



Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) für Immobilienmakler

Immobilienmakler gehören gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG zu den „Verpflichteten“ des Gesetzes. Als Verpflichteter haben Sie die Vorschriften des GwG zu beachten und sich so davor zu schützen, in Ausübung Ihres Berufes/Gewerbes von Kriminellen zur Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden. Geldwäscher und Terroristen wollen anonym bleiben. Darum müssen Sie wissen, mit wem Sie Geschäfte machen und Ihren Vertragspartner sowie einen möglicherweise dahinter stehenden wirtschaftlich Berechtigten identifizieren sowie Verdachtsfälle melden.

1. Identifizierungspflicht

1.1. In welchen Fällen muss ich identifizieren?

Nach den derzeitigen EU-Vorschriften sind Immobilienmakler **nur** Verpflichtete, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die im Zusammenhang mit dem **Kauf und Verkauf** von Immobilien stehen. Beim Nachweis oder der Vermittlung von Mietverträgen müssen Sie daher grundsätzlich nicht identifizieren; unabhängig davon besteht in diesen Fällen aber die Pflicht für Makler, unübliche und auffällige Sachverhalte nach § 11 Abs. 1 GwG zu melden („Verdachtsmeldung“).

1.2. Wen muss ich identifizieren?

Die Pflicht zur Identifizierung ist nach dem GwG an die **Geschäftsbeziehung** gekoppelt – damit ist der **Maklervertrag**¹ gemeint, nicht etwa der Kaufvertrag über eine Immobilie. Sie müssen Ihren **Vertragspartner** sowie möglicherweise dahinter stehende **wirtschaftlich Berechtigte** identifizieren. **Der Vertragspartner muss Ihnen die notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen** (§4 Abs. 6 GwG).

Beachten Sie, dass nicht der Vertreter/Bote, sondern Ihr Vertragspartner, also derjenige, der Ihnen bei erfolgreicher Vermittlung die Provision schuldet, zu identifizieren ist:

a) Innenprovision: Nur der Verkäufer der Immobilie ist zu identifizieren

b) Außenprovision: Nur die Kaufinteressenten der Immobilie sind zu identifizieren

c) Innen- und Außenprovision: Verkäufer und Kaufinteressenten sind zu identifizieren

d) Kein Provisionsanspruch: Keine Identifizierungspflicht.

¹ Vgl. hierzu BGH, 3.5.2012, III ZR 62/11

1.3 Wann muss ich identifizieren?

1.3.1 Vor Begründung einer Geschäftsbeziehung (Maklervertrag), aber:

Haben Sie z. B. in einer Annonce Ihr Provisionsverlangen zum Ausdruck gebracht, müssen Sie **Vertragspartner** und **wirtschaftlich Berechtigten** erst beim ersten persönlichen Zusammentreffen, immer aber vor Übermittlung der Kontaktdaten von Verkäufer/ Käufer, vollständig identifizieren. Typische Sachverhalte sind Besichtigungstermine oder Besuche im Maklerbüro. Die Identifizierungspflicht im Hinblick auf Vertragspartner und wirtschaftlich Berechtigten tritt auch ein, wenn sich der Vertragspartner bei dem Termin durch einen Dritten vertreten lässt. Jeder Vertragspartner ist einer **Risikoeinschätzung**² (hoch, mittel, niedrig) zu unterziehen, die zu **dokumentieren** ist. Bei Kunden einer **Hochrisikokategorie** muss sogar **sofort** eine (Fern-) Identifizierung vorgenommen werden. Näheres zum Identifizierungszeitpunkt entnehmen Sie bitte den auf der Homepage eingestellten [Auslegungs- und Anwendungshinweisen sowie den Regelbeispielen](#) für Immobilienmakler.

1.3.2 Bei außerhalb einer bestehenden Geschäftsbeziehung durchgeführten Transaktionen (darunter ist jegliche Vermögensverschiebung zu verstehen) **ab 15.000 €**, auch wenn dieser Betrag durch Zahlungsstückelung (künstliche Aufsplittung) erreicht wird.

