

Anforderungen an Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz - GwG

Immobilienmakler sind Verpflichtete gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz-GwG), Artikel 2 G. v. 13. August 2008 BGBl. I S. 1690 (Nr. 37); zuletzt geändert durch das Gesetzes zur Ergänzung des Geldwäschegesetzes (GwGErG) vom 18. Februar 2013 (BGBl. I S. 268, Nr. 9) in Kraft ab dem 26. Februar 2013.

1. Feststellung der Identität des Vertragspartners

Als Immobilienmakler haben Sie die Pflicht, Ihren Vertragspartner (aber auch: einen wirtschaftliche Berechtigten; eine politisch exponierte Person -PEP) zu identifizieren. Dazu gehört die **Feststellung** der Identität durch **Erheben** von Angaben und das **Überprüfen** der Identität (§ 1 Abs. 1 GwG).

Die Angaben sind wie folgt zu erheben:

- a) bei **natürlichen Personen**: Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift

und anhand folgender Dokumente zu überprüfen:

- gültiger amtlichen Ausweises mit Lichtbild – der Ausweis muss die Pass und Ausweispflicht im Inland erfüllen (z. B. Personalausweis, Reisepass)

- b) bei einer **juristischen Person oder Personengesellschaft**: Firma, Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer (soweit vorhanden), Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter; ist ein Mitglied des Vertretungsorgans oder der gesetzliche Vertreter eine juristische Person, so sind deren Firma, Name oder Bezeichnung, Rechtsform, Registernummer (soweit vorhanden) und Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung zu erheben

und anhand folgender Dokumente zu überprüfen:

- Auszugs aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister oder einem vergleichbaren amtlichen Register/Verzeichnis
- Gründungsdokumente
- Einsichtnahme in die Register- und Verzeichnisdaten

Merke: Die Erhebung der Angaben zur Identität und die Überprüfung dieser Angaben sind Pflichten und haben daher immer zu erfolgen. Alle vorgenannten Angaben sind vom Vertragspartner zu erheben. Zur Überprüfung dürfen nur die genannten Dokumente/Register herangezogen werden.

2. Zeitpunkt der Identifizierung bei Immobilienmaklern

a) Vermittlung von Immobilien zur Miete:

Nach Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2005/60/EG haben Immobilienmakler die Sorgfaltspflichten nach dem GwG zu erfüllen, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die im Zusammenhang mit dem **Kauf und Verkauf** von Immobilien stehen. Gegenwärtig ist noch offen, ob auch Mietverträge diese Verpflichteteneigenschaft begründen. Eine Präzisierung könnte mit Inkrafttreten der 4. Geldwäscherichtlinie erfolgen. Bis zur abschließenden Klärung dieser Frage sind im Zusammenhang mit dem Nachweis oder der Vermittlung von Mietverträgen die Kundensorgfaltspflichten gemäß §§ 3 ff GwG von Immobilienmaklern nicht zu erfüllen. Verletzungen von Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit Maklerleistungen, denen als Hauptvertrag ein Mietvertrag zugrunde liegt, werden von der Landesdirektion Sachsen bis auf weiteres nicht beanstandet. Diese Verfahrensweise ist mit dem Bundesministerium der Finanzen abgestimmt. 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 Geldwäsche Gesichtspunkten auffälligen Sachverhalten im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages besteht für Immobilienmakler eine Meldepflicht.

b) Vermittlung von Immobilien zum Kauf/Verkauf:

Nach § 4 Absatz 1 Satz 1 GwG hat die Identifizierung bereits vor Begründung der Geschäftsbeziehung zu erfolgen, nur in Ausnahmefällen (siehe § 4 Absatz 1 Satz 2 GwG) kann die Identifizierung noch während der Begründung der Geschäftsbeziehung abgeschlossen werden. Die Identifizierung ist spätestens mit **Abschluss des Maklervertrages** vorzunehmen. Der Abschluss und Zeitpunkt des vermittelten Hauptvertrages (hier: Kaufvertrag) ist nicht maßgeblich. Die maßgebliche Geschäftsbeziehung ist der Maklervertrag zwischen dem Immobilienmakler und dem Kaufinteressenten/Verkäufer und nicht der ggf. folgende notarielle Immobilienkaufvertrag. Der Notar ist ebenfalls Verpflichteter nach dem GwG und hat bei Abschluss des Kaufvertrages eine Identifizierungspflicht. Unabhängig davon haben Immobilienmakler diese Pflicht bereits bei Abschluss des Maklervertrages zu erfüllen. Vermittelt ein Makler eine Immobilie und erfolgt eine Identifizierung nur durch den Notar bei Abschluss des Kaufvertrages, bedeutet das, dass der Immobilienmakler seiner Pflicht zur Identifizierung des Vertragspartners nach dem GwG nicht nachgekommen ist. Oft werden Maklerverträge nicht schriftlich abgeschlossen. Um jedoch auch hier einen einheitlichen Zeitpunkt zur Identifizierung zu vereinbaren stellt die Landesdirektion Sachsen (Aufsichtsbehörde nach GwG im Freistaat Sachsen) auf die Vor-Ort-Besichtigung einer Immobilie ab, d. h., der Kaufinteressent darf ein Objekt nur nach erfolgter Identifizierung besichtigen.

Merke: Bereits vor der Identifizierung durch den Notar bei Abschluss des Kaufvertrages haben Immobilienmakler die Pflicht bei Abschluss des Maklervertrages den Vertragspartner zu identifizieren. Die Identifizierungspflicht für Immobilienmakler ist unabhängig von der Höhe der Provision und des Kaufpreises (d. h. immer, nicht erst ab 15.000 EUR). Alle Interessenten mit denen ein Maklervertrag abgeschlossen wird, auch diejenigen, die letztlich nicht kaufen wollen, sind vom Immobilienmakler zu identifizieren.

3. Dokumentation der erhobenen Angaben

Die erhobenen Angaben und eingeholten Informationen über den Vertragspartner, den wirtschaftlich Berechtigten, den PEP oder den Zweck der Geschäftsbeziehung sind aufzuzeichnen (8 Abs. 1 GwG). Anfertigungen von Kopien (z. B. Kopie des Personalausweises) sowie Ausdrücke eines Registers (z. B. Handelsregister) gelten als Aufzeichnungen. Aufzeichnungen können auch als Wiedergaben auf einem Bildträger oder auf anderen Datenträgern gespeichert werden. Die Aufzeichnungen sind gem. § 8 Abs. 3 GwG mindestens fünf Jahre aufzubewahren (Frist beginnt nach Ablauf des Kalenderjahres in dem der Maklervertrag abgeschlossen wurde).

Merke: Die erhobenen Angaben zur Identifizierung sind aufzuzeichnen und mindestens 5 Jahre aufzubewahren. Das Geldwäschegesetz berechtigt Kopien anzufertigen.

4. Interne Sicherungsmaßnahmen (§ 9 GwG)

Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz **müssen** angemessene interne **Sicherungsmaßnahmen** dagegen treffen, dass sie zur Geldwäsche und zur Terrorismusfinanzierung missbraucht werden können (§ 9 Abs. 1 GwG). Dazu zählen:

a) Geldwäschebeauftragter: Die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten nach dem GwG ist für Immobilienmakler nicht verpflichtend, daher gilt: Je mehr Mitarbeiter im Maklerbüro beschäftigt sind, desto empfehlenswerter ist die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten.

b) Gefährdungsanalyse

Bei der Erfüllung der Sorgfaltspflichten nach dem Geldwäschegesetz müssen Immobilienmakler/Unternehmen in Bezug auf ihr Unternehmen ein mögliches Risiko der Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung analysieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen. Auf Verlangen der Aufsichtsbehörde muss nachgewiesen werden können, welche Maßnahmen getroffen wurden und ob diese angemessen sind.

