

# **Aktuelle Erkenntnisse zur Ausprägung der Geldwäsche im Immobilien Sektor**

Business Cases

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Business Cases / Fallstudien - Nichtfinanzsektor .....</b>	<b>5</b>
1.1. Business Case 1: Kapitalanlage: MFH, WGH .....	5
1.2. Business Case 2: Investment/Kapitalanlage; Hotel.....	6
1.3. Business Case 3: Investment; Landhaus .....	7
1.4. Business Case 4: Handelnde Person; Wohnimmobilie .....	9
1.5. Business Case 5: Finanzierung; Wohnimmobilie .....	10
1.6. Business Case 6: Kapitalanlage/Finanzierung; WGH .....	12
1.7. Business Case 7: Bau und Sanierung: Organisierte Kriminalität .....	13
1.8. Business Case 8: Kapitalanlage: Ferienwohnung.....	14
1.9. Business Case 9: Auftretende Person: Wohnimmobilie .....	15
<b>2 Business Cases / Fallstudien - Finanzsektor .....</b>	<b>16</b>
2.1. Gewerbeimmobilien: .....	16
2.1.1. <i>Business Case 1: Unplausible Absenkung Kaufpreis / unplausibel hoher Kaufpreis .....</i>	<i>16</i>
2.1.2. <i>Business Case 2: Zweck des Immobilienerwerbs unklar.....</i>	<i>17</i>
2.1.3. <i>Business Case 3: Bezug zu offshore Staaten / Länder mit erhöhtem GW Risiko</i>	<i>17</i>
2.1.4. <i>Business Case 4: Schwierigkeiten bei der Abklärung der Mittelherkunft oder fehlende Transparenz bezüglich des Vertragspartners.....</i>	<i>18</i>
2.1.5. <i>Business Case 5: Bezug zu politisch exponierten Personen oder Oligarchen / negative Presse .....</i>	<i>19</i>
2.1.6. <i>Business Case 6: Ungewöhnliche Abwicklungsmodalitäten.....</i>	<i>20</i>
2.2. Privatimmobilien .....	20
2.2.1. <i>Business Case 1: Unstimmigkeiten bei Bestimmung der Mittelherkunft / unklare Mittelherkunft .....</i>	<i>20</i>
2.2.2. <i>Business Case 2: Gefälschte / Nicht nachvollziehbare Eigenkapitalnachweise</i>	<i>21</i>
2.2.3. <i>Business Case 3: Dritte / Strohmänner in der Geschäftsbeziehung Verkaufsprozess intransparent - Zweifel an der Identität.....</i>	<i>22</i>
2.2.4. <i>Business Case 4: Beteiligung von Ländern mit erhöhtem GW Risiko .....</i>	<i>23</i>
<b>3 Business Cases / Fallstudien - Behörden .....</b>	<b>24</b>
3.1 Business Case 1: Geldwäsche im Immobilienbereich im Zusammenhang mit Kunst / antike Gegenstände .....	24

3.2	Business Case 2: Nicht nachvollziehbare Wertsteigerung.....	25
3.3	Business Case 3: Kontaktvermeidung.....	25
3.4	Business Case 4: Gefälschter Vermögensnachweis.....	26
3.5	Business Case 5: Bareinzahlungen.....	27
3.6	Business Case 6: Risikoland .....	27

# Vorwort

Die nachfolgenden Business Cases stellen eine Sammlung an Auffälligkeiten und sonstigen Informationen im Zusammenhang mit Geldwäsche im Immobiliensektor dar, die den jeweils damit betrauten Verpflichteten und beteiligten Behörden dazu veranlassen, sich näher mit dem Sachverhalt sowie dessen Hintergrund zu befassen, weitere Recherchen durchzuführen und ggf. eine Verdachtsmeldung bei der FIU einzureichen.

Unter dem Begriff der „Auffälligkeiten“ werden für die Zwecke dieses Dokuments Merkmale verstanden, die derart vom typischen Verlauf einer Kundenbeziehung bzw. Transaktion abweichen, dass sie beim Verpflichteten eine Prüfung des Sachverhalts hinsichtlich des Verdachts der Geldwäsche ausgelöst haben.

Die Fallsammlung an Auffälligkeiten beruht auf praktischen Erfahrungen der verschiedenen Verpflichteten und Behörden dieser Arbeitsgruppe aus dem Finanz- und dem Nichtfinanzsektor. Die Vielfalt der Perspektiven der verschiedenen Verpflichteten im Immobiliensektor auf geldwäscherelevante Sachverhalte spiegelt sich daher in Inhalt und Aufbau der Business Cases wider: Der erste Abschnitt behandelt Business Cases aus dem Nichtfinanzsektor, für den etwa Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Investment einer Hotelanlage oder der Finanzierung einer Wohnimmobilie gesammelt wurden. Im zweiten Abschnitt stellt der Finanzsektor Auffälligkeiten vor, wobei Gewerbe- und Privatimmobilien separat betrachtet werden, da sie sich bei der jeweiligen Ausgestaltung sehr deutlich voneinander unterscheiden. Der dritte Abschnitt schließt mit einer Auswahl an Fällen ab, die in der Darstellungsform bei der FIU bzw. Strafverfolgungsbehörden eingegangen sind.

Die Fälle wurden im Wesentlichen so übernommen, wie sie von den Beteiligten zugeliefert wurden.

Ziel der Veröffentlichung dieser Business Cases sollte sein, Verpflichtete für vergleichbare Situationen zu sensibilisieren und dabei zu unterstützen, mögliche Geldwäscheverdachtsfälle zu erkennen. Zugleich soll die Sammlung an Fällen den beteiligten Behörden als Arbeitspapier dienen. Vor dem Hintergrund der verschiedenen Perspektiven der Verpflichteten und der dynamischen Fortgestaltung der Möglichkeiten zur Geldwäsche, erhebt diese Sammlung nicht nur keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern möchte vor allem nicht als schematische Anleitung zum „Auffinden“ von Geldwäscheverdachtsfällen verstanden werden. Vielmehr sollen die vorliegenden Business Cases den Verpflichteten als praxisnahe Beispielsammlung dienen und sie dazu motivieren, sich mit auffälligen Sachverhalten näher zu befassen, diese zu prüfen und bei Vorliegen der Voraussetzungen an die FIU zu melden.

# 1 Business Cases / Fallstudien - Nichtfinanzsektor

## 1.1. Business Case 1: Kapitalanlage: MFH, WGH

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhaus in Mannheim: – B-Lage –</li> <li>• Als Kapitalanlage genutzt</li> <li>• Kaufpreis soll bei 1.5 Mio. EUR liegen</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Verkäufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Person, Herkunft: Land mit hohem Risiko (NRA)</li> <li>• Eigentümer mehrerer Immobilien</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf eines MFH als Kapitalanlage/Renditeobjekt</li> <li>• Verkauf soll zügig im Rahmen eines „Secret Sale“ (diskreter Verkauf ohne öffentliche Präsentation, keine Bilder bei medialer Präsentation) erfolgen</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein MFH, welches vermeintlich saniert und voll vermietet sein soll, sollte über einen Immobilienmakler zum Verkauf angeboten werden.</li> <li>• Aufgrund der hohen Rendite forderte der Eigentümer einen für die B-Lage überteuert erscheinenden Verkaufspreis von 1.5 Mio. EUR. Die Mieteinnahmen erschienen ebenfalls sehr hoch für die B-Lage der Immobilie.</li> <li>• Als Nachweis wurde vorab eine Tabelle mit Mieteinnahmen zugeschickt.</li> <li>• Im Rahmen der Due Diligence wurden die entsprechenden Unterlagen (Grundbuch, Teilungserklärung, Mietverträge, Genehmigungen usw.) angefordert. Bei einer Vor-Ort-Überprüfung wurde festgestellt, dass innerhalb der Immobilien zahlreiche Umbauten stattgefunden haben. Die angeforderten Unterlagen wurden jedoch nicht übersendet.</li> <li>• Es wurde seitens des Eigentümers versichert, dass alles vorliegt und die Immobilie im Rahmen des Secret Sale an ausgewählte Kaufinteressenten angeboten werden sollte.</li> <li>• Im Rahmen des Adverse Media Check wurde festgestellt, dass kurz nach der Due Diligence mehrere Razzien bei 18 Immobilien, u.a. auch in der besagten Immobilie, durchgeführt wurden.</li> <li>• Die Ermittlungen richten sich gegen drei Eigentümerfamilien von sogenannten „Problemimmobilien“ und deren Hausverwalter. Sie sollen die hilflose Lage der meist südosteuropäischen Bewohner ausgenutzt und Sozialleistungs- und Mietbetrug begangen haben. Darüber hinaus soll es auch zu Urkundenfälschungen im Zusammenhang mit Corona-Hilfen gekommen sein.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b> <b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständige Unterlagen zur Immobilie werden trotz der Aufforderung nicht übersendet, insbesondere lagen die Mietverträge nicht vor; um den Verdacht der „Phantommieter“ zu umgehen, werden Kontoauszüge mit den Zahlungseingängen übersendet – diese sollten suggerieren, dass eine Vermietung vorliegt, jedoch war diese nicht legal (z.B. nicht genehmigter Wohnraum, illegaler Aufenthalt, Sozialleistungsbetrug). Die Mieteinnahmen waren im Verhältnis zur Lage und dem Objektzustand zu hoch, was auf Mietwucher hindeuten kann – hilflose Lage von bestimmten Gruppen (Sozialleistungsempfänger, Hilfs- und Saisonarbeiter) wird ausgenutzt. Genehmigungen für umgebauten und vermieteten Wohnraum werden nicht vorgelegt</li> </ul>

<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentümer fordert den Verkauf im Rahmen eines Secret Sale; die Adresse und Bilder sollen dann nur ernsthaften Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt werden – auch dient der Secret Sale dazu, die Marktreaktion auf die Immobilie zu eruieren, insbesondere im Hinblick auf den Preis.</li> </ul>
---------------	--

