

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz für Immobilienmakler gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Merkblatt und Arbeitsanweisungen

1. Wie unser Immobilienbüro mit dem GwG in Berührung kommt

Seit mehreren Jahren existiert das Geldwäschegesetz, das Immobilienmaklern spezielle Pflichten auferlegt. Wir halten die Pflichten nach dem GwG unbedingt ein, um im Fall der Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden nicht mit einem Ordnungsgeld belegt zu werden. Derzeit besteht keine Anweisung an unser Büro, dass wir einen Geldwäschebeauftragten einsetzen müssen. Damit dies so bleibt, nehmen alle Mitarbeiter unseres Büros die Pflichten nach dem GwG sehr ernst.

Durchführung der Aufsicht:

Bezirksregierung Münster
Domplatz 36
48143 Münster
0251 / 4 11 -0

2. Kurzfassung Pflichten der Immobilienmakler nach dem GwG

Kurz zusammengefasst bestehen die folgenden Verpflichtungen, die unser Büro einhalten muss:

- Immobilienmakler sind Verpflichtete gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG und müssen spezielle Pflichten erfüllen.
- Es besteht eine Identifizierungs- und Überprüfungspflicht für Kunden.
- Bei natürlichen Personen werden folgende Identitätsdaten erfasst: Firma, Name, Rechtsform, Registernummer (wenn vorhanden), Anschrift des Sitzes, Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder gesetzlicher Vertreter; ggf. ist die Feststellung des wirtschaftlichen Berechtigten erforderlich.
- Die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten (mehr als 25 % Firmen-/ Kapitalanteil) hat bei der Vermittlung von Gewerbeimmobilien und dem Umgang mit juristischen Personen als Kunden eine besondere Bedeutung. Wir achten darauf, dass die erhöhten gesetzlichen Anforderungen in der praktischen Arbeit tatsächlich dokumentiert werden.
- Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht in die Ausweispapiere und einer Ausweiskopie, die zu den Akten genommen wird. Auf der Kopie ist handschriftlich ein Vermerk aufzunehmen, dass diese mit dem Original übereinstimmt.
- Bei Firmen bzw. juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug und eventuell eine Gesellschafterliste notwendig, eine Kopie ist davon zu fertigen und zu den Akten zu legen.
- Unterlagen zu Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen 5 Jahre aufbewahrt werden.

3. Erfüllung der Pflichten nach dem GwG

Die vorgenannten Pflichten bestehen für alle Maklerverträge, die die Vermittlung von Kaufverträgen betreffen. Nach Auffassung von Herrn MR Michael Findeisen –zuständiger Referatsleiter im BMF- ist die Vermittlung von Mietverträgen ausgenommen.

Wichtige Faustregel für den Zeitpunkt der Identifizierung:

Wird ein schriftlicher Maklervertrag mit einem Verkäufer oder einem Kaufinteressenten abgeschlossen, sind die Pflichten nach dem GwG vor der Unterzeichnung des schriftlichen Maklervertrages zu erfüllen. In diesen Zeitpunkt werden die Identitätsdaten erfasst, eine Kopie vom Personalausweis oder Handelsregisterauszug gefertigt und zu den Unterlagen genommen. Wir ergänzen im Original des schriftlichen Maklervertrages, dass die Kopie gefertigt und zu den Unterlagen genommen wurde.

