

# imCentra Immobilien Berlin GmbH

Ihr kompetenter Immobilienprofi für Eigentumswohnungen, Projektentwicklung und Mehrfamilienhäuser in Berlin. Unseren Kunden und Partnern stehen wir als leistungsfähiger Immobilienmakler und Projektentwickler mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung mit Rat und Tat in allen Immobilien-Fragen zur Seite.

Wir freuen uns, dass Sie sich als Immobilieninteressent oder Immobilienverkäufer an uns wenden. Wir müssen Sie darauf hinweisen, dass wir gesetzlich verpflichtet sind nach dem nachfolgenden Pflichten des Geldwäschegesetzes zu handeln. Das Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) soll verhindern, dass Unternehmen für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht werden. Unter Geldwäsche versteht man das Einschleusen von illegal erwirtschafteten Vermögenswerten in den legalen Wirtschaftskreislauf, mit dem Ziel, die wahre Herkunft zu verschleiern.

Bitte haben Sie daher auch in Ihrem eigenen Interesse, Verständnis, dass wir hiernach handeln.

## Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG für Immobilienmakler

### 1. Wie unser Immobilienbüro mit dem GwG in Berührung kommt

Seit mehreren Jahren existiert das Geldwäschegesetz, das Immobilienmaklern spezielle Pflichten auferlegt. Wir halten die Pflichten nach dem GwG unbedingt ein, um im Fall der Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden nicht mit einem Ordnungsgeld belegt zu werden.

Derzeit besteht keine Anweisung an unser Büro, dass wir einen Geldwäschebeauftragten einsetzen müssen. Damit dies so bleibt, nehmen alle Mitarbeiter unseres Büros die Pflichten nach dem GwG sehr ernst.

### Durchführung der Aufsicht

In unserem Bundesland wird die Aufsicht von folgender Behörde durchgeführt: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Martin-Luther-Straße 105, 10825 Berlin

### 2. Kurzfassung Pflichten der Immobilienmakler nach dem GwG

Kurz zusammengefasst bestehen die folgenden Verpflichtungen, die unser Büro einhalten muss:

- Immobilienmakler sind Verpflichtete gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG und müssen spezielle Pflichten erfüllen.
- Es besteht eine Identifizierungs- und Überprüfungspflicht für Kunden.
- Bei natürlichen Personen werden folgende Identitätsdaten erfasst: Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift.
- Bei Firmenkunden / juristischen Personen werden folgende Identitätsdaten erfasst: Firma, Name, Rechtsform, Registernummer (wenn vorhanden), Anschrift des Sitzes, Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder gesetzlicher Vertreter; ggfls. ist die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten erforderlich.
- Die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten (mehr als 25 % Firmen-/Kapitalanteil) hat bei der Vermittlung von Gewerbeimmobilien und dem Umgang mit juristischen Personen als Kunden eine besondere Bedeutung. Wir achten darauf, dass die erhöhten gesetzlichen Anforderungen in der praktischen Arbeit tatsächlich dokumentiert werden.
- Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht in die Ausweispapiere und einer Ausweiskopie, die zu den Akten genommen wird. Auf der Kopie ist handschriftlich ein Vermerk aufzunehmen, dass diese mit dem Original übereinstimmt.
- Bei Firmen bzw. juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug und eventuell eine Gesellschafterliste notwendig, eine Kopie ist davon zu fertigen und zu den Akten zu legen.
- Unterlagen zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen 5 Jahre aufbewahrt werden.

### 3. Erfüllung der Pflichten nach GwG

Die o.g. Pflichten bestehen für alle Maklerverträge die die Vermittlung von Kaufverträgen betreffen, die Vermittlung von Mietverträgen ist ausgenommen.

### Wichtige Faustregel für den Zeitpunkt der Identifizierung:

Wird ein schriftlicher Maklervertrag mit einem Verkäufer oder einem Kaufinteressenten abgeschlossen, sind die Pflichten nach dem GwG vor bzw. mit der Unterzeichnung des schriftlichen Maklervertrages zu erfüllen.