## 1.2. Business Case 2: Investment/Kapitalanlage; Hotel

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sanierungsbedürftiges Hotel 35 Zimmer in einer deutschen Großstadt</li> <li>Möglicher Jahresumsatz 1,1 Mio EUR</li> <li>Kaufpreis: 8,3 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Verkäufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigentümer/wB ist in der Türkei wohnhaft</li> <li>Bauträger/Sanierung <ul style="list-style-type: none"> <li>Vertreten durch Geschäftsführer 1</li> <li>Volumen 1,5 Mio EUR</li> </ul> </li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Verkauf eines teilsanierten und aufgestockten Hotels
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Hotel wurde im Januar 2014 gekauft. Im Mai 2014 wurde eine Grundschuld ohne Brief i.H.v. 3 Mio. EUR eingetragen, die von einer türkischen Bank ausgestellt wurde.</li> <li>Die Grundschuld wurde im März 2016 wieder gelöscht. Das Hotel war damit schuldenfrei. Hintergründe zur vorzeitigen Grundschuldtilgung liegen nicht vor. <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund eines medial bekanntgewordenen Falles eines Clans in Berlin, ist ein spezieller Geldwäsche Modus Operandi in Zusammenhang mit Immobilien bekanntgeworden:</li> <li>In einem Land mit hohem Risiko gem. NRA wird ein Konto eröffnet oder besteht bereits. Ein bestimmter Bargelddbetrag oder Sicherheiten werden hinterlegt. Die Bank hat in Deutschland mehrere Filialen, sodass bei einer dieser Filialen relativ einfach ein Konto eröffnet werden kann.</li> <li>Auf Basis der im Land mit hohem Risiko hinterlegten Sicherheiten oder des dort hinterlegten Barvermögens wird zugunsten der deutschen Niederlassung eine Grundschuld bestellt, die aber in Wirklichkeit nicht abgerufen wird. Sie dient dem Schein, sodass angenommen werden kann, dass die Transaktion regulär über einen Kredit finanziert wurde.</li> <li>Nach diesem Modus Operandi hatten männliche Clan-Kriminelle im Rahmen von Immobilien-Zwangsvollstreckungen über ihre nicht erwerbstätigen Ehefrauen Immobilien erworben. Als Schuldner wurden die Ehefrauen eingetragen. Die Kredite wurden entweder nicht abgerufen oder als legales Geld vereinnahmt. Die Immobilien wurden größtenteils in bar bezahlt.</li> </ul> </li> <li>Für den Erwerb des Hotels wurde analog dieses beschriebenen Modus Operandi auch eine Grundschuld zugunsten der Bank im Drittland ausgestellt, die nach 22 Monaten wieder gelöscht wurde. Demzufolge konnte der Eigentümer innerhalb des Zeitraumes die Grundschuld i.H.v. 3 Mio. EUR ablösen. Während dessen hatten der Eigentümer und vermutlich weitere Hintermänner bereits weitere 1,5 Mio. EUR in die Sanierung und Aufstockung investiert. Hieraus ergibt sich ein Betrag von 4,5 Mio. EUR, der in einem Zeitraum von vier Jahren (2014- 2016 (3 Millionen EUR Kaufpreis)) und 2016-2018 (1,5 Mio. EUR Sanierung) in den Wirtschaftskreislauf integriert wurde.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Sanierung des Hotels wurde durch die inzwischen wegen Vermögenslosigkeit gelöschte X GmbH durchgeführt. Da die offiziellen Sanierungskosten bei mind. 1,5 Mio. EUR gelegen haben sollen, ist es zweckdienlich, die jeweiligen Bilanzen zu untersuchen. Interessant dürfte hierbei sein, wo das Geld für die Sanierung herkommt, da aus der Bilanz der Jahre 2014 und 2015 die Bilanzsummen bei 85.061 EUR bzw. bei 146.175 EUR lagen. Das zuletzt ein nordafrikanischer Geschäftsführer aufgeführt war, der finanzielle Unregelmäßigkeiten aufwies und auch der Gesellschafter gewechselt hatte, machte deutlich, dass die Beteiligungsstrukturen verschleiert worden sind.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<p>Mit einem Hotel kann in allen drei Geldwäschephasen inkriminiertes Geld gewaschen werden:</p>
<b>Immobilie/ Transaktion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobilie (Hotel) wird sanierungsbedürftig gekauft - Teil des Kaufpreises wird in bar bezahlt – der hier handelnde Immobilienmakler diente als Vermittler zwischen einem bargeldwilligen Käufer und Verkäufer – Die sehr hohe Provision (ca. 400.000 EUR) sollte mindestens zu 50% in bar und ohne Rechnung erfolgen</li> <li>Immobilie wurde zu Sanierungszwecken gekauft; bei dem Bauträger bzw. wB handelt es sich aber nicht um einen klassischen Immobilieninvestor</li> <li>Die Bau- und Sanierungsmaßnahmen für die Immobilien werden pauschal angegeben, sodass die vorgenommenen Arbeiten nicht nachvollzogen werden können</li> <li>Es werden ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen angegeben, obwohl das Objekt mehrere Jahre saniert wurde, und daher – wenn überhaupt - nur ein Teil der Fläche zur Vermietung vorhanden war</li> <li>Immobilie wird über einen Makler verkauft = Verkaufspreis hat sich mehr als verdoppelt – Indikatoren: Grundschuld im Grundbuch, alter Kaufvertrag. = KP liegt deutlich über den Verkehrswert bzw. Ertragswert, da Sanierung noch nicht vollständig abgeschlossen</li> <li>Protokollierter Kaufpreis weicht deutlich vom Kaufpreis im Exposé des Maklers ab = Hinweis auf verdeckte Zahlungen</li> </ul>
<b>Geographisch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundschuld wird in Höhe des KP eingetragen und trotz Sanierung nach kürzester Zeit wieder gelöscht – diese wurde demnach nicht benötigt und sollte den Anschein erwecken, dass der Kaufpreis offiziell über eine Bank gezahlt wurde – Grundschuld stammt von einer Bank aus einem Land mit hohem Risiko, welche im Inland eigene Filialen betreiben. Indikator = durch Vermögen im Land mit hohem Risiko, stellt die Bankmutter in dem jeweiligen Land für die inländische Bank das Darlehen aus bzw. attestiert die Bonität</li> </ul>
<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung erfolgt über eine Bauträgersgesellschaft mit kleinen wirtschaftlichen Verhältnissen – die durchgeführten Sanierungskosten übersteigen den Umsatz der Gesellschaft; Geschäftsführer der Gesellschaft sind Personen die im Inland leben; sie weisen jedoch Bezüge zum selben Drittland auf. Ein Geschäftsführer tritt auch als Vertreter für den wB auf</li> <li>wB ist in der Türkei ansässig und wird durch eine Person vertreten, die alle Angelegenheiten regelt – auftretende Person ist in den Geldwäschevorgang involviert und partizipiert daran, indem er Kickback-Zahlungen fordert (vom Käufer und Makler)</li> </ul>

### 1.3. Business Case 3: Investment; Landhaus

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierungsbedürftiges Landhaus in rheinischer Kleinstadt</li> <li>Kaufpreis: 650.000 EUR zzgl. Kaufnebenkosten i.H.v 11,57% (75.205 EUR)</li> </ul>
-------------------	--

<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer (auf tretende Person) einer Immo-Projektentwicklungs-GmbH (I GmbH)</li> <li>• I-GmbH unterbreitet Kaufangebot über vollen Kaufpreis</li> <li>• Immobilie und Nebenkosten sollen aus Eigenmitteln bezahlt werden</li> <li>• Eigenkapitalnachweis: Ausgestellt von einer in Zürich ansässigen Bank, adressiert an eine Volksbank und eine Sparkasse in verschiedenen Städten, mit der Bestätigung, dass eine Holding Ltd. mit Sitz in Zypern, über deponierte Vermögenswerte von mehr als 1 Mio. EUR verfügt</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau zum altersgerechten und betreuten Wohnen (Seniorenresidenz)</li> <li>• Alternativ: Bau von Eigentumswohnungen und deren Abverkauf</li> <li>• Bauvolumen: 4-6 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die I GmbH unterbreitet das Kaufangebot. Die letzte Bilanz aus 2018 deutet darauf hin, dass sehr hohe Verbindlichkeiten nebst Bilanzverlusten bestehen. Anstatt einer Finanzierungsbestätigung wird ein Kapitalnachweis vorgelegt. Dieser ist jedoch zugunsten einer Holding Ltd. mit Sitz in Zypern ausgestellt. Bei der Ermittlung des wB wurde bekannt, dass es sich um einen russischen Staatsbürger handelt, der jedoch gleichzeitig über einen Pass aus Tschechien verfügt.</li> <li>• Im zypriotischen Handelsregister ist die Holding Ltd. seit 2011 als „aktiv“ eingetragen. Als Geschäftsführer ist eine Rechtsanwältin eingetragen. Dies dient u.U. zur Verschleierung des wahren wB.</li> <li>• Im Rahmen der Due Diligence konnten zwei weitere Immobiliengesellschaften (Asset-Gesellschaft) in Deutschland und zwei Gesellschaften in Tschechien ermittelt werden, die in einem Zusammenhang mit dem wB stehen. Zwischen einer der Gesellschaften in Tschechien und einer in Deutschland bestand ein Darlehen. Darlehensgeber war die tschechische Gesellschaft (Loan-Back-Methode).</li> <li>• Alle Gesellschaften und das Konto in Zürich wurden 2011 gegründet bzw. eröffnet.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	
<b>Transaktion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Immobilie soll mit vorhandenen Barmitteln bezahlt werden, obwohl die Gesellschaft im Besitz der auftretenden Person nicht über viel Kapital verfügt. Hier kann es sein, dass die Gelder von einer dritten Person eingeschleust wurden. Die Herkunft der Mittel für die Sanierung bleibt unklar.</li> </ul>
<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Immobilie handelte es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie für dessen Sanierung, Umbau oder Entwicklung weitere Gelder benötigt werden: die Vermögensherkunft ist daher unklar gewesen.</li> </ul>
<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden Bankbestätigungen über das Vermögen aus einem Land vorgelegt, das keine gleichwertigen Standards für die Bekämpfung der Geldwäsche aufweist.</li> </ul>
<b>Geographisch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auftretende Person vertritt einen wB, der ein „Golden-Visa-Programm“ in Anspruch genommen hat. Der wB verfügt in dem jeweiligen Land über Anteile an mehreren Gesellschaften, die wiederum mit weiteren Gesellschaften in einem anderen Land verbunden sind – alle Gesellschaften wurden in dem gleichen Jahr gegründet.</li> <li>• Die in dem jeweiligen „Golden-Visa Land“ gegründeten Gesellschaften haben ein oder mehrere Darlehen an eine oder mehrere Gesellschaften im Inland gewährt. Diese Darlehen sind in den veröffentlichten Bilanzen zu sehen. Die wahre Vermögensherkunft wurde verschleiert.</li> </ul>



