oder Treuhänder, Kunstvermittler, Kunstlagerhalter, aber auch Immobilienmakler. Für einzelne Berufsgruppen gibt es jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Erfüllung des Anwendungsbereiches. So haben beispielsweise Rechtsanwälte im Rahmen der Veräußerung von Immobilien die Vorschriften im Sinne des GwG einzuhalten. Sind sie im Rahmen ihrer anwaltlichen Beratung jedoch mit anderen Rechtsfeldern beschäftigt, die nicht in § 2 I Nr. 10 lit. a GwG aufgeführt werden, sind keine weiteren geldwäscherechtlichen Maßnahmen zu treffen. Eine

⁶⁶ Bausch/Voller, Geldwäsche-Compliance, S. 21f.

vergleichbare Ausnahmeregelung gibt es für Immobilienmakler nicht.⁶⁷

In Österreich hingegen erfolgte die Umsetzung in nationales Recht innerhalb mehrerer unterschiedlicher Gesetze. Österreichische Rechtsanwälte werden demnach in der RAO über ihre geldwäschebezogenen Pflichten informiert. Gemäß § 365m1 GewO 1994 wird der Kreis der Verpflichteten für Gewerbetreibende definiert. Darunter zählen folglich Handelsgewerbetreibende einschließlich Versteigerer oder solche, die als Kunstvermittler oder Kunsthändler tätig werden oder diese lagern, Kunstgalerien und Auktionshäuser, Unternehmensberater, Versicherungsvermittler und Immobilienmakler. Letztere sind jedoch nur dann von den Regelungen betroffen, wenn sie bei Transaktionen, bei denen die monatliche Mindestmiete 10.000 Euro beträgt, tätig werden.⁶⁸

2. Finanzsektor

Die Verpflichteten des Finanzsektors werden im deutschen Recht ebenso wie die des Nicht-Finanzsektors in § 2 I GWG geregelt. Demnach zählen zu dieser Gruppe die Kredit-, Finanzdienstleistungs-, Zahlungs- und E-Geld-Institute, Agenten, E-Geld-Agenten, selbständige Gewerbetreibende, die den Vertrieb oder Rücktausch von E-Geld eines Kreditinstituts vornehmen, Finanzunternehmen, Versicherungsvermittler sowie Kapitalverwaltungsgesellschaften. Ebenso in den Geltungsbereich der Norm fallen teilweise auch Zweigstellen und inländische Niederlassungen, die einen ausländischen Sitz haben.⁶⁹

Für den österreichischen Finanzsektor finden sich die Regelungen in dem FGG wieder. Damit wird der Umsetzungspflicht der Geldwäsche-Richtlinien auf nationaler Ebene nachgekommen. Gemäß § 1 I FGG erstreckt sich der Begriff des Verpflichteten auf Kredit- und Finanzinstitute, welche in § 2 Nr. 1, 2 FGG konkretisiert werden. Demnach sind den Finanzinstituten auch Versicherungsunternehmen, Wertpapierfirmen, Wertpapierdienstleistungsunternehmen, AIFM (Alternative Investment Fund Manager), Nicht-EU-AIFM, E-Geldinstitute, Finanzinstitute, die einen ausländischen oder in einem Mitgliedstaat gelegenen Sitz und inländische Zweigstellen und Niederlassungen haben, sowie die Post bezüglich des dortigen Geldverkehrs,

⁶⁷ Bausch/Voller, Geldwäsche-Compliance, S. 22; *Diergarten* in: Hauschka/Moosmayer/Lösler, Corporate Compliance, § 34 Geldwäsche Rn. 22f.

⁶⁸ Unternehmensservice Portal, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung.

⁶⁹ Bausch/Voller, Geldwäsche-Compliance, S. 22.

zugehörig.⁷⁰

Den Verpflichteten der aufgeführten Branchen wird ein gewissenhafter Umgang mit Sorgfaltspflichten und abzugebenden Verdachtsmeldungen zugesprochen. Im Vergleich dazu stehen beispielsweise Immobilienmakler und Güterhändler, bei denen Schätzungen davon ausgehen, dass 11 % beziehungsweise 13 % die Umsetzung ihrer Pflichten gänzlich auslassen.⁷¹

Die Entwicklung der Sorgfalts- und organisatorischen Pflichten für beide Gruppen der Verpflichteten wird im Rahmen der Auseinandersetzung der ersten bis fünften Geldwäsche-Richtlinie näher thematisiert.

IV. Zwischenfazit

Zusammenfassend bietet der Immobiliensektor einige Anreize für Geldwäscher. In jeder der drei Phasen können sich Möglichkeiten bieten, um inkriminiertes Geld und Vermögenswerte einerseits zu waschen, aber auch neue Erträge zu erwirtschaften. Die dargestellten Typologien werden von den Tätern stetig professionell weiterentwickelt, sodass die Aufdeckung einen enormen Aufwand mit sich bringt. Zwar lässt der Begriff des Immobiliensektors zunächst darauf schließen, dass lediglich Immobilienmakler an einem Erwerb oder einer Veräußerung beteiligt sind, jedoch sind eine Reihe von anderen Branchen damit ebenfalls befasst. Um der Geldwäsche entgegenzuwirken, ist es daher notwendig, den Blickwinkel auch auf weitere Berufsgruppen zu ausdehnen und in die Maßnahmen einzubeziehen. Der dafür notwendige Rechtsrahmen wird im Folgenden dargestellt.

D. Rechtsrahmen und Maßnahmen

Wie nun deutlich wurde, sind die Ausmaße der Geldwäsche insgesamt, aber auch im Bereich des Immobiliensektors weitreichend und beachtenswert. Um dem entgegenzusteuern, wurden Maßnahmen entwickelt, die der Prävention und Bekämpfung dienen sollen. Im Folgenden werden ausgewählte Aspekte davon näher betrachtet.

⁷⁰ Bundesministerium für Finanzen, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung.

⁷¹ *Bussmann*, Geldwäscheprävention im Markt, S. 67.

I. FATF

Der Beginn jeglicher geldwäscherechtlicher Regelungen führt bis in das Jahr 1989 zurück. Dies war das Jahr, in dem die „Financial Action Task Force“ (FATF) als eine der OECD in Paris angegliederte Organisation gegründet wurde. Dabei war es das Ziel, eine Analyse der bisher bekannten Geldwäschemethoden im Bereich des illegalen Drogenhandels⁷² durchzuführen, um diesen in Zukunft präventiv entgegenwirken zu können. Mittlerweile wurde dieser Auftrag mehrfach und auf unbestimmte Zeit verlängert, wodurch die FATF heute als das bedeutendste, zwischenstaatlich agierende Gremium im Bereich der Geldwäschebekämpfung angesehen wird. Zunächst wurden im Jahr 1990 diesbezüglich 40 Empfehlungen verabschiedet, die den Bereich der Terrorismusfinanzierung noch nicht thematisierten und im Jahr 1996 erneuert wurden. Dies änderte sich durch die Geschehnisse in New York City am 11. September 2001, bei denen nachfolgend das Bedürfnis, der Problematik entgegenzutreten, anstieg. Daher wurde der Zuständigkeitsbereich um den der Terrorismusfinanzierung erweitert, woraus neun zusätzliche Empfehlungen resultierten. Die FATF veröffentlicht neben den Empfehlungen beziehungsweise Standards auch Auslegungsgrundsätze, wie sie im Rahmen der Arbeit bereits verwendet wurden. Ein rechtlich bindender Charakter kann den Empfehlungen gegenüber ihren Mitgliedstaaten nicht zugesprochen werden, jedoch kann es zu Überprüfungen ihrer Einhaltung von Seiten der FATF kommen, die, bei unzureichenden Ergebnissen, Sanktionen mit sich führen können. Sind die Lücken derartig gravierend, kann ein Mitgliedstaat als nichtkooperierender Staat aufgelistet werden. Ein Bekenntnis zur verbindlichen Einhaltung der heute als „International Standards on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism & Proliferation“ bekannten Empfehlungen hat durch die Mitgliedstaaten bereits stattgefunden.⁷³

Demnach haben sich mittlerweile mehr als 200 Länder zu den Empfehlungen der FATF in unterschiedlicher Weise bekannt, sodass die Bekämpfung grenzüberschreitend verfolgt wird.⁷⁴ Zu den derzeit 35 Mitgliedern gehört neben Österreich und Deutschland

⁷² FATF, 25 years and beyond, S. 1.

⁷³ *Quedenfeld*, Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn. 16ff; *Bausch/Voller*, Geldwäsche-Compliance, S. 5.

⁷⁴ FATF, Who we are.

auch die Europäische Kommission.⁷⁵

Zuletzt wurden die Empfehlungen aus dem Jahr 2012 im Oktober des vergangenen Jahres 2021 überarbeitet.⁷⁶ Sie lassen sich in sieben Themengebiete untergliedern, durch welche die Geldwäsche und Beschlagnahmung, Terrorismus- und Proliferationsfinanzierung, Präventionsmaßnahmen, Transparenz hinsichtlich des wirtschaftlich Berechtigten bei juristischen Personen und sonstigen Gesellschaftskonstrukten, Befugnisse und Zuständigkeiten der Behörden und anderen institutionellen Maßnahmen, Politik und Koordinierung sowie die internationale Zusammenarbeit abgedeckt werden. Die Tatsache, dass letztere einen separaten Gliederungspunkt erhielt, erweckt den Eindruck eines hohen Stellenwertes der länderübergreifenden Einigkeit und Kooperation untereinander trotz unterschiedlicher Rechts- sowie Finanzsysteme und Ausgangspunkte.⁷⁷

Folgt man dem Schriftstück, wird der darin beschriebene risikobasierte Ansatz deutlich, den die Länder befolgen sollen. Danach ist eine Identifikation, Bewertung und Ableitung von Maßnahmen der jeweiligen nationalen Geldwäscherisiken vorzunehmen. Die Maßnahmen sind in jedem Fall an den Risiken auszurichten und müssen daher individuell gewichtet werden. Dieser Ansatz ist gleichsam von den Finanzinstituten und dem Nicht-Finanzsektor einzuhalten, die für sich, je nach Branche und Ausrichtung, eine eigene Ermittlung der geldwäscherelevanten Risiken umzusetzen haben. Ebenso bedeutend ist der Austausch der nationalen Meldestellen, auch Financial Intelligence Unit (FIU), den Strafverfolgungs- und Aufsichtsbehörden sowie den politischen Entscheidungsträgern untereinander in globaler Hinsicht. Damit soll bezweckt werden, dass neue Mechanismen und Typologien, die für die weltweiten Märkte funktionieren, nicht unentdeckt bleiben und Schäden anrichten können.⁷⁸

Des Weiteren wird im Rahmen der Präventionsmaßnahmen auf die sogenannte „Customer Due Diligence“ verwiesen, die durch Finanzinstitute zu deren eigenem Schutz durchgeführt werden sollen. Es handelt sich dabei um eine Überprüfung von Neu- und Bestandskunden bei Transaktionen, die einen festgelegten Schwellenwert überschreiten oder bei Erfüllen von sonstigen Indikatoren, die einen Geldwäscheverdacht auslösen. Die genaue Ausgestaltung wird zwar den Staaten selbst

⁷⁵ FATF, FATF Members and Observers.

⁷⁶ FATF, Topic: FATF Recommendations.

⁷⁷ FATF, The FATF Recommendations, S. 5f.

⁷⁸ FATF, The FATF Recommendations, S. 10f.

überlassen, jedoch gibt die FATF an dieser Stelle bereits Anweisungen. So sollen dabei der Kunde und seine Identität mit Hilfe von ihm zu erbringenden Dokumenten überprüft werden. Wie bereits deutlich wurde, ist es von Relevanz, alle hinter einer Gesellschaft stehenden Personen zu kennen, weshalb an dieser Stelle auf die Erfassung der wirtschaftlich Berechtigten eingegangen wird. Zudem ist der Zweck darzulegen und die Geschäftsbeziehung zu beschreiben. Dieser Prozess ist regelmäßig zu wiederholen, sodass die Informationen auf einem aktuellen Stand bleiben. Dies waren lediglich zwei, jedoch besonders wichtige, Aspekte der 40 Empfehlungen.⁷⁹

Auf die Besonderheiten der einzelnen Branchen wird im Rahmen dessen nicht eingegangen, weshalb die FATF eine Reihe von Auslegungsgrundsätzen, Leitfäden und Reports veröffentlicht.⁸⁰ Bereits veröffentlichte Leitfäden zum Immobiliensektor wurden für die Geldwäschetypologien in dieser Arbeit herangezogen.

II. Vergangene und aktuelle Regelungen und Maßnahmen der EU

In Umsetzung der FATF Empfehlungen wurden innerhalb der Europäischen Union verschiedene Maßnahmen in Kraft gesetzt. Die Geldwäsche-Richtlinien bilden einen Teil davon ab und waren die erste Antwort auf die soeben dargestellten Empfehlungen, die durch sich stetig verändernde Gegebenheiten mehrmals angepasst wurden.⁸¹ Mit ihnen soll ein krisensicherer und vertrauenswürdiger Finanzsektor und weitere betroffene Branchen innerhalb des Binnenmarktes erreicht werden, der neben der Geldwäsche auch keine Grundlage für Terrorismusfinanzierung bietet. Um dies zu erreichen, sind harmonisierte Regelungen auf EU-Ebene notwendig, die im Folgenden dargestellt werden.⁸²

1. Erste Geldwäsche-Richtlinie

Am 10. Juni 1991 wurde die Richtlinie 91/308/EWG (erste Geldwäsche-Richtlinie) beschlossen und den Mitgliedstaaten mit der Aufgabe zur Umsetzung in nationales Recht bekanntgegeben. Damit wurde anerkannt, dass Geldwäsche ein

⁷⁹ FATF, The FATF Recommendations, S. 14.

⁸⁰ Eurasian Group, FATF typology reports.

⁸¹ Kolassa in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, § 137 Die fortlaufende Aufsicht über Kreditinstitute Rn. 75.

⁸² Burghard/Heimann in: Dausen/Ludwigs, Handbuch des EU-Wirtschaftsrechts, E. IV. Bankrecht Rn. 128.

ernstzunehmendes Problem und eine Bedrohung für die Kredit- und Finanzinstitute der EU darstellt. In dieser ersten Fassung wird der Fokus auf den Drogenhandel gelegt, durch welchen Gelder illegal erwirtschaftet und in der EU ansässige Institute zu deren Verschleierung missbraucht werden. Neben der Geldwäschebekämpfung durch Drogenhandel im Allgemeinen, verweist die erste Geldwäsche-Richtlinie auch auf die Relevanz grenzüberschreitender Zusammenarbeit und harmonisierten Regelungen.⁸³ Zunächst werden die für die Anwendung relevanten Begriffe in Art. 1 Richtlinie 91/308/EWG definiert. Demnach umfasst Geldwäsche einen vorsätzlich ausgeführten „Umtausch oder Transfer von Vermögensgegenständen“, der die tatsächliche illegale Herkunft verdecken soll oder die Beihilfe an diesem Vorgehen. Verheimlicht oder verschleiert der Handelnde die „wahre(...) Natur, Herkunft, Lage, Verfügung oder Bewegung von Vermögensgegenständen oder des tatsächlichen Eigentums (...) oder entsprechenden Rechten“, die mit illegalen Geschäften in Zusammenhang stehen, fällt dies ebenso unter den Anwendungsbereich des Begriffs der Geldwäsche. Ist der Handelnde in positiver Kenntnis von derartigen Taten und erwirbt, besitzt oder nutzt dennoch die inkriminierten Vermögensgegenstände, wird ihm eine Beteiligung an Geldwäschehandlungen zugesprochen.⁸⁴

Kompetenzrechtlich obliegt es im Sinne des Art. 5 EUV den Organen der EU, grundsätzlich nicht Normen des Strafrechts zu verfassen, sodass die Souveränität der Mitgliedstaaten in diesem Rechtsgebiet erhalten wird.⁸⁵ Diese Sicht entspricht der herrschenden Meinung der Literatur und Rechtsprechung.⁸⁶ Somit verbleibt lediglich der Rückgriff auf einen mittelbaren Einfluss nach Art. 83 I AEUV⁸⁷, wodurch das Mindestmaß der Strafe vorgegeben werden kann.⁸⁸ In Art. 2 Richtlinie 91/308/EWG wird daher den Mitgliedstaaten auferlegt, Normen zu erlassen, die sicherstellen, dass das Verbot zur Geldwäsche beachtet wird. Gemäß Art. 14, 15 Richtlinie 91/308/EWG beinhaltet dies auch strafrechtliche Vorschriften, die von den Mitgliedstaaten um weitere Tatbestandsvoraussetzungen ergänzt werden können und dadurch im Vergleich zur Geldwäsche-Richtlinie verschärft werden. Die erste Geldwäsche-Richtlinie legt den

⁸³ Erste Geldwäsche-RL 91/308/EWG ABl. L 1991/166, S. 77.

⁸⁴ Erste Geldwäsche-RL 91/308/EWG ABl. L 1991/166, S. 79.

⁸⁵ *Kalss/Klampfl* in : Dausen/Ludwigs, Handbuch des EU-Wirtschaftsrechts, E. III. Gesellschaftsrecht Rn. 28.

⁸⁶ *Dannecker/Bülte* in: Wabnitz/Janovsky/Schmitt, Handbuch Wirtschafts- und Steuerstrafrecht, 2. Kapitel Rn. 133.

⁸⁷ Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 326/47.

⁸⁸ *Von Heintschel-Heinegg*, BeckOK StGB, StGB § 1 Keine Strafe ohne Gesetz Rn. 96.