In diesem Zeitpunkt werden die Identitätsdaten erfasst, eine Kopie vom Personalausweis oder Handelsregister gefertigt und zu den Unterlagen genommen.

Der Makler ergänzt im Original des schriftlichen Maklervertrages, dass die Kopie gefertigt wurde und zu den Unterlagen genommen worden ist.

### 4. Einzelfälle, Zeitpunkt, Identifizierung und Überprüfung

Die Pflicht zur Identifizierung ist in den einzelnen Fällen zu folgenden Zeitpunkten zu erfüllen:

- **Alleinauftrag** zum Verkauf einer Immobilie mit dem Verkäufer - Identifizierungs- und Überprüfungspflicht vor bzw. mit Abschluss des Makler-Allein-Auftrages.
- **Abschluss eines schriftlichen Maklervertrages** mit einem Interessenten/Kunden - Identifizierungs- und Überprüfungspflicht vor bzw. mit Abschluss des schriftlichen Maklervertrages.
- **Vertriebsauftrag vom Bauträger** für mehrere Immobilien - Identifizierungs- und Überprüfungspflicht bei Abschluss des Vertrages; bei Folgeverträgen kann auf die einmal vorgenommene Identifizierung und Überprüfung verwiesen werden.
- **Telefonische Kontaktaufnahme, Interessent** für eine Immobilie - keine Pflichten nach GWG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde eine Besichtigung oder nähere Informationen wünscht.
- **Kontaktaufnahme Interessent per E-Mail** – keine Pflichten nach GWG, sofern kein Suchauftrag erteilt wird oder der Kunde eine Besichtigung oder nähere Informationen wünscht.
- **Unverbindliche Besichtigung** einer Immobilie mit einem Interessenten - keine Pflichten nach GWG, sofern zu diesem Zeitpunkt kein Auftrag erteilt wird oder nähere Informationen gewünscht werden.
- **Vollendung des Nachweises = Weitergabe der Adresse des Eigentümers an einen Interessenten** - Identifizierungs- und Überprüfungspflicht nach GWG
- Ist kein Maklervertrag erteilt worden, ist trotzdem bei Abschluss einer Reservierungsvereinbarung oder Erteilung einer Vollmacht zur Beauftragung des Notarvertrages der Kunde zu identifizieren.

## 5. Verdachtsmeldung

In den folgenden Fällen oder bei Vorliegen einer Kombination aus den verschiedenen Fallgestaltungen wird von uns eine Verdachtsmeldung vorgenommen:

- Angebot eines Interessenten, ein Immobiliengeschäft komplett in bar abzuwickeln
- Angebot einer Unterbeurkundung; nicht der gesamte Kaufpreis soll im Notarvertrag ausgewiesen werden
- Angebot Anzahlungen in bar zu leisten und auch die Provision sofort in bar auszugleichen
- Beharrliche Verweigerung - trotz konkreter Nachfrage - der Bereitstellung einer Finanzierungszusage oder eines Kapitalnachweises für den Erwerb einer Immobilie
- Bereitstellung eines Kapitalnachweises einer Bank aus einem „Steuerparadies“
- Anbahnung eines Immobiliengeschäfts aus dem Ausland, wobei der Immobilienmakler zusätzlich als Vertreter zur Abwicklung des Immobiliengeschäfts auftreten soll
- Angebot, einen überhöhten Preis für eine Immobilie z.B. in schlechter Lage zu bezahlen, der sonst nur für eine Immobilie in guter Lage gezahlt werden würde
- Erkennbarer Erwerb einer Immobilie nicht für eigene Zwecke, sondern für eine nicht näher benannte Person (Strohmann-Erwerb)
- Grobes Missverhältnis zwischen den wirtschaftlichen Verhältnissen der handelnden Person und dem zugrunde liegenden Immobiliengeschäft

Bitte beachten Sie, dass wir als Immobilienmakler in diesen Fällen bei den zuständigen Stellen eine Verdachtsmeldung abgeben müssen. In den ersten 48 Stunden nach dieser Verdachtsanzeige dürfen wir die Geschäftsanbahnung nicht fortsetzen. Wenn wir von der Staatsanwaltschaft binnen 48 Stunden nicht kontaktiert werden, können wir die Arbeit an dem Auftrag fortsetzen.