## 1.4. Business Case 4: Handelnde Person; Wohnimmobilie

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freistehende Villa in süddeutschem Mittelzentrum</li> <li>• Kaufpreis: 1.300.000 EUR zzgl. Kaufnebenkosten</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Person ansässig in D</li> <li>• Vertritt eine Investmentgesellschaft die in der Schweiz registriert ist</li> <li>• Immobilie und Kaufnebenkosten sollen aus Eigenmitteln der Investmentgesellschaft bezahlt werden</li> <li>• Eigenkapitalnachweis: Kontoauszug einer amerikanischen Bank, der ein Guthaben von über 78 Mio. USD aufweist</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Investment und Sitz einer zu gründenden Gesellschaft
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die auftretende Person D vertritt die WS AG mit Sitz in der Schweiz. D hat wegen einer Wohnimmobilie mit einem Kaufpreis von 1,3 Mio. EUR angefragt. Die Immobilie soll von der WS AG gekauft und an Herrn D vermietet werden. Begründet wurde dies damit, dass Herr D eine neue Gesellschaft in Deutschland gründen sollte.</li> <li>• Im Zuge der Due Diligence wurde ein weiterer Mitarbeiter der WS AG benannt, der bei der geplanten Besichtigung mit anwesend sein sollte. Hierbei handelt es sich um den M, der die US-Staatsbürgerschaft besitzt und in Jordanien geboren ist.</li> <li>• Im Rahmen der Due Diligence wurde ersichtlich, dass es noch weitere verbundene Gesellschaften in Kanada "W.-I. Ltd." und in den USA "W. I. LLC", registriert in Delaware, gibt. Auch wurde ein Kontoauszug der W. L. LLC, ausgestellt von einer amerikanischen Bank, mit einem Guthaben von 78,080,964 USD eingereicht. Geschäftsführer der kanadischen Gesellschaft sind D und M. Bei M. ist als Postanschrift lediglich eine Postbox in Jordanien vorhanden. Informationen aus einer Wirtschaftsauskunftei zeigen auf, dass D 2018 aufgefordert wurde, eine Vermögensauskunft abzugeben, was ein deutlicher Hinweis auf Zahlungsunfähigkeit ist.</li> <li>• Die Due Diligence Maßnahmen haben weiterhin noch ergeben, dass es noch weitere zahlreiche Gesellschaften mit z.T. hohem Anlagevermögen gibt, bei denen D und M als Direktoren beteiligt sind. Diese sind:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) U. S. Ltd.: Assets = 109,974,115 GBP</li> <li>2) S. G. T. Ltd.: Assets = 14,331,979 GBP</li> <li>3) M. S. Ltd.: Assets = 1,392,366,412 GBP</li> </ol> </li> <li>• Die vermeintlichen Assets in Milliardenhöhe könnten auf internationale, nicht nachvollziehbare Tätigkeiten hindeuten. Die wirtschaftlichen Hintergründe und die Mittelherkunft sind nicht nachvollziehbar.</li> <li>• Bei den anderen Gesellschaften sind u.a. weitere Geschäftsführer aufgeführt, die aus Syrien, Jordanien und Irak stammen. Die Angaben (gleicher Name unterschiedliche Geburtsdaten) zu diesen Geschäftsführern sind widersprüchlich.</li> <li>• Entsprechend dieser Recherchen könnte der Kontoauszug mit dem Guthaben wohl den Tatsachen entsprechen. Jedoch zeigen die Firmenverschachtelungen, dass es sich vermutlich bei D und M um Strohgeschäftsführer handelt, die Bezüge zu Drittländern mit hohem Risiko aufweisen.</li> <li>• Wer der wahre wirtschaftlich Berechtigte ist, konnte letztlich nicht ermittelt werden.</li> </ul>

<b>Auffälligkeiten:</b>	
<b>Transaktion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Immobilie soll mit vorhandenen Barmitteln einer schweizerischen Gesellschaft bezahlt und an die auftretende Person vermietet werden.</li> <li>Die auftretende Person ist deutscher Staatsbürger mit einer negativen Bonität und Direktor der Schweizer AG.</li> <li>Herkunft des Vermögens und der wahre wirtschaftlich Berechtigte sind nicht zu ermitteln.</li> </ul>
<b>Geographisch:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es werden Bankbestätigungen über das Vermögen aus einem Land vorgelegt, das gewisse Defizite in der Geldwäsche-Bekämpfung aufweist.</li> <li>In der dritten Geldwäsche-Phase, der Integration, dient das Geld der vermeintlichen Legalisierung durch den Kauf einer Immobilie – die Herkunft des Geldes ist in dieser Phase nicht mehr zu ermitteln.</li> <li>Die Bankbestätigung führt eine Schwestergesellschaft der Käuferin auf, deren Vermögen wiederum in den USA, in einem steuerbegünstigten Staat, liegt.</li> </ul>
<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Geschäftsführer der Schweizer AG ist bei weiteren ausländischen Firmen ebenfalls Geschäftsführer. Hier gibt es über weitere Geschäftsführer Bezüge zu Risikoländern im Nahen Osten.</li> </ul>

## 1.5. Business Case 5: Finanzierung; Wohnimmobilie

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Einfamilienhaus in einer deutschen Metropole</li> <li>➤ Kaufpreis 659.000 EUR zzgl. Kaufnebenkosten 14,5%</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürliche Personen wohnhaft in Deutschland jedoch mit Pass aus der Türkei</li> <li>Mutter, Tochter und Sohn kaufen die Immobilie und sollen ins Grundbuch (GB) als Eigentümer eingetragen werden</li> <li>Vater trägt die Kaufnebenkosten, tritt jedoch nicht als Käufer auf und soll auch nicht ins GB eingetragen werden</li> <li>Immobilie und Kaufnebenkosten sollen aus Eigenmitteln bezahlt werden</li> <li>Eigenkapitalnachweis: Kontoauszug, diverse Versicherungen, Darlehensvertrag über 450.000 EUR mit einer natürlichen Person, die in der Türkei lebt ; die Verbindung zwischen Darlehensgeber und Käufer bzw. Darlehensnehmer ist unklar</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Immobilie zu Wohnzwecken
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Familie K, bestehend aus der Mutter, den beiden Kindern und vermutlich dem Vater, haben ihr Interesse am Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses für einen KP i.H.v. 659.000 EUR bekundet. Nach erfolgter Besichtigung wurde durch den Sohn ein Kaufangebot über 650.000 EUR unterbreitet. Im Kaufvertrag sollten die Mutter und die Kinder als Käufer aufgeführt werden.</li> <li>Im Weiteren wurden zur Darlegung der Finanzierungsmöglichkeit verschiedene Dokumente als Nachweis übersandt:</li> <li>1. Privater Darlehensvertrag: Dieser wurde kurz vor Interessensbekundung geschlossen. Darlehensgeber ist vermutlich ein Verwandter (gleicher Nachname), wohnhaft in der Türkei. Darlehensnehmer sind die Mutter und die Kinder. Die Darlehenssumme liegt bei 450.000 EUR. Warum das Geld aus dem Ausland kommt und welcher genaue Zusammenhang zwischen den in Deutschland lebenden Kunden und dem Darlehensgeber besteht, kann nur vermutet werden. Laut der Nationalen Risikoanalyse gilt Türkei als Land mit hohem Risiko. Die Herkunft des Geldes ist bislang unbekannt.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2. Versicherungen: Es wurden zahlreiche Versicherungspolizen (u.a. betriebliche Altersvorsorge) des Vaters übersandt, bei denen eine Auszahlung angeblich möglich sei. Hierbei handelt es sich um eine mögliche Auszahlungssumme von insgesamt 126.000 EUR. Diese Versicherungen sollten nach Auskunft gekündigt werden, sodass der Betrag (Rückkaufwert) zur Verfügung steht. Die Auszahlungssumme dürfte den Kaufnebenkosten (ca. 100.000 EUR) entsprechen. Auffällig ist hierbei, dass aber der Vater nicht als Kaufinteressent auftritt und ebenso wenig als Käufer im Kaufvertrag aufgeführt werden soll.</li> <li>• 3. Kontoauszug: Es wurde ein Auszug vom Konto der Eltern übersandt. Das Kontoguthaben ist verhältnismäßig gering. Der Kontoauszug des Darlehensgebers wurde ebenfalls übersandt. Dort wird ersichtlich, dass zwei hohe Bareinzahlungen erst einige Tage nachdem der Darlehensvertrag geschlossen wurde, auf das Konto des Darlehensgebers erfolgten: die erste Bareinzahlung lag bei 350.000 EUR und die zweite bei 250.000 EUR. Die Kontoauszüge lagen nicht in deutscher Sprache vor. Ein Plausibilitätscheck war daher nur eingeschränkt möglich.</li> <li>• 4. Erklärung des Steuerberaters: Der Steuerberater der Eltern attestierte zudem, dass aufgrund einer 50%-igen Firmenbeteiligung bei der X GmbH ein ausschüttbarer Betrag i.H.v. 213.042 EUR zur Verfügung steht. Der auszuschüttende Betrag dürfte, sofern das Schreiben echt ist, wohl kaum zur Auszahlung kommen, da die GmbH dann kaum noch Rücklagen hätte. Es wird vermutet, dass der noch erforderliche Betrag von 200.000 EUR für die vollständige Kaufpreiszahlung über andere Zahlungswege kompensiert werden soll. Da es in der Umgebung der deutschen Metropole mehrere K. GmbHs gibt, konnte eine Beteiligung nicht verifiziert werden. Ebenso wenig konnte die Echtheit des Schreibens verifiziert werden.</li> </ul>
<p><b>Auffälligkeiten:</b></p> <p><b>Transaktion:</b></p> <p><b>Immobilie:</b></p> <p><b>Kunde: Geographisch:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Immobilie soll mit vorhandenen Barmitteln bezahlt werden, die aus unterschiedlichen Quellen stammen, wobei die Hauptsumme aus einem Land mit hohem Risiko kommt.</li> <li>• Das Kapital wurde im Drittland nicht nur in bar eingezahlt, sondern erst nach dem der Darlehensvertrag unterzeichnet worden ist.</li> <li>• Die Immobilie soll größtenteils mit eigenen Barmitteln bezahlt werden: hierfür werden zahlreiche Unterlagen unaufgefordert übersendet.</li> <li>• Die Summe im Darlehensvertrag ist weder grundbuchrechtlich abgesichert noch mit irgendwelchen anderen Sicherheiten.</li> <li>• Die genaue Verbindung zwischen Darlehensgeber und Kaufinteressent ist nicht nachvollziehbar.</li> <li>• Zudem deckt sich die Höhe der Rückzahlungssumme nicht mit den bisherigen Angaben zu den monatlichen Einnahmen: darüber hinaus sind im Darlehensvertrag keine Rückzahlungsmodalitäten festgelegt.</li> <li>• Es handelt sich u.U. um eine verdeckte Schenkung, zur Umgehung der Schenkungssteuer.</li> <li>• Der Kunde wünscht eine schnelle Abwicklung, was bei einer solchen Immobilie eher ungewöhnlich ist.</li> <li>• Kunde und Darlehensgeber stehen im Zusammenhang mit einem Land mit hohem Risiko.</li> </ul>

