



RICS-Standards und -Leitlinien, global  
**Bekämpfung der Bestechung,  
Korruption, Geldwäsche und  
Terrorismusfinanzierung**

1. Ausgabe, Februar 2019



# Bekämpfung der Bestechung, Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

RICS-Berufsgrundsatz

1. Ausgabe, Februar 2019



**Veröffentlicht von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

Parliament Square

London

SW1P 3AD

**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

Die Autoren oder RICS übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder Schäden, die Personen infolge einer Handlung oder Unterlassung erleiden, die aus den in dieser Publikation enthaltenen Informationen herrühren.

Erstellt durch die RICS-Fachgruppe Commercial Property.

ISBN 978 1 78321 357 3

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Februar 2019. Das Urheberrecht für die gesamte oder Teile dieser Publikation verbleibt bei der RICS. Mit Ausnahme der in diesem Dokument ausdrücklich erlaubten Fälle darf das vorliegende Werk ohne schriftliche Genehmigung der RICS oder im Einklang mit den Regelungen einer bestehenden Lizenz weder als Ganzes noch in Teilen reproduziert oder in beliebiger Form bzw. unter Zuhilfenahme beliebiger Mittel, einschließlich grafischer, elektronischer oder mechanischer Verfahren, z. B. als Fotokopie, Aufzeichnung, Bandaufnahme oder Veröffentlichung im Web, genutzt werden.

Es wurden alle Anstrengungen unternommen, um die Urheberrechtsinhaber der in diesem Dokument enthaltenen Materialien zu kontaktieren. Bei Fragen zum Urheberrecht kontaktieren Sie uns bitte über die oben genannten Kontaktdaten.



# Inhalt

<b>Danksagung</b> .....	<b>iv</b>
<b>RICS-Standards und -Leitlinien</b> .....	<b>1</b>
RICS-Berufsgrundsätze .....	1
<b>Glossar</b> .....	<b>3</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>6</b>
<b>Teil 1: Anforderungen</b> .....	<b>7</b>
1.1 Überblick .....	7
1.2 Anwendungsbereich .....	7
1.3 Bestechung und Korruption.....	7
1.4 Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung .....	8
<b>Teil 2: Leitfaden</b> .....	<b>10</b>
2.1 Bestechung und Korruption.....	10
2.2 Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung .....	11
<b>Teil 3: Ergänzender Leitfaden</b> .....	<b>13</b>
3.1 Bestechungs- und Korruptionsrisiken .....	13
3.2 Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ..	14
3.3 Berufung auf Prüfungsergebnisse Dritter („reliance“) ...	15
3.4 Abweichungen .....	16
3.5 Risikobasierter Ansatz.....	16
3.6 Verstärkte und vereinfachte Sorgfaltspflichten .....	16
3.7 Compliance- und Ethik-Beauftragter .....	18
3.8 Verhaltenskodex.....	18
3.9 Politisch exponierte Personen .....	18
3.10 Wirtschaftliches Eigentum.....	19
3.11 Whistleblowing.....	19
<b>Literatur</b> .....	<b>20</b>
<b>Weiterführende Informationen</b> .....	<b>21</b>
<b>Anlagen</b> .....	<b>22</b>
<b>Anhang A</b> .....	<b>23</b>
Vorlage für das Formular zur Selbstauskunft .....	23
<b>Anhang B</b> .....	<b>24</b>
Entwurf der von der Firma durchzuführenden Konformitätsprüfungen.....	24
Entwurf der Auskunft über das wirtschaftliche Eigentum... ..	24
Checkliste zur Geldwäschebekämpfung .....	26
<b>Anhang C</b> .....	<b>27</b>
Vorlage für die Reliance-Erklärung .....	27

# Danksagung

RICS möchte den folgenden Personen für ihren Beitrag zu diesem Berufsgrundsatz danken.

**Fachautor:**

Alex Ktorides (Inces Gordon Dadds)

Ein besonderer Dank geht an Benjamin Atkins und James Fraser.

**Arbeitsgruppe:**

Andrea Amadesi FRICS (APREA)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Nigel Astbury MRICS (Christie and Co)

Peter Bolton-King FRICS (RICS)

Caitriona de Burca (Sherry Fitzgerald)

Gillian Dixon, Gerald Eve

Frances Forsyth (Arcadis)

Raquel Loll (RICS)

Vicky Moss (BNP Paribas Real Estate)

Ilana Rosenzweig (RICS)

Thijs Stoffer (ICREA)

Cyril Troyanov (Altenburger Ltd)

Jo Upton MRICS (Pegasi)

Richard Watson MRICS

**Leiter der RICS-Fachgruppe:**

Nigel Sellars FRICS (RICS)

**Besonderer Dank an:**

Jon Bowey MRICS

**RICS-Publikationsteam:**

Publikationsmanager Standards: Antonella Adamus

Projektmanager: Ellie Scott

Redakteur: Sean Agass

Die RICS dankt den folgenden Personen für ihren Beitrag zu dieser übersetzten Ausgabe:

**Fachliche Prüfung**

Sabine Georgi (verantwortlich)

Dennis Kunschke

Fabian Mühlen MRICS

Christian Schoop

Philipp Schulz

Cornelia Thaler FRICS

**RICS Acting Managing Director, Europe**

Judith Gabler

**Translations Manager**

Georgia Brambilla

# RICS-Standards und -Leitlinien

## RICS-Berufsgrundsätze

### Definition und Anwendungsbereich

RICS-Berufsgrundsätze beschreiben die Anforderungen an die Berufsausübung für die RICS-Mitglieder und für Firmen, die von der RICS reguliert werden. Ein Berufsgrundsatz ist ein professioneller oder persönlicher Standard im Sinne der RICS-Verhaltensrichtlinien.

### Obligatorische Anforderungen und bewährte Verfahren

Soweit in der Erläuterung von Berufsgrundsätzen die Begriffe „müssen“ oder „sind verpflichtet“ verwendet werden, wird damit Bezug auf obligatorische berufliche, verhaltensbezogene, kompetenzbezogene und/oder technische Anforderungen genommen, von denen die Mitglieder nicht abweichen dürfen.

Wird in der Erläuterung von Berufsgrundsätzen der Begriff „sollten“ verwendet, werden bewährte Verfahren beschrieben. Die RICS erkennt an, dass es außergewöhnliche Umstände geben kann, unter denen es angemessen ist, dass ein Mitglied von diesen Bestimmungen abweicht. In solchen Fällen kann die RICS verlangen, dass das Mitglied seine Entscheidungen und Handlungen begründet.

### Anwendung dieser Bestimmungen in Gerichts- oder Disziplinarverfahren

In Regulierungs- oder Disziplinarverfahren wird die RICS die maßgeblichen Berufsgrundsätze berücksichtigen, um zu entscheiden, ob ein Mitglied professionell, sachgerecht und mit angemessener Fachkompetenz gehandelt hat. Es ist zudem wahrscheinlich, dass ein Richter, Adjudikator oder ein ähnlicher Sachverständiger während eines Gerichtsverfahrens die beruflichen Anforderungen der RICS berücksichtigen wird.

Die RICS erkennt an, dass es gesetzliche Anforderungen oder regionale, nationale oder internationale Standards geben kann, die Vorrang vor einem Berufsgrundsatz der RICS haben.

## Dokumentstatus

Die RICS veröffentlicht verschiedene Dokumente zur Berufspraxis. Diese Kategorien sind in der nachfolgenden Tabelle definiert.

Art des Dokuments	Definition
<i>RICS-Verhaltensrichtlinien für Mitglieder und RICS-Verhaltensrichtlinien für Firmen</i>	In diesen Richtlinien werden Standards für professionelles Verhalten und Geschäftsgebaren festgelegt, deren Einhaltung von den für die Regulierung durch die RICS registrierten Mitgliedern und Firmen erwartet wird.
Internationaler Standard	Ein prinzipienbasierter Standard, der in Zusammenarbeit mit anderen maßgeblichen Organisationen entwickelt wurde.
<b>RICS-Berufsgrundsatz [professional statement - PS]</b>	<b>Obligatorische Anforderungen für RICS-Mitglieder und von der RICS regulierte Firmen.</b>
RICS-Leitfaden [guidance note - GN]	Ein Dokument, in dem den Benutzern zulässige und bewährte Verfahrensregeln im Sinne einer kompetenten und gewissenhaften Berufsausübung durch Immobilienfachleute empfohlen werden.
RICS-Verhaltenskodex [code of practice - CoP]	Ein in Zusammenarbeit mit einem anderen Berufsverband/einer anderen Interessengruppe erarbeitetes Dokument, das den Stellenwert eines Berufsgrundsatzes oder eines Leitfadens hat.
RICS-Informationen zu anderen Rechtsordnungen	Ein Dokument, das relevante Informationen über lokale Märkte im Zusammenhang mit einem internationalen Standard oder einem Berufsgrundsatz der RICS enthält. Dazu gehören Informationen über lokale Rechtsvorschriften, Vereinigungen und Berufsverbände sowie sonstige nützliche Hinweise, die dem Benutzer helfen, die lokalen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Standard oder Berufsgrundsatz zu verstehen. Ein solches Dokument stellt keinen Leitfaden dar und legt keine bewährten Verfahren fest; es enthält lediglich Informationen darüber, wie ein Standard oder Berufsgrundsatz in der betreffenden Rechtsordnung zu übernehmen und anzuwenden ist.

# Glossar

*Die folgenden Definitionen beziehen sich nur auf den vorliegenden Berufsgrundsatz und beinhalten keine rechtlichen oder sonstigen Aspekte, die in Bezug auf lokale gesetzliche oder regulatorische Anforderungen definiert werden.*

**Anwendbares Recht:** Die auf Firmen und Einzelpersonen anwendbaren lokalen und globalen Gesetze und Rechtsvorschriften. Diese können vom Ort der Hauptniederlassung, an dem die mutmaßliche Korruptionshandlung begangen oder die Bestechung bezahlt oder erhalten wurde, oder von dem Land, in dem eine Muttergesellschaft ihren Sitz hat, abhängen.

