


<b>Gericht:</b>	KG Berlin 3. Senat für Bußgeldsachen
<b>Entscheidungsdatum:</b>	06.11.2023
<b>Rechtskraft:</b>	ja
<b>Aktenzeichen:</b>	3 ORbs 216/23, 3 ORbs 216/23 - 162 Ss 102/23
<b>ECLI:</b>	ECLI:DE:KG:2023:1106.3ORBS216.23.00
<b>Dokumenttyp:</b>	Beschluss
<b>Quelle:</b>	
<b>Normen:</b>	§ 267 Abs 5 S 1 StPO, § 71 Abs 1 OWiG, § 11 Abs 2 S 1 GwG

---

### **Anforderungen an Freispruch aus rechtlichen Gründen im Bußgeldverfahren**

#### **Leitsatz**

1. An die Abfassung der schriftlichen Urteilsgründe in Bußgeldverfahren sind zwar keine übertrieben hohen Anforderungen zu stellen. Gleichwohl bedarf es bei einem Freispruch aus rechtlichen Gründen derart geschlossener Feststellungen zur Sache, dass erkennbar ist, welches tatsächliche Geschehen Bezugspunkt der rechtlichen Würdigung ist.(Rn.10)
2. Die geldwäscherechtliche Identifizierungs- und Prüfpflicht des Immobilienmaklers wird bei der Vermittlung eines Grundstückskaufs nach § 11 Abs. 2 GwG regelmäßig zwischen dem Abschluss des Maklervertrages und dem Abschluss des notariell abzuschließenden Grundstückskaufvertrages ausgelöst und richtet sich im Übrigen nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. (Jeweils nicht tragend)(Rn.18)

#### Verfahrensgang

vorgehend AG Tiergarten, 2. Juni 2023, 326 OWi 66/23

#### **Tenor**

1. Auf die Rechtsbeschwerde der Anwaltschaft Berlin wird das Urteil des Amtsgerichts Tiergarten vom 2. Juni 2023 insoweit mit den dazugehörigen Feststellungen aufgehoben, als die Betroffene bezüglich der Tat zu 3. aus dem Bußgeldbescheid vom 16. Januar 2023 im Zusammenhang mit dem Vermittlungsgeschäft für das Grundstück X in Y freigesprochen wurde.
2. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung – auch über die Kosten der Rechtsbeschwerde – an das Amtsgericht Tiergarten zurückverwiesen.

#### **Gründe**

##### **I.**

- 1 Das Amtsgericht Tiergarten hat die zur Tatzeit als Immobilienmaklerin tätige Betroffene wegen eines leichtfertigen Verstoßes gegen §§ 10 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6, 11 Abs. 2, 8 Abs. 1 und Abs. 2 i. V. m. 56 Abs. 1 Nr. 6 Geldwäschegesetz zu einer Geldbuße von

500,00 Euro verurteilt und sie vom Vorwurf sechs weiterer Zuwiderhandlungen gegen das Geldwäschegesetz aus rechtlichen Gründen freigesprochen.

- 2 Hinsichtlich des Freispruchs enthält das Urteil folgende Feststellungen:
- 3 *„Im Übrigen wurde der Betroffenen mit dem Bußgeldbescheid der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vom 16.01.2023 in sechs weiteren Fällen vorgeworfen, im Zusammenhang mit der Vermittlung von Immobiliengeschäften in zwei Fällen am 25. Januar 2021, am 24. Februar 2021, am 19. Juli 2021 und in zwei Fällen am 23. August 2021, die Identitäten und die wirtschaftlichen Berechtigungen der an der Transaktion beteiligten Personen nicht rechtzeitig festgestellt zu haben. Die Identitäten der Personen und die wirtschaftliche Berechtigung wurde bei allen Fällen zwei bis drei Tage nach dem jeweiligen Termin beim Notar zur Unterschrift des Kaufvertrages festgestellt.*
- 4 *In den ersten beiden Fällen hat die Betroffene die Identitäten und wirtschaftliche Berechtigung jeweils am 25.1. festgestellt. In dem weiteren Fall vom 24. Februar 2021 hat die Betroffene die Identität und wirtschaftliche Berechtigung am 3. Januar 2021 festgestellt. In Bezug auf den Fall am 19. Juli 2021 hat die Betroffene die entsprechenden Feststellungen am 23. August 2021 und für den Fall vom 23. August 2021 hat die Betroffene die Feststellung am gleichen Tag getroffen.“*
- 5 Den aus rechtlichen Gründen erfolgten Freispruch begründet das Amtsgericht damit, dass die Betroffene der ihr als Immobilienmaklerin obliegenden Verpflichtung aus § 11 Abs. 2 GwG rechtzeitig nachgekommen sei, indem sie sich jeweils wenige Tage nach dem Abschluss des Kaufvertrages die Personalausweise der Parteien habe vorlegen lassen und gemäß ihrem Dokumentationsbogen zu jedem einzelnen Vermittlungsgeschäft die wirtschaftliche Berechtigung überprüft habe. Wegen der Einzelheiten – insbesondere der Begründung dieser Rechtsauffassung – wird auf den Inhalt der Urteilsgründe Bezug genommen.
- 6 Gegen dieses Urteil wendet sich die Anwaltschaft Berlin mit einer dahingehend beschränkten Rechtsbeschwerde, dass sich das Rechtsmittel lediglich gegen den Freispruch der Betroffenen im Fall 3 aus dem Bußgeldbescheid vom 16. Januar 2023 im Zusammenhang mit dem Vermittlungsgeschäft für das Grundstück X in Y vom Vorwurf des Verstoßes gegen § 11 Abs. 2, 56 Abs. 1 Nr. 27 GwG richtet. Sie rügt die Verletzung materiellen Rechts.
- 7 Die Generalstaatsanwaltschaft Berlin hat die Vertretung dieses Rechtsmittels übernommen und die Aufhebung des Urteils im Hinblick auf den Freispruch bezüglich des Vorwurfs zu 3. aus dem Bußgeldbescheid beantragt.