Schwerpunkt auf die Kredit- und Finanzinstitute, weshalb in Art. 3 Richtlinie 91/308/EWG auf die von ihnen einzuhaltenden Pflichten eingegangen wird. Demnach ist es die Aufgabe der Mitgliedstaaten, durch entsprechende Gesetze sicherzustellen, dass die Kredit- und Finanzinstitute bei Kontoeröffnungen und sonstigen Dienstleistungen in Bezug auf die Verwaltung von Vermögen die Identität ihrer Kunden überprüfen. Einen weiteren Anknüpfungspunkt zur Identitätsüberprüfung stellen Transaktionen ab einer Höhe von 15.000 ECU (European Currency Unit), als europäische Währungseinheit vor der Einführung des Euros⁸⁹, dar. Ausgelöst wird diese Pflicht auch dann, wenn kleinere Teilbeträge gezahlt werden, bei denen ein Zusammenhang feststellbar ist oder vollständig losgelöst von Mindestbeträgen, wenn Geldwäschetätigkeiten gemutmaßt werden können, bei denen gemäß Art. 5 Richtlinie 91/308/EWG ein besonders hohes Maß an Sorgfalt geboten ist. Liegen Verdachtsmomente oder Tatsachen vor, dass der zu identifizierende Kunde nicht in eigenem Namen handelt, ist derjenige zu ermitteln und zu identifizieren, für den er auftritt. Sowohl die Unterlagen zur Identifikationsüberprüfung als auch die Nachweise zu den fraglichen Transaktionen sind nach Art. 4 Richtlinie 91/308/EWG in Form einer Kopie oder als Original für fünf Jahre nach dem Ende der Kundenbeziehung aufzubewahren. Hervorgehoben wird in Art. 6 Richtlinie 91/308/EWG zudem die Kooperation mit den Behörden auf sämtlichen Ebenen, indem geldwäscherelevante Informationen und Verdachtsmomente an diese weitergeleitet werden. Damit geht einher, dass, bis auf wenige Ausnahmefälle, Transaktionen so lange zurückgehalten werden bis die Behörden davon in Kenntnis gesetzt wurden. Diese können nach Art. 7 Richtlinie 91/308/EWG die Durchführung der Transaktion gänzlich untersagen. In Bezugnahme auf die Weiterleitung von Informationen an die Behörden ist gemäß Art. 8 Richtlinie 91/308/EWG Diskretion zu wahren, um zu verhindern, dass die betroffenen Dritten keine Kenntnis über die Nachforschungen erlangen. Zudem muss nach Art. 9 Richtlinie 91/308/EWG sichergestellt sein, dass für die Personen, die innerhalb der Kredit- und Finanzinstitute mit den Geldwäschepräventionsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Kunden betraut wurden, keine negativen Konsequenzen entstehen. Um Anzeichen für Geldwäsche erkennen zu können, bedarf es nach Art. 11 Richtlinie 91/308/EWG sensibilisierter Mitarbeiter, die im Vorfeld geschult wurden. Diese müssen sich hinsichtlich ihrer Pflichten im Sinne der ersten Geldwäsche-Richtlinie und

⁸⁹ Statistisches Amt der Europäischen Union, Glossar: Europäische Währungseinheit (ECU).

infolgedessen der für sie geltenden nationalen Gesetze bewusst sein, um in der Praxis auffällige Transaktionen mit Geldwäsche in Verbindung bringen zu können. Dabei sollen interne Kontroll- und Mitteilungsverfahren sie unterstützen. Auch wenn der Schwerpunkt der ersten Geldwäsche-Richtlinie auf dem Kredit- und Finanzsektor liegt, sollen die Mitgliedstaaten in ihre Umsetzung gemäß Art. 12 Richtlinie 91/308/EWG weitere Branchen miteinbeziehen, wenn in deren Tätigkeit ein erhöhtes Risiko für Geldwäsche zu erwarten ist. Doch nicht nur die Mitgliedstaaten werden zu einem Tätigwerden verpflichtet, sondern auch die Europäische Kommission. Nach Art. 13 Richtlinie 91/308/EWG soll ein Kontaktausschuss eingerichtet werden, der beispielsweise den Mitgliedstaaten bei ihrer Umsetzung in nationales Recht und der Abstimmung untereinander, aber auch bei der Änderung der Richtlinie für zukünftige Veröffentlichungen, hilft.⁹⁰

Somit wird mit der ersten Geldwäsche-Richtlinie ein wesentlicher Grundbaustein für die Geldwäschebekämpfung innerhalb der EU gelegt. Ein konkreter Bezug zu dem Immobiliensektor wird dabei noch nicht hergestellt. Wie jedoch im Rahmen der Arbeit deutlich wurde, spielt der Kredit- und Finanzsektor im Bereich der Immobilien und deren Finanzierung eine wichtige Rolle, wodurch die Sektoren nicht strikt voneinander zu trennen sind, sondern durch branchenübergreifende Zusammenarbeit den Geldwäschetätern entgegentreten sollten. Auch die Möglichkeit, Erlöse des illegalen Drogenhandels für Immobilien einzusetzen und dadurch zu waschen, wurde thematisiert. Durch die Errichtung von Kontroll- und Schulungsmaßnahmen wird die Möglichkeit geschaffen, auf unternehmensspezifische Risiken aufmerksam zu machen, sodass Unternehmen im Bereich des Kredit- und Finanzsektors, die mit der Immobilienbranche zusammenarbeiten, gezielt darauf eingehen können.

2. Zweite Geldwäsche-Richtlinie

Wie soeben deutlich wurde, war der Anwendungsbereich der ersten Geldwäsche-Richtlinie noch in einem geringen Umfang gesetzt, wodurch einige Berufsgruppen nicht erfasst wurden. Insbesondere der Nicht-Finanzsektor erfuhr keine Erwähnung. Zahlentechnisch konnte festgestellt werden, dass der Umfang der Geldwäsche keineswegs abnahm, sodass bei einer einzelnen Beschlagnahme im Bereich des

⁹⁰ Erste Geldwäsche-RL 91/308/EWG ABl. L 1991/166, S. 79ff.

Zigarettenschmuggels zu jener Zeit etwa ein Wert von sechs Millionen Euro aufgedeckt werden konnte. Es erscheint wenig überraschend, dass nicht nur von Seiten des europäischen Gesetzgebers, sondern auch von den Geldwäscher-Tätern ein Tätigwerden und stetiges Neuentwickeln neuer Ansätze ausgeht, um der anderen Partei einen Schritt zuvorzukommen. Daher kam es im Jahr 2001 zu der Änderungsrichtlinie 2001/97/EG (zweite Geldwäsche-Richtlinie), welche die vorherige verschärft und ergänzt.⁹¹

Auffällig sind die neu eingeführten Erwägungsgründe zu Beginn der Richtlinie. In Erwägungsgrund 1 Richtlinie 2001/97/EG wird erklärt, dass darin weiterhin der Schutz des Finanzsektors und in gleicher Weise bedrohte Tätigkeiten bezweckt werden und dies nur durch eine Erneuerung der bisherigen ersten Geldwäsche-Richtlinie erreicht werden kann. Die Neuerungen in der Vorgehensweise bei dem Waschen von inkriminierten Geldern machen es nach Erwägungsgrund 7 Richtlinie 2001/97/EG notwendig, den bisherigen Begriff der Geldwäsche auf weitere Straftaten auszuweiten, wodurch den ebenso überarbeiteten Empfehlungen der FATF entsprochen wird.⁹² Eine wesentliche Änderung besteht in der Erweiterung des Begriffs Kreditinstitut im Sinne dieser Richtlinie, wonach nun nach Art. 1 lit. A Richtlinie 2001/97/EG neben den Zweigstellen außerhalb der Gemeinschaft, auch die innerhalb Sitzenden erfasst werden. Darüber hinaus wird der Umfang der unter die Finanzinstitute fallenden Organisationen in Art. 1 lit. B Richtlinie 2001/97/EG erweitert, sodass auch Wechselstuben, Betreiber von Finanztransfersgeschäften, Wertpapierfirmen und Vertreiber von Anteilsscheinen mitinbegriffen werden. Die Änderung bezüglich der Zweigstellen ist hier in gleicher Weise wie bei den Kreditinstituten eingeführt worden. Gemäß Art. 1 lit. C, D Richtlinie 2001/97/EG bleiben die Regelungen zu den Begriffen der Geldwäsche und Vermögensgegenstände unverändert. Anders wurde dazu bei den kriminellen Tätigkeiten nach Art. 1 lit. E Richtlinie 2001/97/EG entschieden. Diese umfassen nun „jede Form der kriminellen Beteiligung an der Begehung einer schweren Straftat“. Für die schweren Straftaten sind Mindestformen festgelegt, die nun auch weitere Taten wie Bestechung, Betrug in schweren Fällen oder sonstige Straftaten, die dazu geeignet sind, erhebliche Summen zu erlangen, umfassen. Der europäische Gesetzgeber weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Aufzählung nicht abschließend sein muss und von den Mitgliedstaaten erweitert werden kann. Neben den Änderungen von bisherigen Artikeln war die Einführung eines neuen Artikels Gegenstand der zweiten Geldwäsche-

⁹¹ *Wägenbaur*: Der zweite Feldzug gegen die Geldwäsche, EuZW 2002, 293.

⁹² Zweite Geldwäsche-RL 2001/97/EG ABl. L 2001/344, S. 77f.

Richtlinie. Darin wird der Kreis der Verpflichteten im Sinne dieser Richtlinie erweitert, sodass er neben den Kredit- und Finanzinstituten auch weitere Berufsgruppen von juristischen oder natürlichen Personen in Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit erfasst. Konkret betrifft dies Abschlussprüfer, externe Buchprüfer und Steuerberater, sowie Notare und weitere Selbstständige im Bereich der Rechtsberatung mit gewissen Einschränkungen hinsichtlich ihres Tätigkeitsfelds wie beispielsweise dem Erwerbsprozess von Immobilien (Art. 2a Nr. 5 lit. a i) Richtlinie 2001/97/EG). Zuletzt werden dort Händler von Edelsteinen, Edelmetallen oder Kunstwerken bei Bargeschäften mit einem Kaufpreis von 15.000 Euro oder mehr, Kasinos und Immobilienmakler aufgeführt. Gemäß Art. 3 Richtlinie 2001/97/EG unterliegt diese erweiterte Berufs- und Personengruppe in festgelegten Fällen der Pflicht, ihre Kunden anhand der dafür notwendigen Unterlagen zu identifizieren. Davon ist insbesondere dann abzugehen, wenn es sich um eine Zweigstelle eines Kredit- oder Finanzinstitutes handelt, dessen Sitz in einem Drittland mit äquivalenten Normen und Vorkehrungen liegt. Grundsätzlich ist jedoch die Aufgabe der Mitgliedstaaten im Bereich der Verpflichteten im Sinne der zweiten Geldwäsche-Richtlinie sicherzustellen, dass angemessene Methoden entwickelt werden, um den branchenspezifischen Geldwäscherisiken entgegenzutreten. Hinsichtlich der Kooperation mit den Behörden gibt es für Notare und die weiteren Selbstständigen im Bereich der Rechtsberatung eine Ausnahmeregelung, wonach gemäß Art. 6 III Richtlinie 2001/97/EG eine passende alternative Einrichtung zu bestimmen ist, an die in vollem Umfang zu berichten und kooperieren ist. Des Weiteren greift für diese Berufsgruppen und Abschlussprüfer, externe Buchprüfer sowie Steuerberater eine Ausnahmeregelung, sofern sie Kenntnis über Informationen im Verlauf eines Prozesses oder der Einschätzung der Rechtslage für ihre Mandanten erlangen. Die Behörden können gemäß Art. 9 Richtlinie 2001/97/EG nicht nur durch die Verpflichteten über einen Verdacht zur Geldwäsche informiert werden, sondern auch über die Aufsichtsorgane der Märkte von Aktien, Devisen und Finanzderivate. Wie in den vorangegangenen Artikeln wird ebenso in Art. 11 Richtlinie 2001/97/EG darauf hingewiesen, dass die bisherigen Pflichten zur Einführung von Kontrollmechanismen und Schulungsprogrammen nun für den gesamten Kreis der Verpflichteten gelten. Die davon erfassten natürlichen Personen, die aufgrund der Ausübung ihres Berufs in Berührung mit der Thematik Geldwäsche gelangen, müssen nicht selbst diese Maßnahmen ergreifen, sondern ihr Arbeitgeber, die

juristische Person.⁹³

Durch die Ausweitung der Pflichten auf weitere Berufe und Personen außerhalb der Kredit- und Finanzinstitute wurde der Beobachtung nachgekommen, dass durch die verstärkten Regelungen in diesen Branchen eine Verschiebung hin zu dem Nicht-Finanzsektor stattfand. Die Geldwäscher suchten sich daher diese weniger stark regulierte Berufsgruppen aus, die sie zur Einschleusung ihrer inkriminierten Gelder in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf hinzuziehen können.⁹⁴

Es gibt jedoch auch kritische Stimmen hinsichtlich der überarbeiteten Artikel. Diese setzen zum einen am Begriff der kriminellen Tätigkeit an, bei der der Betrug lediglich in schweren Fällen zu beachten ist. Eine solche Einschränkung gibt es hingegen für die Fälle der Bestechung nicht, wonach sie auch bei geringem Umfang als kriminelle Tätigkeit im Sinne der zweiten Geldwäsche-Richtlinie zu betrachten ist. Dies kann aus Sicht der Kritiker nicht im Einklang mit dem Ziel, „die finanziellen Interessen der Gemeinschaft effektiv zu schützen“, gebracht werden. Art. 1 lit. E Richtlinie 2001/97/EG erwähnt darüber hinaus „beträchtliche Beträge“, die aus einer Straftat hervorgehen und durch die nationalen Strafnormen mit beträchtlichen Freiheitsstrafen belegt sind. Eine Definition dieser Begrifflichkeiten wird jedoch nicht in die Richtlinie miteingeführt, weshalb es letztlich an den Mitgliedstaaten liegt, dies zu interpretieren. Die mit der Richtlinie bezweckte Harmonisierung innerhalb der europäischen Gemeinschaft verbleibt an dieser Stelle demnach unberücksichtigt. Wie bereits aus der Erfahrung mit der ersten Geldwäsche-Richtlinie zu beobachten war, ist die Verschiebung der Möglichkeiten, die illegal erwirtschafteten Gelder einzuschleusen und deren Herkunft zu verdecken, stetig gegeben. Zwar wurde durch die zweite Geldwäsche-Richtlinie der Kreis derjenigen, die die Pflichten einzuhalten haben, erweitert, allerdings werden dadurch bestimmte Gruppen weiterhin nicht berücksichtigt. Insbesondere der Bereich von hochpreisigen Automobilen, Antiquitäten oder Schmuckwarenhändler im Luxuspreissegment finden keinerlei Erwähnung, bieten aber ebenso wie die in der Richtlinie genannten Händler von Edelmetallen, Edelsteinen oder Kunstwerken Potential zu Geldwäschezwecken missbraucht zu werden.⁹⁵

⁹³ Zweite Geldwäsche-RL 2001/97/EG ABl. L 2001/344, S. 77ff.

⁹⁴ *Wegner*: Die Reform der Geldwäsche-Richtlinie und die Auswirkungen auf rechtsberatende Berufe, NJW 2002, 795.

⁹⁵ *Wägenbaur*: Der zweite Feldzug gegen die Geldwäsche, EuZW 2002, 294.

Alleine durch diese zwei Auszüge an Kritikpunkten wird deutlich, dass ein Bedarf nach erneuter Nachbesserung und Erweiterung bestand.

3. Dritte Geldwäsche-Richtlinie

Im Zuge der Geschehnisse in den Vereinigten Staaten von Amerika, bei denen es zu einem Terroranschlag kam, wurden, wie bereits erläutert, die bisherigen Empfehlungen der FATF neu gefasst und erweitert. Da diese als weltweiter Maßstab für die Geldwäschebekämpfung angesehen werden, gab es hinsichtlich der in der EU geltenden Regelungen Bedarf zur Aktualisierung, da die Terrorismusfinanzierung bis dato keinerlei Einzug darin fand. Neben der Aufnahme von Maßnahmen gegen die Terrorismusfinanzierung wurden einige weitere grundlegende Veränderungen durch die Richtlinie 2005/60/EG (dritte Geldwäsche-Richtlinie) vorgenommen. Daher handelt es sich hierbei, im Gegensatz zur zweiten Geldwäsche-Richtlinie, nicht um eine Version zur Änderung, sondern um ein gänzlich neues Schriftstück, durch welches die erste Geldwäsche-Richtlinie außer Kraft gesetzt wird.⁹⁶ Dies findet sich ebenso in Art. 44 Richtlinie 2005/60/EG wieder.⁹⁷

Die dritte Geldwäsche-Richtlinie beginnt, wie die vorherige, mit den Erwägungsgründen, woraus die Absichten zur Erstellung der Richtlinie deutlich werden. Als zentraler Grund wird in Erwägungsgrund 1ff. Richtlinie 2005/60/EG die Gefahr durch den Terrorismus für einen stabilen Finanzmarkt innerhalb der europäischen Grenzen aufgeführt, der soeben bereits angesprochen wurde. Darüber hinaus wird in Erwägungsgrund 22 Richtlinie 2005/60/EG darauf hingedeutet, dass die Sorgfaltspflichten verschärft und im Zusammenhang damit nun ein risikobasierter Ansatz einzuhalten ist. Als weitere Auffälligkeit wird in Erwägungsgrund 29 Richtlinie 2005/60/EG auf die zentralen Meldestellen, auch als FIU bekannt, auf nationaler Ebene verwiesen.⁹⁸

Die neu aufgesetzten Artikel enthalten in Art. 1 IV Richtlinie 2005/60/EG eine Bestimmung des Begriffs „Terrorismusfinanzierung“, wonach eine solche vorliegt, wenn Finanzmittel in positiver Kenntnis oder zweckgerichtet bereitgestellt oder gesammelt werden, um eine Straftat nach Art. 1 bis 4 des Rahmenbeschlusses 2002/475/JI des Rates vom 13. Juni 2002 zur Terrorismusbekämpfung zu vollziehen.