1.3.3 Wenn Sie den **Verdacht haben** oder **wissen**, dass Geld oder Vermögenswerte aus einer Straftat durch den Abschluss des Geschäfts „gewaschen“ werden oder der Terrorismusfinanzierung dienen sollen und zwar **unabhängig von der Höhe und auch, wenn Sie mit dem Betroffenen keine Geschäftsbeziehung haben**. Vermögenswerte sind nicht nur Bargeld, sondern auch Wertpapiere, Edelmetalle und unbare Transaktionen.

1.3.4 Wenn Sie an den Angaben des Vertragspartners zu seiner Identität oder der Identität des wirtschaftlich Berechtigten Zweifel haben.

1.4 Wie identifiziere ich meinen Vertragspartner?

1.4.1 Sofern Ihr Vertragspartner eine natürliche Person ist, erheben Sie

Name, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit und Anschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Dokumentes.

Verifizierung: Sie müssen sich anhand eines gültigen Personalausweises, Reisepasses oder Pass- oder Ausweisersatzes davon überzeugen, dass die Angaben richtig sind.

1.4.2 Sofern Ihr Vertragspartner eine juristische Person oder Personengesellschaft ist, erheben Sie

Name oder Bezeichnung der Firma, Rechtsform, Registernummer (soweit vorhanden), Anschrift der Hauptniederlassung oder des Sitzes, Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter. Sofern ein solches Mitglied eine juristische Person ist, müssen die zuvor genannten Angaben auch für diese erhoben werden.

Verifizierung: Die Richtigkeit dieser Angaben prüfen Sie anhand Handels- oder Genossenschaftsregister oder einem vergleichbaren amtlichen Register, Gründungsunterlagen oder gleichwertigen Dokumenten.

² Siehe hierzu [„Gefährdungsanalyse Kurzinformation“](#) auf der Homepage des Regierungspräsidiums und „Fachstudie Geldwäsche im Immobiliensektor“ des BKA auf der Seite der [„FIU“](#)

1.4.3 Fernidentifizierung: Ist Ihr Vertragspartner nicht persönlich anwesend, sondern ein von ihm bevollmächtigter Vertreter oder Bote, ist bei natürlichen Personen eine Fernidentifizierung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 GwG durchzuführen.

1.5 Was ist mit dem wirtschaftlich Berechtigten?

Sie müssen **stets prüfen und aufzeichnen**, ob Ihr Vertragspartner für einen **wirtschaftlich Berechtigten** handelt – dies gilt auch, wenn Ihr Vertragspartner eine natürliche Person ist. Unter einem **wirtschaftlich Berechtigten** versteht das Gesetz die **natürliche Person**, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht oder auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird; bei Firmen können dies z. B. Anteilseigner oder Gesellschafter sein. Vom wirtschaftlich Berechtigten haben Sie **zumindest den Namen** sowie evtl. weitere Identifizierungsmerkmale festzuhalten. Der Vertragspartner muss Ihnen gegenüber offenlegen, ob er für einen wirtschaftlich handelt und Ihnen die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachweisen. Lassen Tatsachen darauf schließen, dass er seiner Offenlegungspflicht zuwider handelt, sind Sie zur Verdachtsmeldung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 GwG verpflichtet.

2. Sonstige allgemeine Sorgfaltspflichten

Sie müssen den Hintergrund der Geschäftsbeziehung abklären, soweit dieser sich nicht zweifelsfrei ergibt, und die Geschäftsbeziehung kontinuierlich überwachen. Dokumente, Daten und Informationen sind in angemessenem zeitlichen Abstand zu aktualisieren.

3. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht

Die erhobenen Angaben zu Ihren Vertragspartnern und den wirtschaftlich Berechtigten, sowie zu Geschäftsbeziehungen und Transaktionen müssen Sie **aufzeichnen**³. Mit Einverständnis von natürlichen Personen kann zur Dokumentation der Identifizierung ersatzweise auch deren Ausweis kopiert/gescannt werden. Bei Einsichtnahme in elektronisch geführte Register oder Verzeichnisse gilt ein Ausdruck als Aufzeichnung. Die **Aufbewahrungsfrist** für Aufzeichnungen und sonstigen Belege beträgt **mindestens 5 Jahre**, beginnend mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Geschäftsbeziehung endet oder beginnend mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die jeweilige Angabe festgestellt worden ist.