## **II.**

- 8 Die gemäß § 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 OWiG statthafte und auch sonst zulässige Rechtsbeschwerde hat auf die erhobene Sachrüge Erfolg und führt zur Aufhebung des Urteils im tenorierten Umfang.
- 9 Der allein angefochtene Teilfreispruch bezüglich der Tat zu 3. aus dem ergangenen Bußgeldbescheid unterliegt schon deswegen der Aufhebung, weil die Darstellung der Gründe nicht den sich aus §§ 261, 267 Abs. 5 StPO i. V. m. § 71 Abs. 1 OWiG ergebenden Anforderungen an die Begründungspflicht bei freisprechenden Urteilen genügt.

- 10 Wenn auch in Bußgeldverfahren an die Abfassung der schriftlichen Urteilsgründe keine übertrieben hohen Anforderungen zu stellen sind, gilt für deren Inhalt grundsätzlich nichts anderes als im Strafverfahren. Denn auch im Bußgeldverfahren sind die Urteilsgründe die alleinige Grundlage für die im Rahmen der Rechtsbeschwerde erfolgende rechtliche Überprüfung des Urteils auf die Sachrüge hin. Sie müssen daher – auch bei freisprechenden Erkenntnissen – so beschaffen sein, dass dem Rechtsbeschwerdegericht die Nachprüfung einer richtigen Rechtsanwendung ermöglicht wird (vgl. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 15. April 2013 – 1 SsBs 14/12 –, juris; OLG Bamberg, Beschlüsse vom 18. März 2009 – 2 Ss OWi 153/2009 – und vom 5. Mai 2008 – 3 Ss OWi 300/2008 –, beide juris; Bär in BeckOK OwiG 39. Aufl. § 79 Rn. 132; Senge in KK-OWiG 5. Aufl. § 71 Rn. 106; Seitz/Bauer in Göhler, OWiG 18. Aufl. § 71 Rn. 42 ff., jeweils m. w. N.). Bei einem Freispruch aus rechtlichen Gründen müssen die Urteilsgründe den festgestellten Sachverhalt wiedergeben und sodann darlegen, aus welchen Gründen die festgestellte Tat nicht strafbar ist (KG NStZ-RR 2013, 172; OLG Zweibrücken, a. a. O.; Meyer-Goßner, StPO 66. Aufl., § 267 Rn. 34). Hierbei bedarf es derart geschlossener Feststellungen zur Sache, dass erkennbar ist, welches tatsächliche Geschehen Bezugspunkt der rechtlichen Würdigung ist (BGH NStZ-RR 1997, 374; OLG Bremen, Urteil vom 23. Februar 2023 – 1 Ss 48/22 –, BeckRS 2023, 4847; OLG Celle, NJW 2022, 2054).
- 11 Den sich aus den vorstehenden Grundsätzen ergebenden Anforderungen wird der vorliegend angegriffene Freispruch nicht gerecht.
- 12 Welchen Sachverhalt das Amtsgericht im Hinblick auf das angegriffene Erkenntnis als erwiesen erachtet, ergibt sich aus den Urteilsgründen nicht. Die insoweit getroffenen Feststellungen sind lückenhaft und unklar.
- 13 Den freispruchbezogenen Urteilsgründen lässt sich bereits nicht entnehmen, welche konkrete(n) Zuwiderhandlung(en) gegen das Geldwäschegesetz – in Anbetracht der zahlreichen in § 56 Abs. 1 und Abs. 2 GwG normierten Verstöße wäre hier unter anderem die Angabe der entsprechenden Vorschrift zweckmäßig gewesen – der Betroffenen mit dem Bußgeldbescheid vom 16. Januar 2023 vorgeworfen wurde(n). Der im Rahmen der vorliegenden Rechtsbeschwerde (ausschließlich) zur Überprüfung stehende Fall 3 aus dem Bußgeldbescheid vom 16. Januar 2023, der nach den Ausführungen der Anwaltschaft „im Zusammenhang mit dem Vermittlungsgeschäft des X in Y“ steht, lässt sich – in Abgrenzung zu den anderen vom freisprechenden Erkenntnis umfassten, aber vorliegend nicht angegriffenen Fällen – anhand der Urteilsfeststellungen überhaupt nicht bestimmen.
- 14 Den Urteilsfeststellungen zufolge wird der Betroffenen vorgeworfen, in sechs Fällen im Zusammenhang mit der Vermittlung von Immobiliengeschäften die Identitäten und die wirtschaftlichen Berechtigungen der an der Transaktion beteiligten Personen nicht rechtzeitig festgestellt zu haben. Das Gericht ordnet den Fällen jeweils ein Datum zu, von dem allerdings völlig offenbleibt, worauf sich dieses – denkbar wären hier insbesondere der Tag aus dem Bußgeldbescheid, der Tag des Abschlusses des Vermittlungs- oder Kaufvertrages oder das Datum der Inrechnungstellung der Vermittlungsprovision – bezieht. Es folgt die Mitteilung, dass die Betroffene „die Identitäten der Personen und die wirtschaftliche Berechtigung in allen Fällen zwei bis drei Tage nach dem jeweiligen Termin beim Notar zur Unterschrift des Kaufvertrages festgestellt“ habe sowie in den weiteren Ausführungen die Angabe der Zeitpunkte, wann die Betroffene hinsichtlich der mitgeteilten (aber nicht zuordbaren) Daten jeweils Feststellungen getroffen haben soll. Die