## 1.6. Business Case 6: Kapitalanlage/Finanzierung; WGH

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ WGH in einem westfälischen Mittelzentrum</li> <li>➤ Kaufpreis: 240.000 EUR zzgl. Kaufnebenkosten 12%</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Personen mit vietnamesischer Staatsangehörigkeit, wohnhaft in Deutschland</li> <li>• Aufenthaltserlaubnis wurde 2007 ausgestellt und ist bis 2022 gültig</li> <li>• Immobilie und Kaufnebenkosten sollen aus Eigenmitteln bezahlt werden</li> <li>• Eigenkapitalnachweis: Kontoauszug mit Sparguthaben von 79.000 EUR, privater Darlehensvertrag in Höhe von 100.000 EUR von einer vietnamesischer Herkunft</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Immobilie als Kapitalanlage
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Kaufinteressenten hat sich ein Ehepaar im August 2020 gemeldet. Beide haben eine im Jahre 2007 ausgestellte und bis 2022 gültige Aufenthaltserlaubnis. Das Ehepaar wollte das Wohn- und Geschäftshaus erwerben, das für ca. 240.000 EUR angeboten wurde. Hierzu wurde im Oktober 2020 eine Kaufpreisvereinbarung (Reservierung) unterschrieben.</li> <li>• Aufgrund mangelnder Sprachkenntnisse führte eine weitere Person die Gespräche. Diese Person war gleichzeitig der Darlehensgeber. Der Darlehensgeber und die Interessenten legten den Darlehensvertrag vor, sowie einige Kontoauszüge diverser Personen, u.a. die der Interessenten.</li> <li>• Aus diesen Kontoauszügen geht hervor, dass der Darlehensgeber über ein Konto bei der P. Bank verfügt und 100.000 EUR auf dieses übertrug.</li> <li>• Der Kontostand betrug nunmehr 108.000 EUR. Aus den übrigen Kontoauszügen geht hervor, dass die Ehefrau über einen längeren Zeitraum hohe Bargelddbeträge auf ihr Konto/Sparguthaben eingezahlt hatte; u. a. vierstellige Barbeträge, aber auch Bareinzahlungen über 25.000 EUR bzw. 30.000 EUR. In der Summe hatte sie 79.000 EUR angespart.</li> <li>• Der Verdacht liegt vor, dass inkriminierte Gelder eingeschleust werden sollten. Zum einen haben Recherchen ergeben, dass die Interessenten ein Restaurant betreiben, was die Bareinzahlungen erklären würde. Die Kaufinteressenten wurden nach der Herkunft der Barbeträge und der Darlehensgeber danach gefragt, welcher Tätigkeit er denn nachginge und woher die ihm zuzurechnenden 100.000 EUR stammten. Dabei reagierte der Darlehensgeber gereizt und teilte mit, dass er keine Angaben über die Herkunft des Geldes machen werde. Daraufhin nahm er Abstand von weiteren Angaben. Da der Darlehensvertrag eine erstrangige Grundschuldabsicherung vorsah, ist anzunehmen, dass der Darlehensgeber der wahre wirtschaftlich Berechtigte ist. Die Interessenten dürften nur vorgeschoben sein.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Immobilie soll mit vorhandenen Barmitteln bezahlt werden, die aus unterschiedlichen Quellen stammen: Die Interessenten betreiben ein Restaurant und der Darlehensgeber dürfte auch in einem ähnlichen Bereich tätig sein, wenn nicht sogar Mitinhaber des Restaurants</li> <li>• Bei den Barmitteln könnte es sich um nicht versteuertes Geld handeln</li> <li>• Es liegt nahe, dass der wahre wirtschaftlich Berechtigte der Dolmetscher ist und nicht die Kaufinteressenten; dies wird durch die Ausgestaltung des Darlehensvertrages und dem Auftreten des Darlehensgebers (zugleich auch auftretende Person) deutlich</li> <li>• Auf Nachfragen zur Mittelherkunft wurde die Auskunft verweigert</li> </ul>
<b>Transaktion:</b>	
<b>Kunde:</b>	

## 1.7. Business Case 7: Bau und Sanierung: Organisierte Kriminalität

<b>Immobilie:</b>	Sanierungsbedürftige Kapitalanlagen (MFH, WGH)
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holding mit zahlreichen Projektgesellschaften</li> <li>• wB sind ein Arzt und mehrere Wettbürobetreiber</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Sanierungsbedürftige Objekte in guten bis sehr guten Lagen mit Entwicklungspotenzial zur Vermietung oder Abverkauf.
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Fall wurde erst durch die Medien bekannt und hat dazu geführt, dass der verpflichtete Makler eine FIU-Meldung abgegeben hat, weil einer der Beschuldigten Kunde des Maklers gewesen ist. Der Fall hat deutlich gemacht, dass die Hintergründe einer Geschäftsbeziehung genauer zu untersuchen sind. Der unten genannte Sachverhalt liefert dafür die jeweiligen Auffälligkeiten:</li> <li>• 2016 wurden in einer groß angelegten Razzia des Zolls und der Polizei 83 Immobilien im Wert von über 300 Mio. EUR in Hessen, NRW und Schleswig-Holstein beschlagnahmt.</li> <li>• Die Beschuldigten waren ein Arzt und Immobilienbesitzer aus einer deutschen Metropole, zwei erfolgreiche Wettbürobetreiber und zwei maßgebliche Mitarbeiter für die Umsetzung der Immobilientransaktionen. Die Wettbürobetreiber hatten von zahlreichen Wettbüros ein beträchtliches Vermögen aufgebaut, bevor sie in den Immobilienmarkt investiert haben.</li> <li>• Der Arzt war das „Aushängeschild“ der kriminellen Bande und sollte seine guten Kontakte in die Immobilienszene einbringen und den Anschein von Seriosität vermitteln.</li> <li>• Einer der Wettbürobetreiber steckte das Geld in den Aufbau komplexer Firmengeflechte.</li> <li>• Der andere Wettbürobetreiber wiederum pflegte enge Kontakte zu einem Kokain-Großhändler, der Drogen-Millionen mit Immobilien-Deals in Frankfurt gewaschen haben soll. Es wurden angeblich knapp 950 Kilo Kokain verkauft. Die dort erzielten Gewinne seien durch Immobilienkäufe gewaschen worden.</li> <li>• Das gesamte Immobilienportfolio umfasste jedoch ein Volumen von über 300 Millionen EUR. Die Immobilien wurden über den Schätzwert gekauft, aufwendig saniert, um sie dann zu einem deutlich höheren Preis zu verkaufen.</li> <li>• Neben der Geldwäsche wurde der kriminellen Bande Bauabzugs- und Mehrwertsteuerhinterziehung und die Schwarzbeschäftigung der Arbeiter für die Sanierung der Immobilien zur Last gelegt.</li> <li>• Dies zeigt auf, dass es den kriminellen Akteuren in kurzer Zeit möglich war, ein beträchtliches Immobilienvermögen aufzubauen, indem Drogengelder und inkriminierte Gelder aus Wettgeschäften bereits in der Placement Phase in den Finanzkreislauf durch die schwarz abgewickelten Sanierungsmaßnahmen infiltriert wurden.</li> <li>• Der schnelle Aufbau eines Immobilienportfolios war der kriminellen Bande u.a. dadurch möglich, dass eine enge Zusammenarbeit mit bestimmten Immobilienmaklern bestand. Hierbei trat der Arzt als seriöser Kaufinteressent auf, der Immobilien „from the Desk“ (ohne vorherige Besichtigung) gekauft hat. D.h., dass die Immobilie lediglich aufgrund der möglichen Renditefähigkeit nach Sanierung oder des Entwicklungspotenzials</li> </ul>

	ohne Vorab-Besichtigung gekauft wurde. Der Arzt war ein bekannter Immobilieninvestor, der bei zahlreichen Immobilienmakler als Kaufinteressent gelistet war.
<b>Auffälligkeiten:</b>	
<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftspartner passen aufgrund ihrer bisherigen Geschäftspraxis/-tätigkeit nicht zueinander</li> <li>• Intransparente Gesellschaftsverschachtelungen</li> </ul>
<b>Transaktion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahlreiche Immobilien werden in kürzester Zeit gekauft – Mittelherkunft ist intransparent oder aus einem bargeldintensiven Geschäftsbetrieb – wB sind gleichzeitig Inhaber von Gastronomie, Wettbüros usw.</li> </ul>
<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien werden unter Zuhilfenahme von Maklern erworben, um schneller und seriöser zu kaufen/verkaufen – Ziel ist es, dass die wB nicht in den Vordergrund geraten</li> <li>• Protokolliert wird oftmals beim gleichen Notar</li> <li>• Immobilien werden „from the Desk“ gekauft, also ohne Besichtigung – die Zahlen reichen oftmals als Entscheidungskriterium aus (Faktor, Mieteinnahmen und (Aus- oder Entwicklungs-) Potenzial der Immobilie</li> </ul>