**Auslösendes Ereignis:** Ein Ereignis, das eine Neubewertung der Risikostufe eines Kunden, Geschäftspartners, Partners, Drittanbieters oder Angestellten sowie möglicherweise verstärkte Sorgfaltspflichten erfordert.

**Angemessene Kenntnisse:** Ein angemessenes Verständnis der Probleme und Gegenmaßnahmen in Verbindung mit Bestechung, Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, damit der Einzelne die Anforderungen dieses Berufsgrundsatzes auf seine Funktion anwenden kann. Dieser Kenntnisstand variiert je nach Branche, Organisation und Funktion, in der der Einzelne tätig ist. Die Kenntnisse können durch die Teilnahme an einer Schulung, durch ein Selbststudium oder im Rahmen der Berufserfahrung erworben werden.

**Berufung auf Prüfungsergebnisse Dritter („reliance“):** Der Umfang, in dem die erforderlichen Prüfungen von Einzelpersonen oder Gesellschaften bereits von einem Dritten zufriedenstellend durchgeführt wurden, sodass diese Prüfungen nicht wiederholt werden müssen.

**Bestechung:** Das Angebot, Versprechen, Geben, Fordern oder Annehmen eines Vorteils als Anreiz für eine Handlung, die rechtswidrig oder unethisch ist oder Untreue darstellt.

**Geldwäsche:** Bezeichnet die Verschleierung der Herkunft der Erträge aus strafbaren Handlungen zum Zwecke der Verheimlichung ihres illegalen Ursprungs. Die Geldwäsche kann dadurch erfolgen, dass Schwarzgeld oder andere Währungen durch eine oder mehrere Transaktionen versteckt, transferiert und/oder recycelt (d. h. in den legalen Kreislauf integriert) oder Erträge aus Straftaten in scheinbar legitimes Eigentum umgewandelt werden.

**Korruption:** Der Missbrauch von öffentlichen Ämtern oder Befugnissen zum persönlichen Vorteil oder der Missbrauch von persönlichen Befugnissen in Bezug auf die Geschäftspraktiken und Leistung.

**Meldewesen:** Ergreifen der geeigneten Maßnahmen, um auf bekannte oder vermutete Aktivitäten aufmerksam zu machen, die Geldwäsche, Bestechung, Korruption und/oder Terrorismusfinanzierung beinhalten. Die Meldungen können im Rahmen interner oder externer Prozesse erfolgen, sollten jedoch mindestens den Vorschriften des anwendbaren Rechts entsprechen.

**Monopol/Kartell mit Preisfestsetzungsmacht:** Eine Gruppe formal voneinander unabhängiger Produzenten oder Dienstleister, deren Ziel es ist, ihre gemeinsamen Gewinne zu steigern, indem sie den Preis eines Produkts so hoch wie möglich treiben (oder



gegebenenfalls Preise fixieren, Höchstpreise festsetzen, Preisnachlässe gewähren oder Preise stabilisieren), was in der Regel zu Gewinnen für alle Verkäufer führt.

**Person mit wesentlicher Kontrolle (Person of Significant Control, PSC):** Natürliche oder juristische Personen, die die wesentliche Kontrolle über eine Gesellschaft ausüben oder einen wesentlichen Einfluss auf eine Gesellschaft haben. Diese Kontrolle und Einflussnahme können auf verschiedene Weise ausgeübt werden, so kann beispielsweise eine Einzelperson ein absolutes Vetorecht bei Entscheidungen über die Führung der Gesellschaft haben.

**Politisch exponierte Person (PEP):** Natürliche Personen und deren Familienangehörige, die von einem Land oder einer internationalen Organisation mit der Wahrnehmung bedeutender öffentlicher Aufgaben beauftragt wurden. Dazu gehören Staats- und Regierungschefs, hochrangige Politiker, hochrangige Regierungs-, Justiz- oder Militärbeamte, leitende Angestellte staatlicher Unternehmen und Geschäftsführer, stellvertretende Geschäftsführer und Vorstands-, Aufsichtsrats- oder Verwaltungsratsmitglieder oder Personen mit gleichwertigen Funktionen innerhalb internationaler Organisationen. PEPs, die ihr Amt niederlegen, oder ihre Angehörigen, die ihre familiäre Zugehörigkeit aufgeben (z. B. durch Scheidung), gelten nach Ablauf von zwölf Monaten nach diesem Zeitpunkt nicht mehr als PEPs.

**Professionelle Geldwäscher:** Personen, die darauf spezialisiert sind, Straftätern zu ermöglichen, sich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu entziehen und Sicherungsmaßnahmen und Sanktionen zu umgehen. Professionelle Geldwäscher erbringen diese Dienstleistung gegen ein Entgelt oder eine Provision. So können beispielsweise Steuerberater, Anwälte oder Buchprüfer professionelle Vermittler für Straftäter sein.

**„Schmiergeld“:** Eine Zahlung an einen Regierungsbediensteten mit dem Ziel, einen routinemäßigen Verwaltungsvorgang zu beschleunigen. Solche Zahlungen sind in einigen Ländern üblich und legal, werden aber in vielen Rechtsordnungen strafrechtlich verfolgt.

**Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden (customer due diligence, CDD)/**

**Identifikation und Identitätsüberprüfung (know your customer, KYC):** CDD und KYC sind geeignete Maßnahmen zur Feststellung der Identität des Kunden oder Geschäftspartners und gegebenenfalls zur Feststellung der Identität des tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten und der Gegenpartei. Diese Maßnahmen können relativ einfache Prüfungen zur Überprüfung der Identität des Kunden/Geschäftspartners beinhalten, aber auch weitreichendere Nachforschungen umfassen. In vielen Ländern sind diese Prüfungen gesetzlich und regulatorisch vorgeschrieben.

**System:** Ein spezifisches Vorgehen oder ein spezifischer Fall von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung, bei dem verschiedene Techniken, Mechanismen und Instrumente in einer einzigen Struktur kombiniert werden.

**Terrorismus:** Die Anwendung oder Androhung von Gewalt zur Verfolgung ideologischer Ziele, verübt von Regierungen, nichtstaatlichen Akteuren oder verdeckt tätigen Personen im Auftrag von Regierungen. Terrorismus greift nicht nur die unmittelbaren Opfer an, sondern richtet sich auch auf Ziele, die ein breiteres Spektrum der Gesellschaft repräsentieren. In verschiedenen nationalen Rechtsvorschriften gibt es eigene Definitionen von Terrorismus und Listen von Gruppen, die als terroristische Organisationen bezeichnet werden.

**Terrorismusfinanzierung:** Die Einforderung, Sammlung oder Bereitstellung von Geldern mit der Absicht, diese zur Unterstützung terroristischer Handlungen oder Organisationen zu

verwenden. Mittel, die direkt oder indirekt für diesen Zweck bereitgestellt werden, gelten als Terrorismusfinanzierung.

**Warnsignale („red flags“):** Häufige Merkmale, die einzeln oder in Kombination auf einen möglichen Missbrauch des Immobiliensektors für die Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hinweisen können.

**Wirtschaftliches Eigentum/wirtschaftlich Berechtigter:** Wirtschaftlich Berechtigter ist derjenige, der den Nutzen aus einer Sicherheit oder einem Wirtschaftsgut zieht, unabhängig davon, ob er als rechtlicher Eigentümer eingetragen ist oder nicht. Dazu gehören auch diejenigen, die letztendlich die tatsächliche Kontrolle über eine juristische Person oder eine vertragliche Vereinbarung ausüben. In vielen Rechtsordnungen ist der wirtschaftlich Berechtigter definiert als natürliche Person, die 25 % oder mehr der Anteile oder Gewinne eines Unternehmens besitzt oder kontrolliert.

Weitere Informationen zu diesen Definitionen sind bei der Financial Action Task Force (FATF) erhältlich – siehe [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org).

## Vorwort

Als Nichtregierungsorganisation (NGO) zur Korruptionsbekämpfung will Transparency International (TI) das Bewusstsein für die sozialen, wirtschaftlichen und politischen Kosten der Korruption schärfen. TI setzt sich auch für konkrete Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung ein. In den 25 Jahren seit der Gründung von TI hat sich die flächendeckende Korruption zunehmend als grenzüberschreitendes Phänomen etabliert. Korruption betrifft nicht nur die Bestechung von Beamten und von Entscheidungsträgern in der Privatwirtschaft, sondern erfordert oft auch den Zugang zum Finanzsystem und den Einsatz von anonymen Mantelgesellschaften und professionellen Vermittlern, die eine Geldwäsche unterstützen.

Korruption ist keineswegs ein Verbrechen ohne Opfer, sie entzieht auch den staatlichen Institutionen dringend benötigte Ressourcen, die unter anderem für Investitionen in Gesundheit, Bildung und Infrastruktur verwendet werden könnten.

In den letzten Jahren bestätigte sich immer mehr, dass die Geldwäsche durch Immobilien nicht nur ein Risiko darstellt, sondern längst Realität geworden ist. Eine 2016 von der britischen Niederlassung von TI veröffentlichte Studie hat ergeben, dass 986 Grundbucheinträge in London in Verbindung zu politisch exponierten Personen (PEPs) stehen. Das Grundstückseigentum wird über Unternehmensstrukturen gehalten, die in Ländern mit strengem Bankgeheimnis registriert sind. In Kanada wurde festgestellt, dass bei 46 der 100 teuersten Immobilien in Vancouver unklare Eigentumsverhältnisse bestehen, bei denen Offshore-Mantelgesellschaften, Trusts und Treuhandstrukturen zu Gunsten Dritter (Nominees) involviert sind.