Die Adresse der für uns zuständigen Staatsanwaltschaft ist: LKA 313/GfG, Columbiadamm 4, 10965 Berlin, Fax: (030) 4664 931199, E-Mail: lka311gfg@polizei.berlin.de

## Weitere Maßnahmen

Bitte beachten Sie, dass wir auch verpflichtet sind, laufende Maßnahmen zur Kontrolle einer Geschäftsbeziehung vorzunehmen. Wir erfüllen diese gesetzliche Pflicht, indem wir z.B.:

- Angekündigte Zahlungsströme auf ihre Herkunft und ihr Ziel kontrollieren
- Abweichungen bei den angekündigten Zahlungsströmen aufmerksam verfolgen und hier gegebenenfalls nach Rücksprache mit der Geschäftsleitung eine Verdachtsanzeige vornehmen
- Jeden Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten Ansprechpartners aufmerksam beobachten und aktenkundig machen
- Sehr aufmerksam sind, wenn ein Erwerb für einen Dritten so erfolgt, dass nur ein Strohmann die Immobilie erwerben will

- Jeden Wechsel im Ansprechpartner bei einer Transaktion darauf hinterfragen, ob auch ein Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten stattgefunden hat
- Abweichungen im geplanten Geschäftsverlauf aktenkundig machen, z.B. wenn ein angekündigter Kapitalnachweis nicht erbracht wird oder aus einer anderen als der angekündigten Quelle stammt
- Die angekündigte Bereitstellung von Unterlagen zur Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten (z.B. Übersendung des Handelsregisterauszuges) auch nach wiederholter Aufforderung unterbleibt.

## **Auslegungshinweise zum Geldwäschegesetz (GwG)**

### **Zeitpunkt der Identifizierungspflicht bei Immobilienmaklern Auslegung des Geldwäschegesetzes durch das Bundesministerium der Finanzen (27. Dezember 2011, VII A 3 - WK 5023/11/10007)**

#### **I. Sachverhalt**

Immobilienmakler haben als Verpflichtete gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) die geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten zu beachten. Hierzu gehört im Falle der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identifizierung des Vertragspartners bzw. des wirtschaftlich Berechtigten (§ 3 Absatz 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 GwG). Nach § 4 Absatz 1 Satz 1 GwG hat die Identifizierung bereits vor Begründung der Geschäftsbeziehung oder Durchführung der Transaktion zu erfolgen. Gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 GwG kann die Identifizierung noch während der Begründung der Geschäftsbeziehung abgeschlossen werden, wenn dies erforderlich ist, um den normalen Geschäftsablauf nicht zu unterbrechen und ein geringes Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung besteht.

Im Hinblick auf den maßgeblichen Zeitpunkt vertritt die Immobilienmaklerbranche den Standpunkt, dass die Identifizierung erst dann vorzunehmen sei, wenn der Hauptvertrag – mithin der notarielle Kaufvertrag – „so gut wie sicher ist und der Interessent wohl nicht mehr den Kontakt abbricht“. Begründet wird dieser Ansatz im Wesentlichen mit dem Risiko des Kontaktabbruchs durch den Kaufinteressenten.

#### **II. Stellungnahme**

Die Identifizierung ist spätestens mit Abschluss des Maklervertrages vorzunehmen. Abschluss und Zeitpunkt des vermittelten Hauptvertrages ist insoweit nicht maßgeblich.