⁹⁶ Walther in: Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, § 42 Geldwäsche Rn. 27ff.

⁹⁷ Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S. 32.

⁹⁸ Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S. 15ff.

Zwar wurde der Kreis der Adressaten bereits in der vergangenen Geldwäsche-Richtlinie erweitert. Wie dargestellt, gab es dennoch Stimmen aus der Praxis, die eine weitere Anpassung forderten. Diese befindet sich in Art. 3 I lit. c, e Richtlinie 2005/60/EG, wonach nun Dienstleister für Trusts und Gesellschaften, die weder in die Kategorie der Abschlussprüfer, externen Buchprüfer und Steuerberater, noch zu den Notaren und selbstständigen Angehörigen der Rechtsberufe hinzuzuzählen sind. Ebenso neu aufgenommen wurden natürliche und juristische Personen im Bereich des Güterhandels mit Kaufpreissummen ab einem Barbetrag in Höhe von 15 000 Euro, die sowohl als einmaliger oder auch gestückelter Vorgang transferiert ausgezahlt werden. Die Definition des Vermögensgegenstandes nach Art. 3 Nr. 3 Richtlinie 2005/60/EG ist in ihren Grundzügen gleichbleibend, wurde jedoch an die Entwicklungen des digitalen Zeitalters angepasst, wonach Vermögenswerte aller Art, die in elektronischer oder digitaler Form vorliegen, ebenfalls hinzugezogen werden. Eine Konkretisierung findet hinsichtlich der kriminellen Tätigkeit nach Art. 3 Nr. 5 lit. f Richtlinie 2005/60/EG statt. War sie in der zweiten Geldwäsche-Richtlinie noch wenig konkret, umfasst eine schwere Straftat nun auch jegliche Formen dieser, bei denen die Freiheitsstrafe „im Höchstmaß von mehr als einem Jahr“ liegt oder, je nach geltendem Rechtssystem, ein Mindestmaß an sechs Monaten vorgesehen ist. In Bezug auf die Sorgfaltspflichten wird der Begriff des wirtschaftlichen Eigentümers definiert. Als solche können eine oder mehrere natürliche Personen auftreten, die beispielsweise eine Gesellschaft, für die als Kunde die Sorgfaltspflicht angewendet werden muss, entweder kontrollieren oder in dessen Eigentum sie sich befindet. Für die Durchführung der Sorgfaltspflichten ebenfalls relevant sind politisch exponierte Personen (PEP) nach Art. 3 Nr. 8 Richtlinie 2005/60/EG. Erneut handelt es sich dabei ausschließlich um natürliche Personen, die bedeutsame Positionen der öffentlichen Ämter innehaben oder diese Positionen in der Vergangenheit besetzt haben, sowie deren direkten Familienmitglieder oder in dessen engem Umfeld befindliche Personen. Definitionen zu einer Geschäftsbeziehung (Art. 3 Nr. 9 Richtlinie 2005/60/EG) und Bank-Mantelgesellschaft (Art. 3 Nr. 8 Richtlinie 2005/60/EG) wurden ebenso eingefügt. Wie bereits erwähnt, nehmen die Sorgfaltspflichten gegenüber den Kunden eine zentrale Rolle ein. Sie sind nach Erwägungsgrund 10 Richtlinie 2005/60/EG allgemein auch als „Customer Due Diligence“⁹⁹ bekannt. Je nach Risikobewertung besteht generell die Möglichkeit zur

⁹⁹ Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S. 16.

Anwendung vereinfachter oder verstärkter Sorgfaltspflichten. Grundsätzlich sind nach Art. 7 lit. a-d Richtlinie 2005/60/EG vier Konstellationen zu beachten, in denen die Sorgfaltspflichten für den Kreis der Adressaten zur Anwendung kommen. Dies ist dann der Fall, wenn eine neue Beziehung zu einem Kunden begründet werden soll, sich in unregelmäßigen Abständen wiederholenden Transaktionen ab einer Summe von 15.000 Euro, dem Vorliegen von Anhaltspunkten, die auf Geldwäschevorgänge oder Terrorismusfinanzierung hindeuten und wenn die Dokumente zur Identifikation des Kunden Ungereimtheiten aufweisen oder in sonstiger Weise nicht der Wahrheit zu entsprechen scheinen. Liegt einer dieser Fälle vor, ist gemäß Art. 8 Richtlinie 2005/60/EG die Identität des Kunden auszumachen und zu kontrollieren. Die dafür benötigten Unterlagen sollen von einer seriösen und unabhängigen Partei bezogen werden. Der in der Richtlinie neu aufgenommene wirtschaftlich Berechtigte ist je nach den Umständen des Einzelfalls ebenfalls zu ermitteln, sowie Informationen anhand welcher der Zweck und die Charakteristika des geschäftlichen Verhältnisses festgestellt werden können. Da sich diese Informationen und die Einschätzung des Risikos stetig ändern können, ist es erforderlich fortwährend die Kundenbeziehung einem Monitoring zu unterwerfen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Gemäß Art. 9 VI Richtlinie 2005/60/EG gelten die Sorgfaltspflichten sowohl für neue Geschäftsbeziehungen als auch für Bestandskunden. Es besteht überdies in festgelegten Fällen die Möglichkeit, abweichende, vereinfachte Sorgfaltspflichten anzuwenden. Für Kunden, die als Kredit- oder Finanzinstitut einzuordnen sind und demnach selbst als Adressaten den Verpflichtungen dieser Richtlinie unterliegen oder vergleichbaren Regelungen in ihrem Drittland gelten, sind vereinfachte Sorgfaltspflichten im Sinne von Art. 11 I Richtlinie 2005/60/EG anwendbar. Selbiges gilt für die Fälle nach Art. 11 II lit. a-c Richtlinie 2005/60/EG, worunter Gesellschaften fallen, die ihre Wertpapiere an einer Börse innerhalb der EU zum Handel angemeldet haben oder solche, die gleichwertigen Offenlegungspflichten in Drittländern unterliegen. Werden Sammelkonten von Notaren oder sonstigen Selbstständigen der Rechtsberufe geführt, entfällt die allgemeine Sorgfaltspflicht für die wirtschaftlichen Eigentümer. Eine Ausnahme gilt zudem für Behörden im Inland sowie Kunden, Produkte und Transaktionen (Art. 11 V Richtlinie 2005/60/EG), bei denen das Risiko zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung als niedrig eingestuft werden kann. Im Gegensatz dazu stehen die verstärkten Sorgfaltspflichten nach Art. 13 Richtlinie 2005/60/EG, wonach basierend auf der jeweiligen Risikoeinschätzung weitere angemessene Maßnahmen

ergriffen werden müssen. Diese sind beispielsweise bei Kunden, die als politisch exponierte Personen zu klassifizieren sind (Art. 13 IV Richtlinie 2005/60/EG) oder nicht persönlich vor Ort ihre Identität nachweisen (Art. 13 II Richtlinie 2005/60/EG), einzuhalten. Die Richtlinie gibt je nach Fall Maßnahmen in Form von beispielsweise verstärkten Überwachungspflichten, der Einholung zusätzlicher Dokumente und der Speicherung dieser vor.¹⁰⁰

Im Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten ist Art. 40 Richtlinie 2005/60/EG relevant, da dort die Möglichkeit zur Festlegung technischer Aspekte zur Beurteilung möglicher Gefahren durch Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung geregelt ist.¹⁰¹ Zwar wurden die Adressaten bereits im Rahmen der vergangenen ersten und zweiten Geldwäsche-Richtlinie darauf hingewiesen, relevante Informationen in Verdachtsfällen an die zuständigen Behörden weiterzuleiten. Gemäß Art. 21 Richtlinie 2005/60/EG soll nun von den Mitgliedstaaten eine zentrale Meldestelle errichtet werden, die zunächst alle Unterlagen und Informationen erhält und diese nach Durchsicht an die betreffende Behörde weiterleitet.¹⁰²

Der im Rahmen der dritten Geldwäsche-Richtlinie neu eingeführte risikobasierte Ansatz hinsichtlich der Sorgfaltspflichten gegenüber Kunden, sowie die Erweiterung des Kreises der Adressaten und der Einrichtung von Financial Intelligence Units (FIUs) als nationale Meldestellen stellen wesentliche Unterschiede gegenüber den beiden vorherigen Geldwäsche-Richtlinien dar. Dennoch scheint eine Überarbeitung und stetige Überwachung ihrer Aktualität nicht allein aufgrund der Empfehlungen durch die FATF notwendig. Neue Technologien und Methoden machen Fortschritte auf Seiten der Geldwäschebekämpfung und Geldwäschetäter, sowie im Bereich der Terrorismusfinanzierung, notwendig.¹⁰³

4. Vierte Geldwäsche-Richtlinie

Ende 2012 wurden einige Vorschläge zu Änderungen der dritten Geldwäsche-Richtlinie im Rahmen eines Berichts zu deren Anwendung von Seiten der Europäischen Kommission gemacht.¹⁰⁴ Ebenso im Jahr 2012 kam es zu einer erneuten Überarbeitung

¹⁰⁰ Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S. 20ff.

¹⁰¹ Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S. 31.

¹⁰² Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S. 27.

¹⁰³ *Spreizer*: Die Bekämpfung der Geldwäsche vor dem Hintergrund der dritten EU-Richtlinie zur Geldwäschebekämpfung, *VuR* 2006, 9.

¹⁰⁴ *Wende* in: Zentes/Glaab, *GwG*, Geschichte der Geldwäschebekämpfung Rn. 22.

der Empfehlungen der FATF, woraufhin ein Nachziehen der Geldwäsche-Richtlinie auf EU-Ebene nun aus verschiedenen Gründen notwendig wurde.¹⁰⁵ Dies geschah am 25.06.2015 mit der Richtlinie 2015/849/EU (vierte Geldwäsche-Richtlinie). Durch ihre umfangreichen Anpassungen, die insbesondere im Bereich des Nicht-Finanzsektors spürbar wurden, erwarteten die Mitgliedstaaten bezüglich der durch die vergangenen Geldwäsche-Richtlinien bereits in nationales Recht umgesetzten Regelungen weitreichenden Änderungsbedarf.¹⁰⁶

Zu Beginn der Richtlinie wird in Erwägungsgrund 8 i Richtlinie 2015/849/EU darauf verwiesen, dass der Begriff des Immobilienmaklers auch Vermietungsmakler umfassen kann und somit dort eine Erweiterung stattfindet.¹⁰⁷

Vermietungsmakler können demnach unter den in Art. 2 I Richtlinie 2015/849/EU neu eingeführten Begriff der Verpflichteten hinzugezählt werden. Eine diesbezügliche Erweiterung findet ebenso in Art. 2 I lit. e, f Richtlinie 2015/849/EU statt, wonach einerseits nicht mehr alleinig die Kasinos aufgeführt sind, sondern eine Ausweitung auf die Anbietung von Glücksspieldiensten im Allgemeinen vorgenommen wird. Andererseits wird die Schwelle für den Bereich des Güterhandels von 15.000 auf 10.000 Euro herabgesenkt.¹⁰⁸ Damit wird der von Bargeld ausgehenden erhöhten Bedrohung zur Nutzung von Zwecken zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung Rechnung getragen.¹⁰⁹

Die in der dritten Geldwäsche-Richtlinie eingeführten wirtschaftlich Berechtigten erfahren vorliegend in Art. 9-11 Richtlinie 2015/849/EU eine konkrete Auflistung aller dazugehörigen Ämter, Positionen und Personen. Eine zentrale Rolle nimmt weiterhin der Umgang mit den Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ein. So wird nach Art. 6-8 Richtlinie 2015/849/EU sowohl der Europäischen Kommission als auch den Mitgliedstaaten und Verpflichteten die Anweisung zur Erstellung einer Risikobewertung auferlegt. Die Europäische Kommission soll dabei die unionsweiten Risiken feststellen, analysieren und bewerten und den darauf basierenden Bericht an die Mitgliedstaaten und Verpflichteten übermitteln, um ihnen selbst in ihrer Umsetzung zu helfen. Darüber hinaus werden anhand der Ergebnisse geeignete Maßnahmen definiert,

¹⁰⁵ *Glos/Hildner/Glasow*: Der Regierungsentwurf zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie – Ausweitung der geldwäscherechtlichen Pflichten außerhalb des Finanzsektors, CCZ 2017, 84.

¹⁰⁶ *Krais*: Zu den Neuregelungen der 4. EU-Geldwäscherichtlinie, CCZ 2015, 215.

¹⁰⁷ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 74.

¹⁰⁸ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 83f.

¹⁰⁹ *Glos/Hildner/Glasow*: Der Regierungsentwurf zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie – Ausweitung der geldwäscherechtlichen Pflichten außerhalb des Finanzsektors, CCZ 2017, 84.

die wiederum den Mitgliedstaaten zur Umsetzung empfohlen werden. Neben der Orientierung an der Risikobewertung auf Unionsebene müssen die nationalen Risiken von den Mitgliedstaaten individuell ermittelt und verstanden werden. Aus Sicht der vierten Geldwäsche-Richtlinie kann nur so kalkuliert werden, wo ein hohes oder niedriges Risiko liegt, ob die Normen dies adäquat adressieren können und in welchen Bereichen die Ressourcen eingesetzt werden sollen. Je nach Art und Größe ist zuletzt von den Verpflichteten eine Risikobewertung anhand von Parametern wie des Standorts, angesprochener Zielgruppe, Produktsegmente oder Transaktionen und des der Richtlinie beigefügten Anhang I durchzuführen. Auf Basis der drei Bewertungen müssen für die Verpflichteten „Strategien, Kontrollen und Verfahren zur wirksamen Minderung und Steuerung“ der identifizierten Risiken abzuleiten sein, sodass eigene Ansätze ausgearbeitet werden können. Sofern es das Einsatzgebiet erforderlich macht, ist ein Beauftragter für Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsbelange einzuberufen. Eine weitere Änderung wurde in Bezug auf die Sorgfaltspflichten gemäß Art. 10 ff. Richtlinie 2015/849/EU eingebracht. Insbesondere bei den vereinfachten und verstärkten Sorgfaltspflichten wird nun von den Verpflichteten eine veränderte Vorgehensweise verlangt. Waren in der dritten Geldwäsche-Richtlinie konkrete Kundengruppen genannt, bei denen in der Regel vereinfachte Sorgfaltspflichten anwendbar sind, gilt dies in der vierten Geldwäsche-Richtlinie nicht mehr. Folglich kann auf Grundlage der Risikobewertung durch die Mitgliedstaaten oder Verpflichteten für gewisse Bereiche nach Art. 15, 16 Richtlinie 2015/849/EU ein vermutlich niedriges Risiko festgestellt werden. Dabei sind zwingend die Aspekte des Anhang II zu beachten.¹¹⁰

In diesem Teil des Anhangs werden Faktoren zu verminderten Risiken wie bestimmten Arten von Kunden, Drittländern und deren Umgang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung oder Vertriebskanälen näher beschrieben.¹¹¹

Selbiges gilt für die verstärkten Sorgfaltspflichten nach Art. 18-24 Richtlinie 2015/849/EU für die im Rahmen der Risikobewertung in Anhang III weitere zu beachtende Faktoren gelistet sind. Hinsichtlich der politisch exponierten Personen wurde in diesem Zusammenhang eine Änderung eingefügt, nach der gemäß Art. 22 Richtlinie 2015/849/EU auch nach Beendigung der besonderen Stellung für eine Dauer von mindestens zwölf Monaten angemessene verstärkte Sorgfaltspflichten gelten

¹¹⁰ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 87ff.

¹¹¹ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 114.

müssen.¹¹²

Ebenfalls neu eingeführt wurde in Art. 30 Richtlinie 2015/849 das zentrale elektronische Transparenzregister¹¹³, worin die in den Mitgliedstaaten eingetragenen Gesellschaften oder juristische Personen anderer Arten konkrete und aktuelle Informationen zu ihren wirtschaftlichen Eigentümern und ihrem wirtschaftlichen Interesse hinterlegen müssen. Das Register kann sowohl bei dem Handels- oder Gesellschaftsregister angesiedelt, aber auch Teil eines öffentlichen Registers sein. Gegenüber Behörden und zentralen Meldestellen gelten keinerlei Beschränkungen hinsichtlich des Zugriffs. Da für die Verpflichteten die dort hinterlegten Angaben im Rahmen ihrer Sorgfaltspflichten hilfreich sein können, wird ihnen im Rahmen der Erfüllung dieser Pflichten Zugang gewährt. Alle weiteren Gruppen müssen ein berechtigtes Interesse vorweisen können. Abweichende Regelungen zu dem Umgang mit dem Transparenzregister wurden für Trusts und strukturelle sowie funktionell vergleichbare Rechtsvereinbarungen in Art. 31 Richtlinie 2015/849/EU gesondert geregelt.¹¹⁴ Der Zweck des Registers liegt darin, den Geschäftsverkehr im Allgemeinen transparenter zu gestalten¹¹⁵

Bezüglich der Sanktionen wurden in Art. 58-62 Richtlinie 2015/849/EU umfangreiche Konkretisierungen hinzugefügt. So ist in Art. 59 I lit. a-d Richtlinie 2015/849/EU ein Katalog vorzufinden, der die Mitgliedstaaten zu Sanktionen verpflichtet, wenn mindestens einer der genannten Punkte in schwerwiegender, gehäufter oder systematischer Weise begangen wurde. Die Art und der Umfang der Sanktionen wurden im darauffolgenden Absatz desselben Artikels konkretisiert, sodass der Interpretationsspielraum der Mitgliedstaaten verringert wird.¹¹⁶

Dies bedeutet andererseits, dass eine Harmonisierung der EU-weiten Sanktionsregelungen erreicht werden kann.¹¹⁷

Die umfangreichen Änderungen brachten auch kritische Stimmen aus der Praxis hervor. So wurde angemerkt, dass insgesamt ein erhöhter bürokratischer Aufwand mit der Umsetzung der Richtlinie einhergeht. Dies erschwert nicht nur die Handlungsfähigkeit

¹¹² Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 94ff.