## 1.8. Business Case 8: Kapitalanlage: Ferienwohnung

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumswohnung in Strandlage an der Ostsee</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (Ferienwohnung)</li> <li>• Kaufpreis: 435.000 EUR</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Person:</li> <li>• Prokurist(in) einer gemeinnützigen GmbH (Kindertagesstätte)</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf einer Wohnung aus privaten Motiven</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (Ferienwohnung)</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Immobilie wurde durch die Vermittlungstätigkeit des Maklers an die natürliche Person veräußert. Es kam zu einem Kaufvertragsabschluss. Während des gesamten Prozesses gab es keinerlei Verdachtsmomente.</li> <li>• Die Rechnung der verdienten und fälligen Maklerprovision wurde postalisch an die genannte Privatanschrift der natürlichen Person versandt.</li> <li>• Die Zahlung der Provision wurde entgegen des bisherigen rein privaten Immobiliengeschäfts von dem Geschäftskonto der gemeinnützigen GmbH getätigt. Es erfolgten hierzu zwei Zahlungseingänge von insgesamt 15.529 EUR (10.000 EUR und 5.529 EUR).</li> <li>• Im Rahmen von anschließenden Recherchen durch den Geldwäschebeauftragten konnte in Erfahrung gebracht werden, dass es sich bei der Gesellschaft um eine Kindertagesstätte handelt.</li> <li>• Weiterhin ergaben die Recherchen, dass die Käuferin zugleich Prokurist(in) dieser gGmbH ist und die Zahlung der Provision womöglich durch sie selbst veranlasst wurde. Hintergrund der Zahlung durch die gGmbH könnte eine verdeckte Bonuszahlung sein, die den Tatbestand des § 266a StGB (Vorenthalten und Veruntreuen von Arbeitsentgelt) erfüllen würde oder eine Veruntreuung (§ 266 StGB) der Gelder von dem Geschäftskonto der gGmbH durch die Käuferin darstellen. Aufgrund der Neuregelung des § 261 StGB stellen beide mögliche Szenarien eine kriminelle Vortat der Geldwäsche dar.</li> <li>• Eine Bonitätsüberprüfung ergab, dass gegen die Käuferin erhebliche negative Zahlungsinformationen vorlagen. Infolgedessen wurde weder die Provision noch der Kaufpreis gezahlt, sodass der Kaufvertrag rückabgewickelt wurde.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine entsprechende Rückmeldung der Staatsanwaltschaft (StA) bestätigte diese strafbare Handlung der Käuferin.</li> <li>• Die Provisionszahlungen mussten auf Antrag der StA an die gGmbH zurücküberwiesen werden.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b> Kunde: Transaktion:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es liegen negative Zahlungsinformationen vor.</li> <li>• Die Provisionszahlung erfolgt von Dritten (Verdacht der Untreue).</li> </ul>

## 1.9. Business Case 9: Auftretende Person: Wohnimmobilie

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exklusive Villa mit Schwimmbad in Seelage</li> <li>• Nutzung als Eigenheim</li> <li>• Kaufpreis: 2.950.000 EUR</li> </ul>
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler gemäß § 2 (1) Nr.14 GwG
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Person: Staatsangehörigkeit: deutsch</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf zu privaten Zwecken / Wohnzwecken</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezüglich der Vermittlung einer Villa gab der Kaufinteressent an, dass die Immobilie aus Eigenmitteln finanziert werden soll.</li> <li>• Auf Anforderung wurde eine Bankbestätigung übersandt, die attestierte, dass der Kaufinteressent über die liquiden Mittel zum Erwerb der Immobilien verfüge.</li> <li>• Durch Open Source Recherchen konnten keine Anhaltspunkte für die Herkunft des Geldes/Vermögens ermittelt werden.</li> <li>• Im Rahmen der weiteren Prüfpflichten wurden die übersandten Dokumente (Ausweise, Bankbestätigung) geprüft. Seitens der ausstellenden Bank wurde hierbei die Fälschung des Kapitalnachweises bestätigt.</li> <li>• Folglich wurde die Geschäftsbeziehung beendet und eine Verdachtsmeldung abgegeben.</li> <li>• Der genauen Hintergrund der Fälschung konnte nicht ermittelt werden.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b> Kunde:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Kaufpreis, aber keine plausible Angabe zur Herkunft des Geldes</li> <li>• Keine öffentlichen Einträge (z.B. LinkedIn, Xing) zu führenden Positionen und daher kein Indiz für die Herkunft des Geldes</li> <li>• Verwendung gefälschter Dokumente (auch von deutschen Banken)</li> <li>• Kontoauszüge werden als Bankbestätigungen übersandt</li> <li>• Auffälliges Verhalten des Kunden bei Fragen / Rückfragen (Ausweichende Antworten zur Herkunft des Geldes)</li> </ul>

## 2 Business Cases / Fallstudien - Finanzsektor

### 2.1. Gewerbeimmobilien:

#### 2.1.1. Business Case 1: Unplausible Absenkung Kaufpreis / unplausibel hoher Kaufpreis

Fall 1	
Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus in einer Großstadt; Kaufpreis ca. 1 Mio. Euro
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkäufer: Privatperson, wohnhaft im Inland</li> <li>• Käufer = Darlehensnehmer: deutsche Immobilien-GmbH (Geschäftsführer wohnhaft im Inland)</li> </ul>
Geschäftszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investition, Ergänzung des Portfolios</li> </ul>
Sachverhalt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfrage zur Finanzierung des Kaufs eines Wohn- und Geschäftshauses</li> <li>• Änderung (Verminderung) des avisierten Kaufpreises im Kaufvertrag</li> <li>• Differenzbetrag (alter ./ . neuer Kaufpreis) soll aus Eigenmitteln in bar gezahlt worden sein</li> </ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherchen ergaben, dass die notarielle Bestätigung über Eigenmitteleinsatz u.U. gefälscht ist</li> <li>• In der Quittung für die Barzahlung wird ein anderer Betrag genannt als im notariellen Kaufvertrag</li> <li>• Unübliche Bestätigung des Notarbüros, dass Teilzahlungsquittung zusammen mit dem Kaufvertrag beim Finanzamt eingereicht wird</li> </ul>
Auffälligkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unplausible Absenkung des Kaufpreises im Kaufvertrag</li> <li>• Zahlung Differenzbetrag in bar</li> <li>• Unplausible/gefälschte notarielle Bescheinigung über Einbringung Eigenmittel/Bargeld</li> </ul>

Fall 2	
Immobilie	Büro- und Geschäftshaus
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkäufer: deutsche GmbH (= Darlehensnehmer) mit Bezug (Gesellschafter, Kontaktadresse) zu Land mit erhöhtem GW-Risiko</li> <li>• Käufer: Immobiliengesellschaft in Deutschland bzw. in der EU</li> </ul>
Geschäftszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investition</li> </ul>
Sachverhalt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorzeitige Darlehensrückführung gegen Vorfälligkeitsentschädigung wegen Verkauf des Objekts</li> <li>• Sehr hohe unplausible Wertsteigerung / sehr hoher Verkaufspreis der Immobilie, die sich u.a. nicht aus den Mieten, der Lage der Immobilie oder einer individuellen Knappheitssituation herleiten lässt</li> </ul>
Auffälligkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorzeitige Darlehensrückführung gegen hohe Vorfälligkeitsentschädigung</li> <li>• Unplausibel hoher Kaufpreis/Wertsteigerung der Immobilie</li> <li>• Bezug (Gesellschafter, Kontaktadresse) zu Land mit erhöhtem GW-Risiko</li> </ul>



### 2.1.2. Business Case 2: Zweck des Immobilienerwerbs unklar

Fall 3	
Immobilie	Eigentumswohnungen
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkäufer = Darlehensnehmer: Bauträger im Inland</li> <li>• Käufer: deutsche GmbH, Geschäftsführer wohnhaft in afrikanischem Staat mit erhöhten GW-Risiken</li> </ul>
Geschäftszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• letztlich unklar</li> </ul>
Sachverhalt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweck des Immobilienerwerbs unklar; Kauf zweier ETWs passt nicht zum Geschäftszweck und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Erwerbengesellschaft</li> <li>• Mittelherkunft für den Immobilienkauf unklar</li> </ul>
Auffälligkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilienerwerb passt nicht zum Geschäftszweck und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen des Erwerbers</li> <li>• Mittelherkunft für den Immobilienkauf unklar</li> <li>• mittelbarer Bezug zu Hochrisikoland</li> </ul>

### 2.1.3. Business Case 3: Bezug zu offshore Staaten / Länder mit erhöhtem GW Risiko

Fall 4	
Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlehensnehmer: deutsche Immobilien-GmbH</li> <li>• Internationaler Gesellschafterkreis</li> </ul>
Geschäftszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investition</li> </ul>
Sachverhalt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechsel im Gesellschafterkreis, neue Gesellschafterin Ltd. mit Sitz in einem Land mit erhöhtem GW-Risiko</li> <li>• Zahlungen zu Bedienung des Darlehens aus unterschiedlichen Ländern mit jeweils erhöhtem GW-Risiko, die nicht notwendigerweise Sitzländer der Gesellschafter sind</li> <li>• Zögerliche Information über Gesellschafterwechsel</li> <li>• Mittelherkunft mit Gesellschafterwechsel intransparent</li> </ul>
Auffälligkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht avisierter Gesellschafterwechsel</li> <li>• Eingang von Zahlungen aus Ländern mit erhöhtem GW-Risiko</li> <li>• (mittelbarer) Bezug zu Ländern mit erhöhtem GW-Risiko</li> </ul>

Fall 5	
Immobilie	Auffällige Kundentransaktionen als Investment in den Energiesektor Assetklasse: Windkraft- und Solarenergie Immobilien
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer / Zahlungsauftraggeber</li> <li>• Zahlungsempfänger</li> </ul>
Geschäftszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauträger / Projektentwickler</li> </ul>
Sachverhalt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Korrespondenzbankmonitoring angeschlossener Institute wurden mehrere Zahlungen im Auftrag einer juristischen Person mit Bezug zur Sparte</li> </ul>

	<p>Windenergie / Solarenergie mit Sitz in Nassau, Bahamas, mit Konto bei einer Privatbank in Deutschland auffällig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Summe wurden in 2019 knapp 4 Mio. USD auf die Bahamas überwiesen. Im Januar 2020 wurde eine Zahlung über 400.000 USD veranlasst. Gemäß dem Verwendungszweck der Zahlungen handelte es sich um Immobilienkäufe.</li> <li>• Nach Rücksprache mit der kontoführenden Privatbank wurde der wirtschaftlich Berechtigte der Gesellschaft mit gemeldeten Wohnsitz auf den Bahamas in Verbindung mit den Panama Papers gebracht. Weitere Recherchen ergaben, dass diese Person als Gründer einer zuvor liquidierten Gesellschaft ausgemacht werden konnte, die unlauterer Geschäftspraktiken bis hin zur Untreue bezichtigt wurde.</li> <li>• Es wurde eine Verdachtsmeldung wegen auffälliger Transaktionen im Zusammenhang mit Immobilien und gesellschaftsrechtlichen Offshorekonstruktionen gestellt.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unklare Mittelherkunft</li> <li>• Bezug zu Panama Papers</li> <li>• Geschäftsführer auf Käuferseite i.V.m. liquidierten Firma und Vorwürfen der Untreue</li> <li>• Kunde unterhält Geschäftsbeziehungen in Offshore Jurisdiktionen bzw. wickelt Finanzströme über diese Länder ab; unklare Geschäftspraktiken; Sitzland des Kunden ist eine Offshore Jurisdiktion</li> <li>• Vermögenswerte werden ins Offshoreland transferiert, welches die Nachvollziehbarkeit erschwert</li> <li>• Offshoreland in Bezug auf Zahlungsempfänger und Sitzland Auftraggeber</li> </ul>

#### 2.1.4. Business Case 4: Schwierigkeiten bei der Abklärung der Mittelherkunft oder fehlende Transparenz bezüglich des Vertragspartners