Abgesehen von den Schwächen der Rechtsgrundlagen zur Bekämpfung der Geldwäsche, die diese und andere undurchsichtige Eigentumsverhältnisse ermöglichen, stehen den Behörden in vielen Ländern zudem nur unzureichende Ressourcen für die Aufsicht und Überwachung zur Verfügung. In den Länderbewertungen, die der internationale Standardsetzer FATF (Financial Action Task Force) seit 2014 für mehr als 50 Länder durchgeführt hat, wurden wiederholt institutionelle und rechtliche Lücken aufgezeigt.

Vor diesem Hintergrund werden proaktive Maßnahmen der Immobilienbranche, mit denen die Standards gestärkt werden, begrüßt. Ein Beispiel ist der vorliegende Berufsgrundsatz der RICS. Insbesondere der in diesem Berufsgrundsatz formulierten Erwartung, dass die RICS-Mitglieder und die von der RICS regulierten Firmen über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinausgehen sollten, kommt angesichts der bestehenden strukturellen Schwächen eine besondere Bedeutung zu. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz, zur Risikominderung und Vertrauensbildung führen bei konsequenter Umsetzung auch zu verbesserten Geschäftsergebnissen auf Branchenebene.

In den Jahren 2017 und 2018 konnte TI von den Beiträgen der RICS zu einem Projekt profitieren, das darauf abzielt, den Dialog zwischen Behörden, dem Sektor und der Zivilgesellschaft über die wirksame Umsetzung von Maßnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche zu intensivieren. TI ist sehr an einer kontinuierlichen Zusammenarbeit mit der RICS interessiert und freut sich auf einen Informationsaustausch mit den RICS-Mitgliedern über die Umsetzung dieses Berufsgrundsatzes.

**– Transparency International, Dezember 2018.**



# Teil 1: Anforderungen

## 1.1 Überblick

Dieser Berufsgrundsatz befasst sich mit *Bestechung*, *Korruption*, *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* und ist in drei Teile gegliedert:

- 1 Obligatorische Anforderungen im Zusammenhang mit der Bekämpfung von *Bestechung*, *Korruption*, *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung*.
- 2 Leitfaden mit Empfehlungen zu den bewährten Verfahren zur Bekämpfung von *Bestechung*, *Korruption*, *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung*.
- 3 Ergänzender Leitfaden zu einigen der in Teil 1 und Teil 2 beschriebenen Konzepte.

Maßnahmen zur Eindämmung von *Bestechung* und *Korruption* beinhalten in der Regel die Überwachung der Aktivitäten der eigenen Organisation. Ein effektives Management von *Geldwäsche*- und *Terrorismusfinanzierungsrisiken* setzt voraus, dass die Handlungen externer Parteien, mit denen die von der RICS regulierten Firmen und RICS-Mitglieder eine Geschäftsbeziehung haben können, z. B. Geschäftspartner und Vermittler (Introducer), genau beobachtet werden.

*Bestechung*, *Korruption*, *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* sind rechtswidrig und ethisch nicht vertretbar. Eine einzige Transaktion kann sogar mehrere dieser Aktivitäten umfassen. Sie sollten auf diese Aktivitäten innerhalb und außerhalb Ihrer eigenen Organisation sowie bei Geschäftspartnern und Dritten achten und entsprechende Verfahren zur Identifizierung, Überwachung, Meldung und Verhinderung einführen.

In diesem Berufsgrundsatz werden die im *Glossar* genannten Begriffe definiert. Definierte Begriffe sind kursiv dargestellt, wenn sie an anderer Stelle in diesem Dokument verwendet werden.

## 1.2 Anwendungsbereich

Dieser Berufsgrundsatz gilt für alle RICS-Mitglieder und von der RICS regulierten Firmen, die an Tätigkeiten beteiligt sind, bei denen ein Potenzial für *Bestechung*, *Korruption*, *Geldwäsche* und/oder *Terrorismusfinanzierung* besteht. Bei Abweichungen zwischen diesem Berufsgrundsatz und den lokalen Rechtsvorschriften haben die Rechtsvorschriften Vorrang.

## 1.3 Bestechung und Korruption

**1.3.1** Im Zusammenhang mit *Bestechung* und *Korruption* sind die **von der RICS regulierten Firmen zu Folgendem verpflichtet:**

- Sie dürfen weder direkt noch indirekt etwas anbieten oder annehmen, was eine *Bestechung* darstellen könnte.
- Sie müssen über Pläne verfügen, um die anwendbaren Gesetze über *Bestechung* und *Korruption* einzuhalten, und sie müssen sicherstellen, dass diese eingehalten werden.
- Sie müssen alle ihnen bekannten Aktivitäten, die gegen die Gesetze zur Bekämpfung von *Bestechung* und *Korruption* verstoßen, den zuständigen Behörden *melden* (wie

in den lokalen Rechtsvorschriften festgelegt). Gibt es diesbezüglich keine lokalen Rechtsvorschriften, sollte die Aktivität dokumentiert und, wenn möglich, einem leitenden Manager gemeldet werden.

- Sie müssen mit der gebotenen Sorgfalt eine regelmäßige schriftliche Evaluierung der Risiken durchführen, denen die Firma ausgesetzt ist und die zur Begünstigung von *Bestechung* oder *Korruption* führen können. Bei der Festlegung des angemessenen Niveaus der *Sorgfaltspflicht* kann die Firma die Art ihrer Geschäftstätigkeit und das geschäftliche Umfeld berücksichtigen.
- Sie müssen dokumentieren, wie die Firma die Anforderungen dieses Berufsgrundsatzes erfüllt hat und diese Dokumentation aufbewahren.

### **1.3.2 Im Zusammenhang mit Bestechung und Korruption sind die RICS-Mitglieder zu Folgendem verpflichtet:**

- Sie dürfen weder direkt noch indirekt etwas anbieten oder annehmen, was eine *Bestechung* darstellen könnte.
- Sie müssen sicherstellen, dass sie über *angemessene Kenntnisse* in den Bereichen *Bestechung* und *Korruption* verfügen, um die Anforderungen dieses Berufsgrundsatzes erfüllen zu können.
- Sie müssen alle ihnen bekannten Aktivitäten, die gegen die anwendbaren Gesetze zur Bekämpfung der *Bestechung* und *Korruption* verstoßen, den zuständigen Behörden melden (wie in den lokalen Rechtsvorschriften festgelegt). Gibt es diesbezüglich keine lokalen Rechtsvorschriften, sollte die Aktivität dokumentiert und, wenn möglich, einem leitenden Manager gemeldet werden.

## **1.4 Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung**

### **1.4.1 Im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sind die von der RICS regulierten Firmen zu Folgendem verpflichtet:**

- Sie dürfen *Geldwäsche* oder *Terrorismusfinanzierung* nicht begünstigen oder ermöglichen oder sich daran beteiligen.
- Sie müssen zur Einhaltung dieser Gesetze Systeme und Schulungen einrichten und sicherstellen, dass diese Gesetze eingehalten werden.
- Sie müssen alle verdächtigen Aktivitäten im Hinblick auf *Geldwäsche* oder *Terrorismusfinanzierung* den zuständigen Behörden *melden* (wie in den lokalen Rechtsvorschriften festgelegt). Gibt es diesbezüglich keine lokalen Rechtsvorschriften, sollte die Aktivität dokumentiert und, wenn möglich, einem leitenden Manager gemeldet werden.
- Sie müssen die Risiken, die sich im Hinblick auf *Geldwäsche* oder *Terrorismusfinanzierung* aus potenziellen und bestehenden Geschäftsbeziehungen ergeben, evaluieren und regelmäßig überprüfen.
- Sie müssen sicherstellen, dass ihre Maßnahmen zur Beherrschung der festgestellten Risiken geeignet sind, wozu auch angemessene Überprüfungen von Geschäftspartnern und Kunden gehören.
- Sie dürfen sich nur auf die *Prüfungsergebnisse Dritter berufen (reliance)*, wenn die Qualität der von den Dritten bereitgestellten Informationen als hinreichend zuverlässig erachtet wird. Sie sollten sich nur auf *Prüfungsergebnisse Dritter berufen*, deren Standards

den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und dem verpflichteten Marktteilnehmer einen vollständigen Austausch aller gesetzlich vorgeschriebenen Informationen zur Bekämpfung der *Geldwäsche* über die identifizierte Partei ermöglichen. Die *Berufung auf Prüfungsergebnisse Dritter* darf sich nur auf die Bestätigung und Überprüfung der Identität des betreffenden Geschäftspartners oder der betreffenden Gegenpartei erstrecken; die Letztverantwortung für die Bewertung des Risikos und der sich daraus ergebenden Maßnahmen verbleibt bei dem RICS-Mitglied oder bei der von der RICS regulierten Firma.

- Sie müssen geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Identität des Geschäftspartners und den Transaktionszweck zu ermitteln.
- Sie müssen die Identität ihres Geschäftspartners durch grundlegende Identitätsprüfungen verifizieren.
- Sie müssen dokumentieren, wie die Firma die Anforderungen dieses Berufsgrundsatzes erfüllt hat und diese Dokumentation aufbewahren.

**1.4.2** Im Zusammenhang mit *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* sind die **RICS-Mitglieder zu Folgendem verpflichtet:**

- Sie dürfen *Geldwäsche* oder *Terrorismusfinanzierung* nicht begünstigen oder ermöglichen oder sich daran beteiligen.
- Sie müssen alle verdächtigen Aktivitäten im Hinblick auf *Geldwäsche* oder *Terrorismusfinanzierung* den zuständigen Behörden *melden* (wie in den lokalen Rechtsvorschriften festgelegt). Gibt es diesbezüglich keine lokalen Rechtsvorschriften, sollte die Aktivität dokumentiert und, wenn möglich, einem leitenden Manager gemeldet werden.