¹¹³ *Müller*: Transparenz auf allen Ebenen – Zur Umsetzung der Vierten Geldwäscherichtlinie, NZWiSt 2017, 91.

¹¹⁴ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 97ff.

¹¹⁵ *Krais*: Zu den Neuregelungen der 4. EU-Geldwäscherichtlinie, CCZ 2015, 255.

¹¹⁶ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 107ff.

¹¹⁷ *Glos/Hildner/Glasow*: Der Regierungsentwurf zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie – Ausweitung der geldwäscherechtlichen Pflichten außerhalb des Finanzsektors, CCZ 2017, 88.

der kriminellen Akteure im Bereich Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, sondern auch allen anderen Marktteilnehmer, die legale Aktivitäten verfolgen. Neben dem bürokratischen Aufwand wird der organisatorische Aspekt der Neuregelungen kritisiert, den beispielsweise die Sorgfaltspflichten gegenüber den Kunden, die Risikobewertung oder die Aufbewahrungspflichten mit sich bringen. Damit verbunden sind in jedem Fall Kosten, die mit der vierten Geldwäsche-Richtlinie ansteigen und einen erweiterten Kreis der Verpflichteten treffen.¹¹⁸

5. Fünfte Geldwäsche-Richtlinie

Die Initiierung der Richtlinie 2018/843/EU (fünfte Geldwäsche-Richtlinie) begann bereits vor dem Fristende zur Umsetzung der vierten Geldwäsche-Richtlinie im Jahr 2016. Hintergrund dessen war eine Reihe von Ereignissen, die die Dringlichkeit für eine Überarbeitung der bestehenden Richtlinie erforderlich machten. Die terroristischen Anschläge, die sich vermehrt auch in den europäischen Mitgliedstaaten ereigneten und die in diesem Zeitraum veröffentlichten Panama Papers, mit ihren öffentlich einsehbaren Schwachstellen im Finanzbereich, trugen den Entwicklungen einer inhaltlich weiterentwickelten Richtlinie bei.¹¹⁹

Dass es sich dabei um keine vollständig neu ausgearbeitete Version handeln soll, wird in Erwägungsgrund 5 Richtlinie 2018/843/EU deutlich, wonach die Ziele der vierten Geldwäsche-Richtlinie beibehalten werden und lediglich Änderungen eingefügt werden sollen.¹²⁰

Zunächst wird der Kreis der Verpflichteten erneut erweitert, sodass nach Art. 1 Nr. 1 Richtlinie 2018/843/EU die in Art. 2 I Nr. 3 lit. a Richtlinie 2015/849/EU ohnehin bereits miteinbezogenen Steuerberater um die Personen erweitert werden, die eine „wesentliche geschäftliche oder gewerbliche Tätigkeit, materielle Hilfe, Unterstützung oder Beratung im Hinblick auf Steuerangelegenheiten“ durchführen. Im Bereich der Immobilienmakler fällt nun die Immobilienvermietung ab einer Monatsmiete von 10.000 Euro unter den Anwendungsbereich der Richtlinie. Des Weiteren wurden vier weitere Sektoren neu aufgeführt. Darunter befinden sich Dienstleister für den Tausch von virtuellen Währungen, Plattformen elektronischer Geldbörsen sowie Händler und

¹¹⁸ *Krais*: Zu den Neuregelungen der 4. EU-Geldwäscherichtlinie, CCZ 2015, 252ff.

¹¹⁹ *Wende* in: Zentes/Glaab, GwG, Geschichte der Geldwäschebekämpfung Rn. 25.

¹²⁰ Fünfte Geldwäsche-RL 2018/843/EU ABl. L 2018/156, S. 44.

Vermittler von Kunstwerken ab 10.000 Euro, auch wenn die Abwicklung über Freihäfen stattfindet. Somit erfahren neben den Immobilienmaklern, die in einem erweiterten Tätigkeitsumfang miteinbezogen werden, neue Sektoren unter den virtuellen Währungen Einzug in die fünfte Geldwäsche-Richtlinie. Folgerichtig wurde gemäß Art. 1 Nr. 2 lit. d Richtlinie 2018/843/EU der in der Vorgängerrichtlinie betreffende Art. 3 Richtlinie 2015/849/EU um die Definitionen zur virtuellen Währung und Anbieter von elektronischen Geldbörsen erweitert. Die Befugnis der Europäischen Kommission zum Erlass delegierter Rechtsakte nach Art. 64 Richtlinie 2015/849/EU zum Zweck der Identifizierung von Drittländern mit einem hohen Risiko bleibt weiterhin unberührt, jedoch werden gemäß Art. 1 Nr. 5 Richtlinie 2018/843/EU eine Reihe von Unzulänglichkeiten aufgelistet. Diese sind von der Europäischen Kommission bei der Ergründung der Risiken zu beachten. Darunter zählen Fragen nach der Einordnung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in strafrechtlichen Zusammenhängen, die Ansprüche an die Dokumentations- und Sorgfaltspflichten und das Vorhandensein von Informationen zu den wirtschaftlichen Eigentümern aus Sicht der Behörden.¹²¹

Können die Kriterien nicht erfüllt werden und sind Mängel feststellbar, werden die Drittländer in eine Negativliste aufgenommen.¹²²

Neben den bisher aufgeführten Änderungen wurden auch die Sorgfaltspflichten gegenüber Kunden in einigen Aspekten überarbeitet. Bei den allgemeinen Bestimmungen nach Art. 10 I Richtlinie 2015/849/EU ist zusätzlich zu den anonymen Sparbüchern und Konten nun das Führen anonymer Schließfächer untersagt. Zudem werden, neben der Einführung eines weiteren Absatzes in Bezug auf Drittländer, die Schwellenwerte des Art. 12 Richtlinie 2015/849/EU für E-Geld herabgesetzt, sodass gewisse Sorgfaltspflichten bereits bei geringeren Beträgen angewendet werden müssen. Die Feststellung der Identität des Kunden nach Art. 13 I lit. a Richtlinie 2015/849/EU ist nunmehr nach Art. 1 Nr. 8 Richtlinie 2018/843/EU mit der Hilfe von dafür vorgesehenen elektronischen Hilfsmitteln oder sonstigen Mitteln, die von den nationalen Behörden zugelassen wurden, möglich. Die Sorgfaltspflichten sind weiterhin je nach Risikoeinschätzung gemäß Art. 14 V Richtlinie 2015/849/EU für bereits bestehende Kunden „zu geeigneter Zeit“ anzuwenden. Neu ist hingegen der Zusatz, dass dies auch bei maßgeblichen Änderungen in Bezug auf die Kundeninformationen oder zur Erfüllung von rechtlichen Pflichten betreffend die Kontaktaufnahme zur

¹²¹ Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 83ff.

¹²² *Krais*: Zu den Änderungen der 5. EU-Geldwäscherichtlinie, NZWiSt 2018, 322.

Verifizierung von wirtschaftlich Berechtigten zu vollziehen ist. Die Regelungen zu den vereinfachten Sorgfaltspflichten bleiben durch die fünfte Geldwäsche-Richtlinie unberührt. Anders wurde dies bei den verstärkten Sorgfaltspflichten gehandhabt, bei denen zwei neue Artikel Einzug fanden. Dies ist nach Art. 1 Richtlinie 2018/843/EU der Art. 18a Richtlinie 2015/849/EU, der sich auf Konstellationen bei Drittländern mit hohem Risiko bezieht und dort im ersten Absatz sechs Maßnahmen an verstärkten Sorgfaltspflichten zur Hand gibt. Dem beigefügt werden im zweiten und dritten Absatz zusätzliche Maßnahmen zu den bereits bestehenden, um dem von Transaktionen mit Drittländern ausgehenden hohen Risiko entgegenzuwirken. Dies kann für die Verpflichteten bis zu einem Verbot der Errichtung von Tochtergesellschaften oder Zweigniederlassungen in Drittländer mit hohem Risiko führen. Die zweite Neueinführung ist gemäß Art. 1 Nr. 13 Richtlinie 2015/849/EU der Art. 20a Richtlinie 2015/849/EU, nach welchem zunächst die Mitgliedstaaten eine Liste aufsetzen müssen, die die Positionen enthält, die als wichtige öffentliche Ämter im Sinne der Definition für politisch exponierte Personen nach Art. 3 Nr. 9 Richtlinie 2015/849/EU gelten. Die Europäische Kommission erhält diese Listen von allen Mitgliedstaaten und erstellt daraufhin eine einzelne Gesamtliste, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Neben den Sorgfaltspflichten wird auch Kapitel III mit den darin enthaltenen Vorgaben zum wirtschaftlichen Eigentümer überarbeitet. Art. 30 Richtlinie 2015/849/EU wird dahingehend erweitert, dass falls die Angaben zu den wirtschaftlichen Eigentümern nicht den Vorgaben des Artikels entsprechen, die Mitgliedstaaten Sanktionen oder zumindest Instrumente einsetzen, die vor unwahren und unvollständigen Angaben warnen. Zudem sollen Mechanismen implementiert werden, durch welche die Voraussetzungen zu den Angaben eingehalten werden. Unter dem Vorbehalt, dass die Mitgliedstaaten eine vorherige Registrierung auf einer Website voraussetzen können, ist der Zugriff auf die im Transparenzregister gespeicherten Daten auch ohne ein berechtigtes Interesse möglich. Dies gilt nicht für Trusts und ähnliche Rechtsvereinbarungen. Betont wird darüber hinaus der Austausch der Mitgliedstaaten zu den Informationen aus Art. 30 I, III Richtlinie 2015/849/EU untereinander, der durch Art. 30 VII Richtlinie 2015/849/EU nun kostenfrei und mit geringer zeitlicher Verzögerung stattfinden soll. Unterstützt wird der Austausch gemäß Art. 30 X Richtlinie 2015/849/EU durch eine zentrale europäische Plattform. Hinsichtlich des Immobiliensektors wird nach Art. 1 Nr. 20 Richtlinie 2018/843/EU der Art. 32b Richtlinie 2015/849/EU neu eingefügt, nach welchem die zentralen Meldestellen und

Behörden von den Mitgliedstaaten darüber zu beaskunften sind, welche natürlichen und juristischen Personen Immobilien dort besitzen.¹²³

Als Reaktion auf die fünfte Geldwäsche-Richtlinie können erneut die bereits im Rahmen der vierten Geldwäsche-Richtlinie angebrachten Kritikpunkte aufgeführt werden. Zwar wird durch die Änderungen die allgemeine Transparenz, wie beispielsweise zu den wirtschaftlich Berechtigten, erhöht. Die damit verbundenen Kosten tragen schlussendlich jedoch die Verpflichteten, oft in Form von Unternehmen. Somit sind die Erwartungen hoch, dass die Regelungen die gewünschten Ergebnisse erreichen.¹²⁴

Als positiv werden hingegen die Bemühungen zur Anpassung an das digitale Zeitalter bewertet. Unter den überarbeiteten Vorschriften ist es, wie bereits erwähnt, nun möglich, durch elektronische Lösungen ein Identifizierungsverfahren durchzuführen. Auch die Aufnahme weiterer Gruppen in den Kreis der Verpflichteten entspricht diesem Ansatz.¹²⁵

III. Neues Gesetzespaket der Europäischen Kommission

Wie bisher deutlich wurde, ist eine stetige Weiterentwicklung der bisherigen Maßnahmen notwendig, um neu entstandene Lücken rechtssicher zu schließen. Dies wird durch einen Sonderbericht des Europäischen Gerichtshofs untermauert, der die fehlende Harmonisierung, die unzureichende Aufsicht der EU und die grundlegenden Schwachstellen der bisherigen Maßnahmen kritisiert. Daher wird die Verwendung von Verordnungen anstelle von Richtlinien empfohlen.¹²⁶

Aufgrund dessen wurde am 20. Juli 2021 ein neues Paket der EU veröffentlicht, deren Anregungen zu neuen Gesetzen die Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung weiter vorantreiben sollen. Zusätzlich wird damit die EU-Strategie für eine Sicherheitsunion unterstützt. Inhaltlich sind darin vier Neuerungen

¹²³ Fünfte Geldwäsche-RL 2018/843/EU ABl. L 2018/156, S. 55ff.

¹²⁴ Engels: Die 5. Geldwäscherichtlinie im Überblick: Änderungen der Richtlinie (EU) 2015/849 durch Richtlinie (EU) 2018/843, WM 2018, 2080.

¹²⁵ Frey: Fünfte Geldwäsche-Richtlinie – Auswirkungen in Deutschland, CCZ 2018, 178.

¹²⁶ Europäischer Rechnungshof, Bekämpfung von Geldwäsche: EU muss konsequenter und kohärenter überwachen.

enthalten in Form von einer Richtlinie und drei Verordnungen.¹²⁷ Diese werden im Folgenden dargestellt.

1. Anti-Money Laundering Authority (AMLA)

Ein Teil des Pakets umfasst die Errichtung einer neuen europäischen Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (AMLA). Bisher wurde diese Aufgabe auf nationaler Ebene bei den jeweiligen Behörden und Meldestellen der Mitgliedstaaten durchgeführt. Bei einem Vergleich wurde jedoch festgestellt, dass es hinsichtlich der Vorgehensweise, den verfügbaren Mitteln, angewandten Methoden und der Qualität im Allgemeinen erhebliche Unterschiede gab, sodass ein Kooperieren der nationalen Behörden und Meldestellen untereinander nicht funktionieren konnte. Dies beeinträchtigt letztlich die Integrität und Sicherheit des Binnenmarktes, weshalb die AMLA diese zukünftig bei der Zusammenarbeit unterstützen soll. Neben der Ausarbeitung von Leitlinien, Empfehlungen, Standards und dem Hosting des FIU.net fungiert sie als Aufsichtsbehörde.¹²⁸

Die Hauptaufgaben der AMLA und ihren etwa 250 Mitarbeitern liegen in der direkten Aufsicht von Verpflichteten aus dem Finanzsektor und der indirekten Beaufsichtigung von den Verpflichteten, die größtenteils dem Nicht-Finanzsektor zugeteilt werden können. Den zentralen Meldestellen dient sie darüber hinaus als „Koordinierungs- und Unterstützungsmechanismus“.¹²⁹

Zur Umsetzung dieser Vorhaben wurde bereits ein Vorschlag für eine Verordnung veröffentlicht. Darin wird in Art. 1 I Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final darauf verwiesen, dass die Errichtung zum 1. Januar 2023 stattfinden soll. Die Befugnisse der AMLA sind darin weitreichend ausgestaltet, weshalb bei den ausgewählten Verpflichteten, wonach gemäß Art. 2 I Nr. 1 Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final Institute des Finanzsektors mit direkter Beaufsichtigung zu zählen sind, nach Art. 6 I Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final Buß- und Zwangsgelder verhängt werden können. Zudem ist einem umfangreichen Informationsersuchen von Aufsichtsbehörden nachzukommen und der AMLA zu übermitteln. Die ausgewählten Verpflichteten unter einer direkten Beaufsichtigung werden nach Art. 12

¹²⁷ Europäische Kommission, Kampf gegen Finanzkriminalität: Kommission überarbeitet Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

¹²⁸ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final, S. 3ff.

¹²⁹ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final, S. 12.

Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final anhand verschiedener Kriterien ausgewählt. Zwar werden dort verschiedene Sektoren namentlich aufgeführt; an einer Listung der Immobilienbranche fehlt es jedoch.¹³⁰

2. Erlass einer Geldwäsche-Verordnung

Der Vorschlag zur Einführung einer Verordnung „zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung“ kam aufgrund des Bedarfs nach einem einheitlichen Regelwerk innerhalb des Binnenmarktes zustande. Problematisch an der Richtlinie (EU) 2015/849/EU in Änderung durch die Richtlinie (EU) 2018/843/EU war der Charakter eines solchen Regelwerkes und der dadurch resultierenden unterschiedlichen Implementierung in nationales Recht durch die Mitgliedstaaten. Auch wenn die Weiterentwicklungen der bisherigen Richtlinien in Erwägungsgrund 2 Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final positiv hervorgehoben werden, mangelte es letztlich an der praktischen Umsetzung. Dadurch kann dem Bedürfnis des Binnenmarktes nach Schutzvorschriften und einer grenzüberschreitenden, vergleichbaren Umsetzung dieser nicht entsprochen werden. Daher werden die Normen, die einer direkten Anwendbarkeit durch eine Verordnung unterliegen sollen, der bisher gültigen Geldwäsche-Richtlinie entnommen und im Rahmen dieser neu geschaffenen Verordnung verankert. Wie bereits betont, entwickeln sich die Technik und Methoden stetig weiter, weshalb ein reines Übernehmen der Regelungen nicht vorgesehen ist. Vielmehr werden erneut Anpassungen vorgenommen, um somit beispielsweise auch den aktuellen Empfehlungen der FATF zu entsprechen.¹³¹ Konkret betreffen die Änderungen den Kreis der Verpflichteten, der nach Art. 2 Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final um Händler von Edelmetallen und Edelsteinen, Krypto-Dienstleister, Dienstleister für Crowdfunding, Hypothekar- und Verbraucherkreditgeber und solche, die als diesbezügliche Vermittler tätig werden, sowie Investitionsmigrationsberater in Vertretung für Drittstaaten, erweitert wird. Die Berufsgruppe der Immobilienmakler ist auch in der neuen Verordnung in unveränderter Weise enthalten. Der erweiterte Kreis an Verpflichteten unterliegt weiterhin der Pflicht interner Verfahren, Kontrollen und Strategien, welche in Art. 7-14 Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final näher konkretisiert werden sollen. Zudem

¹³⁰ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 421 final, S. 38ff.