<b>Fall 6</b>	
<b>Immobilie</b>	Gewerbliche Objektfinanzierung; Objektart: Hotel
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kreditinstitut
<b>Verkäufer / sonstige Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investor: Offshore- Trust</li> </ul>
<b>Geschäftszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investition</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen einer gewerblichen Objekt-Finanzierung für ein Objekt im europäischen Ausland tritt eine gängige Share-Deal Offshore-Trust-Konstellation auf. Der Trustee stellt im Rahmen des KYC Prozesses lediglich Auszüge aus dem Trust Deed zur Verfügung, eine vollständige nicht geschwärzte Urkunde wird verweigert.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auskunftsverweigerung im KYC-Prozess aufgrund „Diskretionsbedürfnis“ innerhalb einer Trust Konstellation</li> <li>• Beteiligungsverhältnisse werden nicht offengelegt</li> <li>• Sitz in Offshore Jurisdiktion</li> </ul>

## 2.1.5. Business Case 5: Bezug zu politisch exponierten Personen oder Oligarchen / negative Presse

Fall 7	
<b>Immobilie</b>	Gewerblich finanzierte Immobilie Gewerbliche Finanzierung / Share Deal über Change of Control im Rahmen einer bestehenden Finanzierung Assetklasse: Büroimmobilien
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kreditinstitut
<b>Verkäufer / sonstige Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer: gewerblicher Käufer, der US-teilsanktioniert ist</li> <li>• Gewerblicher Verkäufer in der Bauträger- und Projektentwicklung</li> </ul>
<b>Geschäftszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauträger / Projektentwickler</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Kunde beabsichtigte, das Objekt im Rahmen eines Share Deals zu veräußern. Die Bank wurde um Prüfung dieser Anfrage gebeten, da die Finanzierungsmittel im Rahmen der bestehenden Finanzierung (Bankenkonsortium) beibehalten werden sollten. Der Darlehensvertrag enthielt eine Change of Control-Klausel. Neben der Hausbank erhielten weitere Konsorten die gleichen Unterlagen und prüften den Sachverhalt ebenfalls.</li> <li>• Dem Wunsch nach Beibehaltung der Finanzierungsmittel für den neuen Käufer wurde nicht entsprochen, da beim potenziellen Käufer, einer Gesellschaft in der Immobilienprojektentwicklung, einige Auffälligkeiten zu Tage kamen: Aus dem Jahresabschluss 2018 zum potenziellen Erwerber sowie dem zur Verfügung gestellten KYC Memorandum war zu entnehmen, dass die Gesellschaft mit Sitz auf den British Virgin Islands insbesondere in Objekte in Russland investierte, welche von entsprechenden Objektgesellschaften gehalten wurden. Zudem war aus dem Memorandum zu entnehmen, dass eine US-sanktionierte russische Bank an dieser Gesellschaft beteiligt war.</li> <li>• In einem Artikel einer Berliner Zeitung war in diesem Zusammenhang unter anderem eine Person in Verbindung mit Geldwäschegeschäften gebracht worden. Diese Person agierte im Vorstand/Aufsichtsrat des potenziellen Käufers und unterhielt lt. Artikel Beziehungen zum Präsidenten Zyperns. Auch bestünden Kooperationen mit russischen Oligarchen, gegen die teilweise Sanktionen verhängt wurden.</li> <li>• Aufgrund der intransparenten Struktur des Vertragspartners, der an der Transaktion beteiligten Länder und Personen wurde der Darlehensübernahme nicht entsprochen. Im Rahmen der Internetrecherche konnte zu einer weiteren Person aus dem Vorstand Hinweise auf Geldwäscheaktivitäten gefunden werden. Eine Verdachtsmeldung wurde erstattet.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unklare Mittelherkunft i.V.m. Sitzland Offshore (British Virgin Island) und Russland</li> <li>• Negative Presseartikel</li> <li>• Kunde unterhält Beziehungen zu russischen Oligarchen und politisch exponierten Personen</li> <li>• Kapitalbeteiligung an einer Gesellschaft, die eine Immobilie in Deutschland hält, wodurch u.U. inkriminiertes Vermögen (unklare Mittelherkunft) eingebracht wird. Verschleierung durch Beteiligung an bestehenden Strukturen</li> </ul>

- Verschleierung der Mittelherkunft aufgrund der Gestaltung intransparenter Eigentums- und Kontrollstrukturen in Offshoreländern

## 2.1.6. Business Case 6: Ungewöhnliche Abwicklungsmodalitäten

Fall 8	
Immobilie	Assetklasse: Wohnungsbau (Mehrfamilienhaus)
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerblicher Käufer ist eine Gesellschaft in der Bauträger- und Projektentwicklung</li> <li>• Gewerblicher Verkäufer</li> </ul>
Geschäftszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauträger / Projektentwickler</li> </ul>
Sachverhalt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Über einen Kommunalpolitiker wurde der Verpflichteten ein Geschäft angetragen. Für eine Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft sollte eine Immobilie finanziert werden, die sie erst kürzlich zuvor von einem gewerblichen Käufer bezogen hatte. Aufgrund einiger Unklarheiten und Auffälligkeiten wurde von Marktseite der Geldwäschebeauftragte miteinbezogen. In Bezug auf den Immobilienerwerb wiesen folgende Merkmale auf eine Auffälligkeit hin: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Objekt wurde im Rohbau ohne Grundstückserschließung veräußert. Es fehlte an plausiblen Erklärungen.</li> <li>• Im Grundbuch waren Grundschulden für Finanzierungsgesellschaften mit Sitz in Malta und Polen eingetragen.</li> <li>• Die Firmenstruktur des Verkäufers war auffällig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ wechselnde Geschäftsführer aus Ländern eines höheren GW-Risikos</li> <li>○ häufiger Wechsel von Investoren zu dieser Gesellschaft</li> </ul> </li> <li>• Unplausible Abwicklungsmodalität: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zahlung des Kaufpreises auf ein Konto bei einer deutschen Privatbank, obwohl das Darlehen bei einer anderen deutschen Privatbank geführt wurde.</li> </ul> </li> <li>• Die Verdachtsmeldung richtete sich gegen die Verkäufergesellschaft.</li> </ul> </li> </ul>
Auffälligkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Verkäuferseite in Chronologie häufig wechselnde Geschäftsführer mit ausländischer Staatsangehörigkeit</li> <li>• Merkmale bezüglich ungewöhnlicher Abwicklungsmodalitäten</li> <li>• Bei Abwicklung sollten unterschiedliche Konten angesprochen werden</li> <li>• Grundschulden eingetragen für Finanzierungsinstitute mit Sitz in Malta und Polen</li> <li>• Kauf eines im Rohbau befindlichen Objekts mit fehlender Erschließung; ungewöhnliche Abwicklungsmodalitäten</li> </ul>

## 2.2. Privatimmobilien

### 2.2.1. Business Case 1: Unstimmigkeiten bei Bestimmung der Mittelherkunft / unklare Mittelherkunft

Fall 1	
Immobilie	Private Finanzierung
Verpflichtetengruppe:	Kreditinstitut
Verkäufer / sonstige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer Eheleute mit Wohnsitz in Deutschland</li> </ul>

<b>Geschäftszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Wohnbaufinanzierung</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Kundenehepaar hat seit 2011 ein Baudarlehen und ein KfW-Darlehen aufgenommen. Auf das KfW-Darlehenskonto gehen eine Bareinzahlung i.H.v. 25.000 EUR und zwei Überträge von einer Drittbank i.H.v. gesamt 16.394 EUR ein. Mit diesen Geldern wurde das KfW-Darlehen vorzeitig komplett getilgt.</li> <li>• Auf die Nachfrage hinsichtlich der Mittelherkunft der in bar eingezahlten 25.000EUR, teilte der Kunde zunächst mit, dass das Geld aus erspartem Kapital stammen würde, welches er in seinem eigenen Tresor aufbewahrt habe.</li> <li>• Auf ein weiteres Schreiben bzgl. etwaiger Nachweise, welche die Mittelherkunft belegen sollten, schickte uns der Kunde eine Gehaltsabrechnung zu, mit der Erklärung, dass er aufgrund seines Einkommens in der Lage gewesen wäre, während der Kreditlaufzeit das Geld anzusparen.</li> <li>• Ein vertrauliches Telefonat mit dem Geldwäschebereich der Drittbank ergab, dass der Kunde dort ebenfalls 18.000 EUR in bar eingezahlt und von diesem Geld die beiden o.g. Überweisungen auf das KfW Darlehenskonto getätigt habe. Ferner wurde mitgeteilt, dass die gesamten Barabhebungen des Kunden vom dortigen Gehaltskonto nicht die Summe der in bar eingezahlten Gelder erklären könnten.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bareinzahlungen auf Kreditkonten</li> <li>• Keine Nachweise zur Mittelherkunft</li> <li>• Gesplittete Transaktionen</li> </ul>

## 2.2.2. Business Case 2: Gefälschte / Nicht nachvollziehbare Eigenkapitalnachweise

<b>Fall 2</b>	
<b>Immobilie</b>	Private Finanzierung
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kreditinstitut
<b>Verkäufer / sonstige Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer Eheleute mit chinesischer Staatsangehörigkeit und Wohnsitz in Deutschland</li> </ul>
<b>Geschäftszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Wohnbaufinanzierung</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwei Eheleute mit chinesischer Staatsangehörigkeit beantragten eine Baufinanzierung über insg. 225.000 EUR. Anhand des eingereichten Baufinanzierungsantrags ist ersichtlich, dass die Kunden angaben, Eigenmittel in Form von Barmitteln i.H.v. ca. 295.000 EUR zu besitzen.</li> <li>• Bei Betrachtung der eingereichten Eigenkapitalnachweise ist ersichtlich, dass die Ehefrau Angestellte im Bereich Handel ist und ein monatliches Gehalt i.H.v. ca. 2.400 EUR bezieht. Sowohl aus dem Baufinanzierungsantrag als auch aus der betriebswirtschaftlichen Auswertung geht hervor, dass der Ehemann selbstständig im Handelssektor tätig ist. Zudem reichten die Kunden auch Eigenkapitalnachweise i.Z.m. Kontoverbindungen bei einer Drittbank ein.</li> </ul> <p>In diesem Zusammenhang wurde Rücksprache mit den Drittbanken gehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Telefonat mit der Compliance Abteilung der ersten Drittbank ergab, dass die Kunden dort nur ein Darlehenskonto führen. Gemäß der GW Abteilung haben die Kunden im Jahr 2018 einen weiteren Antrag zur Immobilienfinanzierung gestellt. Dieser sei infolge nicht nachvollziehbarer Angaben über Eigenmittel bereits abgelehnt worden. Zudem habe die Drittbank eine Verdachtsmeldung abgegeben.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein vertrauliches Telefonat mit dem GW Bereich der zweiten Drittbank ergab, dass die Kunden jeweils ein privates Girokonto führen, der Ehemann unterhalte noch ein Geschäftskonto. Auf den privaten Girokonten wären in den letzten Monaten mehrere Gutschriften von Personen aus dem Herkunftsland eingegangen, zusätzlich wären Bareinzahlungen von Beträgen in fünfstelliger Höhe erfolgt, die Drittbank wird ebenfalls eine Verdachtsmeldung erstatten.</li> </ul> <p>Der Baufinanzierungsantrag wurde abgelehnt und eine Verdachtsmeldung erstattet.</p>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenkapitelnachweise passen nicht zu sonstigen Einkommensverhältnissen</li> <li>• Bareinzahlungen auf Drittbankkonten im Vorfeld des Baufinanzierungsantrags, um hohe Eigenmittel nachzuweisen</li> <li>• Bareinzahlungen und Überweisungen aus China mit unklarer Mittelherkunft</li> <li>• China ist in der Nationalen Risikoanalyse im Zusammenhang mit Barmittelverstößen genannt</li> </ul>