## Teil 2: Leitfaden

### 2.1 Bestechung und Korruption

#### 2.1.1 Im Zusammenhang mit *Bestechung* und *Korruption* sollten die **von der RICS regulierten Firmen**:

- eine schriftliche Richtlinie zur Bekämpfung von *Bestechung* und *Korruption* ausarbeiten, einschließlich einer Risikobewertung, die Art und Auswirkungen von Risiken, die das Geschäft betreffen, detailliert beschreibt – diese Richtlinie sollte regelmäßig überprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden,
- über angemessene Unternehmensführungs- und Systemkontrollen verfügen, die der Art der Geschäftstätigkeit der Firma angemessen sind,
- die Transparenz innerhalb der Organisation fördern, indem sie ein Register einrichten, in dem unter anderem Folgendes dokumentiert wird:
  - Geschenke/Zuwendungen
  - Bewirtung, Unterhaltung and Aufwendungen
  - Geschäftsreisen für Kunden und Bewirtung
  - politische Spenden
  - karitative Spenden und Sponsoring-Aktivitäten
  - potenzielle Interessenkonflikte,
- den Mitarbeitern klare Leitlinien an die Hand geben, damit sie ihre Rolle bei der Verhinderung von Bestechung und Korruption verstehen und sich darüber im Klaren sind, dass Folgendes nicht geduldet wird:
  - so genannte „*Schmiergeldzahlungen*“; selbst wenn *Schmiergeldzahlungen* in dem betreffenden Land, in dem die Zahlung erfolgt, nicht rechtswidrig sind, sollten derartige Zahlungen nicht ohne ausdrückliche Genehmigung der Firmenzentrale vorgenommen werden
  - Bestechung
  - Preisabsprachen zur Bildung einer *Monopol-* oder *Kartell*struktur
  - unterlassene Erklärung eines Interessenkonflikts,
- einen Ansprechpartner innerhalb der Gesellschaft oder der lokalen Geschäftsstelle benennen, um Compliance- und Ethikfragen zu besprechen. Die größten regulierten Firmen können die formale Ernennung eines lokalen Compliance- und Ethik-Beauftragten beschließen – eine Maßnahme, die bei den größten regulierten Firmen als bewährtes Verfahren („best practice“) gilt. Kleineren Firmen bleibt es abhängig von den verfügbaren Ressourcen selbst überlassen, ob sie sich für die Ernennung eines Compliance- und Ethik-Beauftragten entscheiden,
- einen Verhaltenskodex herausgeben und diesen den Mitarbeitern zur Verfügung stellen,
- eine angemessene Sorgfaltspflicht gegenüber Drittanbietern einhalten, um sicherzustellen, dass diese ordnungsgemäß handeln. Soweit die lokalen Rechtsvorschriften zur

Bekämpfung von Bestechung und Korruption im Hinblick auf die *Sorgfaltspflichten* bestimmte Anforderungen festlegen, sind diese Anforderungen einzuhalten.

### 2.1.2 Im Zusammenhang mit *Bestechung* und *Korruption* sollten die **RICS-Mitglieder**:

- gegenüber ihrem Arbeitgeber bestimmte Punkte angeben, insbesondere die Folgenden:
  - Geschenke/Zuwendungen
  - Bewirtung, Unterhaltung and Aufwendungen
  - Geschäftsreisen für Kunden und Bewirtung
  - karitative Spenden und Sponsoring-Aktivitäten,
- an einer entsprechenden Schulung teilnehmen, die von ihrem Arbeitgeber oder einer Aufsichtsbehörde im Bereich *Bestechung* und *Korruption* angeboten wird,
- mit den Richtlinien, Prozessen und Verhaltensregeln ihres Arbeitgebers im Zusammenhang mit *Bestechung* und *Korruption* vertraut sein und in Übereinstimmung mit diesen handeln,
- wenn sie in leitender Position tätig sind, eine führende Rolle dabei übernehmen, sicherzustellen, dass ihr Arbeitgeber über ein geeignetes System zur Bekämpfung der Risiken bezüglich *Bestechung* und *Korruption* verfügt.

## 2.2 Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

### 2.2.1 Im Zusammenhang mit *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* sollten die **von der RICS regulierten Firmen**:

- eine schriftliche Richtlinie zur Bekämpfung der Risiken bezüglich *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* einführen, die folgende Aspekte abdeckt:
  - in Situationen mit einem höheren Risiko der *Geldwäsche* oder *Terrorismusfinanzierung*, die eine verstärkte *Sorgfaltspflicht* erfordern, die Ermittlung der Herkunft der Vermögenswerte in einer Transaktion
  - die Identifizierung von *politisch exponierten Personen* (PEP) und *Personen mit wesentlicher Kontrolle* (PSC) sowie die Feststellung etwaiger Sanktionsverstöße
  - der Prozess, der im Sinne der *Sorgfaltspflicht in Bezug auf Kunden* einzuhalten ist
  - die Situationen, in denen eine vereinfachte Sorgfaltspflicht, eine standardmäßige/normale Sorgfaltspflicht oder eine verstärkte Sorgfaltspflicht angemessen ist (siehe 3.6),
- über angemessene Unternehmensführungs- und Systemkontrollen verfügen, die der Art der Geschäftstätigkeit der Firma angemessen sind,
- geeignete, regelmäßige Schulungen für die Mitarbeiter durchführen, um sicherzustellen, dass diese mit den Risiken im Zusammenhang mit *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* und den Systemen der Firma zur Bekämpfung dieser Risiken vertraut sind,
- die Meldung eines Verdachts auf *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* vertraulich behandeln (für weitere Informationen zum Thema Whistleblowing siehe 3.11),
- den *wirtschaftlich Berechtigten* einer an einer Transaktion beteiligten Gesellschaft bzw. eines Geschäftspartners identifizieren,
- einen leitenden Mitarbeiter benennen, der dafür verantwortlich ist, dass die Richtlinie zur Bekämpfung der *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* umgesetzt und eingehalten wird.



**2.2.2** Im Zusammenhang mit *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* sollten die **RICS-Mitglieder:**

- über die aktuellen Schulungen/Regelungen auf dem Laufenden bleiben, die ihnen entweder von ihrem Arbeitgeber oder von einer Regulierungsbehörde zur Bekämpfung der *Geldwäsche* oder der *Terrorismusfinanzierung* angeboten werden,
- die Richtlinien und Prozesse ihres Arbeitgebers in Bezug auf *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* einhalten,
- die Meldung eines Verdachts auf *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* vertraulich behandeln,
- wenn sie in leitender Position tätig sind, eine führende Rolle dabei übernehmen, sicherzustellen, dass ihr Arbeitgeber über ein geeignetes System zur Bekämpfung der Risiken bezüglich *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* verfügt.

## Teil 3: Ergänzender Leitfaden

### 3.1 Bestechungs- und Korruptionsrisiken

Es ist wichtig, dass sich Firmen und Einzelpersonen der Risiken bezüglich *Bestechung* und *Korruption* bewusst sind, mit denen sie in ihrer normalen Geschäftstätigkeit konfrontiert werden. Die Risikobewertung kann mit einer Überprüfung der für die Firma relevantesten Risikoarten beginnen. In der Regel werden solche Risiken in einem Risikoregister erfasst und nach den Branchenstandards kategorisiert, die für die wichtigsten Geschäftstätigkeiten der Firma gelten (insbesondere zulässige Methoden der Auftragsakquise und Auftragsdurchführung).

Die Höhe des Risikos hängt oft von dem Land ab, in dem die Geschäftstätigkeit ausgeübt wird, und auch davon, inwieweit nationale Kontrollen vorhanden sind und/oder angewendet werden. In einigen Ländern und Branchen besteht ein viel höheres Risiko als in anderen (siehe z. B. den *Korruptionswahrnehmungsindex* von Transparency International und die von der FATF veröffentlichten Listen der Hochrisikoländer). Wenn Sie in Ländern oder in Branchen mit einem höheren Risiko tätig sind, sollten Sie einen Plan zur Bewältigung der damit verbundenen Probleme haben. Dabei ist es sinnvoll zu prüfen, wie Informationen zwischen Niederlassungen und Büros über eine gemeinsame Transaktion oder einen gemeinsamen Geschäftspartner ausgetauscht werden können, um sicherzustellen, dass die Risiken angemessen erkannt werden.

Firmen, die festgestellt haben, dass ihre Tätigkeiten mit einem sehr geringen *Bestechungs-* und *Korruptionsrisiko* verbunden sind, benötigen weniger Kontrollen als Unternehmen mit einem höheren Risiko, das entweder aufgrund der Bandbreite ihrer Tätigkeiten oder aufgrund der Länder oder Branchen, in denen sie tätig sind, entstehen kann.

Für Firmen, die nach eigener Einschätzung höheren Risiken ausgesetzt sind, hat sich die Praxis bewährt, eine für die Bewertung dieser Risiken verantwortliche Person oder ein Team zu benennen, und zwar bevor die Kontrollen zur Risikominderung konzipiert und getestet werden. Aber auch Firmen mit geringeren Risiken müssen ihre Risiken bewerten und diese auf Veränderungen überwachen. Damit gewährleistet ist, dass die Risiken und Kontrollen kontinuierlich im Einklang mit der Bewertung stehen, ist eine regelmäßige Überprüfung erforderlich.

Unabhängig von der Risikolage wird von allen Firmen erwartet, dass sie über klare Regeln verfügen, die definieren, was akzeptabel ist, und dass sie hierfür angemessene Obergrenzen festlegen. Diese Regeln sollten leicht zugänglich und allen Mitarbeitern bekannt sein.

Für Firmen mit geringerem Risiko sind sehr weitreichende Richtlinien und Verfahren nicht unbedingt erforderlich. Eine Erinnerung der Mitarbeiter (und Beauftragten) an die erwarteten Abläufe im Geschäftsprozess und ein präziser, von der Firmenleitung festgelegter Schwellenwert wird in vielen Fällen ausreichen. Ausgenommen sind Firmen, die höheren Risiken ausgesetzt sind.