¹³¹ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final, S. 15.

sind bei der Bestimmung des Umfangs dieser Pflichten die von der AMLA bis dahin veröffentlichten Leitlinien zu beachten.¹³²

Zuletzt soll an dieser Stelle auf die Änderungen hinsichtlich der Vorgaben zum wirtschaftlichen Eigentümer eingegangen werden. Erkennbar ist die Ausdehnung des Regelungsumfangs, welcher in Art. 42-49 Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final zu finden sein wird. Sachverhalte, die außerhalb der EU stattfinden und die wirtschaftlich Berechtigten von juristischen Personen oder Express Trusts und vergleichbaren Rechtsgestaltungen betreffen, sind in Art. 48 Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final neu formuliert worden. Die sie betreffenden Angaben sind in einem mitgliedstaatlichen Register einzutragen, wenn beispielsweise Immobilien im Unionsgebiet erworben werden sollen. Somit würden dadurch auch die eben genannten juristischen Personen und sonstigen Rechtskonstrukte den Pflichten aus einer EU-Vorschrift unterliegen.¹³³

3. Sechste Geldwäsche-Richtlinie

Neben den beiden bereits vorgestellten Verordnungen enthält der Vorschlag des neuen Gesetzespakets auch eine Anregung zu einer neuen Geldwäsche-Richtlinie. Mit ihr soll die bestehende Richtlinie 2015/849/EU, wiederum geändert durch die Richtlinie 2018/843/EU, aufgehoben werden, weshalb es sich damit folgerichtig um die sechste Geldwäsche-Richtlinie der EU handelt.¹³⁴

In Art. 1 lit. a-f Richtlinienentwurf COM (2021) 423 final wird der Gegenstand dieser aufgelistet. Demnach wird darin beispielsweise die Risikoermittlung, die Ausgestaltung des Transparenzregisters sowie weiterer Register wie dem zu Immobilien, die Befugnisse und Aufgaben der zentralen Meldestellen oder die Kooperation der zuständigen Behörden untereinander geregelt.¹³⁵

Im Vergleich zu den bisherigen Regelungen hinsichtlich des Transparenzregisters enthält die neue Version noch einige Konkretisierungen. Grundsätzlich sind die Mitgliedstaaten für das Führen dieser Register nach Art. 10 I Richtlinienentwurf COM (2021) 423 final weiterhin selbst verantwortlich, jedoch können bei Vermutungen zur

¹³² EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final, S. 47ff.

¹³³ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 420 final, S. 75ff.

¹³⁴ Europäische Kommission, Kampf gegen Finanzkriminalität: Kommission überarbeitet Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

¹³⁵ EU-Kommission, Richtlinienentwurf COM (2021) 423 final, S. 40.

Unrichtigkeit der angegebenen Informationen Unterlagen wie Sitzungsprotokolle, Beschlüsse, Vollmachten und Treuhandurkunden eingeholt werden (Art 10 II Richtlinienvorschlag COM (2021) 423 final). Zudem obliegt es der Europäischen Kommission, das Format der Informationsübertragung zu bestimmen (Art. 10 IV Richtlinienvorschlag COM (2021) 423 final). Um eine Vernetzung der Register der Mitgliedstaaten herstellen zu können, wird der Europäischen Kommission gemäß Art. 15 Richtlinienvorschlag COM (2021) 423 final zudem das Recht übertragen diesbezüglich im Rahmen von Verfahren und technischen Maßnahmen einzugreifen. Der in der fünften Geldwäsche-Richtlinie neu eingeführte Art. 32b Richtlinie 2018/843/EU¹³⁶ wird dahingehend erweitert, dass die zuständigen Behörden Zugriffsmöglichkeiten auf Informationen haben, die die Ermittlungen zu und Bewertung von Immobiliengeschäften betreffen. Dadurch können sowohl der Wert der Immobilie als auch alle dabei auftretenden Personen, obgleich natürliche oder juristische, festgestellt werden.¹³⁷

Die Zusammenarbeit mit der neu eingerichteten AMLA wird in Art. 47 Richtlinienvorschlag COM (2021) 423 final betont, wonach die zentralen Meldestellen und Aufsichtsbehörden der Mitgliedstaaten Informationen an diese weitergeben sollen, sodass sie den ihrerseits auferlegten Pflichten nachkommen kann.¹³⁸

4. Ausweitung der Geldtransfer-Verordnung für Krypto-Transfers

Als letzter Vorschlag aus dem Maßnahmenpaket der Europäischen Kommission wird die Neufassung der Verordnung über die Übermittlung von Angaben bei Geldtransfers (Verordnung 2015/847/EU) dargestellt. Wie Erwägungsgrund 2 Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final deutlich macht, hat sich der Anforderungsrahmen der Verordnung geändert, worauf auch die FATF zum Bedarf der Erweiterung im Bereich des elektronischen Zahlungsverkehrs und deren Dienstleister in ihren überarbeiteten Standards hinweist. Der bisherige Anwendungsbereich der Verordnung 2015/847/EU umfasst noch nicht die Transfers von virtuellen Vermögenswerten, von denen ebenso eine Gefährdung für den Binnenmarkt und seine Finanzmärkte ausgeht, wie bei den bisherigen Geldbeträgen, weshalb die Neufassung um diesen Bereich erweitert werden

¹³⁶ Fünfte Geldwäsche-RL 2018/843/EU ABl. L 2018/156, S. 64.

¹³⁷ EU-Kommission, Richtlinienvorschlag COM (2021) 423 final, S. 48ff.

¹³⁸ EU-Kommission, Richtlinienvorschlag COM (2021) 423 final, S. 83f.

soll.¹³⁹

Gemäß Art. 1 Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final sollen von der neuen Verordnung ab Inkrafttreten alle Transfers von Kryptowerten erfasst sein, bei denen zumindest eine Partei in einem Mitgliedstaat sitzt. Konkrete Ausnahmen sind in Art. 2 Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final normiert.¹⁴⁰

Neben einigen Änderungen und Erweiterungen der bestehenden Artikel wird das Kapitel III zu den Pflichten der Anbieter von Dienstleistungen zu Kryptowerten neu eingefügt. Demnach sind gemäß Art. 14 Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final eine Reihe von Angaben hinsichtlich des Originators, worunter nach Art. 3 Nr. 19 Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final ein Auftraggeber oder Kontoinhaber zu verstehen ist¹⁴¹, und zu den Begünstigten zu machen. Dies umfasst beispielsweise den Namen, die Kontonummer und Adresse der beiden Parteien, welche vor der Abwicklung des Kryptowertetransfers verifiziert werden müssen. Um sicherstellen zu können, dass alle Angaben vollständig vorliegen, sind von Seiten des Anbieters gemäß Art. 16 I Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final Mechanismen zu implementierten, die eine Überwachung während oder nach dem fraglichen Transfer ermöglichen. Wie bereits aus den vergangenen Geldwäsche-Richtlinien bekannt, wurde auch hier in Art. 18 Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final die Pflicht zur Meldung auffälliger Kryptowertetransfers oder damit in Verbindung stehender Transaktionen verankert. Der Anbieter hat den Umstand von lückenhaften oder fehlenden Informationen zum Originator oder Begünstigten in seine Risikoeinschätzung miteinzubeziehen. Die zentralen Meldestellen sind nach der Verordnung der richtige Adressat von diesbezüglichen Verdachtsmeldungen.¹⁴²

Somit wurde der Bereich der virtuellen Vermögenswerte in dieser Verordnung nicht nur aufgenommen, sondern auch umfangreichen Pflichten unterworfen, die bereits aus den bisherigen Methoden zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bekannt waren.

¹³⁹ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final, S. 13.

¹⁴⁰ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final, S. 28f.

¹⁴¹ EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final, S. 33.

¹⁴² EU-Kommission, Verordnungsvorschlag COM (2021) 422 final, S. 40ff.

IV. Umsetzung in Deutschland

Die dargestellten Geldwäsche-Richtlinien bilden lediglich einen Teil aller eingeführten Maßnahmen der EU zur Bekämpfung von Geldwäsche ab. Die Umsetzung in nationales Recht kann mitunter sehr unterschiedlich ausfallen. Die deutschen Rechtsgrundlagen, Vorkehrungen sowie die Beurteilung der Umsetzung im Allgemeinen soll hier wiedergegeben werden.

1. Rechtsgrundlagen

Der Ursprung der Vorschriften zur Prävention und Bekämpfung führt in das Jahr 1992 zurück, in welchem das „Gesetz zur Bekämpfung des illegalen Rauschgifthandels und anderer Erscheinungsformen der Organisierten Kriminalität“ aufgesetzt wurde. Im selben Jahr erfolgte zudem die Aufnahme der Geldwäsche in das deutsche Strafgesetzbuch als Straftatbestand unter dem § 261 StGB.¹⁴³

Mittlerweile kennt das deutsche Recht eine Vielzahl von Vorschriften, die der Bekämpfung von Geldwäsche gewidmet wurden. Dazu gehören nicht abschließend das Geldwäschegesetz (GwG), Kreditwesengesetz (KWG), Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz (ZAG) oder die Prüfungsberichtsverordnung (PrüfBV).¹⁴⁴ Darüber hinaus veröffentlicht die BaFin beständig Auslegungs- und Anwendungshinweise, die die Verpflichteten beispielsweise bei der Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten heranziehen können.¹⁴⁵

Insbesondere das GwG ist das für die Umsetzung der Geldwäsche-Richtlinien in nationales Recht relevante Gesetz und wurde daher mehrfach umfassend geändert.¹⁴⁶

Der Straftatbestand der Geldwäsche befindet sich bis heute an derselben Stelle des StGB, umfasst nun jedoch den sogenannten „all-crimes-Ansatz. Danach wurde das Konzept zur Auflistung der Vortaten aufgehoben, wonach nun alle rechtswidrigen Straftaten eine Vortat im Sinne dieser Norm darstellen können.¹⁴⁷

¹⁴³ *Quedenfeld*, Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn. 41f.

¹⁴⁴ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Nationale Rechtsquellen.

¹⁴⁵ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin Vorgaben.

¹⁴⁶ *Quedenfeld*, Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn. 45ff.

¹⁴⁷ *Werner* in: Weber, Rechtswörterbuch, Geldwäsche.

2. Länderprüfung FATF

Wie bereits erwähnt, gehört Deutschland zu den Mitgliedstaaten der FATF. Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung dieser hinsichtlich der dortigen Regulatorik und Implementierung der FATF Standards wird für jeden Mitgliedstaat ein umfassender Bericht erstellt.¹⁴⁸

Der geprüfte Mitgliedstaat muss dabei Nachweise erbringen, um darlegen zu können, dass die eingesetzten Maßnahmen wirksam sind und die richtigen Risiken adäquat adressieren. Das kann von Mitgliedstaat zu Mitgliedstaat stark variieren, weshalb für jeden eine eigene Prüfung vorgenommen wird. Die angewendeten Kriterien zur Bewertung sind jedoch in jedem Fall dieselben. Vom ersten bis zum letzten Schritt der Bewertung können bis zu 18 Monate verstreichen, an dessen Ende der Mutual Evaluation Report veröffentlicht wird, der die Ergebnisse der Bewertung enthält. Aus diesem leiten sich wiederum Folgemaßnahmen verschiedener Intensität ab, die auf den ermittelten Schwächen und Mängeln basieren.¹⁴⁹

Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnte die Länderprüfung für Deutschland nicht nach dem ursprünglichen Zeitplan umgesetzt werden, weshalb die aktuellen Ergebnisse und der Mutual Evaluation Report erst im Juni 2022 veröffentlicht werden können.¹⁵⁰ Aus diesem Grund wird im Rahmen der Arbeit auf die im Jahr 2010 erfolgte Länderprüfung eingegangen. Von den 40 + 9 Empfehlungen der FATF erreichten fünf Kategorien den Status der vollständigen Einhaltung und 24 den der überwiegenden Konformität. Eine teilweise Übereinstimmung konnte für 15 Kategorien ermittelt werden, wodurch die verbliebenen fünf Kategorien in den Bereich der Nicht-Konformität fallen. So wurde bemängelt, dass das Bewusstsein für die zu erfüllenden Sorgfaltspflichten bei den Immobilienmaklern zu gering ausgeprägt ist und deren Einhaltung nicht beaufsichtigt wird. Zudem wurden von den Rechtsanwälten, Notaren, Wirtschaftsprüfern, Kasinobetreibern und Immobilienmaklern Verfahren verwendet, die die Geldwäscherisiken nicht ausreichend identifizieren können, was auch auf eine fehlende Kenntnis der Gefahren ihrer Berufsgruppen zurückzuführen sein kann. Darüber hinaus standen die Maßnahmen, durch welche die wirtschaftlich Berechtigten und politisch exponierten Personen ermittelt werden können, nicht vollständig im

¹⁴⁸ Bundesministerium für Finanzen, Deutschlandprüfung 2020/2021 der Financial Action Task Force – Teil 2, S. 35ff.

¹⁴⁹ FATF, Mutual Evaluations.

¹⁵⁰ Bundesministerium für Finanzen, Deutschlandprüfung 2020/2021 der Financial Action Task Force – Teil 3.

Einklang mit den Empfehlungen der FATF. Des Weiteren wurden den Aufsichtsbehörden Ressourcen in unzureichender Menge zur Verfügung gestellt, sodass Immobilienmakler und Händler von Edelmetallen und Edelsteinen nicht ausreichend beaufsichtigt wurden. Bemängelt wurde auch der fehlende Zugang in angemessener Zeit hinsichtlich der Informationen zu den wirtschaftlichen Eigentümern von Trusts und sonstigen Gesellschaften, die keine börsennotierten Aktiengesellschaften sind und die daraus resultierende mangelnde Transparenz.¹⁵¹

Diese Beispiele stellen lediglich einen Auszug aller Ergebnisse des Mutual Evaluation Reports dar. Dennoch lässt sich anhand dessen erkennen, dass einige der Punkte, wie beispielsweise das Transparenzregister oder Casinos als Verpflichtete, im Rahmen der Entwicklung der Geldwäsche-Richtlinien aufgegriffen wurden und somit in dem neuen Report der FATF besser bewertet sein dürften.

3. Nationale Risikoanalyse

Im Rahmen der Betrachtung der vierten Geldwäsche-Richtlinie wurde nach Art. 7 Richtlinie 2015/849 festgestellt, dass die Mitgliedstaaten eine Risikobewertung anhand der für sie betreffenden Risiken erstellen müssen.¹⁵² Dem ist das deutsche Bundesministerium für Finanzen nachgekommen und arbeitete zusammen mit der FIU und weiteren Behörden zum Ende des Jahres 2017 diesen Bericht aus.¹⁵³ Die in Art. 8 Richtlinie 2015/849 verankerte Pflicht zur Einbeziehung der in der Nationalen Risikoanalyse herausgearbeiteten Risikofaktoren wurde, dem Charakter einer Richtlinie entsprechend, in § 5 I 2 GwG in nationales Recht umgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Abweichungen der beiden Analysen nicht zu sehr voneinander abweichen können und die Verpflichteten diese in ihre Betrachtung miteinbeziehen. Bereits in der Einleitung wird verdeutlicht, dass vom Standort Deutschland aufgrund der „hohen wirtschaftlichen Attraktivität“ sowie der weit verbreiteten Verwendung von Bargeld in Verbindung mit einem niedrigen Bargeldschwellenwert eine mittel-hohe Bedrohung für Geldwäsche ausgeht. Dies entspricht der zweithöchsten Stufe. Umso relevanter ist die Umsetzung der gesetzlichen Sorgfaltspflichten, um potentiellen Gefahren entgegenzuwirken. Ebenso zu Beginn der Analyse wird der Immobiliensektor

¹⁵¹ FATF, Mutual Evaluation Report Germany, S. 302ff.

¹⁵² Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S. 89.

¹⁵³ Generalzolldirektion, Nationale Risikoanalyse.

aufgeführt und darauf hingewiesen, dass in diesem ein „hohes Geldwäscherisiko“ liegt, worunter auch die Finanz- und Kreditinstitute sowie rechtsberatenden Berufe, Steuerberater und Notare miteinbezogen werden müssen.¹⁵⁴ Dass diese sich im Rahmen von Immobilienerwerben- und Verkäufen einbringen können, wurde bereits an vorausgehender Stelle beleuchtet.

