

Geldwäschegesetz

Immobiliendienstleister sind verpflichtet, Identität Ihrer Kunden festzustellen und zu überprüfen

Wenn der Makler seinen Kunden nach dessen Personalausweis fragt, wird dieser sich gewiss wundern. Der Makler hat aber alles richtig gemacht, denn Immobiliendienstleister sind nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, die Identität ihrer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Diese Verpflichtung haben Immobilienmakler vor dem mündlich oder schriftlich abgeschlossenen Maklervertrag zu erfüllen.

Um zu verhindern, dass Gewinne aus Straftaten in Umlauf gebracht werden, gibt es das sogenannte Geldwäschegesetz (GwG). Neben Banken, Versicherungen, Treuhändern, Anwälten und Steuerberatern gehören auch Immobiliendienstleister zu den Verpflichteten des GwG und müssen die Sorgfaltspflichten des Gesetzes anwenden. Seit 2011 wird die Einhaltung der Pflichten durch die Aufsichtsbehörden lückenlos kontrolliert. Die Verpflichteten müssen die Einhaltung dieser gegenüber den Behörden belegen.

Identifizierung und Überprüfung in der Praxis

Für die praktische Arbeit bedeutet dies, dass Immobiliendienstleister sich den Personalausweis ihrer Kunden zeigen lassen und die Daten aufnehmen müssen. Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Ausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken. Am einfachsten ist es, eine Kopie des Ausweises zu erstellen; das Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass die Anfertigung einer Kopie genügt. Außerdem muss der Makler prüfen, ob sein Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt.

Ist der Vertragspartner ein Unternehmen, hat der Makler die Firma durch Einsicht in das Handelsregister zu identifizieren. Der Immobiliendienstleister hat die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und den Sitz der Hauptniederlassung sowie den Namen des gesetzlichen Vertreters zu vermerken. Hier ist ebenfalls eine Kopie des Handelsregisterauszeuges ausreichend. Ferner sind Informationen über den Geschäftszweck des Unternehmens einzuholen.

Daten müssen fünf Jahre aufbewahrt werden

Die aufgenommenen Informationen sind laut Gesetz anschließend mindestens fünf Jahre lang aufzubewahren. Im Rahmen der Überprüfung, ob die Pflichten eingehalten worden sind, können die Behörden Einsicht in die Aufzeichnungen verlangen. Den Sorgfaltspflichten, die das Geldwäschegesetz den Verpflichteten auferlegt, sind unbedingt einzuhalten. Sonst droht im Fall der Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden eine Ordnungsstrafe von bis zu 100.000 Euro.

Maklervertrag schriftlich abschließen und Identifizierung darin festhalten

Der IVD empfiehlt, den Maklervertrag immer schriftlich abzuschließen. Im Original des Vertrags sollte die Überprüfung und die Erstellung einer Kopie des Personalausweises bei Abschluss des Maklervertrags vermerkt werden. Dann sind beide Parteien auf der sicheren Seite.

Stand November 2013