

Geldwäschegesetz: Wann sind Immobilienmakler betroffen?

Das **Geldwäschegesetz** legt bestimmten Berufsgruppen besondere Sorgfaltspflichten auf um zu verhindern, dass Unternehmen für kriminelle Aktivitäten im Rahmen der Geldwäsche oder zur Finanzierung des Terrorismus missbraucht werden. **Immobilienmakler** sind von diesem Gesetz im Regelfall nur dann betroffen, wenn sie Tätigkeiten ausüben, die im Zusammenhang mit dem **Kauf oder Verkauf von Immobilien** stehen. Die Pflicht zur Abgabe von Verdachtsmeldungen besteht bei allen Maklertätigkeiten, also auch bei dem Nachweis oder der Vermittlung von Mietverträgen.

Was ist im Einzelnen zu beachten?

Die wichtigsten Pflichten nach dem Geldwäschegesetz für Immobilienmakler:

- Pflicht zu Erstattung von **Verdachtsmeldungen**: Wenn Tatsachen auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten, oder ein Vertragspartner sich weigert, Angaben zu eventuell vorhandenen wirtschaftlich Berechtigten zu machen, ist dies den zuständigen Stellen im Landeskriminalamt und im Bundeskriminalamt zu melden. Diese Pflicht besteht immer - gegenüber Verkäufern, Käufern und Kaufinteressenten ebenso wie bei der Vermittlung von Mietobjekten.
- **Identifizierung der Vertragspartner** (Verkäufer und Käufer einer Immobilie sowie Kaufinteressenten) und eventuell vorhandener **wirtschaftlich Berechtigter**.
- Schriftliche oder elektronische **Aufzeichnung und Aufbewahrung** er erhobenen Angaben und Informationen über Vertragspartner, wirtschaftlich Berechtigte, Geschäftsbeziehungen und Transaktionen.
- Etablierung **interner Sicherungsmaßnahmen**, um zu verhindern, dass Ihr Unternehmen für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung missbraucht wird.

Weitere Informationen hierzu finden Sie in den Merkblättern der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation zur Geldwäscheprävention unter www.hamburg.de/geldwaeschepraevention.

Besonderheiten für Immobilienmakler bei der Identifizierung der Vertragspartner

Das Geldwäschegesetz schreibt vor, dass Vertragspartner **vor Begründung der Geschäftsbeziehung** zu identifizieren sind. Eine „Geschäftsbeziehung“ in diesem Sinne liegt bei einem Immobilienmakler in folgenden Fällen vor:

- Der Immobilienmakler schließt mit seinem Kunden (Verkäufer oder Käufer) **ausdrücklich** einen Vertriebs- oder Suchauftrag ab. In diesen Fällen wird die Geschäftsbeziehung direkt mit Abschluss des Vertrages - unabhängig von der Vereinbarung einer Provisionszahlung – begründet. Der Kunde ist gleich zu identifizieren.
- Der Immobilienmakler schließt den Maklervertrag **konkludent** ab. Dies ist insbesondere dann häufig der Fall, wenn ein Interessent auf eine Zeitungs- oder Internetannonce des Maklers reagiert oder an einem offenen Besichtigungstermin teilnimmt. Hier wird eine Geschäftsbeziehung im Sinne des Geldwäschegesetzes erst dann begründet, wenn sich der zunächst flüchtige Kontakt zwischen Makler und Kunde verfestigt hat, d.h. wenn sich das ursprünglich flüchtige Interesse an einer bestimmten Immobilie konkretisiert hat und der Kunde in Verhandlungen eintritt. Dies ist in der Regel anzunehmen wenn gegenüber dem Makler ernsthafte Kaufabsichten geäußert werden, z.B. durch Unterzeichnung einer Kaufabsichtserklärung, Zahlung einer Reservierungsgebühr oder Bestellung eines Kaufvertragsentwurfes.