



Auslegungs- und Anwendungshinweise zu § 4 Geldwäschegesetz für Immobilienmakler

Immobilienmakler **haben** bei **persönlicher Anwesenheit** des Kunden oder seines Vertreters die **vollständige Identifizierung** gegenüber den Vertragspartnern sowie die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten **spätestens vor Abschluss des Maklervertrages** vorzunehmen.

Ausnahmen:

Wird ein Maklervertrag **konkludent oder fernmündlich** abgeschlossen (beispielsweise über das Internet), muss die **vollständige Identifizierung spätestens vor Übermittlung der Kontaktdaten von Verkäufer/Käufer durch den Makler an den Kunden** erfolgen.

Die übrigen geldwäscherechtlichen Pflichten bleiben hiervon unberührt.

Unabhängig von dieser Verlagerung des Zeitpunkts der abschließenden Identifizierung hat der Immobilienmakler **risikoangemessen bei Kontaktaufnahme** mit dem Kunden

- a) die Pflichten des § 11 GwG (Meldung von Verdachtsfällen) zu erfüllen,
- b) nach § 8 Abs. 1 GwG (Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht) **bereits bei fernmündlichem Kontakt die Grunddaten des Kunden zu erfragen und aufzuzeichnen,**
- c) in Bezug auf diesen Kunden das **Risiko zu analysieren und zu kategorisieren** (hoch, mittel, niedrig), sowie dieses ebenfalls **aufzuzeichnen.**

Bestehen tatsächlich Anhaltspunkte dafür, dass Interessenten einer Hochrisikokategorie (beispielsweise politisch exponierte Personen oder Personen aus Staaten, welche unzureichende Vorkehrungen gegen Geldwäsche treffen [sog. „Hoch-Risiko-Jurisdiktionen“]) einen Geschäftskontakt suchen, ist schon in dieser Phase eine vollständige Identifizierung durchzuführen. Eine vollständige Identifizierung ist auch dann vorzunehmen, wenn von vornherein kein persönlicher Kontakt zwischen Makler und Kunde stattfinden soll (wenn z.B. ein ausländischer Kapitalanleger ohne vorherige Objektbesichtigung eine Immobilie in Deutschland erwerben möchte).

„Vollständige“ bzw. „Abschließende“ Identifizierung meint das Erfassen der Daten (Identifizierung, § 4 III GwG) **UND** das Überprüfen der Daten (Verifizierung, § 4 IV GwG).

Herausgeber:

ADD Trier, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier

Stand: September 2013