

WARUM DER IMMOBILIENMAKLER NACH DEM AUSWEIS FRAGT?

EIN MERKBLATT FÜR UNSERE KUNDEN



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

Der Immobilienmakler ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 Verpflichteter nach dem Geldwäschegesetz (GwG) und muss spezielle Pflichten erfüllen. Unter dem Stichwort „Kenne deinen Kunden“ (know your customer) besteht eine wesentliche Verpflichtung zur Feststellung, mit welchem Vertragspartner/Kunden Geschäfte abgeschlossen werden. Hierfür bestehen eine Identifizierungspflicht des Kunden sowie eine Überprüfungspflicht, ob die gemachten Kundengaben richtig sind. Die hierfür einzuholenden Unterlagen müssen aufgezeichnet und aufbewahrt sowie nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist gelöscht werden. Außerdem besteht die Pflicht zur kontinuierlichen Überwachung der Geschäftsbeziehung.

Ziel des Geldwäschegesetzes ist es, zu verhindern, dass illegal aus Verbrechen oder Vergehen 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. Darüber hinaus soll auch der Terrorismusfinanzierung vorgebeugt werden. Hierfür verpflichtet das GwG in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure bei der Geldwäscherprävention aktiv mitzuwirken.



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 Personengesellschaften 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 Personengesellschaften durch Erhebung folgender Unterlagen:

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

Sofern eine amtliche Registrierungspflicht besteht, ist ein aktueller Handelsregistrauszug o. Ä. 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?

Ja. Gem. § 11 Abs. 6 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 und für Verbraucherschutz unter:
<http://www.gesetze-im-internet.de/>

Die Frage nach dem Ausweis oder einem Handelsregistrauszug sollte für Sie also nur ein Zeichen dafür sein, dass Ihr Immobilienmakler den Sorgfaltspflichten nach dem Geldwäschegesetz nachkommt. Helfen Sie ihm bitte dabei, indem Sie die notwendigen Unterlagen vorlegen und die Ihnen gestellten Fragen beantworten.

Ihre Immobilienmakler/-innen von Sparkasse und LBS
In Vertretung der LBS IMMOBILIEN GMBH



in Vertretung von