## 3.2 Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Im Rahmen der *Geldwäsche* wird die Herkunft der Mittel oft in einer einzelnen oder in einer Reihe von Zahlungen oder Überweisungen/Transaktionen verschleiert („layering“), sodass die Erträge vom Täter zur späteren Verwendung versteckt werden können.

Ein typischer Fall ist die Verwendung von Erträgen aus Straftaten zum Kauf eines legalen Vermögenswertes wie etwa einer Immobilie, die im Namen einer natürlichen Person oder einer komplexeren Struktur, z. B. einer gesetzlichen Treuhandschaft (Trust) oder eines Konzerns, gehalten wird. Zunächst wird dieser Vermögenswert gehalten und letztendlich entweder für private Zwecke genutzt oder verkauft und in Bargeld umgewandelt. Auf diese Weise werden die illegalen Gelder wieder in den legalen Kreislauf integriert („recycling“). Für Firmen und Einzelpersonen im Immobiliensektor besteht daher ein hohes Risiko der *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung*.

Die Feststellung der Identität der Geschäftspartner ist ein wichtiger erster Schritt bei der Bekämpfung der *Geldwäsche* und der *Terrorismusfinanzierung*. *Identitätsüberprüfungen* (know your customer, KYC) oder *Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden* (customer due diligence, CDD) sind heute übliche Anforderungen und in vielen Ländern gesetzlich und regulatorisch vorgeschrieben. Diese Anforderungen sehen vor, dass vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung oder vor der Durchführung einer neuen Transaktion außerhalb einer bestehenden Geschäftsbeziehung geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die Identität des Geschäftspartners und gegebenenfalls die Identität des tatsächlich *wirtschaftlich Berechtigten* des Geschäftspartners und der Gegenpartei festzustellen. Dies kann in Form relativ einfacher Identitätsprüfungen erfolgen, aber je nach den Umständen auch eingehendere Untersuchungen erforderlich machen (z. B. wenn Bedenken hinsichtlich des geschäftlichen Hintergrunds eines Vermittlers bestehen oder die angeforderten KYC-Dokumente ohne nachvollziehbare Begründung nicht zur Verfügung gestellt werden). KYC- oder CDD-Verfahren stellen für alle Firmen eine solide Grundlage für ein Anti-*Geldwäsche*-Programm dar.

Manchmal sind auch andere Berufsträger an einer Transaktion beteiligt. So kann in einigen wenigen Fällen die Tatsache, dass der Onboarding-Prozess für einen Käufer oder Verkäufer bereits von einem Anwalt oder Buchprüfer abgeschlossen wurde, darauf hindeuten, dass einfachere *Sorgfaltspflichten* ausreichend sein können. Diese Vorgehensweise ist zwar akzeptabel, dennoch wird den Firmen empfohlen, in jedem Fall einen risikobasierten Ansatz anzuwenden (siehe 3.5). Bei der Bewertung dieses Risikos sollten Firmen und Einzelpersonen zumindest folgende Aspekte berücksichtigen:

- die Zuverlässigkeit des Berufsträgers
- die Frage, ob der Berufsträger in einer gleichwertigen Rechtsordnung tätig ist
- die Art der Transaktion
- die Branche, in der der Geschäftspartner tätig ist und
- die Frage, ob die Anwendung verstärkter *Sorgfaltspflichten* (EDD) erforderlich ist (siehe 3.6), z. B. wenn eine *politisch exponierte Person* an der Eigentümer- oder Finanzierungsstruktur beteiligt ist.

Andere Fachleute im Kauf-/Verkaufszyklus können ebenfalls Ziele für *Geldwäscher* sein. Nur weil ein Anwalt, Kapitalgeber, Immobilienmakler oder ein anderer Immobilienexperte an der Kette beteiligt ist, bedeutet dies nicht, dass der Kunde, Geschäftspartner oder die Transaktion legitim ist. Firmen und Einzelpersonen sollten sich darüber im Klaren sein, dass

- die Letztverantwortung für die Risikobewertung des Geschäftspartners und die daraus resultierenden Maßnahmen der Firma in keinem Fall an Dritte delegiert werden können und dass
- *Warnsignale*, die auf *Geldwäsche* hindeuten, nicht ignoriert werden dürfen.

Firmen mit Niederlassungen im Ausland müssen prüfen, wie sie in ihren Niederlassungen ein gemeinsames Konzept zur Bekämpfung der *Geldwäsche* umsetzen können. Für kleinere oder mittlere Firmen, die lokale, bekannte Geschäftspartner haben und in Ländern mit geringem Risiko tätig sind, ist im Gegensatz zu Multi-Service-Firmen mit Auslandsniederlassungen in Ländern mit höheren Risiken ein besonders umfangreiches Anti-*Geldwäsche*-Programm wahrscheinlich nicht erforderlich.

Alle Firmen profitieren von einer effektiven, für ihre Mitarbeiter und Beauftragten geeigneten Schulung. Schulungen müssen praxisnah und leicht zugänglich sein. Auch die Weitergabe anonymisierter Entscheidungen zum Thema *Geldwäsche* ist gut geeignet, den Mitarbeitern die Probleme, mit denen die Firma im Tagesgeschäft konfrontiert ist, näherzubringen.

Von den Firmen wird erwartet, dass sie ihren Umgang mit *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* dokumentieren. Abgesehen von den kleinsten Firmen wird von allen Firmen erwartet, dass sie mindestens einmal jährlich gegenüber dem Vorstand/leitenden Management darlegen, wie sich der Ansatz der Firma zum Management dieser Risiken bewährt hat.

Es ist wichtig, dass ein Verdacht nicht weithin bekannt wird. Dies könnte dazu führen, dass die verdächtigen Personen informiert werden (Tipping-Off) oder die Beteiligten anderweitig geschädigt werden. Tipping-Off bedeutet im Allgemeinen, einen Geschäftspartner oder einen Dritten darüber zu informieren oder ihn wissen zu lassen, dass ein Verdacht der lokal zuständigen Strafverfolgungsbehörde gemeldet und/oder eine Untersuchung eingeleitet wurde. Bei Verdachtsmeldungen ist äußerste Diskretion geboten, sie dürfen nur an einen kleinen Kreis erfolgen. Der Verdacht auf *Geldwäsche* ist dem Geldwäschebeauftragten oder der intern als zuständig bestimmten Person zu melden. Diese kann daraufhin die Personen, die den Verdacht gemeldet haben, über die nächsten Schritte informieren.

### 3.3 Berufung auf Prüfungsergebnisse Dritter („reliance“)

Bei der *Berufung auf Prüfungsergebnisse Dritter* („reliance“) ist ein risikobasierter Ansatz anzuwenden. In Fällen, in denen der Geschäftspartner in einem Land, die von einem regulierten Unternehmen, wie beispielsweise einer Anwaltskanzlei oder einem Großkreditinstitut, geforderten Prüfungen angewiesen oder bereits bestanden hat, kann es akzeptabel sein, sich auf diese Überprüfung des Geschäftspartners seitens der Anwaltskanzlei oder des Kreditinstituts zu verlassen. Das bedeutet, dass die *Sorgfaltspflichten* in Bezug auf die Überprüfung der Identität der betreffenden Einzelperson bereits von der regulierten Firma oder dem regulierten Institut erfüllt wurden.

Diese Vorgehensweise ist jedoch in Fällen, in denen die Herkunft der Vermögenswerte als verdächtig angesehen wird, nicht akzeptabel. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine junge, nicht erwerbstätige Person, die über kein Barvermögen verfügt, einen Millionenbetrag für ein Luxus-Apartment ausgibt. Hier wäre es angebracht, die Herkunft dieser Mittel näher zu überprüfen. In solchen Fällen verbleibt die Letztverantwortung für die Risikobewertung des Geschäftspartners und für die getroffenen Maßnahmen bei der Firma, auch wenn sie sich auf die durch Dritte durchgeführten Prüfungen stützt.

Zudem müssen gegebenenfalls je nach Gebiet/Region bestimmte Datenschutzanforderungen berücksichtigt werden, z. B. der Zeitraum, für den ein Dritter zur Speicherung der Daten, auf die er sich stützt, verpflichtet oder berechtigt ist.

### 3.4 Abweichungen

Eine „Abweichung“ ist ein Umstand, bei dem bestimmte gesetzliche, behördliche oder gerichtliche Anordnungen befolgt werden müssen, die sich von den Anforderungen dieses Berufsgrundsatzes unterscheiden.

Von den RICS-Mitgliedern und den von der RICS regulierten Firmen wird erwartet, dass sie solche Konflikte zwischen dem *anwendbaren Recht* und diesem Berufsgrundsatz, die Abweichung(en) von diesem Berufsgrundsatz aufgrund des Konflikts und alle zusätzlichen Meldungen oder Kontrollen, die auf der Grundlage des *anwendbaren Rechts* durchgeführt werden, schriftlich dokumentieren.

Die Verpflichtung, aufgrund von gesetzlichen, behördlichen oder gerichtlichen Anordnungen von diesem Berufsgrundsatz abzuweichen, hat Vorrang vor allen anderen Anforderungen dieses Berufsgrundsatzes.

### 3.5 Risikobasierter Ansatz

Ein sinnvoller Ausgangspunkt für einen risikobasierten Ansatz kann die Berücksichtigung der „drei Ws“ bei der Bewertung der Risiken für Ihr Geschäft sein:

– für wen sind Sie tätig, was tun Sie und warum werden Sie dazu aufgefordert,

Im Rahmen eines risikobasierten Ansatzes werden für die Bereiche mit einem höheren Risiko, die anhand der Risikobewertung ermittelt wurden, mehr Ressourcen bereitgestellt.