4. Interne Sicherungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen stehen unmittelbar in Zusammenhang mit dem individuellen Risiko, in Ausübung Ihrer Tätigkeit zur Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden. Grundlage muss daher eine **Risiko-/Gefährdungsanalyse**⁴ sein.

4.2 Ihre Mitarbeiter sind durch geeignete Maßnahmen über die Pflichten des Geldwäschegesetzes sowie Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu **unterrichten**.

4.3 Es sind angemessene **geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme und Kontrollen** zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu entwickeln und zu aktualisieren.

³ Es steht Ihnen frei, wie Sie das tun. Zu den Identifizierungsangaben finden Sie beispielhaft einen [Dokumentationsbogen](#) auf der Homepage meiner Behörde.

⁴ Siehe: [„Gefährdungsanalyse Kurzinformation“](#)

4.4 Es sind geeignete risikoorientierte Maßnahmen zur **Prüfung der Zuverlässigkeit Ihrer Beschäftigten** zu ergreifen.

5. Verstärkte Sorgfaltspflichten

Sie müssen prüfen und aufzeichnen, ob Ihr Vertragspartner oder der wirtschaftlich Berechtigte eine **politisch exponierte Person (PEP)** ist. Darunter versteht man Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt auf nationaler oder internationaler Ebene ausüben. Auch Angehörige oder Menschen, die einer politisch exponierten Person bekanntermaßen nahestehen, werden wie PEP behandelt. In diesen Fällen

- erfolgt die Identifizierung gemäß den Vorgaben für eine natürliche Person,
- ist vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Zustimmung des unmittelbaren Vorgesetzten einzuholen,
- ist die Herkunft der Vermögenswerte, die eingesetzt werden, festzustellen,
- ist die mit dieser Person bestehende Geschäftsbeziehung kontinuierlich zu überwachen.

Treten im Einzelfall keine besonderen Risiken hinzu, entfallen diese besonderen Sorgfaltspflichten bei PEP, die ihr Amt seit mindestens einem Jahr nicht mehr ausüben, sowie bei inländischen PEP und bei im Inland gewählten EU-Abgeordneten⁵.

6. Verdachtsmeldungen

Immobilienmakler können bereits im Vorfeld einer tatsächlichen Kaufentscheidung oder eines Mietvertrages Verdachtsmomente erkennen, die für die Ermittlungsbehörden von großem Interesse sein können. Im Zusammenhang mit der Suche nach Objekten erlangen Sie Erkenntnisse, die dem Notar, der erst im Rahmen des Kaufvertrages eingebunden ist, verborgen bleiben. Die Verdachtsmeldepflicht von Immobilienmaklern ist daher ein wichtiger Baustein zur Vorbeugung von Geldwäschehandlungen oder Terrorismusfinanzierung. Besteht der Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung muss - **unabhängig vom Bestehen eines Maklervertrages** - eine Verdachtsmeldung an das Bundeskriminalamt - Zentralstelle für Verdachtsmeldungen- und die Strafverfolgungsbehörden erfolgen. Näheres dazu entnehmen Sie bitte den [gesonderten Veröffentlichungen](#) auf der Homepage der Behörde.

7. Folgen von Pflichtverstößen

Vorsätzliche (mit Wissen und Wollen) oder leichtfertige (besondere und vorwerfbare Unachtsamkeit) Verstöße gegen das GwG können mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro geahndet werden. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen möglich, z. B. die Untersagung der Ausübung des Geschäfts oder Berufes.

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. Weitere Informationen:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Öffentliche. Sicherheit und Ordnung Geldwäschegesetz



⁵ Siehe hierzu auch die Angaben im [Dokumentationsbogen](#) auf der Homepage meiner Behörde