

Anforderungen an Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz - GwG

Immobilienmakler sind Verpflichtete nach § 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 (GwGErgG) vom 18. Februar 2013 (BGBl. I S. 268, Nr. 9) inkraft ab dem 26. Februar 2013.

1. Identifizierung des Vertragspartners

Immobilienmakler haben den Vertragspartner und soweit vorhanden wirtschaftlich Berechtigte (ggf. politisch exponierte Personen – PEP) vor Begründung der Geschäftsbeziehung oder Durchführung der Transaktion zu identifizieren. Dazu gehört die **Feststellung** der Identität durch **Erheben** von Angaben und das **Überprüfen** der Identität (§ 1 Abs. 1 GwG).

a) natürliche Person

Folgende Angaben sind zu erheben: Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift.

Die Angaben sind anhand folgender Dokumente zu überprüfen: gültiger amtlicher Ausweis mit Lichtbild – der Ausweis muss die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllen (z. B. Personalausweis, Reisepass).

b) juristische Person oder Personengesellschaft:

Folgende Angaben sind zu erheben: 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.

Die Angaben sind anhand folgender Dokumente zu überprüfen:

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

Die Feststellung der Identität, die Erhebung der Angaben und das Überprüfen dieser Angaben sind gesetzliche Pflichten. Zur Überprüfung dürfen nur die genannten Dokumente/Register herangezogen werden.

2. Zeitpunkt der Identifizierung

a) Vermittlung von Immobilien zur Miete:

Nach Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2005/60/EG haben Immobilienmakler die Sorgfaltspflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die im Zusammenhang mit dem **Kauf und Verkauf** von Immobilien stehen. Gegenwärtig ist noch offen, ob die Miete einer Wohnung/eines Objektes diese Eigenschaft begründet. Eine Präzisierung könnte mit Inkrafttreten der 4. Geldwäscherichtlinie erfolgen. Verletzungen von Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit Maklerleistungen, denen als Hauptvertrag ein Mietvertrag zugrunde liegt, werden von der Landesdirektion Sachsen bis zur abschließenden Klärung nicht beanstandet. Unabhängig davon sind mit dem Nachweis oder der Vermittlung von Mietverträgen die Meldepflichten nach § 11 Abs. 1 GwG (Verdachtsmeldung) zu erfüllen.

b) Vermittlung von Immobilien zum Kauf/Verkauf:

Grundsätzlich hat die Identifizierung vor Begründung der Geschäftsbeziehung zu erfolgen, nur in Ausnahmefällen kann diese noch während der Begründung der Geschäftsbeziehung abgeschlossen werden (§ 4 Absatz 1 GwG). Die Identifizierung ist spätestens mit **Abschluss des Maklervertrages** vorzunehmen. Der Abschluss und Zeitpunkt des vermittelten Hauptvertrages (hier: Kaufvertrag) ist nicht maßgeblich. Die entscheidende Beziehung ist der Maklervertrag zwischen dem Immobilienmakler und dem Kaufinteressenten/Verkäufer und nicht der ggf. folgende notarielle Immobilienkaufvertrag. Der Notar ist auch Verpflichteter nach dem Geldwäschegesetz und hat bei Abschluss des Kaufvertrages ebenfalls eine Identifizierung vorzunehmen.

Sonderfall ist ein konkludent oder fernmündlich - etwa über das Internet - abgeschlossener Maklervertrag. Hier 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. Die Verlagerung des Zeitpunkts der Identifizierung entbindet den Immobilienmakler risikoadäquat nicht davon, bei Kontaktaufnahme mit dem Kunden die Pflichten des § 11 GwG - Verdachtsmeldung - zu erfüllen, nach § 8 Absatz 1 GwG bereits die fernmündlich übermittelten Grunddaten des Kunden zu dokumentieren und eine Risikoanalyse und -kategorisierung in Bezug auf diesen Kunden (hoch, mittel, niedrig) vorzunehmen und diese zu dokumentieren.

Bestehen tatsächlich Anhaltspunkte dafür, dass Interessenten einer Hochrisikokategorie einen Geschäftskontakt suchen, ist schon in dieser Phase eine vollständige Identifizierung durchzuführen. Auf der Themenseite www.lids.sachsen.de/geldwaesche werden in der Tabelle „Regelbeispiele für die Praxis der Immobilienmakler“ die Anwendungsfälle verdeutlicht.

Bereits vor Identifizierung des Käufers durch den Notar haben Immobilienmakler den Vertragspartner (alle Interessenten, unabhängig davon ob sie das Objekt erwerben) zu identifizieren. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Abschluss des Maklervertrages. Die Identifizierungspflicht für Immobilienmakler besteht unabhängig von der Höhe der Provision und vom Kaufpreis der Immobilie (nicht erst ab 15.000 EUR).

3. Dokumentation der erhobenen Angaben

Die erhobenen Angaben und eingeholten Informationen über den Vertragspartner und den wirtschaftlich Berechtigten (ggf. PEP) oder den Zweck der Geschäftsbeziehung sind aufzuzeichnen (§ 8 Abs. 1 GwG). Anfertigungen von Kopien (z. B. Personalausweis) sowie Ausdrücke eines Registers (z. B. Handelsregister) gelten als Aufzeichnung. 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 die Geschäftsbeziehung endet).

Die erhobenen Angaben zur Identifizierung sind aufzuzeichnen und mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Das Geldwäschegesetz berechtigt zur Anfertigung von Kopien.

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), insbesondere:

a) Geldwäschebeauftragter

Die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten nach dem Geldwäschegesetz ist für Immobilienmakler nicht verpflichtend. 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 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 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 haben die Pflicht, angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme und Kontrollen zu entwickeln, damit das Unternehmen 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 im Unternehmen (Inhaber/Geschäftsführer). 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.

Die unter b) bis e) aufgeführten Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Auf Verlangen der Aufsichtsbehörde (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 und wurde eine Verdachtsmeldung erstattet, muss für den Fortgang des Geschäfts 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 (Outsourcing). Die Verantwortung für die Erfüllung der Sorgfaltspflichten verbleibt beim Einzelunternehmer.

7. Hinweis zu rechtlichen Konsequenzen

Zu widerhandlungen gegen das Geldwäschegesetz 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.

Weitere Informationen sind unter www.lids.sachsen.de/geldwaesche erhältlich.