### 2.2.3. Business Case 3: Dritte / Strohmänner in der Geschäftsbeziehung Verkaufsprozess intransparent - Zweifel an der Identität

Fall 3	
<b>Immobilie</b>	Assetklasse: Privat- bzw. Wohnimmobilie
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kreditinstitut
<b>Verkäufer / sonstige Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Wohnbaufinanzierung</li> <li>• Geldleiher (für die Leistung der Sondertilgung)</li> </ul>
<b>Geschäftszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Wohnbaufinanzierung mit Fördermitteln</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Ehepaar hatte im Jahr 2008 für den Erwerb von Eigentum ein Förderdarlehen mit zehn Jahren LZ in Höhe von 100.000,00 EUR erhalten. Die Darlehensnehmer teilten dem Förderinstitut im Februar 2017 mit, dass sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen wollten; aufgrund der bestehenden Konditionsbindung war dies nicht vor dem 30.04.2018 möglich.</li> <li>• Mit Schreiben vom 26.02.2018 kündigten die Darlehensnehmer dann das Darlehen zum Ablauf der Konditionsbindung. Mit Schreiben vom 25.04.2018 baten die Darlehensnehmer um Zahlungsfristverlängerung bis 31.05.2018; das Institut erklärte sich bereit, eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens anzunehmen, wenn bis zum 31.05.2018 (Geldeingang beim Förderinstitut) ein Gesamtbetrag in Höhe von 90.803,40 EUR überwiesen würde.</li> <li>• Am 02.06.2018 ging ein Betrag in Höhe von 90.000,00 EUR auf dem Konto des Förderinstituts ein. Das Geld wurde von einer Privatperson mit Konto bei einem estnischen Finanzdienstleister überwiesen. Ein kleiner Betrag wurde von einem Konto einer deutschen Bank überwiesen.</li> <li>• Laut telefonischer Auskunft wollten die Eheleute die Umschuldung bereits zum 31.07.2018 vornehmen, konnten dies jedoch über eine andere Bank nicht zeitnah realisieren, so dass sie kurzfristig das Geld anderweitig aufbringen mussten um das Darlehen der Förderbank termingerecht abzulösen. Die 90.000,00 EUR seien daher nur für ca. zwei Monate geliehen und sollten dann durch ein Darlehen einer anderen Bank abgelöst werden. Geldgeber seien keine Verwandten, sondern nur gute Bekannte, die die Eheleute „halt kennen“.</li> <li>• Zum Wohnort des Geldleihers konnte die Kundin jedoch keine Auskunft geben, obwohl es sich laut Aussage um gute Bekannte handeln würde. Die</li> </ul>

	<p>Kundin gab ferner an, dass das Geld nicht von der Privatperson selbst, sondern von „seiner Firma“ kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut Überweisungsnachweis hat die Privatperson/der vorgebliche Darlehensgeber seinen Wohnsitz in Israel. Weshalb er eine Kontoverbindung bei einer estnischen Bank unterhält, ist nicht bekannt. Weiterhin wurde von den Eheleuten ein Darlehensvertrag übersandt, der nur einseitig unterzeichnet war.</li> <li>• Die Aussagen der Kunden bzgl. der Mittelherkunft bzw. ihres Verhältnisses zu dem/den Auftraggeber/n der Zahlung über 90.000,00 EUR waren aus Sicht der Bank bzw. des Geldwäschebeauftragten nicht plausibel und führten zu einer Verdachtsmeldung.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondertilgung von Dritten unerwartet geleistet</li> <li>• Unplausible Angaben des Kunden über den Dritten (Geldgeber)</li> <li>• Geld kommt aus dem Ausland (estnische Bankverbindung)</li> <li>• Sitzland des Auftraggebers weicht vom Land der Bankverbindung ab</li> <li>• Mittelherkunft intransparent</li> <li>• intransparente Auslandsbezüge zu Estland und Israel</li> </ul>

#### 2.2.4. Business Case 4: Beteiligung von Ländern mit erhöhtem GW Risiko

<b>Fall 4</b>	
<b>Immobilie</b>	Zweifamilienhaus (Retail)
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kreditinstitut
<b>Verkäufer / sonstige Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkäufer: Privatperson aus einem Balkanstaat, jedoch wohnhaft im Inland</li> <li>• Käufer = Darlehensnehmer: Privatperson aus einem Balkanstaat jedoch wohnhaft im Inland</li> <li>• Verkauf innerhalb der Familie</li> </ul>
<b>Geschäftszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigennutzung, Erzielung Mieterträge</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzierung des Kaufs eines Zweifamilienhauses</li> <li>• Herkunft der eingesetzten Eigenmittel zweifelhaft (Angaben zu Einkommen und Vermögen, Auskunftsersuchen mit Hintergrund des Einschleusens von Ausländern)</li> <li>• Prozess des Verkaufs der Immobilie / tatsächlicher Erwerber intransparent (widersprüchliche Angaben)</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herkunft der eingesetzten Eigenmittel zweifelhaft</li> <li>• Prozess des Verkaufs der Immobilie / tatsächlicher Erwerber intransparent</li> <li>• Käufer und Verkäufer aus derselben Familie</li> <li>• Verkaufsprozess auffällig/intransparent</li> <li>• Verbindung von Verkäufer und Käufer zum Balkan</li> </ul>

### 3 Business Cases / Fallstudien - Behörden

#### 3.1 Business Case 1: Geldwäsche im Immobilienbereich im Zusammenhang mit Kunst / antiken Gegenständen

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wohnungen/Apartments als Ferienimmobilien an der Ostsee</li> <li>➤ Investitionsvolumen: 8,5 Millionen EUR</li> </ul>
<b>Verdachtsmerkmale</b>	Sanierung, Vermögensherkunft,
<b>Quelle: :</b>	BKA
<b>Käufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrere natürliche Personen mit Staatsangehörigkeit aus Frankreich, Libanon, Deutschland und Ägypten</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Immobilie als Kapitalanlage / Ferienimmobilie
<b>Sachverhalt:</b>	<p>Im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens der Staatsanwaltschaft Hamburg wegen Verdachts des Betruges und der gewerbsmäßigen Hehlerei im Zusammenhang mit der Einfuhr und dem Verkauf von antiken Gegenständen konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligte Personen: deutsche und französische Staatsangehörige. Mit Ausnahme des französischen Antikenhändlers sind diese Personen Angehörige zweier Familien.</li> <li>• Verkauf von antiken Gegenständen im Wert von 4,5 Mio. EUR, 8,5 Mio. EUR und 35 Mio. EUR.</li> <li>• Die antiken Gegenstände stammen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus Raubgrabungen und sollten mittels „fragwürdiger bzw. falscher“ Dokumente legalisiert werden.</li> <li>• Die Vermarktung erfolgte u.a. über den E-Mail-Account eines nicht näher bekannten ägyptischen Zwischenhändlers und zentral über die Gesellschaft eines französischen Antikenhändlers in Paris.</li> <li>• Dessen französische Gesellschaft wickelte den Kauf, den Weiterverkauf an ein Museum in Abu-Dhabi und die Provisionszahlungen an die beteiligten Personen ab.</li> <li>• Die beteiligten Personen reichten hierzu Rechnungen bei der französischen Gesellschaft ein und erhielten die Provision auf ihre Konten in Deutschland und der Schweiz in unterschiedlichen Teilbeträgen überwiesen/ausgezahlt. (Teilweise Scheckeinreichung); die Beträge variierten von ca. 50.000 EUR bis ca. 12 Mio. EUR.</li> <li>• Im Buchungstext erschien teils die Rechnungsnummer, teils aber auch der Name des Museums.</li> <li>• Eine der beteiligten Personen investierte einen Teil des erhaltenen Geldes in zwölf Immobilien, für die er jeweils ein eigenes Objektkonto anlegte. Bei den Immobilien handelt es sich überwiegend um Wohnungen/Apartments in einer erstklassigen Ferienimmobilie in guter Lage an der Ostsee. (Der Gebäudekomplex war 2018/2019 entkernt und bis auf den Rohbau zurückgebaut und saniert worden). Die Investition/der Kauf der sanierten Immobilie erfolgte 2019 und die Gesamtinvestitionssumme belief sich auf 8,5 Mio. EUR. Es ist davon auszugehen, dass der Immobilienkauf über einen Immobilienmakler erfolgte.</li> <li>• Im Rahmen des Verfahrens konnten die Immobilien gesichert werden.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten: Transaktion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermögensherkunft unklar bzw. intransparent.</li> <li>• Überweisungen von immer der gleichen Gesellschaft.</li> </ul>



<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendungszweck gibt Hinweis auf den gehandelten Gegenstand bzw. den Zahlungsempfänger.</li> <li>• Nutzung von Konten in Deutschland und der Schweiz.</li> <li>• Großes Immobilieninvestment passt nicht zur bisherigen Geschäftstätigkeit.</li> <li>• Konten von Familienmitglieder sind in die Abwicklung eingebunden.</li> <li>• Sanierete Luxus-Immobilien in günstiger Lage sind besonders anfällig für Investitionen mit inkriminierten Geldern, da langfristige Renditeobjekte.</li> </ul>
-------------------	---