4. Einzelfälle, Zeitpunkt, Identifizierung und Überprüfung

Die Pflicht zur Identifizierung ist in den einzelnen Fällen zu folgenden Zeitpunkten zu erfüllen:

- **Alleinauftrag** zum Verkauf einer Immobilie mit dem Verkäufer – Identifizierungs- und Überprüfungspflicht vor Abschluss des Makler-Allein-Auftrages.
- **Abschluss eines schriftlichen Maklervertrages** mit einem Interessenten/Kunden – Identifizierungs- und Überprüfungspflicht vor Abschluss des schriftlichen Maklervertrages.
- **Vertriebsauftrag vom Bauträger** für mehrere Immobilien - Identifizierungs- und Überprüfungspflicht bei Abschluss des Vertrages; bei Folgeverträgen kann auf die einmal vorgenommene Identifizierung und Überprüfung verwiesen werden.
- **Telefonische Kontaktaufnahme, Interessent** für Immobilie – keine Pflichten nach GwG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde keine Besichtigung oder nähere Informationen wünscht. Aber Achtung: Versand des Merkblattes für den Verbraucher zusammen mit Expose.
- **Kontaktaufnahme Interessent per E-Mail** – keine Pflichten nach GwG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde eine Besichtigung oder nähere Informationen wünscht
- **Unverbindliche Besichtigung** einer Immobilie mit einem Interessenten – keine Pflicht nach GwG, sofern zu diesem Zeitpunkt kein Auftrag erteilt wird oder der Interessent nähere Informationen wünscht – ggf. hier das Merkblatt an den Kunden übergeben.
- **Vollendung des Nachweises = Weitergabe der Adresse des Eigentümers an einen Interessenten** – Identifizierungs- und Überprüfungspflicht nach GwG – Achtung: Wir müssen den genauen Zeitpunkt und den Weg vermerken (Brief, Mail, Fax etc.), an dem die Adresse des Eigentümers an den Interessenten übermittelt worden ist
- Ist ein Maklervertrag nicht erteilt worden, ist trotzdem bei Abschluss einer Reservierungsvereinbarung oder Erteilung einer Vollmacht zur Beauftragung des Notarvertrages der Kunde zu identifizieren.

5. Verdachtsmeldung

In den folgenden Fällen oder bei Vorliegen einer Kombination aus den verschiedenen Fallgestaltungen wird von uns eine Verdachtsmeldung vorgenommen:

- Angebot des Interessenten, ein Immobileingeschäft komplett in bar abzuwickeln.
- Angebot einer Unterbeurkundung; nicht der gesamte Kaufpreis soll im Notarvertrag ausgewiesen werden
- Angebot Anzahlungen in bar zu leisten und auch die Provision sofort in bar auszugleichen
- Beharrliche Verweigerung –*trotz konkreter Nachfrage*- der Bereitstellung einer Finanzierungszusage oder eines Kapitalnachweises für den Erwerb einer Immobilie
- Bereitstellung eines Kapitalnachweises einer Bank aus einem „Steuerparadies“
- Anbahnung eines Immobiliengeschäfts aus dem Ausland, wobei der Immobilienmakler zusätzlich als Vertreter zur Abwicklung des Immobiliengeschäfts auftreten soll
- Angebot, einen höheren Preis für eine Immobilie z.B. in schlechter Lage zu bezahlen, der sonst nur für eine Immobilie in guter Lage gezahlt werden würde
- Erkennbarer Erwerb einer Immobilie nicht für eigene Zwecke, sondern für eine nicht näher benannte Person (*so genannter „Strohmann-Erwerb“*)
- Grobes Missverhältnis zwischen den wirtschaftlichen Verhältnissen der handelnden Person und dem zugrunde liegenden Immobiliengeschäft

Bitte beachten Sie, dass wir in diesen Fällen bei den zuständigen Stellen eine Verdachtsmeldung abgeben. In den ersten 48 Stunden nach dieser Verdachtsanzeige dürfen wir die Geschäftsanbahnung nicht fortsetzen. Wenn wir von der Staatsanwaltschaft binnen 48 Stunden nicht kontaktiert werden, können wir die Arbeit an dem Auftrag fortsetzen.

Die für uns zuständige Staatsanwaltschaft befindet sich im:

Amtsgericht Coesfeld
Friedrich-Ebert-Str. 6
48653 Coesfeld
02541 / 7310

Merkblatt überreicht durch:

