

Basisinformation Geldwäschegesetz (GwG)

Sie sind am Kauf oder Verkauf einer Immobilie interessiert und wundern sich, dass Ihr Immobilienmakler Sie nach Ihrem Ausweis fragt?

Immobilienmakler müssen Käufer und Verkäufer der Immobilie identifizieren (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG), sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Das ist bspw. der Fall, wenn eine Reservierungsvereinbarung getroffen, ein Vorvertrag abgeschlossen worden ist. Bei einer Vermietung oder Verpachtung ist nur die Vertragspartei des Maklervertrages zu identifizieren und zwar dann, wenn eine monatliche Miete bzw. Pacht (ohne Betriebskosten) von 10.000 Euro oder mehr vereinbart wird.

Die Identifizierungspflicht gilt auch dann, wenn kleinere, in Zusammenhang stehende Beträge die Schwellenwerte erreichen und schwellenwertunabhängig, wenn Tatsachen vorliegen, die darauf hindeuten, dass es sich bei den Vermögenswerten, die im Zusammenhang mit der Transaktion oder Geschäftsbeziehung stehen, um den Gegenstand von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handelt.

Die hierfür einzuholenden Unterlagen müssen aufgezeichnet und aufbewahrt sowie nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist gelöscht werden.

Ziel des Geldwäschegesetzes ist es, zu verhindern, dass illegal erwirtschaftetes Geld in den legalen Wirtschaftskreislauf gelangt und dessen wahre Herkunft verschleiert wird und damit die illegale Herkunft des Geldes nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Was genau muss der Immobilienmakler zur Einhaltung seiner gesetzlichen Verpflichtungen durchführen?

Der Immobilienmakler muss die Identität seiner Kunden feststellen. Nach § 11 Abs. 4 GwG muss bei der Identifizierung zwischen natürlichen Personen und juristischen Personen oder Personen-gesellschaften unterschieden werden.

Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht in die gültigen Ausweispapiere und der Anfertigung einer vollständigen Ausweiskopie, die zu den Akten genommen wird. Das gilt zusätzlich auch für eine für den Vertragspartner auftretende Person (z. B. Bevollmächtigter), die nicht selber Vertragspartner werden soll.

Nach § 8 Abs. 2 GwG „haben die Verpflichteten das Recht und die Pflicht, vollständige Kopien dieser Dokumente oder Unterlagen (gültiger amtlicher Pass, Personalausweis oder Pass- oder Ausweisersatz etc.) anzufertigen oder sie vollständig optisch digitalisiert zu erfassen.“

Die Überprüfung der Identität erfolgt bei juristischen Personen oder Personen-gesellschaften durch Erhebung folgender Unterlagen:

- ☞ Name und Bezeichnung der juristischen Person oder Gesellschaft mit Rechtsform (z.B. GmbH, AG, OHG)
- ☞ Registernummer (falls vorh.)
- ☞ Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung
- ☞ Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter

Sofern eine amtliche Registrierungspflicht besteht, ist ein aktueller Handelsregisterauszug o. Ä., ein Auszug aus dem Transparenzregister und eine Gesellschafterliste oder Creditreformauskunft notwendig. Zusätzlich muss geprüft werden, ob die natürliche Person berechtigt ist, für die juristische Person aufzutreten. Es besteht die Besonderheit, dass immer auch eine Ausweiskopie der Person angefertigt werden muss, welche für die juristische Person auftritt.

Die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten, einer natürlichen Person, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapitalanteile hält bzw. der Stimmrechte kontrolliert oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt, ist bei der Identifizierung von juristischen Personen zwingend erforderlich.

Besteht eine Mitwirkungspflicht des Vertragspartners/Kunden bei der Identifizierung?

Gem. § 11 Abs. 6 GwG hat der Vertragspartner des Verpflichteten „dem Verpflichteten die Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Identifizierung erforderlich sind. Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen, hat er diese Änderungen unverzüglich dem Verpflichteten anzuzeigen. Der Vertragspartner hat gegenüber dem Verpflichteten offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will. Mit der Offenlegung hat er dem Verpflichteten auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen.“

Wo kann ich mich über das Geldwäschegesetz informieren?

Nähere Information zum Geldwäschegesetz finden Sie im Internet auf den Seiten des Bundesministeriums der Justiz oder auf den Internetseiten der Aufsichtsbehörden der Länder in ergänzenden Merkblättern.

Die Frage nach den benannten Unterlagen ist also ein Zeichen dafür, dass Ihr Immobilienmakler seiner Sorgfaltspflicht nach dem GwG nachkommt.

Unterstützen Sie ihn dabei, indem Sie die notwendigen Unterlagen vorlegen und die Ihnen gestellten Fragen beantworten – vielen Dank.