Da es gerade das Ziel der Geldwäscher ist, im Hintergrund zu agieren und mit ihren Aktivitäten unentdeckt zu bleiben, ist es schwierig, genaue Zahlen zu ermitteln. Es wird davon ausgegangen, dass das Geldwäschevolumen pro Jahr bei etwa 100 Milliarden Euro liegt. Die Attraktivität des Standorts Deutschland beruht auf mehreren Faktoren wie der wirtschaftlichen Stabilität und Stärke, dem funktionierenden Rechtssystem, der globalen Aktivitäten und Vernetzung oder der positiven Perspektiven für Investitionen. Wie eingangs thematisiert, ist Bargeld ein beliebtes Zahlungsmittel, was auch durch Zahlen belegt werden kann. So wird mit 48 % knapp die Hälfte aller Umsätze mit Bargeld vorgenommen, wodurch die Rückverfolgung aufgrund der damit verbundenen Anonymität erschwert wird und eine Einschleusung in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf leichter gelingen kann. Dieser Effekt kann dadurch verstärkt werden, dass einige Mitgliedstaaten bereits Bargeldobergrenzen eingeführt haben, wodurch eine Abwanderung in Staaten ohne diese Grenzen folgen könnte. Statistisch bewiesen ist diese Annahme jedoch nicht.¹⁵⁵ Griechenland hat mit einem Wert von 500 Euro zum Beispiel einen vergleichsweise niedrigen Schwellenwert angesetzt, sodass es dort höhere Hürden zu bewältigen gilt. Neben Deutschland bieten auch Österreich, Luxemburg oder Zypern den Geschäftsabschluss mit Bargeld in unbestimmter Höhe an. Ein Entgegenwirken und Harmonisieren ist auf EU-Ebene jedoch im Rahmen des zuvor vorgestellten Gesetzespakets geplant, der eine allgemeingültige Grenze von 10.000 Euro vorsieht.¹⁵⁶ Als risikogefährdete Branche wurden die Banken als Teil des Finanzsektors eingestuft. Die fortschreitende Digitalisierung hat auch ihr Geschäft betroffen und eröffnet durch Online-Banking, Instant Payment und der schnelleren Durchführung von Zahlungen den Geldwäscher neue Wege, ihr Geld zu waschen. Gleichzeitig erfolgten durch sie etwa 80 % aller eingereichten Verdachtsmeldungen, was elf Mal so vielen Meldungen entspricht wie im Jahr 2008. Insbesondere Banken mit Auslandstätigkeiten weisen ein erhöhtes Risikoprofil aus, weshalb der Sektor als

¹⁵⁴ Bundesministerium für Finanzen, Erste Nationale Risikoanalyse, S. 3.

¹⁵⁵ Bundesministerium für Finanzen, Erste Nationale Risikoanalyse, S. 25f.

¹⁵⁶ Tagesschau, Bargeldobergrenze gegen Geldwäsche.

Ganzes in Bezug auf Geldwäsche ein mittel-hohes Risiko attestiert bekommen hat.¹⁵⁷ Wie im Verlauf der Arbeit zu erkennen war, spielen Banken eine zentrale Rolle für die Geldwäsche im Immobiliensektor, weshalb diese Zahlen auch Auswirkungen für diesen Sektor haben.

Wie eingangs angedeutet, wurde der Immobiliensektor zum Beginn der nationalen Risikoanalyse gesondert hervorgehoben. Die besonderen Charakteristika, die diese Branche besonders anfällig machen, wurden an vergangener Stelle zur Einführung der Geldwäsche im Immobiliensektor zwar bereits erläutert. Die Analyse verdeutlicht dies jedoch auch auf internationaler Ebene, wonach die Stabilität des Wertes deutscher Immobilien Interessenten verschiedener Länder heranzieht. Zwar kennt das deutsche Recht das Grundbuch, in welchem die Eigentümer vermerkt sind, jedoch gibt es im Rahmen von Share Deals Möglichkeiten zur Verschleierung der tatsächlichen wirtschaftlich Berechtigten. Dadurch stimmt die formelle Rechtslage im Grundbuch nicht mit der materiellen überein. Share Deals kennzeichnen sich durch den Anteilserwerb an Objektgesellschaften, die unmittelbare Eigentümer einer Immobilie sind und daher im Grundbuch als solche eingetragen wurden. Erworben werden dabei lediglich Anteile, nicht das Eigentum an der Immobilie selbst. Für die Beteiligten geht damit auch der Vorteil einher, dass die ansonsten notwendige notarielle Beurkundung entfällt, wodurch einerseits Kosten gespart, aber vorrangig keine dritte Partei in Form eines Notars als Verpflichteter im Sinne des GwG in das Geschäft miteinbezogen werden muss. Oftmals werden im Verlauf eines Share Deals aus verschiedenen Gründen wie der Finanzierungshilfe Kreditinstitute konsultiert, die ihrerseits zur Abgabe von Verdachtsmeldungen verpflichtet sind. Demnach wird erneut deren Bedeutung hervorgehoben. Es wurde darüber hinaus festgestellt, dass sie es waren, die den überwiegenden Teil der Meldungen hinsichtlich Immobilienverkäufen und -erwerbe abgaben und nicht die Rechtsanwälte, Notare oder Immobilienmakler. Eine Sensibilisierung der Letztgenannten ist somit notwendig.¹⁵⁸

4. GwGMeldV-Immobilien

Im Rahmen der Darstellung der Geldwäschetypologien im Immobiliensektor wurde deutlich, dass von Personen, die den rechtsberatenden Berufen angehören, ein erhöhtes

¹⁵⁷ Bundesministerium für Finanzen, Erste Nationale Risikoanalyse, S. 60.

¹⁵⁸ Bundesministerium für Finanzen, Erste Nationale Risikoanalyse, S. 103f.

Risiko zur missbräuchlichen Nutzung für die Verschleierung inkriminierter Gelder ausgehen kann. Die seit dem 01.10.2020 geltende Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV) greift dies auf und unterwirft unter anderem Notare, Rechts- und Patentanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer ihrem Anwendungsbereich. Damit sollen Typologien durch eine Sensibilisierung frühzeitig erkannt, das System hinter den Verdachtsmeldungen gestärkt sowie der Immobiliensektor vor Geldwäsche gezielt geschützt werden. Die allgemeine Meldepflicht, die im deutschen Recht in § 43 GwG normiert ist, bleibt unabhängig davon weiterhin bestehen. Die Verpflichteten müssen demnach nach § 3 GwGMeldV-Immobilien eine Verdachtsmeldung abgeben, wenn zu einer beteiligten Partei oder einem wirtschaftlich Berechtigten eine Verbindung zu einem der als Hochrisikoland klassifizierten Drittländer festgestellt werden kann oder in einer Sanktionsliste geführt wird. Hinzu kommen nach § 4 GwGMeldV-Immobilien die Fälle, in denen die Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten nicht ihren Auskunftsbeweis beziehungsweise Mitwirkungspflichten in Art oder Umfang nachkommen. Weitere Auffälligkeiten, die zu einer Verdachtsmeldung führen müssen, sind ebenfalls in §§ 4-6 GwGMeldV-Immobilien geregelt und betreffen Ungereimtheiten in Bezug auf Stellvertreter, den Kaufpreis und sonstige Zahlungsfragen. Von der Meldung kann gemäß § 7 GwGMeldV-Immobilien nur dann abgesehen werden, wenn die entkräftenden Merkmale dokumentiert und gespeichert werden. Aus dieser eng gefassten Ausnahmeregelung folgt, dass die Verpflichteten bei Unsicherheiten dazu tendieren, anstelle von dem Aufwand der Dokumentation, die Abgabe einer Verdachtsmeldung wählen. Somit könnten die zuständigen Behörden den Immobiliensektor besser überwachen und auf tatsächliche Fälle von Geldwäsche aufmerksam gemacht werden.¹⁵⁹

5. Anti Financial Crime Alliance

Wie nun deutlich wurde, stellt Geldwäsche eine Bedrohung für die deutschen Märkte und ihre Teilnehmer dar, weshalb in der Vergangenheit einige Maßnahmen errichtet wurden, um dem entgegenzuwirken. Die dabei involvierten Parteien reichen vom

¹⁵⁹ Rodatz/Judis/Haslinger: Meldepflichten im Immobiliensektor durch die neue Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien), NZWiSt 2021, 56ff.

öffentlichen Sektor bis hin zu den Verpflichteten in Form von Gesellschaften und Personen in Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit. Um ihr Wissen zu vereinen und besser voneinander zu profitieren, wurde im Jahr 2019 die „Anti Financial Crime Alliance“ gegründet. Als Teil des Projektes treten die deutsche FIU, die BaFin sowie das Bundeskriminalamt auf der Seite der Behörden auf. Hinzu kamen einige Vertreter aus dem Finanzsektor wie der Deutschen Bank AG oder der Commerzbank AG.¹⁶⁰ Mittlerweile haben sich, neben einigen weiteren Unternehmen des Finanzsektors und Behörden, auch Verpflichtete des Nicht-Finanzsektors zu einer Mitgliedschaft entschieden. Dazu zählen beispielsweise auch die im Immobiliensektor tätigen Poll Immobilien GmbH sowie Engel und Völkers AG. Organisatorisch wurde die AFCA mit einem Board ausgestattet, das von Beteiligten des öffentlichen als auch des privaten Sektors besetzt ist. Daneben gibt es einen Expertenstab sowie ein darunter angelegtes Management Office, das von der FIU geführt wird. Zuletzt wurden Arbeitsgruppen errichtet.¹⁶¹

Thematisch befassen sich diese Gruppen mit den „Risiken und Trends im Finanzsektor, Steuerdelikte(n), Glücksspiel, Grundsätze(n) der Zusammenarbeit und der Geldwäsche im Immobiliensektor“. ¹⁶² Mit der Anti Financial Crime Alliance wird den Verpflichteten und Behörden somit eine Möglichkeit des Austausches geboten, woraus die Bekämpfungsmaßnahmen weiter gestärkt werden können.

V. Umsetzung in Österreich

Obwohl es sich bei Österreich und Deutschland in beiden Fällen um Mitgliedstaaten der EU und somit von den Geldwäsche-Richtlinien Erfasste handelt, kann die nationale Ausgangslage und Umsetzung unterschiedlich ausgestaltet sein.¹⁶³ Im Folgenden wird daher auf die österreichischen Gegebenheiten eingegangen.

1. Rechtsgrundlagen

Die Geldwäsche ist auch in Österreich strafbar und wurde im Jahr 1993, somit ein Jahr später als in Deutschland, im dortigen Strafrecht normiert. Demnach ist bis heute der

¹⁶⁰ Generalzolldirektion, Pressemitteilung zur Gründung der AFCA.

¹⁶¹ Generalzolldirektion, Public Private Partnership – Anti Financial Crime Alliance.

¹⁶² Ziegner in: Frey/Pelz, BeckOK GwG, GwG § 28 Aufgaben, Aufsicht und Zusammenarbeit Rn. 18.

¹⁶³ Europäische Union, Länderprofile.

Tatbestand in § 165 StGB zu finden. Im selben Jahr wurde die Meldestelle für Geldwäsche im Bundesministerium für Inneres angesiedelt. An früherer Stelle wurde darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zum deutschen Recht die Implementierung nicht zentral im Rahmen eines einzelnen Gesetzes, das sich ausschließlich mit der Geldwäsche befasst, stattgefunden hat, sondern innerhalb verschiedener spezifischer Gesetze.¹⁶⁴

Dazu gehören das Strafgesetzbuch, die Gewerbeordnung, das Glücksspielgesetz, die Rechtsanwaltsordnung sowie die Notariatsordnung. Weitere Informationen zur Geldwäsche können über die Finanzmarktaufsicht eingeholt werden. Diese veröffentlicht diesbezüglich Rundschreiben, um den Verpflichteten eine Orientierungshilfe zu bieten.¹⁶⁵

2. Länderprüfung FATF

Der derzeit neueste Mutual Evaluation Report für Österreich ist der aus dem Jahr 2016. Insbesondere die geographische Lage Österreichs mit dessen Nähe zu Zentral-, Ost- und Südosteuropa wurde als mögliches Geldwäscherisiko eingestuft. Da dies nicht die erste Länderprüfung ist, wird hervorgehoben, dass der im letzten Bericht kritisierte Rahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verbessert wurde. Dies geschah beispielsweise durch Änderungen an den beiden Straftatbeständen und den Sorgfaltspflichten für Kunden. Allgemein wird Österreich ein funktionierendes System sowohl in rechtlicher als auch rechtsdurchsetzender Hinsicht unterstellt und dies im Bericht positiv hervorgehoben. Kritisiert werden hingegen die analytischen Schwachstellen der A-FIU, die aus Sicht des Reports sowohl mit zu wenig Fachpersonal als auch unzureichender technischer Mittel ausgestattet wurde, um über ihre grundlegenden Aufgaben hinaus wirksam arbeiten zu können. Ein eigenes operatives Vorgehen ist daher und auf Grund von fehlenden rechtlichen Zuständigkeiten nicht möglich. Der bisherige Austausch zwischen der A-FIU und den weiteren zuständigen Behörden war zwar rege, jedoch kam es zu Fällen, in denen die Betroffenen davon erfuhren, dass derzeit gegen sie ermittelt wird. Daher ist das diesbezügliche Meldewesen zu überarbeiten.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Bundeskriminalamt, Jahresbericht 2004, S. 3f.

¹⁶⁵ Compliance Praxis, FMA publiziert Rundschreiben zu Geldwäschebekämpfung; FMA, Suchergebnisse für Geldwäsche.

¹⁶⁶ FATF, Mutual Evaluation Report Austria, S. 5ff.

Die regulatorischen Maßnahmen zur Prävention von Geldwäsche werden von den Verpflichteten unterschiedlich umgesetzt. Den Banken als Vertreter des Finanzsektors wird demnach ein hohes Bewusstsein der sie betreffenden Risiken und Pflichten zugesprochen. Diese Motivation basiert auch auf dem Bestreben, einen guten Ruf und Ansehen nach außen hin zu wahren, welcher durch einen medial präsenten Geldwäschefall bedroht werden würde. Zudem hat sich das Geschäft auch auf andere Länder erweitert, wodurch zusätzlich Risiken entstanden sind, die von den Banken jedoch erkannt und adressiert wurden. Aus Sicht des Berichts ist es zielführend, je nach Art, Größe, Kundenstamm oder weiteren Kategorien, die grundsätzlich in niedrige, mittlere oder hohe Risiken zu untergliedern sind, unterschiedliche Maßnahmen zu ergreifen. Auf der Seite des Nicht-Finanzsektors stehen beispielsweise Notare und Immobilienmakler. Während Ersteren die mit ihren Tätigkeiten verbundenen Risiken, wie dem Erwerb von Immobilien durch Personen aus Drittländern, bewusst sind und regelmäßig von ihrer Notariatskammer über Gefahren und neue Vorgehensweisen informiert werden, fällt die Bewertung zu den Immobilienmaklern weniger umfassend und positiv aus. Bei ihnen wurden lediglich allgemeine Risiken gesehen, die zudem unter den Verpflichteten bekannt sind. Maßnahmen, die zur Minderung eingesetzt werden, konnten jedoch nicht gefunden werden.¹⁶⁷

In Hinblick auf die gesamten FATF Empfehlungen haben zwölf Kategorien eine vollständige Einhaltung erreichen können. Für jeweils 14 Kategorien konnten eine überwiegende und eine teilweise Konformität festgestellt werden, woraus zu schließen ist, dass die vollständige Abweichung von den Empfehlungen in keinem der untersuchten Fälle auftrat. Als nur teilweise Konformität wurde bemängelt, dass für Immobilienmakler keine Pflicht zur Identifikation eines Kunden existiert, wenn dieser eine juristische Person oder sonstige Vereinigung ist. Unter diesen Punkt gehört auch die fehlende Erfordernis, die Eigentums- und Kontrollstruktur zu hinterfragen in Hinblick auf die Tätigkeiten von Anwälten und Notaren.¹⁶⁸ Dies sind lediglich Ausschnitte aus dem gesamten Mutual Evaluation Report, bei welchen dennoch deutlich wird, dass zwar erneut Verbesserungsbedarf besteht, grundsätzlich aber gute Ansätze und Maßnahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche in Österreich gesetzt wurden.

¹⁶⁷ FATF, Mutual Evaluation Report Austria, S. 69ff.

¹⁶⁸ FATF, Mutual Evaluation Report Austria, S. 195ff.