Dabei wird geplant, wie die Ressourcen verhältnismäßig eingesetzt werden können, um die Risiken in der Firma gezielt zu adressieren. Die Bewertung der *Bestechungs-*, *Korruptions-*, *Geldwäsche-* und *Terrorismusfinanzierungsrisiken* erfolgt vor der Aufstellung dieses Plans.

### 3.6 Verstärkte und vereinfachte Sorgfaltspflichten

Die *Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden* (Customer Due Diligence, CDD) umfassen das Sammeln von Standardnachweisen zur Überprüfung der Identität verschiedener Arten von Geschäftspartnern wie z. B. Kapitalgesellschaften, Trusts, Zweckgesellschaften, Personengesellschaften und gemeinnützigen Organisationen.

Die Anforderungen an die Anwendung der *Sorgfaltspflichten* sind von Land zu Land unterschiedlich, umfassen aber immer die folgenden Elemente:

- Identifizierung der an einer Transaktion beteiligten Partei/Parteien
- Überprüfung, ob die Identifikation gültig ist
- gegebenenfalls die Durchführung zusätzlicher Prüfungen nach Maßgabe bestimmter Risikofaktoren

Die Anwendung vereinfachter *Sorgfaltspflichten* (Simplified Due Diligence, SDD) bedeutet, dass die *Sorgfaltspflichten* nicht in vollem Umfang erfüllt werden müssen. In einer Situation, in der ein geringes Risiko der *Geldwäsche* festgestellt wird, kann eine Basisüberprüfung ausreichend sein. In den internen Richtlinien und Verfahren muss (vorbehaltlich der lokalen

Gesetze) festgelegt werden, in welchen Fällen die Anwendung vereinfachter *Sorgfaltspflichten* ausreichend ist. So kann ein Nachweis über den Status des Geschäftspartners ausreichen, z. B. eine Abfrage im örtlichen Handelsregister, die Überprüfung des Status einer Gesellschaft oder der Nachweis einer Börsennotierung.

Verstärkte *Sorgfaltspflichten* (Enhanced Due Diligence, EDD) sind in Fällen erforderlich (siehe 3.9 am Beispiel der PEPs), in denen nach ihren Richtlinien und Bewertungen oder nach Maßgabe des *anwendbaren Rechts* umfangreichere Prüfungen und Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, um das Geschäftspartnerprofil zu vervollständigen. Das bedeutet, dass der Geschäftspartner bzw. die Transaktion laufend überprüft werden muss.

Es ist Aufgabe jeder Firma, ihren Ansatz für die *Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden* festzulegen und konsequent anzuwenden. Das *anwendbare Recht* legt gegebenenfalls fest, in welchen Fällen die Anwendung vereinfachter oder verstärkter *Sorgfaltspflichten* erforderlich ist. Solche gesetzlichen Vorgaben müssen erfüllt werden. Im Vereinigten Königreich zum Beispiel ist die automatische Anwendung vereinfachter *Sorgfaltspflichten* in jeder Situation nicht mehr zulässig. Die Firmen müssen jetzt stets auf *Warnsignale* achten, die darauf hinweisen, dass die Risiken der *Geldwäsche* erhöht sind und daher umfassendere *Sorgfaltspflichten* erforderlich sind.

Die Überprüfung der Herkunft der Mittel und Vermögenswerte hängt ebenfalls stark von den Risiken der *Geldwäsche* in Verbindung mit einer Transaktion oder mit der Geschäftstätigkeit des Geschäftspartners ab. Die Firmen müssen feststellen, wie eine Transaktion finanziert wird, und dabei beurteilen, ob Größe und geschäftlicher Zweck einer bestimmten Transaktion im Einklang mit den Angaben zur Finanzierung stehen.

In einigen Fällen ist die Überprüfung der Herkunft der Vermögenswerte gerechtfertigt, z. B. wenn diese eindeutig nicht mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten übereinstimmt. Dann können Informationen wie Kontoauszüge, Treuhandverträge oder der Nachweis einer Bonuszahlung erforderlich werden und wiederum Anlass zu weiteren Überprüfungen geben.

Die Beurteilung, in welchen Fällen die Herkunft der Vermögenswerte überprüft werden muss, aber auch die genaue Prüfung der Hintergrundinformationen zum Vermögen stützen sich auf Erfahrungen. Diese Vorgehensweise muss grundsätzlich in den Verfahren der Firma und in den durchgeführten Schulungen erläutert werden.

Fachleute müssen sich auch der Notwendigkeit bewusst sein, dass die Informationen aus der Anwendung der *Sorgfaltspflichten* bei ihren bestehenden Geschäftspartnern oder Kunden von Zeit zu Zeit aktualisiert werden müssen. Daher wird von ihnen erwartet, dass sie eine entsprechende Richtlinie einführen. In vielen Fällen ist eine Überprüfung der Informationen im Abstand von drei Jahren angemessen. Risiken können entstehen, wenn Geschäftspartner mit geringem Risiko für eine bestimmte Angelegenheit übernommen werden und für eine viel riskantere Transaktion, die später durchgeführt wird, „im System“ bleiben. Das Risiko besteht darin, dass die Firma ihre *Sorgfaltspflichten* nicht verschärft, weil der Geschäftspartner bereits interne, niedrighschwellige Prüfungen bestanden hat. Als bewährtes Verfahren wird empfohlen, sich zu Beginn jeder neuen Transaktion oder in regelmäßigen, kurzen Abständen, soweit es sich um eine dauerhafte Geschäftsbeziehung mit dem Geschäftspartner handelt (wie bei geschäftlichen Transaktionen üblich), aktuelle Identifikationsdokumente vorlegen zu lassen.



### 3.7 Compliance- und Ethik-Beauftragter

Die Ernennung eines Compliance- und Ethik-Beauftragten kann sehr effektiv zur Einbindung von Systemen beitragen, mit denen *Geldwäsche* und *Terrorismusfinanzierung* sowie *Bestechung* und *Korruption* aufgedeckt und bekämpft werden können. In der Regel wird diese Rolle einem leitenden Manager mit Erfahrung in den Geschäftsabläufen der Firma und mit einem guten Überblick über eine Abteilung oder ein Büro zugewiesen. Firmen, die aufgrund ihrer Größe und/oder Ressourcen eingeschränkt sind, können möglicherweise keinen leitenden Manager mit dieser Funktion beauftragen. Dennoch sollten auch sie geeignete Vorkehrungen treffen.

Diese Beauftragten können die Person(en), die für die Einhaltung der *Sorgfaltspflichten* und Ethikrichtlinien in der Firma verantwortlich sind, anleiten und beaufsichtigen. Sie können zur Förderung bewährter Verfahren beitragen und sind näher an den alltäglichen Risiken. Damit sind sie besser in der Lage, leitende Manager über neue Risiken zu informieren und können praktische Empfehlungen zu den geeigneten Kontrollmaßnahmen geben.

Bei Bedarf können sie auch interne Untersuchungen veranlassen, die eine wichtige Informationsquelle für interne und externe Anwälte oder Compliance-Experten darstellen.

In Firmen mit einer breiteren Ressourcenbasis gibt es wahrscheinlich schon einen CDD-Beauftragten, sodass es sinnvoll sein kann, diese Funktion im Rahmen eines Konzepts zur Bekämpfung der *Geldwäsche* formell anzuerkennen. Für Firmen mit begrenzten Ressourcen können diese Beauftragten eine kostengünstige Lösung sein, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

### 3.8 Verhaltenskodex

Ein Verhaltenskodex ist ein formelles und typischerweise kurzes Dokument, das die Verpflichtung einer Firma zur Einhaltung ethischer Grundsätze sowie die Erwartungen an die für die Firma tätigen Personen festlegt. In diesem Dokument kann festgelegt werden, welches Verhalten in bestimmten Situationen richtig ist oder welcher Ansprechpartner bei einem Problem kontaktiert werden soll.

Wie auch bei einigen anderen der vorgeschlagenen Maßnahmen hängt es von der Größe, Komplexität und dem Standort einer Firma ab, ob sie einen schriftlichen Verhaltenskodex erstellen sollte. Eine Firma mit ein oder zwei Niederlassungen und insgesamt weniger als 25 Beschäftigten muss nicht unbedingt einen Verhaltenskodex erstellen. Größere Firmen sollten selbst entscheiden, ob sich ein Verhaltenskodex lohnt.

### 3.9 Politisch exponierte Personen

*Politisch exponierte Personen* (PEPs) stellen im Hinblick auf *Geldwäsche* und *Korruption* ein hohes Risiko dar, da sie einflussreiche Positionen innehaben. Tatsächlich gibt es in vielen Rechtsordnungen einschlägige Gesetze zu diesem Personenkreis. Es muss darauf hingewiesen werden, dass allein die Tatsache, dass eine Person als PEP identifiziert wurde, nicht bedeutet, dass von den Firmen erwartet wird, eine Geschäftsbeziehung mit der PEP automatisch abzulehnen oder ihre Transaktion als verdächtig einzustufen.

Ein angemessener Ansatz für den Umgang mit PEPs ist die Einführung einer Richtlinie, mit der PEPs auf Risikobasis identifiziert werden können. Viele Firmen setzen automatisierte Suchabfragen für alle neuen Geschäftspartner (sowie für neue Lieferanten und Vertreter in

Hochrisikoländern) ein, mit denen PEPs automatisch erkannt werden. Kleinere Firmen können nach vorgegebenen Risikokriterien suchen und die Geschäftspartner direkt fragen, ob sie PEPs sind.

