

Sehr geehrte Interessenten,

Seit mehreren Jahren existiert das Geldwäschegesetz, das Immobilienmaklern spezielle Pflichten auferlegt. Da wir oftmals angesprochen werden wenn wir einen Identitätsnachweis fordern oder auch z.B. Ihre Adresse aufnehmen möchten fassen wir Ihnen hier nochmal unsere Verpflichtungen nach dem Gesetz zusammen:

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

- 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.

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, z.B. in Form eines Exposés, wünscht.
- Kontaktaufnahme Interessent per E-Mail – keine Pflichten nach GwG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde eine Besichtigung oder nähere Informationen, z.B. in Form eines Exposés, wünscht.
- 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.

Verdachtsmeldung

In den folgenden Fällen oder bei Vorliegen einer Kombination aus den verschiedenen Fallgestaltungen sind wir verpflichtet eine Verdachtsmeldung vorzunehmen:

- 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.

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.
- 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 Strohmann 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.

Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass die Aufsichtsbehörden die Einhaltung dieser Pflichten kontrollieren, bei Bedarf Maßnahmen anordnen und Zuwiderhandlungen mit Bußgeldern ahnden. Sie haben hierfür besondere Betretungs- und Kontrollrechte. Sie sind verpflichtet, den zuständigen Strafverfolgungsbehörden und dem Bundeskriminalamt Verdachtsfälle zu melden (§ 14 Absatz 1 GwG). Für die Verdachtsmeldung hält die Bezirksregierung Köln auf ihrer Website ein Formblatt bereit.

Aufsicht in NRW

In Nordrhein-Westfalen obliegt die **Aufsicht über den Nichtfinanzsektor** gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 9 Geldwäschegesetz in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Landesorganisationsgesetz den Bezirksregierungen. Zuständig im Bezirk der IHK Köln ist die Bezirksregierung Köln. Diese erreichen Sie unter folgender Anschrift:

Bezirksregierung Köln Dezernat 34 Zeughausstraße 2-10 50667 Köln