



Immobilienmakler

Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz – GwG

Hinweis:

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer Aufsichtsbehörde – nur eine möglichst allgemein verständliche Hilfestellung geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden. Grundlage ist das Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz -GwG) vom 13. August 2008, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Geldwäschegesetzes (GwGErgG) vom 18. Februar 2013 (BGBl. I S. 268, Nr. 9) geändert worden ist.

Herausgeber:

Landesdirektion Sachsen
Stand: 1. Juli 2014

An wen richtet sich diese Information?

Der Gesetzgeber hat einen großen Kreis von Unternehmern zur Einhaltung des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz –GwG) verpflichtet. Die vom Geldwäschegesetz betroffenen Unternehmen werden als „Verpflichtete“ bezeichnet. **Immobilienmakler**¹ sind nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG verpflichtet die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes einzuhalten.

Welche Tätigkeiten lösen die Pflichterfüllung aus?

Immobilienmakler sind nach Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2005/60/EG Verpflichtete, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die im Zusammenhang mit dem **Kauf und Verkauf** von Immobilien stehen.

Unabhängig davon sind mit dem Nachweis oder der Vermittlung von Mietverträgen die Meldepflichten nach § 11 Abs. 1 GwG (Verdachtsmeldung) zu erfüllen. Bei unüblichen und unter Geldwäschegesichtspunkten auffälligen Sachverhalten im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages besteht für Immobilienmakler eine Meldepflicht.

Welche Sorgfalts-/Mitwirkungspflichten sind zu erfüllen?

- Identifizierung des Vertragspartners
- Abklärung des Hintergrundes der Geschäftsbeziehung
- Ermittlung von wirtschaftlich Berechtigten
- Überwachung der Geschäftsbeziehung
- Dokumentation und Aufbewahrung aller Angaben und Informationen
- Entwicklung interner Sicherungssysteme
- Meldung von Verdachtsfällen
- Unterrichtung und Schulung der Mitarbeiter zur Geldwäscheprävention
- Prüfung der Zuverlässigkeit der Mitarbeiter
- ggf. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten

Wann müssen die Sorgfaltspflichten erfüllt werden?

- vor Begründung einer Geschäftsbeziehung, d. h. spätestens bei Abschluss eines Maklervertrages
- wenn außerhalb einer bestehenden Geschäftsbeziehung eine gelegentliche Transaktion (darunter ist jegliche Vermögensverschiebung zu verstehen) von ≥ 15.000 EUR (auch in Teilbeträgen) durchgeführt wird
- bei Verdacht, dass es sich um Erträge aus einem Verbrechen oder einer schweren Straftat (§ 261 StGB) handelt oder die Vermögenswerte im Zusammenhang mit der Terrorismusbekämpfung stehen (Vermögenserträge sind auch Wertpapiere, Bargeld, Edelmetalle, unbare Transaktionen)
- bei Zweifeln an den Angaben des Vertragspartners zu seiner Identität

Ob eine Geschäftsbeziehung vorliegt hängt vom Maklervertrag ab. Maßgebend ist, wem gegenüber der Makler bei Abschluss eines Kaufvertrages einen Provisionsanspruch geltend machen kann. Es kommt bei der Identifizierung darauf an, für wen der Makler vertraglich tätig wird. Dies können je nach Maklervertrag der Verkäufer, der Kaufinteressent oder beide Parteien sein.

¹ Aus Gründen besserer Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

- a) **Innenprovision:** nur der Verkäufer der Immobilie ist zu identifizieren,
- b) **Außenprovision:** nur der Kaufinteressenten der Immobilie ist zu identifizieren,
- c) **Innen- und Außenprovision:** Verkäufer und Verkaufsinteressenten sind zu identifizieren,
- d) **kein Provisionsanspruch:** keine Identifizierungspflicht.

Nicht ausreichend ist, wenn erst der Notar bei Abschluss des Kaufvertrages die Identifizierung vornimmt. Der Notar ist ebenfalls Verpflichteter nach dem Geldwäschegesetz und hat die Pflichten unabhängig vom Immobilienmakler vorzunehmen.

Wann müssen die Sorgfaltspflichten erfüllt werden, wenn der Maklervertrag nicht schriftlich geschlossen wird?