Soweit festgestellt wird, dass ein Kunde oder Geschäftspartner bzw. ein potenzieller Kunde oder Geschäftspartner eine PEP ist, sollte dies die Anwendung verstärkter *Sorgfaltspflichten* für diesen Kunden oder Geschäftspartner auslösen. Im Rahmen dieses Prozesses muss dann eine gründlichere Prüfung der Transaktionsart und möglicherweise der Herkunft der Vermögenswerte erfolgen. Alle Entscheidungen, die im Zusammenhang mit einer PEP getroffen werden, müssen dokumentiert werden. Bei der Entscheidung darüber, ob eine Transaktion mit Beteiligung einer PEP durchgeführt werden soll oder ob die PEP eine Fremdfinanzierung bereitstellt (z. B. als Elternteil, das für seine Kinder einen Kauf finanziert), sollten leitende Manager einbezogen werden.

Für Gesellschaften oder andere juristische Personen sind die gleichen Verfahren anzuwenden, soweit ein *wirtschaftlich Berechtigter* eine PEP ist.

### 3.10 Wirtschaftliches Eigentum

Bei den meisten Unternehmen (Personen- und Kapitalgesellschaften, Trusts) ist der *wirtschaftlich Berechtigte* die Person, die tatsächlich den gesetzlich festgelegten Mindestprozentsatz der Anteile oder Stimmrechte an diesem Unternehmen besitzt oder kontrolliert. Je nach Rechtsordnung liegt dieser Mindestprozentsatz bei 25 Prozent oder auch bei 10 Prozent. Im Falle eines Trusts handelt es sich um eine Beteiligung in Höhe eines bestimmten Mindestprozentsatzes am Kapital des Treuhandvermögens oder – falls es keinen bestimmten Begünstigten gibt – die Person, die den Trust kontrolliert oder in deren hauptsächlichem Interesse dieser Trust errichtet wurde.

Der *wirtschaftlich Berechtigte* einer Organisation des Geschäftspartners kann durch die Vorlage aussagekräftiger Dokumente identifiziert werden, z. B. mittels einer aktuellen Gründungsurkunde oder jährlichen Steuererklärung einer Gesellschaft oder mittels einer schriftlichen Bestätigung eines Anwalts, aus der die Identität des/der *wirtschaftlich Berechtigten* eines Trusts hervorgeht.

### 3.11 Whistleblowing

Je nach Größe kann es für die von der RICS regulierten Firmen angebracht sein, eine formelle Whistleblowing-Richtlinie einzuführen, die festlegt, wann und wie Angestellte ihre Verdachtsmomente melden sollten und wie solche Berichte behandelt werden. Für KMU kann eine formelle Whistleblowing-Richtlinie einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen und wird daher nicht vorgeschrieben. Größere Firmen werden jedoch nur schwer rechtfertigen können, warum sie keine Whistleblowing-Richtlinie eingeführt haben. Gegebenenfalls sollte diese Richtlinie Hinweisgebern (Whistleblowers), die vor Ort mit schwierigen Gegebenheiten konfrontiert sind (z. B. Krieg, politische Instabilität oder Naturkatastrophen), nahelegen, dass sie ihren Verdacht nicht über die üblichen Kanäle melden, sondern über alternative sichere Kanäle, die in der Richtlinie angegeben werden.



# Literatur

Financial Action Task Force (FATF). *Money laundering FAQ*. Quelle: [www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/](http://www.fatf-gafi.org/faq/moneylaundering/) (Zugriff am 24.10.18).

RICS (2017). *Interessenkonflikte, global*, 1. Ausgabe, London: RICS.

RICS (2007). *RICS-Verhaltensrichtlinien für Firmen*, Version 6, gültig ab 25. April 2017, London: RICS.

RICS (2007). *RICS-Verhaltensrichtlinien für Mitglieder*, Version 6, gültig ab 1. Januar 2013, London: RICS.

Transparency International (2017). *Korruptionswahrnehmungsindex*. Quelle: <https://www.transparency.de/publikationen/detail/article/korruptionswahrnehmungsindex-2018/> (Zugriff am 24.10.18).

## Weiterführende Informationen

Diese Informationen berücksichtigen aufgrund des globalen Status dieses Berufsgrundsatzes keine wichtigen lokalen Leitlinien, die von nationalen Regierungen, Aufsichts- und Regulierungsbehörden herausgegeben werden.

Deloitte (2015). *Building world class ethics and compliance programs*. Quelle: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/no/Documents/risk/Building-world-class-ethics-and-compliance-programs.pdf> (Zugriff am 24.10.18).

FATF (2018). *Concealment of Beneficial Ownership*. Quelle: <http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/concealment-beneficial-ownership.html> (Zugriff am 24.10.18).

FATF (2018). *Consolidated assessment ratings*. Quelle: <http://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/documents/assessment-ratings.html> (Zugriff am 24.10.18).

FATF (2018). *Professional Money Laundering*. Quelle: <http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/professional-money-laundering.html> (Zugriff am 24.10.18).

ISO 37001:2016. *Managementsysteme zur Korruptionsbekämpfung – Anforderungen mit Leitlinien zur Anwendung*. Genf: ISO.

OECD (2018). *OECD Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct*. Quelle: <https://www.oecd.org/investment/due-diligence-guidance-for-responsible-business-conduct.htm> (Zugriff am 24.10.18).

Transparency International (2017). *FAQs on corruption*. Quelle: [https://www.transparency.org/whoweare/organisation/faqs\\_on\\_corruption](https://www.transparency.org/whoweare/organisation/faqs_on_corruption) (Zugriff am 24.10.18).

Weltbank (2009). *Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism – A Comprehensive Training Guide*. Quelle: <http://siteresources.worldbank.org/FINANCIALSECTOR/Resources/CombatingMLandTF.pdf> (Zugriff am 24.10.18).

RICS (2017). *Verhaltenskodex*. <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/rules-of-conduct/>

RICS (2017). *Interessenkonflikte*. <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/conflicts-of-interest/>

# Anlagen

- 1** Diese Vorlagen sind als nützliche Hilfsmittel für die von der RICS regulierten Firmen und RICS-Mitglieder gedacht, stellen aber keinen formalen RICS-Leitfaden dar. Die Vorlagen sind nicht als umfassende Anleitung für alle erforderlichen und/oder geeigneten Maßnahmen konzipiert und sollten auch nicht dahingehend ausgelegt werden.
- 2** Die Verwendung dieser Vorlagen erfolgt auf eigenes Risiko.
- 3** Die Ausführlichkeit hängt weitgehend von der Art und Größe der jeweiligen Firma ab; daher sollte dieser Entwurf im Firmenkontext flexibel genutzt werden.
- 4** Möglicherweise sind einige Elemente der Vorlage für eine bestimmte Firma nicht anwendbar oder nicht relevant.
- 5** Die von der RICS regulierten Firmen bzw. RICS-Mitglieder legen selbst fest, ob weitere Details und Prüfungen, die über diese Vorlagen hinausgehen, angemessen sind.

# Anhang A

## Vorlage für das Formular zur Selbstauskunft

**An:** [Kunde, der im Rahmen der Sorgfaltspflichten überprüft wird]

### **[Für Einzelpersonen]**

Bitte stellen Sie jeweils einen amtlichen Ausweis mit Lichtbild zur Verfügung, z. B. einen aktuellen Reisepass oder Führerschein mit aktuellem Adressnachweis.

### **[Für Gesellschaften (z. B. Personen- oder Kapitalgesellschaften, Trusts)]**

Bitte geben Sie eine eindeutige Kennung für die Gesellschaft an, z. B. die Handelsregisternummer oder die SSIP-Registernummer.

Bitte legen Sie einen Nachweis darüber vor, dass Sie berechtigt sind, im Namen dieses Unternehmens zu handeln.

Bitte geben Sie die Adresse des eingetragenen Sitzes und, falls abweichend, die Adresse des Hauptgeschäftssitzes des Unternehmens an.

Wenn die Gesellschaft oder ihre Obergesellschaft/Muttergesellschaft an einer Börse notiert ist, weisen Sie dies bitte nach. Wenn nicht, legen Sie bitte ein Organigramm vor, aus dem das aktuelle Eigentumsverhältnis, die aktuelle Kontrollstruktur (einschließlich aller Unternehmen, die zwischen dem Geschäftspartner und dem tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten stehen), sowie die Identität jeder natürlichen/juristischen Person, deren Anteil an den Stimm-/Kontrollrechten den festgelegten Mindestprozentsatz überschreitet [z. B. 25 %], hervorgehen.

Bitte stellen Sie einen aktuellen Auszug der Registrierungsdokumente der Gesellschaft zur Verfügung, z. B. jährliche Steuererklärung, Gründungsurkunde, Unbedenklichkeitsbescheinigung („certificate of good standing“), Satzung, Kopie der Jahresabschlüsse oder Treuhanddokumente.

## Anhang B

### Entwurf der von der Firma durchzuführenden Konformitätsprüfungen

Die in der Firma mit der Anwendung der Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden beauftragten Personen sollten mit folgenden Maßnahmen die Angaben des potenziellen Kunden oder Geschäftspartners im Formular zur Selbstauskunft überprüfen:

- Persönliches Treffen mit dem potenziellen Kunden oder Geschäftspartner
- Gültigkeitsüberprüfung entweder des Originaldokuments oder einer amtlich beglaubigten Kopie der Identifikationsdokumente des potenziellen Kunden oder Geschäftspartners
- Überprüfung der Gültigkeit von Dokumenten, die von Unternehmen zur Verfügung gestellt wurden
- Prüfung, ob der potenzielle Kunde oder Geschäftspartner (oder sein tatsächlich wirtschaftlich Berechtigter) eine politisch exponierte Person (PEP) oder eine nahestehende Person oder ein Familienmitglied einer PEP ist
- Prüfung, ob der potenzielle Kunde oder Geschäftspartner (oder sein tatsächlich wirtschaftlich Berechtigter) mit einschlägigen Sanktionen belegt und somit die Aufnahme einer Geschäftsbeziehung verboten ist
- Feststellung des Zwecks und der beabsichtigten Art der potenziellen Geschäftsbeziehung und Transaktion
- Überprüfung, in welchem Land der potenzielle Kunde oder Geschäftspartner seinen Hauptgeschäftssitz hat und – soweit sich der Hauptgeschäftssitz im Ausland befindet – ob es sich um ein Hochrisikodrittland handelt
- Überprüfung des Hauptgeschäftsbereichs und der Hauptgeschäftstätigkeit des potenziellen Kunden oder Geschäftspartners

Auf der Grundlage dieser Prüfungen wird festgestellt, ob für den potenziellen Kunden oder Geschäftspartner verstärkte Sorgfaltspflichten (Enhanced Due Diligence, EDD) anwendbar sind.