in den Urteilsgründen aufgeführten Fälle werden dabei nicht den der Betroffenen mit dem Bußgeldbescheid zur Last gelegten Taten zugeordnet.

- 15 Insgesamt lässt sich dem Urteil der dem angegriffenen Teilreispruch zugrundeliegende Lebenssachverhalt mit seinen spezifischen zeitlichen Abläufen nicht entnehmen. Offen bleibt, wann welches Vermittlungs- und Immobiliengeschäft zwischen welchen Vertragspartnern abgeschlossen wurde und wann die Betroffene welche für ihre Pflichten nach GwG relevanten Handlungen vorgenommen oder unterlassen hat. Allein die pauschal getroffene Feststellung, die Betroffene habe „die Identitäten der Personen und die wirtschaftliche Berechtigung in allen Fällen zwei bis drei Tage nach dem jeweiligen Termin beim Notar zur Unterschrift des Kaufvertrages festgestellt“, ist insoweit unzureichend, um dem Rechtsbeschwerdegericht eine an den tatsächlichen Gegebenheiten orientierte Rechtsprüfung zu ermöglichen. Offen bleibt auch, ob der der Betroffenen im Bußgeldbescheid zur Last gelegte Gesetzesverstoß mit der von der Rechtsbeschwerde begehrten Verurteilung übereinstimmt.
- 16 Der Senat hebt den angegriffenen Teilreispruch wegen dieses Begründungsmangels nach § 353 Abs. 1 StPO i. V. m. § 79 Abs. 3 Satz 1 OWiG wie aus dem Tenor ersichtlich mit den dazugehörigen Feststellungen auf und verweist die Sache insoweit gemäß § 79 Abs. 6 Alt. 2 OWiG zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht Tiergarten zurück. Mangels ausreichender tatsächlicher Feststellungen kam eine eigene Sachentscheidung des Senats gemäß § 79 Abs. 6 Alt. 1 OWiG nicht Betracht (vgl. dazu Bär in BeckOK OWiG 39. Aufl. § 79 Rn. 133).
- 17 Die zur Begründung des Freispruchs vom Amtsgericht angebrachten rechtlichen Erwägungen geben Anlass zu folgenden Anmerkungen des Senats:
- 18 Entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Rechtsauffassung wird die in § 11 Abs. 2 GwG normierte Identifizierungs- und Prüfpflicht des Immobilienmaklers bei der Vermittlung eines Grundstückskaufs nicht erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durch den Erhalt einer Ausfertigung dieses bereits abgeschlossenen Kaufvertrages vom Notar ausgelöst. Der das Pflichtenprogramm des Immobilienmaklers auslösende Zeitpunkt liegt bei der Vermittlung eines Grundstückskaufs regelmäßig zwischen dem Abschluss des Maklervertrages und dem Abschluss des notariell abzuschließenden Grundstückskaufvertrages und richtet sich im Übrigen nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.
- 19 § 11 Abs. 2 GwG sieht vor, dass der Immobilienmakler die Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts identifizieren muss, sobald ein *ernsthaftes Interesse* der Vertragsparteien an der Durchführung des vermittelten Rechtsgeschäfts besteht und die Vertragsparteien *hinreichend bestimmt* sind.
- 20 Gesetzessystematisch enthält die Vorschrift für Immobilienmakler zwar eine Erleichterung gegenüber den anderen geldwäscherechtlich Verpflichteten (nach § 2 GwG u. a. Kreditinstitute, Finanzunternehmen, Wirtschaftsprüfer und Güterhändler sowie Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare im Rahmen bestimmter Betätigungen), die gemäß § 11 Abs. 1 GwG die Vertragspartner, gegebenenfalls für diese auftretende Personen und wirtschaftlich Berechtigte bereits *vor* Begründung der Geschäftsbeziehung zu identifizieren haben.