### 3.2 Business Case 2: Nicht nachvollziehbare Wertsteigerung

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dreifamilienhaus in Universitätsstadt; Wert ca. EUR 660.000</li> <li>• Kaufpreis: ca. 1,9 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Verdachtsmerkmale:</b>	nicht nachvollziehbare Wertsteigerung, auffällige Unternehmensstrukturen
<b>Quelle:</b>	FIU
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kreditinstitut
<b>Verkäufer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilienunternehmen: Erwerb vorwiegend vermieteter Gewerbe- und Mischimmobilien mit dem Ziel des gewinnbringenden Weiterverkaufs.</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf einer renovierten Immobilie</li> </ul>
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Immobilienunternehmen, vertreten durch seinen Geschäftsführer V, verkauft eine Immobilie für 1,9 Mio. EUR an die Firma B im Jahr 2018.</li> <li>• Im Jahr 2015 hat A diese Immobilie für 660.000 EUR erworben und ein Darlehen über 850.000 EUR aufgenommen, um den Kauf und Renovierung zu finanzieren.</li> <li>• 2017 wollte A die Immobilie für 1,2 Mio. EUR an die Person K verkaufen. Dieser Verkauf platzte.</li> <li>• Die beträchtliche Wertsteigerung auf 1,9 Mio. EUR erscheint trotz der allgemeinen Wertsteigerungen am Immobilienmarkt nicht plausibel, zumal nicht nachvollziehbar ist, dass das Objekt durch Renovierung tatsächlich eine Wertsteigerung erfahren hat.</li> <li>• Recherchen ergeben, dass hinter der Firma A und der Firma B die Firma C als Gesellschafterin steht. Deren Geschäftsführer ist wiederum V.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	
<b>Immobilie:</b> <b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht nachvollziehbare Wertsteigerung einer Immobilie in kurzer Zeit.</li> <li>• Auffällige Unternehmensstrukturen, letztlich mit Personenidentität von Käufer und Verkäufer. „Immobilienflipping“. Verschleierung der Eigentumsverhältnisse.</li> </ul>

### 3.3 Business Case 3: Kontaktvermeidung

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luxusvilla zum Preis von EUR 3,8 Mio. in einem Ballungszentrum</li> </ul>
<b>Verdachtsmerkmale:</b>	Vermeiden eines persönlichen Kontakts, nicht plausible Angaben zur Mittelherkunft
<b>Quelle:</b>	FIU
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Immobilienmakler und Kreditinstitut
<b>Käufer:</b>	Natürliche Person für eine zu gründende Gesellschaft
<b>Geschäftszweck:</b>	Erwerb eines Luxusobjektes
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telefonische Anfrage des Objekts bei Makler durch A.</li> <li>• Verweis darauf, dass seine Rechtsanwältin und Notarin einen entsprechenden Vertragsentwurf erstellen würde.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befragt zu Details teilt A per Mail mit, dass eine zu gründende Gesellschaft die Immobilie erwerben würde. Finanziert werden solle dies aus einer Erbschaft.</li> <li>• Die Signatur der Email lässt Rückschlüsse auf eine im Ausland ansässige juristische Person zu. Bei diesbezüglichen Rückfragen an den Interessenten wurde dieser aggressiv und äußerte Unverständnis hinsichtlich der erfragten Informationen.</li> <li>• Von einem Kreditinstitut geht eine Bezugsmeldung zu der potentiellen Erwerbengesellschaft ein. Der Geschäftszweck dieser Gesellschaft passt nicht zu den Kontobewegungen.</li> <li>• Das Konto weist Geldeingänge aus dem Ausland mit unklarem Bezug zur Geschäftstätigkeit auf. Die Gelder wurden an das Privatkonto des A weitergeleitet. Weitere Informationen zur Mittelherkunft wurden nicht beigebracht.</li> <li>• Zu der im Ausland ansässigen Gesellschaft, die als Komplementärin der (vorgeblichen) Erwerbengesellschaft agiert, liegen negative Informationen vor. Der Geschäftszweck ist unklar.</li> <li>• Zu dem Interessenten liegen negative Presseveröffentlichungen vor.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	
<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeiden des persönlichen Kontakts</li> <li>• Einbindung dritter Personen</li> <li>• negative Presseartikel beteiligter Personen</li> <li>• nicht plausible Angaben zur Mittelherkunft</li> </ul>

### 3.4 Business Case 4: Gefälschter Vermögensnachweis

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauvorhaben mit einem Discounter als Langzeitmieter in der Nähe einer Metropole</li> <li>• Wert ca. 4 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Verdachtsmerkmale:</b>	Verschleierung der Mittelherkunft, Vorlage gefälschter Dokumente
<b>Quelle:</b>	FIU
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Kommunales Wohnungsunternehmen und Kreditinstitut
<b>Beteiligte Parteien:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkäufer: kommunales Wohnungsbau- und Entwicklungsunternehmen</li> <li>• Käuferin: GmbH zum An- und Verkauf von Immobilien sowie deren Verwaltung</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Bauvorhaben
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die GmbH meldet schriftlich bzw. per Mail Interesse an einem Objekt der Verkäuferin an.</li> <li>• Bei den Gesellschaftern handelt es sich vermutlich um Mutter und Tochter mit Pass eines Risikolandes und keinem Bezug zu Deutschland.</li> <li>• 2013 wurde der T zum Prokuristen ernannt. 2016 Streichung desselben.</li> <li>• Als Mittelnachweis legte die L GmbH die Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank vor, die diverse Auffälligkeiten enthielt; u.a. wirkte der Briefkopf nicht authentisch.</li> <li>• Der Kontakt erfolgt nur schriftlich bzw. über Email.</li> <li>• Zum ehemaligen Prokuristen liegen eine weitere Verdachtsmeldung vor sowie ein Ersuchen aus einem Nicht-EU-Land.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b>	
<b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschleierung der Mittelherkunft</li> <li>• Vorlage von gefälschten Dokumenten</li> <li>• Beteiligung Dritter</li> </ul>

- Kein regionaler/wirtschaftlicher Bezug zur Immobilie

### 3.5 Business Case 5: Bareinzahlungen

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus in einer Großstadt, mit Erbbaurecht belastet</li> <li>• Kaufpreis 200.000 EUR</li> </ul>
<b>Verdachtsmerkmale:</b>	Unklare Mittelherkunft von Bareinzahlungen
<b>Quelle:</b>	FIU
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Rechtsanwaltsgesellschaft als GW-Beauftragter einer kommunalen Immobiliengesellschaft
<b>Käufer</b>	Natürliche Person, wobei Mittelherkunft unklar ist
<b>Geschäftszweck:</b>	Erwerb eines Einfamilienhauses
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interessent will den Kaufpreis zum großen Teil durch eine Schenkung des Kontoguthabens seiner 86-jährigen pflegebedürftigen Großmutter zahlen. Den restlichen Betrag will er über sein Girokonto zahlen.</li> <li>• Sein Konto und das der Großmutter weisen erhebliche Bargeldeinzahlungen auf.</li> <li>• Bei der Großmutter bestehen keinerlei Hinweise auf eine vorangegangene Erwerbstätigkeit oder andere Einkünfte.</li> <li>• Auf Nachfragen erklärt der Interessent, dass die Bargelder als „Darlehen“ von diversen Verwandten und Freunden stammen, die nur zum Teil am selben Ort ansässig sind.</li> <li>• Nachweise der Darlehensverträge werden trotz Nachfrage nicht eingereicht.</li> </ul>
<b>Auffälligkeiten:</b> <b>Kunde:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unklare Mittelherkunft von Bareinzahlungen</li> <li>• Mündliche „Darlehensverträge“</li> <li>• Bareinzahlungen von Personen, die in unterschiedlichen Städten ansässig sind, obwohl eine Überweisung eher gebräuchlich gewesen wäre</li> </ul>

### 3.6 Business Case 6: Risikoland

<b>Immobilie:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftlich genutztes Anwesen in Randlage eines Ballungsgebietes;</li> <li>• Kaufpreis: 2.1 Mio. EUR</li> </ul>
<b>Verdachtsmerkmale:</b>	Unklare Mittelherkunft, nicht nachvollziehbar, was der Erwerber mit der Immobilie genau beabsichtigt.
<b>Quelle:</b>	FIU
<b>Verpflichtetengruppe:</b>	Notar
<b>Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer, der Beziehungen zu einem Risikoland aufweist, will die Immobilie Angabe gemäß über eine GmbH erwerben.</li> <li>• Käufer und Verkäufer drängen auf eine zeitnahe Beurkundung</li> </ul>
<b>Geschäftszweck:</b>	Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags über ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen
<b>Sachverhalt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Kontakt zwischen Notar und Parteien verläuft im Wesentlichen über die Verkäuferin, die durch eine Kontaktperson des Käufers angesprochen wurde und über E-Mail.</li> <li>• Verkäufer erklärt mündlich, der Käufer plane, vor Beurkundung eine Anzahlung in Höhe von ca. 70.000 EUR zu tätigen und außerdem kein Darlehen für den Erwerb aufzunehmen.</li> <li>• Für die Gesellschafter der GmbH liegen z.T. Wohnadressen im Risikoland vor, zum Teil im Inland oder es liegt keine gültige Adresse vor. Teilweise sind die beteiligten Parteien auch an denselben Adressen wohnhaft, wobei unklar ist,</li> </ul>

	<p>wie das Verhältnis untereinander ist bzw. ob familiäre Beziehungen bestehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Erwerbengesellschaft war zunächst als Geschäftszweck der Handel mit Waren aller Art, insbesondere im Bereich Chemie, Petrochemie und Elektronik angegeben und wurde vor kurzem um Betreiben von Landwirtschaft ergänzt.</li> <li>• Die GmbH verfügt weder über einen seriösen Internetauftritt noch über eine plausible Geschäftsadresse.</li> </ul> <p>Der Notar meldet einen beabsichtigten Immobilienkauf wegen eines groben Missverhältnisses zwischen dem legalen Einkommen der Beteiligten und dem Erwerbsvorgang sowie wegen Bezügen zu einem Risikoland.</p>
<p><b>Auffälligkeiten:</b> <b>Kunde:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Mittelherkunft bleibt unklar</li> <li>• Es ist nicht nachvollziehbar, was der Erwerber mit der Immobilie genau beabsichtigt</li> <li>• Der Geschäftszweck der GmbH bzw. dessen Änderung erscheint nicht plausibel</li> <li>• Bei der Kontaktperson des Käufers scheint es sich um einen ansonsten unbeteiligten Dritten zu handeln</li> <li>• Anzahlung erfolgt vor Beurkundung</li> <li>• Hinweise auf Treuhandverhältnis liegen ebenfalls vor</li> </ul>