Bei einem, konkludent oder fernmündlich - etwa über das Internet - abgeschlossenen Maklervertrag muss die vollständige Identifizierung durch den Makler noch vor der Übermittlung der Kontaktdaten von Verkäufer/Käufer vorgenommen werden. Hiervon bleiben die übrigen geldwäscherechtlichen Pflichten unberührt.² Die Verlagerung des Zeitpunkts der Identifizierung entbindet den Immobilienmakler risikoadäquat nicht davon, bei Kontaktaufnahme mit dem Kunden

- a) die Pflichten des § 11 GwG zu erfüllen,
- b) nach § 8 Absatz 1 GwG bereits die fernmündlich übermittelten Grunddaten des Kunden zu dokumentieren,
- c) eine Risikoanalyse und -kategorisierung in Bezug auf diesen Kunden (hoch, mittel, niedrig) vorzunehmen und diese zu dokumentieren.
- d) Bestehen tatsächlich Anhaltspunkte dafür, dass Interessenten einer Hochrisikokategorie einen Geschäftskontakt suchen, ist schon in dieser Phase eine vollständige Identifizierung durchzuführen.

Wie wird der Vertragspartner identifiziert?

- *Natürliche Person (persönlich anwesend)*
Erhebung von: Name, alle Vornamen, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Art des Ausweises, Ausweisnummer und ausstellend Behörde. Überprüfung der Angaben durch Vorlage eines gültigen amtlichen Ausweises mit Lichtbild, mit dem die Pass und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird (Personalausweis, Reisepass). Es müssen nur die Angaben überprüft werden, die in dem vorgelegten Ausweis enthalten sind.
- *Juristische Person oder Personengesellschaft (Vertreter persönlich anwesend)*
Vertragspartner einer juristischen Person ist nicht der Geschäftsführer, sondern die juristische Person (z. B.: GmbH). Diese ist zu identifizieren durch Erhebung von: Firma - Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung, Name der Mitglieder des Vertretungsorgans oder gesetzlichen Vertreter. Zusätzlich ist in diesen Fällen die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten zwingend vorzunehmen (z. B.: Anteilseigner, Gesellschafter). Anhand eines Auszuges aus dem Handels- oder Genossenschaftsregisters oder einem vergleichbaren amtlichen Register müssen Sie sich von der Richtigkeit der Angaben vergewissern.

² In der Tabelle „Regelbeispiele für die Praxis der Immobilienmakler“ in den Auslegungs- und Anwendungshinweisen auf unserer Themenseite im Internet werden die Anwendungsfälle verdeutlicht.

- *wirtschaftlich Berechtigter* (ist immer eine natürliche Person)
Stellen Sie fest, dass es wirtschaftlich Berechtigte gibt, müssen Sie mindestens den Nachnamen und einen Vornamen dieser Person/en ermitteln und aufzeichnen. Weitere Identifikationsmerkmale müssen nur im Einzelfall (Verdachtsfall) erhoben werden.
- *Fernidentifizierung* (Vertragspartner ist nicht persönlich anwesend, sondern ein von ihm beauftragter Vertreter oder Bote mit Vollmacht)
Ist Ihr Vertragspartner nicht persönlich anwesend ist die Identifizierung nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Nr. 2 GwG durchzuführen.

Das Geldwäschegesetz – GwG erlaubt Ihnen eine Kopie vom Dokument Ihres Vertragspartners anzufertigen. Ihr Vertragspartner ist verpflichtet, Ihnen die erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG). Sollte er dennoch nicht bereit sein, Ihnen die erforderlichen Informationen zu geben, müssen Sie im Zweifelsfall das Geschäft beenden und eine Verdachtsmeldung in Erwägung ziehen.

Wie erfolgt die Dokumentation der erhobenen Angaben/Informationen?

In der Umsetzung sind Sie frei. Die in § 4 des Geldwäschegesetzes aufgeführten Daten sind zwingend zu erheben.³ Die Unterlagen sind fünf Jahre (beginnend mit dem Schluss des Kalenderjahres) aufzubewahren.

Was kann passieren, wenn die Pflichten nicht erfüllt werden?

Vorsätzliche (mit Wissen und Wollen) oder leichtfertige (besondere und vorwerfbare Unachtsamkeit) Verstöße gegen das Geldwäschegesetz können mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 EUR geahndet werden. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen möglich, z. B.: die Untersagung der Ausübung des Berufs oder Geschäfts.

Wer ist die Aufsichtsbehörde in Sachsen?

Landesdirektion Sachsen,
- Dienststelle Leipzig -
Referat 29 - Glücksspielrecht, Geldwäschegesetz
Braustraße 2,
04107 Leipzig

E-Mail: geldwaesche@lds.sachsen.de
FAX: 0341 – 977 1199

Bitte informieren Sie sich regelmäßig auf unserer Themenseite im Internet:
www.lds.sachsen.de/geldwaesche. Dort erhalten Sie weitere Informationen und Unterlagen.

³ Auf unserer Themenseite im Internet sind dazu weitere Informationen und ein beispielhafter Dokumentationsbogen zum Download bereitgestellt.