

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 27.06.2017 ist eine Neufassung des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft getreten.

Das Gesetz dient der Bekämpfung der Wäsche von Geldern aus Straftaten und der Bekämpfung der Terrorismusfinanzierung. In der Neufassung des Gesetzes sind konkretere Pflichten für Immobilienmakler als bisher vorgesehen. Die Neuerungen möchte ich Ihnen nachfolgend vorstellen:

### **Immobilienmakler als Verpflichtete**

Das Geldwäschegesetz (GwG) richtet sich konkret an Immobilienmakler § 1 Abs. 11, § 2 Ziff. 14. Die im GwG vorgesehenen Verpflichtungen sind daher auf jeden Fall einzuhalten. Das GwG sieht bei Verstoß Bußgelder von bis zu einer Million Euro bzw. bis zum zweifachen wirtschaftlichen Vorteil aus der konkreten Transaktion vor, § 56 Abs. 2.

### **Identifizierungspflicht**

Der Immobilienmakler ist verpflichtet, nicht nur seinen provisionspflichtigen Vertragspartner zu identifizieren, sondern ausdrücklich die Vertragsparteien des Kaufgegenstandes, also Verkäufer und Käufer, § 11 Abs. 2. Von beiden ist ein Ausweispapier zu prüfen, eine elektronische Signatur, der Handelsregisterauszug oder ein ausdrücklich zugelassenes Identifizierungsverfahren durchzuführen, §§ 12, 13. Es ist außerdem der wirtschaftlich Berechtigte zu identifizieren, bei Gesellschaften außerdem Beteiligte, die mehr als 25 % der Anteile halten. Neu ist, dass auch auftretende Vertreter und Boten zu identifizieren sind. Auch die MaBV sieht die Identifikation von Verkäufer und Käufer vor.

### **Kopierpflicht für Ausweise**

Bisher reichte es aus, die Daten aus den Ausweispapieren zu notieren, was insbesondere bei einer Weigerung, den Ausweis zu kopieren oder abzufotografieren, nützlich war. Jetzt besteht die Verpflichtung, eine „vollständige Kopie dieser Dokumente oder Unterlagen anzufertigen oder sie vollständig optisch digitalisiert zu erfassen“, § 8 Abs. 2.

### **Zeitpunkt der Identifizierung**

Bisher sollte der Kunde bei Begründung der Geschäftsbeziehung identifiziert werden, was bei der Geschäftsanbahnung über elektronische Medien kaum praktikabel war und von den Behörden daher auch nicht kontrolliert wurde. Nun sieht das Gesetz die Identifizierungspflicht vor, wenn „der Vertragspartner des Maklervertrags ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrags äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind“, § 11 Abs. 2. Bei Reservierung oder Anforderung eines Vertragsentwurfs bzw. konkreten Verhandlungen über den bevorstehenden Ankauf ist die Identifizierung daher vorzunehmen, nicht bereits bei Besichtigung oder Anfordern eines Exposés.

### **Dokumentationen und Aufbewahrung**

Maklerunternehmen müssen die Identifizierungsunterlagen dokumentieren und aufbewahren (5 Jahre, § 8). Auch die von ihnen durchzuführenden weiteren Sicherungsmaßnahmen und das Risikomanagement, das sie innerhalb ihres Unternehmens einhalten müssen sind zu dokumentieren und aufzubewahren. Die Verpflichtung zur Dokumentation und Archivierung kann digital erfüllt werden.

Quelle: [www.IVD.net](http://www.IVD.net)