### Entwurf der Auskunft über das wirtschaftliche Eigentum

**An:** [komplexe Struktur oder Offshore-Struktur, für die Sie eine Anfrage zum wirtschaftlichen Eigentum stellen]

[Die maßgeblichen Rechtsvorschriften] verpflichten uns, den/die wirtschaftlich Berechtigten der Transaktionsparteien zu ermitteln, einschließlich der Parteien, die als Kapitalgesellschaft, Personengesellschaft, Trust oder als andere Körperschaft (oder eine Kombination daraus) geschäftlich tätig sind. Wirtschaftlich berechtigt ist bzw. sind die Person(en), deren Eigentum an einem Unternehmen einen bestimmten Prozentsatz [z. B. 25 %] überschreitet, sowie – falls davon abweichend – die Personen, die das Unternehmen leiten oder kontrollieren.

Soweit wir nicht in der Lage sind, über die Suche in nationalen Datenbanken das wirtschaftliche Eigentum festzustellen sowie in folgenden Fällen:

- eine Gesellschaft ist im Ausland registriert

- ein Trust ist involviert oder
- eine Personengesellschaft jeglicher Form ist involviert

bitten wir Sie, uns die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um sowohl die Struktur der Gesellschaft als auch deren wirtschaftlich Berechtigte nachzuweisen. Die einzelnen Begrifflichkeiten können abweichen, dennoch können die nachfolgend genannten Unterlagen als Nachweis herangezogen werden:

- **Kapitalgesellschaften:** aktuelle Gründungsurkunde, jährliche Steuererklärung oder ähnliche Erklärungen (mit Angabe der Identität der Anteilhaber), mit denen wir die Identität der Anteilhaber feststellen können, deren Beteiligungen/Stimmrechte den festgelegten Mindestprozentsatz (z. B. 25 %) erreicht haben.
- **Trust:** schriftliche Bestätigung eines Anwalts (der ein Treuhänder sein kann) oder Treuhänders mit Angabe der Identität des/der wirtschaftlich Berechtigten des Trusts. In der Regel sind die wirtschaftlich Berechtigten die Begünstigten oder die Treuhänder des Trusts. Wenn diese noch nicht bekannt sind oder keine bestimmten Einzelpersonen sind, gelten in der Regel die Treuhänder als wirtschaftlich Berechtigte.
- **Personengesellschaft:** Gesellschaftsvertrag, letzte Abschlüsse oder Bestätigung eines Anwalts oder Buchprüfers, aus der das wirtschaftliche Eigentum hervorgeht.

Diese Dokumente müssen auch für jede Ebene der Struktur „unterhalb“ der wirtschaftlich Berechtigten vorgelegt werden.

## Checkliste zur Geldwäschebekämpfung

**Auftragsnummer:** ..... **Name des Geschäftspartners:** .....

**Bezeichnung der Immobilie:** .....

**Eigentumsnachweis:** Nationales Grundbuch:  Miet-/Pachtvertrag:

Sonstiges: .....

**Schriftliche Vollmacht** [soweit erforderlich]:

### Anzuwendende

**Sorgfaltspflichten [KYC]:** Normal:  Vereinfacht:  Verstärkt:

Falls vereinfachte oder verstärkte Sorgfaltspflichten angewendet werden, bitte begründen:

.....  
.....  
.....

### Wirtschaftlich Berechtigte [Personen]

Name: ..... Lichtbildausweis:  Adressnachweis:  Online-Prüfung:

Name: ..... Lichtbildausweis:  Adressnachweis:  Online-Prüfung:

Name: ..... Lichtbildausweis:  Adressnachweis:  Online-Prüfung:

**Eigentümerstruktur** [einschließlich Firmennamen, Eigentumsanteil in % und Hierarchie]:

.....  
.....

### BESTÄTIGUNG

Ich habe die Identität des Geschäftspartners überprüft und die Originaldokumente eingesehen und kann bestätigen, dass jedes Lichtbild des Geschäftspartners eine hohe Ähnlichkeit mit ihm aufweist UND/ODER dass alle beglaubigten Kopien unterzeichnet wurden. Die Prüfungen zur Bekämpfung der Geldwäsche habe ich gemäß den Geldwäsche-Richtlinien und -Verfahren der Gesellschaft durchgeführt, und ich bestätige, dass ich für die Vollständigkeit und Richtigkeit meiner Prüfungen verantwortlich bin.

**Verantw. Bearbeiter:** ..... **Unterschrift:** .....

**Niederlassung:** ..... **Datum:** .....

# Anhang C

## Vorlage für die Reliance-Erklärung

Von: [Name und Adresse der Person einfügen, auf die Sie sich berufen]

**An:**

Datum:

Sehr geehrte/r [Name],

hiermit [bestätige/n] [ich/wir] den Erhalt Ihres Schreibens vom [Datum einfügen] bezüglich Ihrer Anfrage, sich auf die Erfüllung der Sorgfaltspflichten gegenüber Kunden in Bezug auf [Geschäftspartner] berufen zu dürfen, die von [mir/uns] im Einklang mit [den maßgeblichen Rechtsvorschriften] ausgeführt wurden.

In Erwiderung auf Ihre Anfrage [teile/n] [ich/wir] Ihnen Folgendes mit:

[Ich/wir] [bestätige/n], dass [ich/wir] ein [Immobilienmakler] im Sinne der [lokalen Rechtsvorschriften] [bin/sind].

[Ich/wir] [bestätige/n], dass [ich/wir] die Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht gegenüber Kunden in Bezug auf [Geschäftspartner] gemäß den [maßgeblichen Rechtsvorschriften] durchgeführt [habe/n].

[Ich/wir] [willige/n] ein, dass Sie sich für die in Ihrem Schreiben genannten Zwecke auf die von [mir/uns] gemäß den [maßgeblichen Rechtsvorschriften] durchgeführten Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten gegenüber Kunden berufen.

[Ich/wir] [bestätige/n], dass [ich/wir] die Aufzeichnungen in Zusammenhang mit den durchgeführten Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten gegenüber Kunden für die gemäß den [maßgeblichen Rechtsvorschriften] vorgeschriebene Frist aufbewahren [werde/n].

[Ich/wir] [willige/n] ein, Ihnen auf Anfrage so schnell wie möglich alle Informationen und alle Kopien der Identifizierungs- und Verifikationsdaten in Verbindung mit [Geschäftspartner] [und jedem wirtschaftlich Berechtigten] zur Verfügung zu stellen, die [ich/wir] bei der Durchführung der Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten gegenüber Kunden erhalten haben.

[Ich/wir] [bestätige/n], dass [zuständige Aufsichtsbehörde einfügen,] die für [mich/uns] zuständige Aufsichtsbehörde für Geldwäscheangelegenheiten ist oder dass [ich/wir] Standards [einhalte/n], die den Standards in EWR-Ländern gleichwertig sind.

Sie erklären sich damit einverstanden und gewährleisten, dass die Informationen, die wir Ihnen in Übereinstimmung mit diesem Schreiben und mit den [maßgeblichen Rechtsvorschriften] zur Verfügung stellen, ausschließlich für die Erfüllung Ihrer Pflichten gemäß den [lokalen Rechtsvorschriften im Land des Antragstellers der Reliance-Erklärung] verwendet werden und zu keinem anderen Zweck und dass personenbezogene oder sensible Daten in Bezug auf Geschäftspartner oder natürliche oder juristische Personen, die von uns im Einklang mit diesem Schreiben bereitgestellt werden, von Ihnen entsprechend behandelt werden. Sie bestätigen auch, dass Sie bei der Verarbeitung und Weitergabe der bereitgestellten Daten die jeweils geltenden Datenschutzgesetze beachten werden.

Mit der Annahme dieses Schreibens bestätigen Sie, dass wir in Bezug auf die in diesem Schreiben enthaltenen Bestätigungen weder gegenüber Ihnen noch gegenüber Dritten haftbar gemacht werden können. Für die Einhaltung der maßgeblichen Rechtsvorschriften sind und bleiben Sie alleinverantwortlich.

**[Name der Person, auf die Sie sich berufen, und Position innerhalb der Firma]**





## Professionelle Standards schaffen Vertrauen

RICS fördert und etabliert höchste fachliche Qualifikationen und Standards in den Bereichen Bewertung, Immobilienentwicklung und -management, Bauwesen und Infrastruktur. Unser Name steht für die professionelle Berufsausübung auf der Grundlage dieser Standards. Das schafft Vertrauen auf den Märkten und bewirkt positive Veränderungen in der baulichen und natürlichen Umwelt.

### Amerika

---

**Lateinamerika**

ricsamericalatina@rics.org

**Nordamerika**

ricsamericas@rics.org

### Asien-Pazifik

---

**Australasien**

australasia@rics.org

**Großraum China (Hongkong)**

ricshk@rics.org

**Großchina (Shanghai)**

ricschina@rics.org

**Japan**

ricsjapan@rics.org

**Südasien**

ricsindia@rics.org

**Südostasien**

sea@rics.org

### EMEA

---

**Afrika**

ricsafrica@rics.org

**Europa**

ricseurope@rics.org

**Irland**

ricsireland@rics.org

**Nahost**

ricsmiddleeast@rics.org

**Vereinigtes Königreich**

– RICS Hauptsitz

contactrics@rics.org