

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

Merkblatt und Arbeitsanweisung für Mitarbeiter des Maklerbüros

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

In unserem Bundesland wird die Aufsicht von folgender Behörde durchgeführt:

.....
(Adresse eintragen)

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: Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift.
- Bei Firmenkunden/jur. Personen werden folgende Identitätsdaten erfasst: Firma, Name, Rechtsform, Registernummer (wenn vorhanden), Anschrift des Sitzes, Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder gesetzlicher Vertreter; ggfls. ist die Feststellung des wirtschaftlich 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 zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen 5 Jahre aufbewahrt werden.

3. Erfüllung der Pflichten nach GwG

Die o.g. Pflichten bestehen grundsätzlich für alle Maklerverträge, die die Vermittlung von Kauf- und Mietverträgen betreffen. Mit Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 7. Dezember 2013 (VII A 3 - WK 5023/11/10021) wurde jedoch klargestellt, dass die Pflichten nach dem GwG durch den Vermietungsmakler bis auf weiteres nicht zu erfüllen sind. Die Vermittlung von Mietverträgen ist somit vom Anwendungsbereich des GwG ausgenommen.

Im Februar 2013 hat die Europäische Kommission die 4. Geldwäscherichtlinie (2013/0025 (COD)) vorgelegt, die jedoch noch nicht vom EU-Parlament beschlossen wurde. Artikel 2 (1) (3) (d) des Richtlinienentwurfs sieht vor, dass zu den Identifizierungsverpflichteten auch der Makler von Kauf- und Mietobjekten gehört. Es bleibt abzuwarten, ob und wann diese Richtlinie so umzusetzen ist und sich die Identifikationspflicht auch auf Vermietungsmakler erstrecken wird.

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 diesem Zeitpunkt werden die Identitätsdaten erfasst, eine Kopie vom Personalausweis oder Handelsregister gefertigt und zu den Unterlagen genommen.

Ergänzen Sie im Original des schriftlichen Maklervertrages, dass die Kopie gefertigt wurde und zu den Unterlagen genommen worden ist.

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 eine Immobilie – keine Pflichten nach GwG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde eine Besichtigung oder nähere Informationen wünscht.
- **Kontaktaufnahme Interessent per E-Mail** – keine Pflichten nach GwG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde eine Besichtigung oder nähere Informationen wünscht.
Aber Achtung: Versand des IVD Merkblattes für den Verbraucher zusammen mit dem Exposé.
- **Unverbindliche Besichtigung** einer Immobilie mit einem Interessenten – keine Pflichten nach GwG, sofern zu diesem Zeitpunkt kein Auftrag erteilt wird oder nähere Informationen wünscht - ggfls. hier das Merkblatt an den Kunden übergeben.

- **Vollendung des Nachweises = Weitergabe der Adresse des Eigentümers an einen Interessenten** – Identifizierungs- und Überprüfungspflicht nach GwG – Achtung: Bitte vermerken Sie den genauen Zeitpunkt und den Weg (Brief, E-Mail, Fax etc.), an dem die Adresse des Eigentümers an den Interessenten übermittelt worden ist.
- Ist kein Maklervertrag 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 eines Interessenten, ein Immobiliengeschäft 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 überhöhten 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 (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 Adresse der für uns zuständigen Staatsanwaltschaft ist:

.....
(Adresse eintragen)

Weitere Maßnahmen

Bitte beachten Sie, dass wir auch verpflichtet sind, laufende Maßnahmen zur Kontrolle einer Geschäftsbeziehung vorzunehmen. Wir erfüllen diese gesetzliche Pflicht, indem wir z.B.:

- Angekündigte Zahlungsströme auf ihre Herkunft und ihr Ziel kontrollieren
- Abweichungen bei den angekündigten Zahlungsströmen aufmerksam verfolgen und hier gegebenenfalls nach Rücksprache mit der Geschäftsleitung eine Verdachtsanzeige vornehmen
- Jeden Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten Ansprechpartners aufmerksam beobachten und aktenkundig machen
- Sehr aufmerksam sind, wenn ein Erwerb für einen Dritten so erfolgt, dass nur ein Strohmännchen die Immobilie erwerben will
- Jeden Wechsel im Ansprechpartner bei einer Transaktion darauf hinterfragen, ob auch ein Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten stattgefunden hat
- Abweichungen im geplanten Geschäftsverlauf aktenkundig machen, z.B. wenn ein angekündigter Kapitalnachweis nicht erbracht wird oder aus einer anderen als der angekündigten Quelle stammt
- Die angekündigte Bereitstellung von Unterlagen zur Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten (z.B. Übersendung des Handelsregisterauszuges) auch nach wiederholter Aufforderung unterbleibt.

Bitte stellen Sie sicher, dass wir keine Bartransaktionen annehmen oder Bargeschäfte abwickeln.

Diese Arbeitsanweisung wurde zur Kenntnis genommen:

.....
Mitarbeiter, Datum, Unterschrift



Stand: 20. November 2013

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon 030 27 57 26-0
www.ivd.net