



Informationsblatt für Immobilienmakler zum Geldwäschegesetz (GwG)

Geldwäsche - das klingt nach organisiertem Verbrechen und internationaler Kriminalität im ganz großen Stil. Betroffen sind aber nicht nur weltweit agierende Konzerne, sondern auch regional tätige Betriebe. Rechtschaffene Unternehmen werden von Kriminellen nicht selten missbraucht, um Geld zu waschen. Diese versuchen dabei, Investitionen zu tätigen, mit denen illegal erworbene Gewinne aus schweren Straftaten so in den legalen Wirtschaftskreislauf eingeführt werden, dass die illegale Herkunft des Geldes nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Dagegen wendet sich das Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten - Geldwäschegesetz (GwG) und verpflichtet in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure, bei der Geldwäscheprävention aktiv mitzuwirken. Die mitwirkungspflichtigen Personen und Unternehmen werden daher auch „Verpflichtete“ genannt.

1 Immobilienmakler - Verpflichtete nach dem GwG

Immobilienmakler zählen nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG ebenfalls zum Verpflichtetenkreis dieses Gesetzes - sofern Sie gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermitteln (§ 1 Abs. 11 GwG). Sie haben infolgedessen die Vorschriften des GwG einzuhalten.

Sorgfaltspflichten in Bezug auf Kunden- besondere Regelung für Immobilienmakler
Die Einhaltung der Sorgfaltspflichten, in Bezug auf den Kunden stellt nach dem GwG eine zentrale Verpflichtung dar. Sie müssen sicherstellen, dass Sie Ihren Kunden kennen und müssen wissen, mit wem Sie Geschäfte machen. Hierfür sind Ihre Kunden nicht nur zu identifizieren, sondern auch dahingehend zu überprüfen, ob die von ihm gemachten Angaben stimmen. Nähere Erläuterungen zur Identifizierung sind in § 11 GwG geregelt.



Für Immobilienmakler gibt es hier besondere Regelungen. Gemäß § 11 Absatz 2 GwG müssen Immobilienmakler die Vertragsparteien des Kaufgegenstandes, d.h. den Käufer und Verkäufer der Immobilie identifizieren. Das gilt, sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn eine Reservierungsvereinbarung getroffen, ein Vorvertrag abgeschlossen oder eine Reservierungsgebühr an den Makler entrichtet wurde. Überdies müssen Sie in folgenden Fällen die Vertragspartner identifizieren:

- Wenn außerhalb einer bestehenden Geschäftsbeziehung eine Transaktion ab 15.000 € durchgeführt wird (auch in Teilbeträgen).
- Bei Verdacht oder Wissen, dass es sich um Erträge aus einem Verbrechen oder einer schweren Straftat handelt oder wenn die Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen – auch, wenn noch kein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages geäußert wird. Die Abgabe einer Verdachtsmeldung ist in entsprechenden Fällen verpflichtend.
- Bei Zweifeln über die Angaben des (jeweiligen) Vertragspartners bzw. einer für diesen auftretenden Person zu seiner Identität oder der Identität des wirtschaftlich Berechtigten.

Nicht ausreichend ist es, 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 zu erfüllen. Der Gesetzgeber hat die Immobilienmakler bewusst zusätzlich zu den Notaren verpflichtet. So können bereits im Vorfeld eines Immobilienkaufs bzw. -verkaufs mögliche Verdachtsmomente dazu führen, dass entsprechende Verdachtsmeldungen erfolgen.

Je nachdem, ob Ihre (jeweilige) Vertragspartei eine natürliche, juristische Person/Personengesellschaft oder ein wirtschaftlich Berechtigter ist, müssen Sie bei der Identifizierung unterschiedlich vorgehen:



- Identifizierung natürliche Personen
Bei der Identifizierung einer natürlichen Person muss der Verpflichtete anhand eines gültigen amtlichen originalen Ausweises - sprich Personalausweis oder Reisepass - die Identität seines Vertragspartners und die der ggf. für ihn auftretenden Person überprüfen. Zudem ist dieser Nachweis zu dokumentieren, was durch Kopie, Scan oder Foto des entsprechenden Ausweises erfolgen soll. Dazu haben Verpflichtete nicht nur die Pflicht sondern durch das Geldwäschegesetz das Recht zur vollständigen Kopie der Dokumente und Unterlagen.
- Identifizierung juristische Personen
Bei der Identifizierung einer juristischen Person muss der Verpflichtete anhand eines aktuellen Auszugs aus einem amtlichen Register oder Verzeichnis, beispielsweise dem Handelsregister, den Vertragspartner identifizieren.
- Identifizierung wirtschaftlich Berechtigter
Die wirtschaftlich berechtigte Person ist die natürliche Person, in deren Eigentum bzw. unter deren Kontrolle der Vertragspartner steht. Es kann auch die natürliche Person sein, auf deren Veranlassung eine Transaktion durchgeführt wird oder auf der sich eine Geschäftsbeziehung gründet. Bei juristischen Personen die Vertragspartner sind, ist immer der wirtschaftlich Berechtigte zu ermitteln und zu identifizieren. Die wirtschaftlich berechtigte Person einer juristischen Person ist jede natürliche Person, die mittelbar oder unmittelbar mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält, Stimmrechte kontrolliert oder auf sonstige Weise Kontrolle ausübt.
Von wirtschaftlich Berechtigten muss zumindest der Namen dokumentiert werden. Um den risikobasierten Ansatz des Geldwäschegesetzes nachzukommen, kann es bei Feststellung im Einzelfall erforderlich sein weitere Identifizierungsmerkmale zu erheben. Dabei kann unabhängig vom festgestellten Risiko das Geburtsdatum, der Geburtsort und die Anschrift erhoben werden.



Die im Rahmen der Erfüllung der Sorgfaltspflichten erhobenen Angaben und eingeholten Informationen – sind in geeigneter Weise aufzuzeichnen und nach § 8 GwG fünf Jahre aufzubewahren. Hierzu gehören zum Beispiel Informationen über den Vertragspartner, aber auch über Geschäftsbeziehungen und Transaktionen – insbesondere Transaktionsbelege. Nach Ende dieser Aufbewahrungsfrist sind die v.g. Unterlagen unverzüglich zu vernichten.

2 Risikomanagement

Das Risikomanagement wird im § 4 GwG beschrieben.

Zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung müssen Verpflichtete über ein wirksames Risikomanagement verfügen. Dieses muss in Art und Umfang ihrer Geschäftstätigkeit angemessen sein. Es umfasst die Erstellung einer Risikoanalyse und die Schaffung von internen Sicherungsmaßnahmen.

Die Verantwortung für das Risikomanagement trägt ein Mitglied der Leitungsebene, welches benannt werden muss. Dieses Mitglied genehmigt die Risikoanalyse und die internen Sicherungsmaßnahmen.

3 Risikoanalyse

Die Risikoanalyse wird im § 5 GwG beschrieben.

Verpflichtete haben die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten, die für Ihre Geschäfte von Relevanz sind. Der Umfang der Risikoanalyse richtet sich dabei nach der Art und dem Umfang der Geschäftstätigkeit. In den Anlagen 1 und 2 des Geldwäschegesetzes werden Risikofaktoren genannt, welche von besonderer Bedeutung sind und auf deren Einhaltung besonders geachtet werden muss.

Verpflichtete haben die Risikoanalyse zu dokumentieren und regelmäßig auf ihre Aktualität zu prüfen, um gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Die aktuellste Fassung ist der Aufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen.



Unter engen Voraussetzungen kann die Aufsichtsbehörde Sie auf Antrag von der Pflicht zur Dokumentation der Risikoanalyse befreien. Hierzu muss der Verpflichtete jedoch darlegen können, dass die bestehenden Risiken in den jeweiligen Bereichen klar erkennbar sind und verstanden werden.

4 Interne Sicherungsmaßnahmen

Zusätzlich sind angemessene geschäfts- und kundenbezogene interne Sicherungsmaßnahmen zu schaffen, um o.g. Risiken in Form von Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen zu steuern und zu mindern. Angemessen sind solche Maßnahmen, die der jeweiligen Risikosituation des einzelnen Verpflichteten entsprechen und diese hinreichend abdecken. Die Funktionsfähigkeit der internen Sicherungsmaßnahmen ist zu überwachen und bei Bedarf zu aktualisieren. Eine nicht abschließende Auflistung solcher Maßnahmen findet sich in § 6 Abs. 2 GwG.

Gemäß § 52 GwG sind Sie verpflichtet, der Aufsichtsbehörde auf Verlangen unentgeltlich Auskunft über alle Geschäftsangelegenheiten und Transaktionen zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die für die Einhaltung der in diesem Gesetz festgelegten Anforderungen von Bedeutung sind. Es empfiehlt sich daher, auch Ihre internen Sicherungsmaßnahmen entsprechend zu dokumentieren.

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 Geldwäschegesetz (GwG) vom 23. Juni 2017 (BGBl I, Nr. 39, S. 1822ff).

Weitere Informationen unter: www.bezreg-koeln.nrw.de

Herausgeber: Bezirksregierung Köln, Zeughausstr. 2- 10, 50667 Köln

Stand: November 2017