3. Nationale Risikoanalyse

Ebenso wie Deutschland ist auch Österreich seiner Pflicht zur Erstellung einer Nationalen Risikoanalyse nachgekommen. Nach der Umsetzung in nationales Recht basiert diese auf § 3 FM-GwG. Der Bericht wurde von dem Nationalen Koordinierungsgremium „zur Entwicklung von Maßnahmen und Strategien zur Verhinderung der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung“ ausgearbeitet, das beim Bundesministerium für Finanzen angesiedelt ist. Die aus der Länderprüfung der FATF zu entnehmenden Kritikpunkte wurden in die Analyse miteinbezogen, weshalb zu geeigneten Zeitpunkten eine Aktualisierung vorgenommen wird. Vorliegend wird daher die zweite Nationale Risikoanalyse behandelt, die 2021 veröffentlicht wurde.¹⁶⁹ Ebenso wie in der deutschen Version zur Nationalen Risikoanalyse erfolgt eine Einstufung in verschiedene Risikogruppen. Das Zusammenspiel aus Bedrohung und Verletzbarkeit in Bezug auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung lässt sich schlussendlich in vier Werte unterteilen.¹⁷⁰

Die Analyse betrachtet sowohl den Finanz- als auch Nicht-Finanzsektor hinsichtlich ihres Risikos zum Missbrauch von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Den einzelnen Vertretern des Finanzsektors kann jedoch keine homogene Einstufung zugeteilt werden, weshalb darunter eine weitere Aufteilung stattfindet. Eine Gruppe, die auf dem österreichischen Finanzmarkt vielfach vertreten ist, ist die der Kredit- und Finanzinstitute, bei denen Kunden Guthaben einzahlen. Bereits an dieser Stelle kann die Verbindung zu Geldwäscheaktivitäten hergestellt werden, wenn inkriminiertes Geld über die Institute in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf eingeschleust wird. Durch Tochtergesellschaften und Niederlassungen im Ausland kann eine Verbindung zu potentiell weniger sicheren Märkten hergestellt werden. Durch die angebotene vielfältige Produktpalette, die moderne Kredit- und Finanzinstitute ihren Kunden anbieten, wird auch den Geldwäscherätern ein breites Spektrum an zu missbrauchenden Möglichkeiten geboten. Insbesondere Dienstleistungen in Verbindung mit Bargeld oder allgemein hohen Summen bieten tendenziell ein höheres Risiko. Zudem beschränkt sich der Kundenstamm nicht nur auf inländische Privatkunden mit regional einzugrenzenden Tätigkeiten, sondern beinhaltet auch politisch exponierte Personen,

¹⁶⁹ Bundesministerium für Finanzen, Nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, S. 5f.

¹⁷⁰ Bundesministerium für Finanzen, Nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, S. 7.

Korrespondenzbankenbeziehungen, Kunden aus Hochrisikoländern oder Gesellschaften in Offshore-Ländern. Zwar wird diesen mit (erhöhten) Sorgfaltspflichten begegnet; ein gewisses Risiko kann von ihnen dennoch jederzeit ausgehen. Die internationale Tätigkeit der Kredit- und Finanzinstitute zieht somit auch ausländische Kunden an. Das Risiko wurde demzufolge als hoch, und somit auf der zweithöchsten Stufe, eingeordnet. Eine mittlere Einstufung erfolgte hingegen für die Kapitalanlagegesellschaften, Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften sowie die alternativen Investmentfonds. Hier wird die Bedrohung in dem Fachpersonal gesehen, das sich aktiv an der Beteiligung an dem Verschleierungsprozess einbringt. Allerdings ist im Vergleich zu den anderen Marktteilnehmern des Kredit- und Finanzsektors vorliegend der Anteil gering, sodass sich dies ebenfalls auf die Bewertung auswirkt. Ein weiterer Teilbereich ist der des Private Bankings, bei dem hauptsächlich vermögende Privatkunden betreut werden. Naturgemäß betragen die von ihnen durchgeführten Transaktionen hohe Summen und können aus steuerlichen Beweggründen Verbindungen zu Offshore-Ländern aufweisen. An die Dienstleister werden erhöhte Anforderungen zur Diskretion und Verschwiegenheit gestellt, was durch die Errichtung undurchsichtiger Gesellschafts- und Eigentumsstrukturen gefestigt werden kann. Hinzu kommt, dass zu diesem Kundenkreis oftmals politisch exponierte Personen aus dem In- und Ausland gehören. All diese Faktoren wurden bereits im Verlauf der Arbeit als Risikofaktoren aufgeführt, was nun durch die Nationale Risikoanalyse weiter gestützt wird. Aus diesem Grund wurde eine mittlere bis hohe Einstufung vorgenommen. Den dargestellten und sonstigen in der Analyse erläuterten Gruppen des Finanzsektors ist gemein, dass als Empfehlung eine kontinuierliche Fortsetzung der Kooperation mit den Behörden genannt wird, um über zukünftige Entwicklungen informiert zu werden und die praktische Erfahrung weitergeben zu können.¹⁷¹

Ebenso ausführlich wurde der Nicht-Finanzsektor beleuchtet. Dazu gehören beispielsweise auch die Rechtsanwälte, die im Rahmen von Immobilienverkäufen- oder Erwerben eingesetzt werden. Nicht immer sind alle Vertragsparteien Staatsbürger Österreichs, weshalb ein erhöhtes Risiko bereits durch aus Drittländern stammende Parteien entstehen kann, die von den Vorteilen des österreichischen Immobilienmarktes profitieren möchten und herangezogen werden. Erneut sind hier die Problematiken der erschwerten Feststellung der wirtschaftlich Berechtigten und Identifizierung der

¹⁷¹ Bundesministerium für Finanzen, Nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, S. 42ff.

Mittelherkunft zu nennen, die zwar durch die Fachkenntnisse der Rechtsanwälte überwunden werden können, dennoch aber auch hier bestehen. Als hilfreich sollen sich dabei auch das Grundbuch und die Identifikation der wirtschaftlich Berechtigten bei Auslandsbezügen von Seiten der Behörden erweisen. Erschwert wird die Verdeckung der Identität zudem durch das Erfordernis einer notariellen Beurkundung, da der Notar ebenfalls eine Überprüfung dieser vornimmt. Somit ist bei der Abwicklung von Immobilienverkäufen- oder Erwerben von mehreren unabhängigen Parteien eine Überprüfung gesichert. Darüber hinaus unterliegen die Rechtsanwälte der Aufsicht durch der für sie zuständigen Rechtsanwaltskammer. In konstanten Abständen werden durch die Kammern ad-hoc-Kontrollen durchgeführt. Daraus folgt, dass zwar einerseits einige Faktoren einen Missbrauch zur Geldwäsche begünstigen können, durch die eingesetzten Maßnahmen diese aber reduziert werden und somit von den österreichischen Rechtsanwälten ein mittleres Risiko ausgeht.¹⁷²

Zuletzt soll an dieser Stelle auf die Immobilienmakler eingegangen werden. Es wird hervorgehoben, dass sie im Rahmen ihrer Ausbildung zum Thema Geldwäsche geschult werden und dadurch eine gewisse Sensibilität vorhanden ist. Bei der Ermittlung von konkreten Zahlen wurden bisher die Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zusammengeführt, weshalb getrennte Angaben erst in der Zukunft möglich sein werden. Insbesondere im Zusammenspiel mit anderen Branchen kann es jedoch zu Vorfällen kommen, wodurch den Immobilienmaklern hinsichtlich der Gefahr für Geldwäsche ein sehr hohes Risiko zugesprochen wird.¹⁷³

Dies deckt sich mit den bisher herausgearbeiteten Erkenntnissen der Arbeit.

4. A-FIU

In Umsetzung der Vorgaben aus den Geldwäsche-Richtlinien gibt es auch in Österreich eine zentrale Meldestelle bzw. FIU. Die Verpflichteten können sich mit Hilfe von Verdachtsmeldungen an sie wenden, sofern die Annahme zum Vorliegen einer Geldwäschehandlung oder einer mit Tätigkeiten hinsichtlich einer Terrorismusfinanzierung gegeben ist.¹⁷⁴

¹⁷² Bundesministerium für Finanzen, Nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, S. 80ff.

¹⁷³ Bundesministerium für Finanzen, Nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, S. 131f.

¹⁷⁴ Bundesministerium für Inneres, Meldestellen.

Zwei Jahre nach der Restrukturierung dieser wurde in einem Bericht eine erste Bilanz gezogen. So konnte ein deutlicher Zuwachs bei den eingegangenen Verdachtsmeldungen, aber auch bei den sonstigen Akten, festgestellt werden. Dies ist verschiedenen Faktoren, wie den immer größeren Sorgfaltspflichten der Verpflichteten, der Erweiterung des Verpflichtetenkreises um weitere Berufsgruppen und den niedrigeren Voraussetzungen zur Abgabe einer Meldung geschuldet. Betrachtet wurde der Zeitraum von 2013 bis 2020, wobei zu Beginn von den Banken rund 1000 Verdachtsmeldungen eingereicht wurden. Zum Ende des Betrachtungszeitraums waren es knapp 4000 Eingänge, wodurch der rasante Anstieg deutlich wird.¹⁷⁵

Seit dem Jahr 2019 setzt die A-FIU das Tool goAML ein und stellt daher den Verpflichteten eine Anleitung zur Verfügung, um eine korrekte Abgabe der Meldungen sicherstellen zu können.¹⁷⁶

E. Schlussbemerkung

I. Ausblick

Das neue Gesetzespaket, welches im Rahmen der Arbeit erläutert wurde, ist derzeit noch nicht in Kraft getreten. Zunächst müssen sich das Europäische Parlament und der Rat dazu äußern, bevor weitere Schritte unternommen werden können. Somit soll bis zum Jahr 2024 die AMLA errichtet und tätig sein und nachfolgend die Verordnungen und Richtlinie rechtskräftig werden.¹⁷⁷ Darüber hinaus wurde hinsichtlich des Standorts der AMLA noch keine Entscheidung getroffen, weshalb Städte wie Paris, Wien, Frankfurt am Main und Mailand weiter für sich werben.¹⁷⁸

Die ebenfalls von dem Gesetzespaket umfassten Kryptowährungen als neue Zahlungsmittel haben mittlerweile auch den Immobilienmarkt erreicht. Demnach akzeptiert eine in Malta ansässige Immobiliengesellschaft die Zahlung der Miete nun per Cardano (Ada), welches eine Kryptowährung ist. Der neuen Technik wird auch eine zeitsparendere Abwicklung des Immobilienerwerbs sowie mehr Flexibilität vorhergesagt, sodass bestehende Mechanismen ebenso in anderen Mitgliedstaaten

¹⁷⁵ Bundesministerium für Inneres, Zwei Jahre A-FIU, S. 1ff.

¹⁷⁶ Bundesministerium für Inneres, Anleitung für goAML der A-FIU, S. 3f.

¹⁷⁷ Europäische Kommission, Kampf gegen Finanzkriminalität: Kommission überarbeitet Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

¹⁷⁸ Engel: Kampf gegen Geldwäscher – neue Gesetzesinitiative der EU, NZG 2021, 1089.

zukünftig verändert werden könnten.¹⁷⁹ In jedem Fall erfährt auch der Immobiliensektor einen Wandel durch die neuen Zahlungsmittel und es erscheint begrüßenswert, dass diese Thematik auch auf EU-Ebene erkannt und adressiert wurde.

II. Fazit

Dass Geldwäsche im Allgemeinen ein Problem darstellt, wurde durch die vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen deutlich. Davor ist auch der europäische Binnenmarkt nicht geschützt, der aufgrund von Faktoren wie seiner Stabilität, dem internationalen Ansehen oder der Kapitalverkehrsfreiheit für Geldwäscher attraktiv ist.

Zu Beginn der Arbeit war es unklar, ob der Immobiliensektor für Geldwäschewecke genutzt und somit als Risiko betrachtet werden kann. Merkmale wie die Transaktion hoher Beträge, die Eignung zur Verschleierung des tatsächlichen Ursprungs und die Möglichkeit komplexe Eigentümer- und Kontrollstrukturen zu verwenden, steigern die Attraktivität aus Sicht krimineller Akteure. Zudem vermag der Erwerb von Immobilien in Zeiten von Wohnraumknappheit in Ballungszentren insbesondere auf dem europäischen Markt eine krisensichere Anlage darstellen. Hinzu kommt die vergleichsweise niedrige Anzahl abgegebener Verdachtsmeldungen für den Immobiliensektor. In Hinblick auf den österreichischen und deutschen Markt kommt für die Bekämpfung erschwerend hinzu, dass Bargeldobergrenzen bislang noch nicht eingeführt wurden. Zwar ist eine diesbezügliche Änderung im Rahmen des neuen Maßnahmenpakets innerhalb der EU vorgesehen, jedoch war es den kriminellen Akteuren jahrzehntelang möglich, Bargeld in unbestimmter Höhe einzusetzen. An dieser Stelle wird erneut die fehlende EU-weite Harmonisierung der Geldwäschepräventionsmaßnahmen deutlich.

Durch die vielen und stetig überarbeiteten Regelwerke wird der Stellenwert der Bekämpfung von Geldwäsche aus Sicht des Gesetzgebers deutlich. Dies erscheint im Hinblick auf die Auswirkungen und Schäden, die diese anrichten können, durchaus logisch und nachvollziehbar. Im Verlauf der ersten bis fünften Geldwäsche-Richtlinie ist erkennbar, wie vor allem hinsichtlich der Sorgfaltspflichten, des Vortatenkatalogs, der FIUs, dem Kreis der Verpflichteten und der Meldepflichten eine Erweiterung oder

¹⁷⁹ Geldinstitut, Blockchain und Krypto verändern den Immobilienmarkt.

eine Neueinführung stattgefunden hat. Dadurch wurde zwar einerseits der bürokratische und finanzielle Aufwand erhöht, andererseits konnte damit ein größerer Bereich an Risikofaktoren abgedeckt werden. Bezugnehmend auf den Immobiliensektor erscheinen auf den ersten Blick nur rudimentäre Regelungen getroffen worden zu sein. Im Rahmen der Arbeit konnte allerdings festgestellt werden, dass neben den Immobilienmaklern und Vermietungsmaklern eine Reihe von weiteren Beteiligten, wie Banken, Notare und Rechtsanwälte bei dem Erwerb und Verkauf von Immobilien beteiligt sind. Das notwendige Fachwissen, um komplexe Konstrukte verstehen zu können, ist bereits durch deren Ausbildung vorhanden. Sowohl Österreich als auch Deutschland stellten jedoch fest, dass eine weitere Sensibilisierung notwendig ist, weshalb aus gesetzgeberischer Sicht an dieser Stelle weiterhin Verbesserungsbedarf besteht. Infolgedessen könnte sich das Meldeverhalten verbessern, hin zu einer homogenen Verteilung der Branchen und Berufsgruppen, die bisweilen von den Banken und Kreditinstituten dominiert wird.

Letztlich ist hervorzuheben, dass die Geldwäsche im Immobiliensektor durchaus ein ernstzunehmendes Risiko darstellt und das Bewusstsein dafür in den vergangenen Jahren gestiegen ist. Die geplante stärkere Harmonisierung der Geldwäschenormen auf EU-Ebene durch die angekündigten Verordnungen bietet eine Grundlage zur Annahme, dass den kriminellen Akteuren ihr Handeln weiter erschwert wird. Das im Zuge dessen zu errichtende Immobilienregister kann weitere Transparenz schaffen. Dennoch besteht weiterhin Anlass, die Normen und Typologien weiter zu aktualisieren und in personeller und finanzieller Hinsicht ausreichend Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Nur so kann eine wirksame Prävention für Geldwäsche im Allgemeinen, aber auch im Immobiliensektor, erreicht werden.

Literaturverzeichnis

Handbücher/Kommentare

Dauses, Manfred/Ludwigs, Markus: Handbuch des EU-Wirtschaftsrechts, 53. Auflage, München 2021.

Ernst, Werner/Zinkahn, Willy/Bielenberg, Walter: Baugesetzbuch Band I, 143. Auflage, München 2021.

Frey, Tobias/Pelz, Christian: Beck'scher Online Kommentar Geldwäschegesetz, 9. Auflage München 2022.

Grabitz, Eberhard/Hilf, Meinhard/Nettesheim, Martin: Das Recht der Europäischen Union, 74. Auflage, München 2022.

Hauschka, Christoph/Moosmayer, Klaus/Lösler, Thomas: Corporate Compliance, 3. Auflage, München 2016.

Herzog, Felix/Achtelik, Olaf Christoph: Geldwäschegesetz, 4. Auflage, München 2020.

Jauernig, Othmar: Bürgerliches Gesetzbuch, 18. Auflage, München 2021.

Johannsen, Kurt/Henrich, Dieter/Althammer, Christoph: Familienrecht, 7. Auflage, München 2020.

Kindl, Johann/Meller-Hannich, Caroline: Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 4. Auflage, Baden-Baden 2021.

Quedenfeld, Rüdiger: Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, 5. Auflage, Berlin 2021.

Rössler, Rudolf/Troll, Max: Bewertungsgesetz, 24. Auflage, München 2022.

Schimansky, Herbert/Bunte, Hermann-Josef/Lwowski, Hans-Jürgen: Bankrechts-Handbuch, 5. Auflage, München 2017.

Schönke, Adolf/Schröder, Horst: Strafgesetzbuch, 30. Auflage, München 2019.

Von Heintschel-Heinegg, Bernd: Beck'scher Online Kommentar Strafgesetzbuch, 51. Auflage, München 2021.

Wabnitz, Heinz-Bernd/Janovsky, Thomas/Schmitt, Lothar: Handbuch Wirtschafts- und Steuerstrafrecht, 5. Auflage, München 2020.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. 1. Allgemeiner Teil §§ 1-240, hrsg. v. Säcker, Hans Jürgen et al., 9. Auflage, München 2021.

Zentes, Uta/Glaab, Sebastian: GwG, 2. Auflage, Frankfurt am Main 2020.

Monografien/Sammelbände:

Bausch, Olaf/Voller, Thomas: Geldwäsche-Compliance, 2. Auflage, Wiesbaden 2020.

Bergmann, Jan: Handlexikon der Europäischen Union, 6. Auflage, Baden-Baden 2021.

Bussmann, Kai-Detlef: Geldwäscheprävention im Markt. Funktionen, Chancen und Defizite. Heidelberg 2018.

Euskirchen, Julia: Geldwäscheprävention und Compliance Management Systeme, Hamburg 2017.

Suendorf, Ulrike: Geldwäsche. Eine kriminologische Untersuchung. München 2001.

Weber, Klaus: Rechtswörterbuch, 27. Auflage, München 2021.

Beiträge aus Zeitschriften:

Engel, Gudrun (2021): Kampf gegen Geldwäscher – neue Gesetzesinitiative der EU. In: NZG. 2021, Heft 25, 1089-1090.