Faustregel: Je größer das Unternehmen, je mehr Mitarbeiter mit GwG-relevanten Tätigkeiten betraut sind, je „unseriöser“ der Kunde, desto höher sind die Risiken, dass das Unternehmen für Geldwäsche missbraucht wird und desto höher sind die Anforderungen die an die internen Sicherungsmaßnahmen zu stellen sind.

c) geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme

Immobilienmakler/Unternehmen, die Angestellte beschäftigen, haben die Pflicht, angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme und Kontrollen zu entwickeln, damit das Maklerunternehmen nicht zu Geldwäschezwecken und Terrorismusfinanzierung missbraucht werden kann. Das kann in der Aufstellung von Verhaltensrichtlinien oder der Erstellung von Arbeitsablauf- bzw. Verfahrensanweisungen umgesetzt werden. Die Ausgestaltung liegt im Ermessen des Verantwortlichen

(Inhaber/Geschäftsführer) im Unternehmen. Auf Verlangen der Aufsichtsbehörde sind diese Unterlagen zur Einsicht vorzulegen.

d) Kontrolle der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Schulung der Mitarbeiter

Es liegt in der Verantwortung eines jeden Verpflichteten, sich über geltende gesetzliche Bestimmungen/Änderungen zu informieren und fortzubilden. Übt ein Immobilienmakler seine Tätigkeit als Angestellter eines Unternehmens aus, obliegt es dem Unternehmen (Verantwortlicher: Inhaber/Geschäftsführer) die Beschäftigten im Hinblick auf die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu schulen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 GwG). Schulungen dürfen auch durch Dritte (z. B.: Rechtsanwaltskanzleien) durchgeführt werden, sofern **vorher** die **Zustimmung der Aufsichtsbehörde** eingeholt wurde. Die Schulungen sind in regelmäßigen Abständen (Empfehlung: 1-2 x jährlich) durchzuführen. Ein Nachweis über die Schulung (Wann/ Was/ Wer wurde geschult/, Wer hat geschult) ist zu führen und auf Verlangen der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

e) Prüfung der Zuverlässigkeit der Beschäftigten

Die Personalkontroll- und Beurteilungssysteme sollen grundsätzlich eine regelmäßige, die Zuverlässigkeit betreffende Überprüfung der Beschäftigten gewährleisten.

Merke: Die unter b) bis e) aufgeführten Sicherungsmaßnahmen sind vom Immobilienmakler/dem Unternehmen umzusetzen, hierzu besteht eine Pflicht. Auf Verlangen der Landesdirektion Sachsen sind die Unterlagen darüber vorzulegen bzw. Nachweise zur Umsetzung zu erbringen.

5. Meldung von Verdachtsfällen

Bei Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung ist eine Verdachtsmeldung abzugeben (§ 11 GwG). Ist das jeweilige Geschäft noch nicht abgeschlossen, muss damit bis zur Zustimmung durch die Staatsanwaltschaft bzw. bis zum Ablauf von 2 Werktagen ohne Rückmeldung der Staatsanwaltschaft gewartet werden.

6. Hinweis zur Zuständigkeit/Organisation

Bei größeren Unternehmen ist eine zentrale Steuerung der Geldwäscheprävention durch den Hauptsitz möglich. Jedoch müssen die einzelnen Niederlassungen bezüglich Ihrer eigenen Organisation der Geldwäscheprävention aussagefähig sein.

7. Hinweis zu eventuellen rechtlichen Konsequenzen

Zu widerhandlungen gegen das GwG können zu Bußgeld- und Strafverfahren führen. Die Bußgeldvorschriften sind in § 17 GwG aufgeführt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

Vertiefende Informationen sind auch über die verschiedenen auf der Internetseite der Landesdirektion Sachsen - www.lids.sachsen.de - eingestellten Merkblättern möglich.