##### **1. Wortlaut**

Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes ist die Identifizierung grundsätzlich vor Begründung der Geschäftsbeziehung und nur in Ausnahmefällen noch während dieses Prozesses durchzuführen. Die maßgebliche Geschäftsbeziehung ist der Maklervertrag zwischen dem Immobilienmakler und dem Kaufinteressenten und nicht der ggf. folgende notarielle Immobilienkaufvertrag. Mit Abschluss des Maklervertrages entsteht der grundsätzliche Provisionsanspruch. Es kann in Einzelfällen Abgrenzungsprobleme geben, ob und wann ein (noch) unverbindlicher Kontakt zwischen Makler und Kaufinteressent in einen Maklervertrag mündet. Soweit der Abschluss des Maklervertrages jedoch unmittelbar bevorsteht, ist die Identifizierung des Vertragspartners bzw. des wirtschaftlich Berechtigten vorzunehmen. Aufgrund der Rechtsfolgen (Provisionsanspruch) wird der Makler regelmäßig daran interessiert sein, Unklarheiten und Missverständnisse in Bezug auf den Maklervertrag zu vermeiden. Es ist daher nicht unüblich, einen schriftlichen Maklervertrag zu schließen.

##### **2. Sinn und Zweck**

Es wäre redundant, die Immobilienmakler zur Einhaltung der geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten zu verpflichten, wenn diese praktisch mit denen vom Notar, der ebenfalls Verpflichteter i. S. d. GwG ist, zusammenfallen. Bei Abschluss des Kaufvertrages erfolgt eine Identifizierung durch den Notar, so dass eine doppelte Identifizierung erfolgen würde. Die Verpflichtung der Immobilienmakler entfaltet ihren Sinn gerade in solchen Fällen, in denen sich der Kaufinteressent letztlich nicht zum Kauf entschließt. Nur diesen Fällen kommt eine eigenständige Bedeutung der Identifizierung durch den Immobilienmakler zu. Es wäre widersinnig, die Sorgfaltspflichten an ein Kriterium – Abschluss des Hauptvertrages – zu knüpfen, das dem eigentlichen Sinn der Verpflichteteneigenschaft der Immobilienmakler nicht entspräche.

##### **3. Risiko des Kontaktabbruchs nicht maßgeblich**

Das Risiko, dass der Kaufinteressent den Kontakt abbricht, ist kein maßgebliches Kriterium für eine Verlagerung der Sorgfaltspflichten bis kurz vor Abschluss des Hauptvertrages. Der Begriff „Kontaktabbruch“ legt eine (noch) vorvertragliche Situation nahe; in dieser Phase wohnt jeder künftigen Geschäftsbeziehung das Risiko der Nichtenstehung inne. Wenn im vorvertraglichen Stadium das Risiko gegeben sein mag, dass sich der Kaufinteressent – aus welchen Gründen auch immer – gegen den Abschluss eines Maklervertrages entscheidet und den Kontakt zum Immobilienmakler abbricht, so kann dies nicht zur Begründung herangezogen werden, den Vertragspartner erst nach Vertragschluss und vor allem nach Erbringung der wesentlichen Maklertätigkeit zu identifizieren. Bei einem bestehenden Vertragsverhältnis schlägt sich das Charakteristikum nieder, dass nicht jeder Maklerauftrag zum Abschluss eines Kaufvertrages führt und der Vergütungsanspruch erst nach erfolgreicher Vertragsvermittlung entsteht. Die Kaufentscheidung des Interessenten hängt von sehr vielen Faktoren ab; eine oft monatelange Suche unter Einschaltung mehrerer Makler und ein sorgfältiger Entscheidungsprozess können einen Immobilienkauf begleiten. Die ergebnislose Beendigung der Geschäftsbeziehung ist daher nicht unüblich. Dem Maklervertrag ist das Risiko des Kontaktabbruchs damit immanent. Es ist nicht ersichtlich, dass die Erfüllung der geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten dieses Risiko erhöhen würde. Wenn und soweit dies der Fall sein sollte, stellt sich vielmehr die Frage, ob die Identifizierung nicht umso dringlicher ist – für einen unter Geldwäschegesichtspunkten unauffälligen Kunden sollte dieser Vorgang nämlich kein Hemmnis darstellen. Darüber hinaus dürfte einem Geldwäscher der Kontaktabbruch und Wechsel zu einem anderen Makler keinen Vorteil bringen, da er auch von diesem zu identifizieren wäre.