Engels, Arne (2018): Die 5. Geldwäscherichtlinie im Überblick: Änderungen der Richtlinie (EU) 2017/849 durch Richtlinie (EU) 2018/843. In: WM. 2018, Heft 44, 2071-2080.

Frey, Tobias (2018): Fünfte Geldwäsche-Richtlinie – Auswirkungen in Deutschland. In: CCZ. 2018, Heft 4, 170-178.

Gloss, Alexander/Hildner, Alicia/Glasow, Falko (2017): Der Regierungsentwurf zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie – Ausweitung der geldwäscherechtlichen Pflichten außerhalb des Finanzsektors. In: CCZ. 2017, Heft 2, 83-89.

Krais, Jürgen (2017): Zu den Neuregelungen der 4. EU-Geldwäscherichtlinie. In: CCZ. 2015, Heft 6, 251-256.

Krais, Jürgen, (2018): Zu den Änderungen der 5. EU-Geldwäscherichtlinie. In: NZWiSt. 2018, Heft 8, 321-325.

Lampe, Anja (1996): Das Geldwäschegesetz und seine Auswirkungen. In: BWNotZ. 1996, Heft 5/6, 114-120.

Langenmayr, Dominika (2017): Steuerflucht – ein (lösbares?) Problem. In: Wirtschaftsdienst. 2017, Heft 12, 830-831.

Müller, Nadja (2017): Transparenz auf allen Ebenen – Zur Umsetzung der Vierten Geldwäscherichtlinie – Teil 1. In: NZWiSt. 2017, Heft 3, 87-99.

Rodatz, Arndt/Judis, Christian/Haslinger, Stephanie (2021): Meldepflicht im Immobiliensektor durch die neue Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien). In: NZWiSt. 2021, Heft 2, 56-59.

Spreizer, Hans-Werner (2006): Die Bekämpfung der Geldwäsche vor dem Hintergrund der dritten EU-Richtlinie zur Geldwäschebekämpfung. In: VuR. 2006, Heft 1, 7-14.

Wägenbaur, Bertrand (2002): Der zweite Feldzug gegen die Geldwäsche. In: EuZW. 2002, Heft 10, 293-297.

Wegner, Carsten (2002): Die Reform der Geldwäsche-Richtlinie und die Auswirkungen auf rechtsberatende Berufe. In: NJW 2002. Heft 11, 794-796.

Rechtsvorschriften:

Europäische Kommission: Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung, COM (2021) 420 final, 20.7.2021, URL: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:0a4db7d6-eace-11eb-93a8-01aa75ed71a1.0016.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt abgerufen am: 25.03.2022.

Europäische Kommission: Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Errichtung der Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Verordnungen (EU) Nr. 1093/2010, (EU) Nr. 1094/2010 und (EU) Nr. 1095/2010, COM (2021) 421 final, 20.7.2021, URL: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:ce0c29bb-ead1-11eb-93a8-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt abgerufen am: 25.03.2022.

Europäische Kommission: Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Übermittlung von Angaben bei Geldtransfers und Transfers bestimmter Kryptowerte (Neufassung), COM (2021) 422 final, 20.7.2021, URL: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:08cf467e-ead4-11eb-93a8-01aa75ed71a1.0008.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt abgerufen am: 27.03.2022.

Europäische Kommission: Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die von den Mitgliedstaaten einzurichtenden Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/849, COM (2021) 423 final, 20.7.2021, URL: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:05758242-ead6-11eb-93a8-01aa75ed71a1.0003.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt abgerufen am: 26.03.2022.

Rat der Europäischen Union: Richtlinie 91/308/EWG des Rates vom 10. Juni 1991 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche, 10.6.1991, ABl. L 1991/166, URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:31991L0308&from=DE>, zuletzt abgerufen am: 17.03.2022, (zitiert: Erste Geldwäsche-RL 91/308/EWG ABl. L 1991/166, S.).

Rat der Europäischen Union: Richtlinie 2001/97/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Dezember 2001 zur Änderung der Richtlinie 91/308/EWG des Rates zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche - Erklärung der Kommission, 4.12.2001, ABl. L 2001/344, URL: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:57ce32a4-2d5b-48f6-adb0-c1c4c7f7a192.0002.02/DOC_1&format=PDF, zuletzt abgerufen am: 18.03.2022, (zitiert: Zweite Geldwäsche-RL 2001/97/EG ABl. L 2001/344, S.).

Rat der Europäischen Union: Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 2005 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, 26.10.2005, ABl. L 2005/309, URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32005L0060&from=de>, zuletzt abgerufen am: 20.03.2022, (zitiert: Dritte Geldwäsche-RL 2005/60/EG ABl. L 2005/309, S.).

Rat der Europäischen Union: Richtlinie 2015/849/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und

zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission, 20.5.2015, ABl. L 2015/141, URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32015L0849&from=DE>, zuletzt abgerufen am: 28.03.2022, (zitiert: Vierte Geldwäsche-RL 2015/849/EU ABl. L 2015/141, S.).

Rat der Europäischen Union: Richtlinie 2018/843/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU, 30.5.2018, ABl. L 2018/156, URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018L0843&from=DE>, zuletzt abgerufen am: 26.03.2022, (zitiert: Fünfte Geldwäsche-RL 2018/843/EU ABl. L 2018/156, S.).

Vertrag der die Arbeitsweise der Europäischen Union, Abl. C 326/47, URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=OJ:C:2012:326:FULL>, zuletzt abgerufen am: 17.03.2022.

Online Dokumente:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin Vorgaben, URL: https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/Geldwaeschepraevention/Rechtsquellen/BaFin_Vorgaben/BaFin_Vorgaben_node.html, zuletzt abgerufen am: 27.03.2022.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht: Nationale Rechtsquellen, URL: https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/Geldwaeschepraevention/Rechtsquellen/National/National_node.html, zuletzt abgerufen am: 27.03.2022.

Bundeskriminalamt: Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland, URL: https://www.bka.de/SharedDocs/Downloads/DE/UnsereAufgaben/Deliktsbereich_e/GeldwaescheFIU/fiuFachstudieGeldwaescheImmobilien sektor.pdf?__blob=publicationFile&v=1, zuletzt abgerufen am: 13.03.2022.

Bundeskriminalamt, Jahresbericht 2004, URL:
https://bundeskriminalamt.at/308/files/Jahresbericht_2004_Geldwaesche.pdf,
zuletzt abgerufen am: 29.03.2022.

Bundesministerium für Finanzen, Deutschlandprüfung 2020/2021 der Financial Action
Task Force – Teil 2, URL:
https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2020/12/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-3-deutschlandpruefung-fatf-teil-2-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=4, zuletzt abgerufen am: 27.03.2022.

Bundesministerium für Finanzen, Deutschlandprüfung 2020/2021 der Financial Action
Task Force – Teil 3, URL:
<https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2021/08/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-3-deutschlandpruefung-fatf-teil-3.html>, zuletzt abgerufen am:
28.03.2022.

Bundesministerium für Finanzen: Erste Nationale Risikoanalyse, URL:
https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.pdf?__blob=publicationFile&v=17, zuletzt abgerufen am: 28.03.2022.

Bundesministerium für Finanzen: Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, URL:
<https://www.bmf.gv.at/themen/finanzmarkt/geldwaescherei-terrorismusfinanzierung.html>, zuletzt abgerufen am: 14.03.2022.

Bundesministerium für Finanzen: Nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und
Terrorismusfinanzierung, URL: <https://www.bmf.gv.at/dam/jcr:232451c0-5086-45d0-bd37-1baade16235c/Nationale%20Risikoanalyse%202021.pdf>, zuletzt
abgerufen am: 31.03.2022.

Bundesministerium für Inneres: Anleitung für goAML der A-FIU, URL:
https://www.bundeskriminalamt.at/308/files/102020_goAML_Anleitung.pdf,
zuletzt abgerufen am: 01.04.2022.

Bundesministerium für Inneres: Geldwäscherei im Pandemie-Jahr 2020 gestiegen, URL: <https://bundeskriminalamt.at/news.aspx?id=552B4170697161534235673D>, zuletzt abgerufen am: 08.03.2022.

Bundesministerium für Inneres: Meldestellen, URL: <https://www.bundeskriminalamt.at/602/start.aspx>, zuletzt abgerufen am: 01.04.2022.

Bundesministerium für Inneres: Zwei Jahre A-FIU, URL: <https://www.wko.at/service/A-FIU-Praesentation-Kubarth.pdf>, zuletzt abgerufen am: 01.04.2022.

Bureau of International Narcotics and Law Enforcement Affairs: The consequences of money laundering and financial crime, URL: <https://www.hsdl.org/?view&did=3549>, zuletzt abgerufen am: 06.03.2022.

Cambridge Dictionary: Phantom, URL: <https://dictionary.cambridge.org/de/worterbuch/englisch/phantom>, zuletzt abgerufen am: 10.03.2022.

Compliance Praxis: FMA publiziert Rundschreiben zu Geldwäschebekämpfung, URL: https://www.compliance-praxis.at/Themen/Aktuelles_Meinung/Archiv/FMA_publiziert_Rundschreiben_zu_Geldwaeschebekaempfung.html, zuletzt abgerufen am: 29.03.2022.

Diesteldorf, Süddeutsche Zeitung (2021): So will die EU Geldwäsche besser bekämpfen. URL: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/geldwaesche-eu-gesetz-1.5357994>, zuletzt abgerufen am: 02.04.2022.

Eurasian Group: FATF typology reports, URL: <https://eurasiangroup.org/en/fatf-typology-reports>, zuletzt abgerufen am: 15.03.2022.

Europäische Kommission: Kampf gegen Finanzkriminalität: Kommission überarbeitet Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung,

URL: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_21_3690, zuletzt abgerufen am: 01.04.2022.

Europäisches Parlament: Understanding money laundering through real estate transactions, URL: https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%2001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf, zuletzt abgerufen am: 08.03.2022.

Europäischer Rechnungshof: Bekämpfung von Geldwäsche: EU muss konsequenter und kohärenter überwachen, URL: <https://www.eca.europa.eu/de/Pages/NewsItem.aspx?nid=15592>, zuletzt abgerufen am: 25.03.2022.

Europäische Union: Länderprofile, URL: https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/country-profiles_de, zuletzt abgerufen am: 29.03.2022.

FATF: FATF Members and Observers, URL: <https://www.fatf-gafi.org/about/membersandobservers/>, zuletzt abgerufen am: 15.03.2022.

FATF: Financial Flows from Human Trafficking, URL: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/content/images/Human-Trafficking-2018.pdf>, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

FATF: Money laundering & terrorist financing through the real estate sector, URL: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>, zuletzt abgerufen am: 12.03.2022.

FATF: Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals, URL: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20vulnerabilities%20legal%20professionals.pdf>, zuletzt abgerufen am: 13.03.2022.

FATF: Mutual Evaluations, URL: <https://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/more/more-about-mutual->

[evaluations.html?hf=10&b=0&s=desc\(fatf_releasedate\)](#), zuletzt abgerufen am: 27.03.2022.

FATF: Mutual Evaluation Report Austria, URL: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer4/MER-Austria-2016.pdf>, zuletzt abgerufen am: 30.03.2022.

FATF: Mutual Evaluation Report Germany, URL: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer/MER%20Germany%20full.pdf>, zuletzt abgerufen am: 28.03.2022.

FATF: Risk and Trends Reports & Guidance, URL: [https://www.fatf-gafi.org/publications/privatesector/documents/riskandtrendsreportsandguidance.html?hf=10&b=0&s=desc\(fatf_releasedate\)](https://www.fatf-gafi.org/publications/privatesector/documents/riskandtrendsreportsandguidance.html?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate)), zuletzt abgerufen am: 08.03.2022.

FATF: The FATF Recommendations, URL: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF%20Recommendations%202012.pdf>, zuletzt abgerufen am: 15.03.2022.

FATF: Topic: FATF Recommendations, URL: [https://www.fatf-gafi.org/publications/fatfrecommendations/?hf=10&b=0&s=desc\(fatf_releasedate\)](https://www.fatf-gafi.org/publications/fatfrecommendations/?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate)), zuletzt abgerufen am: 15.03.2022.

FATF: Who we are, URL: <https://www.fatf-gafi.org/about/>, zuletzt abgerufen am: 15.03.2022.

FATF: 25 years and beyond, URL: <https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/brochuresannualreports/FATF%2025%20years.pdf>, zuletzt abgerufen am: 15.03.2022.

Finanzmarktaufsicht: Suchergebnisse für Geldwäsche, URL: <https://www.fma.gv.at/?s=Geldwäscherei>, zuletzt abgerufen am: 29.03.2022.

Geldinstitut: Blockchain und Krypto verändern den Immobilienmarkt, URL: <https://www.geldinstitute.de/trends/2021/blockchain-und-krypto-veraendern-den-immobilienmarkt.html>, zuletzt abgerufen am: 01.04.2022.

Generalzolldirektion: Nationale Risikoanalyse, URL: https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Nationale-Risikoanalyse/nationale-risikoanalyse_node.html, zuletzt abgerufen am: 28.03.2022.

Generalzolldirektion: Pressemitteilung zur Gründung der AFCA, URL: https://www.zoll.de/DE/FIU/Anti-Financial-Crime-Alliance/pm_bargeld_2019_z90.html;jsessionid=E2B6A2A71AF5D38092D476F567ACDA49.internet411?faqCalledDoc=348658, zuletzt abgerufen am: 29.03.2022.

Generalzolldirektion: Public Private Partnership: Anti Financial Crime Alliance, URL: https://www.zoll.de/DE/FIU/Anti-Financial-Crime-Alliance/anti-financia-crime-alliance_node.html, zuletzt abgerufen am: 29.03.2022.

Jegers, Capital: Wie Kriminelle mit Immobilien Geld waschen, URL: <https://www.capital.de/immobilien/wie-kriminelle-mit-immobilien-geld-waschen>, zuletzt abgerufen am: 10.03.2022.

OECD: Ending the Shell Game, URL: <https://www.oecd.org/tax/crime/ending-the-shell-game-cracking-down-on-the-professionals-who-enable-tax-and-white-collar-crimes.pdf>, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

Oesterreich.gv.at: Kaution, URL: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/1/Seite.210221.html, zuletzt abgerufen am: 10.03.2022.

Propvest: Das bedeutet ein gut strukturiertes Immobilienportfolio, URL: <https://www.propvest.de/magazin/immobilienportfolio>, zuletzt abgerufen am: 12.03.2022.

Statistisches Amt der Europäischen Union: Glossar: Europäische Währungseinheit (ECU), URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics->

[explained/index.php?title=Glossary:European_currency_unit_\(ECU\)/de](https://www.transparency.org/en/cpi/2021), zuletzt
abgerufen am: 17.03.2022.

Sulzbacher, Der Standard (2019): Geldwäscheskandal bei der Danske Bank: Spuren führen
nach Österreich. URL:
<https://www.derstandard.de/story/2000095769226/geldwaescheskandal-bei-der-danske-bank-spuren-fuehren-nach-oesterreich>, zuletzt abgerufen am: 02.04.2022.

Tagesschau: Bargeldobergrenze gegen Geldwäsche, URL:
<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bargeld-obergrenze-bargeldobergrenze-geldwaesche-eu-kommission-101.html>, zuletzt abgerufen am:
28.03.2022.

Tagesspiegel: New York ruft wegen zunehmender Waffengewalt „Katastrophenfall“ aus,
URL: <https://www.tagesspiegel.de/politik/mehr-tote-durch-schusswaffen-als-durch-corona-new-york-ruft-wegen-zunehmender-waffengewalt-katastrophennotfall-aus/27398366.html>, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

Transparency International: Corruption perceptions index, URL:
<https://www.transparency.org/en/cpi/2021>, zuletzt abgerufen am: 06.03.2022.

Transparency International: Dirty money, URL: <https://www.transparency.org/en/our-priorities/dirty-money>, zuletzt abgerufen am: 06.03.2022.

Transparency International: Towards better AML practice, URL:
<https://transparency.eu/wp-content/uploads/2018/01/TBABP-scoping-paper-AML-gaps-in-real-estate-sector.pdf>, zuletzt abgerufen am: 08.03.2022.

Transparency International Deutschland: Geldwäschebekämpfung in Deutschland, URL:
https://www.transparency.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/2021/Studie_Geldwaesche-in-Deutschland_210826.pdf, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

Transparency International Deutschland: Was ist Korruption, URL: <https://www.transparency.de/ueber-uns/was-ist-korruption/>, zuletzt abgerufen am: 06.03.2022.

UNODC: Anti-money Laundering, URL: <https://www.unodc.org/rpanc/en/Sub-programme-2/Thematic-areas/aml.html>, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

UNODC: Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes, URL: https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/Studies/Illicit_financial_flows_2011_web.pdf, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

UNODC: Global Study on Firearms Trafficking 2020, URL: https://www.unodc.org/documents/firearms-protocol/2020/2020_REPORT_Global_Study_on_Firearms_Trafficking_2020_web.pdf, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.

Unternehmensservice Portal: Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, URL: <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/geldwaesche.html>, zuletzt abgerufen am: 14.03.2022.

UNODC: UNODC World Drug Report 2021: pandemic effects ramp up drug risks as youth underestimate cannabis dangers, URL: https://www.unodc.org/unodc/frontpage/2021/June/unodc-world-drug-report-2021_-pandemic-effects-ramp-up-drug-risks--as-youth-underestimate-cannabis-dangers.html, zuletzt abgerufen am: 05.03.2022.