- 21 Allerdings orientiert sich der Wortlaut des § 11 Abs. 2 GwG, der die Identifizierungspflicht des Immobilienmaklers an das „ernsthafte Interesse“ der Vertragsparteien am Vertragsschluss und die hinreichende Bestimmtheit der Parteien knüpft, nicht erst am Abschluss des vermittelten Vertrages, sondern an einem regelmäßig davor liegenden Zeitpunkt, an dem dieser zwar nicht sicher, wohl aber hinreichend wahrscheinlich ist.
- 22 Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 18/11555, S. 118) ist von einem ernsthaften Kaufinteresse *„spätestens dann auszugehen, wenn eine der Kaufvertragsparteien von der anderen Kaufvertragspartei (gegebenenfalls über Dritte) den Kaufvertrag erhalten hat. Zu diesem Zeitpunkt hat sich der Wille zum Abschluss des Kaufvertrags hinsichtlich der Parteien ausreichend stark manifestiert. Von einer Durchführung des Kaufvertrags ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszugehen.“*
- 23 *Darüber hinaus kann ein ernsthaftes Interesse am Abschluss des Kaufvertrags angenommen werden, wenn der (voraussichtliche) Käufer mit dem (möglichen) Verkäufer oder dem Makler eine Reservierungsvereinbarung oder einen Vorvertrag abgeschlossen oder eine Reservierungsgebühr an den Makler entrichtet hat.*
- 24 *Eine Identifizierungspflicht für den Makler besteht noch nicht, wenn die Kaufvertragspartei auf einer Seite noch nicht bestimmt ist oder die Vorverhandlungen noch in seinem solch frühen Stadium sind, dass der Abschluss ungewiss ist.“*
- 25 Aus einer Gesamtschau der vorstehenden gesetzgeberischen Erwägungen ergibt sich, dass der die Identifizierungspflicht des Immobilienmaklers auslösende Zeitpunkt regelmäßig vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages liegt. Der „Erhalt des Kaufvertrages“ im oben ausgeführten Sinne meint dabei insbesondere auch die Übermittlung eines Vertragsentwurfs, der den (zu diesem Zeitpunkt hinreichend bestimmten) Parteien als Verhandlungsgrundlage dienen soll. Ebenso ausreichend sein kann die Vereinbarung eines Notartermins (vgl. Häberle in Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze 247 EL. § 11 Rn. 3 GwG).
- 26 Diese Auslegung des Senats entspricht auch dem Sinn und Zweck der Vorschrift.
- 27 Die im GwG geregelte Pflicht zur Identifizierung des Vertragspartners bezweckt den Wegfall der Anonymität. Dies soll unter anderem sicherstellen, dass die Ermittlungsbehörden im Falle von Anhaltspunkten für Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungsaktivitäten anhand der Identität der betreffenden Person der so genannten „Papierspur“ folgen und dadurch gegebenenfalls Täter überführen können (vgl. BT-Drs. 16/09038, S. 33). Werden – wie hier beim vermittelten Grundstückskauf erst der Makler und dann der Notar – mehrere geldwäscherechtlich Verpflichtete nacheinander tätig, treffen die geldwäscherechtlichen Identifizierungs- und Prüfpflichten sie sinnvollerweise entsprechend der zeitlichen Reihenfolge ihrer Betätigung und Einbindung. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Behörden frühestmöglich einschreiten und Aktivitäten im Bereich der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung effektiv bekämpfen können. Die geldwäscherechtliche Verpflichtung des Immobilienmaklers wäre überflüssig, wenn seine Aufgabe der Verpflichtung des Notars nicht vorausginge.

### III.

- 28 Eine Kostenentscheidung konnte der Senat nicht treffen, weil der Erfolg des Rechtsmittels aufgrund der Zurückverweisung noch ungewiss ist. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens war deshalb dem Amtsgericht zu übertragen.