



Geldwäschegesetz für Immobilienmakler

Whitepaper

Seit 2017 gilt das Geldwäschegesetz (GWG) explizit auch für Immobilienmakler. Mit dem Gesetz soll Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verhindert werden, also die Bereitstellung oder Sammlung von Vermögen, um damit Straftaten zu finanzieren.

Neben Rechtsanwälten oder Notaren, die für ihre Mandanten an Immobiliengeschäften mitwirken oder Finanz- bzw. Immobilientransaktionen durchführen, nennt das Gesetz in § 2.1 Nummer 14 explizit Immobilienmakler. Begriffsdefinition 11 im Gesetz bezeichnet Immobilienmakler als jede Person, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt.

Laut dem [Geldwäschegesetz](#) sind Immobilienmakler dazu verpflichtet, ein **Risikomanagement und Sicherungsmaßnahmen** zur Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung aufzubauen.

Wir fassen zusammen, was das bedeutet.

Risikomanagement

Immobilienmakler müssen die **Risiken für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ermitteln und bewerten**. Als Grundlage dieser Bewertung dient die Anlage des Gesetzes, die Anzeichen für ein potenziell höheres Risiko der Geldwäsche aufführt. Außerdem sind die nationalen Risikoanalysen bei der Bewertung zu berücksichtigen (§ 5 GWG), falls es sich z. B. um einen Vertragspartner aus dem Ausland handelt.

Die Risikoanalyse muss dokumentiert, regelmäßig überprüft, gegebenenfalls aktualisiert und auf Anfrage der Aufsichtsbehörde vorgelegt werden.

Sicherungsmaßnahmen

Zusätzlich zur Risikoanalyse müssen **angemessene interne Sicherungsmaßnahmen** geschaffen werden, um die Risiken von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu reduzieren (§ 6 GWG). Die Aufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Anordnung dazu erteilen, derartige Maßnahmen umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit der internen Sicherungsmaßnahmen muss überwacht und bei Bedarf aktualisiert werden.

Interne Sicherungsmaßnahmen sind beispielsweise:

- *Überprüfung der Mitarbeiter auf ihre Zuverlässigkeit*
- *Schulung der Mitarbeiter über aktuelle Methoden der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung*
- *Interne Grundsätze, Verfahren und Kontrollen im Umgang mit*
 - > *Risiken*
 - > *Kundensorgfaltspflichten*
 - > *der Erfüllung der Meldepflicht*
 - > *der Aufzeichnung von Informationen und Aufbewahrung von Dokumenten*
 - > *der Einhaltung sonstiger geldwäscherechtlicher Vorschriften*

Die Berufung eines **Geldwäschebeauftragten** (§ 7 GWG) ist bei Immobilienmaklern keine Pflicht, jedoch muss es Mitarbeitern möglich sein, vertraulich und unter Wahrung ihrer Identität Verstöße zu melden (§ 6.5 GWG).

Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht

Auf Anfrage der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der zuständigen Behörde müssen Sie Auskunft darüber geben, ob während eines Zeitraums von fünf Jahren eine Geschäftsbeziehung bestand und welcher Art diese war.

Das bedeutet, alle Unterlagen, die im Rahmen des GWG erhoben werden, müssen **fünf Jahre aufbewahrt** und danach unverzüglich vernichtet werden (§ 8.4 GWG).

Aufzuzeichnen und aufzubewahren sind Informationen zu Geschäftsbeziehungen und Transaktionen (Transaktionsbelege), sowie Angaben über den Vertragspartner. Zur Identifikation des Vertragspartners müssen vollständige Kopien der Dokumente angefertigt oder digitalisiert erfasst werden, um der Sorgfaltspflicht nachzukommen (§ 8.2 GWG).

Zu dokumentieren sind insbesondere:

- *Ausweisart*
- *Ausweisnummer*
- *Behörde, die den zur Überprüfung der Identität vorgelegten Ausweis ausgestellt hat*

Bei elektronischem Identitätsnachweis:

- *Dienst- und kartenspezifische Kennzeichen*
- *Tatsache, dass die Prüfung anhand eines elektronischen Identitätsnachweises erfolgt ist*

Außerdem müssen die Angaben zur Risikobewertung sowie die auf dieser Grundlage ergriffenen Maßnahmen dokumentiert werden (§ 8.1 Nummer 2 GWG).

Die Aufzeichnungen können digital gespeichert werden. Dabei ist lediglich sicherzustellen, dass die gespeicherten Daten korrekt sind und jederzeit zugänglich gemacht werden können (§ 8.3 GWG).

Sorgfaltspflichten

Bei der Begründung einer **Geschäftsbeziehung mit neuen Kunden** schreibt das Gesetz die Erfüllung allgemeiner Sorgfaltspflichten vor (§ 10 GWG). Außerdem greifen sie bei **Transaktionen im Wert von 15.000 Euro oder mehr**, die unabhängig von der Geschäftsbeziehung getätigt werden (§ 10.3 Nummer 2b GWG).

Bei Verdachtsmomenten, die darauf hindeuten, dass es sich um Geldwäsche handelt oder die Transaktion im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht sowie bei Zweifeln an der Identität des Vertragspartners, greifen die Sorgfaltspflichten auch bei geringeren Summen (§ 10.3 Nummer 3 und 4 GWG).

Immobilienmakler müssen diese Sorgfaltspflichten erfüllen. Dazu gehören vor allem das Einholen und Dokumentieren von Informationen (§ 10.1 GWG):

- *Identität des Vertragspartners (und gegebenenfalls der für ihn auftretenden Person)*
- *Handelt der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten? Dann muss auch dieser identifiziert werden.*
- *Handelt es sich um eine politisch exponierte Person oder bestehen Verbindungen zu einer politisch exponierten Person?*
- *Risikobewertung für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung*
 - > *Zweck der Geschäftsbeziehung*
 - > *Höhe der von Kunden eingezahlten Vermögenswerte oder den Umfang der ausgeführten Transaktionen*
 - > *Prüfung der im Gesetz (Anlage 1 und 2) genannten Risikofaktoren*
 - > *Regelmäßigkeit oder die Dauer der Geschäftsbeziehung*

Die Geschäftsbeziehung muss kontinuierlich überwacht und alle Informationen regelmäßig aktualisiert werden. Bei bereits bestehenden Geschäftsbeziehungen müssen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nachträglich erfüllt werden.

Ist der Immobilienmakler nicht in der Lage, seinen Sorgfaltspflichten nachzukommen, darf die Geschäftsbeziehung nicht begründet oder fortgesetzt werden, außerdem dürfen keine Transaktionen durchgeführt werden (§ 10.9 GWG).

Identifizierung

Ein Immobilienmakler muss die Vertragsparteien des Maklervertrages identifizieren, sobald diese ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußern (§ 11.2 GWG).

Identifizierung im Sinne des GWG umfasst die Feststellung der Identität durch das Erheben und Prüfen folgender Angaben (§ 11.4 GWG):

Bei einer natürlichen Person:

- *Vorname und Nachname*
- *Geburtsort*
- *Geburtsdatum*
- *Staatsangehörigkeit*
- *Wohnanschrift (falls kein fester Wohnsitz mit rechtmäßigem Aufenthalt in der Europäischen Union besteht, genügt die postalische Anschrift, unter der der Vertragspartner erreichbar ist)*

Bei einer juristischen Person oder bei einer Personengesellschaft:

- *Firma, Name oder Bezeichnung*
- *Rechtsform*
- *Registernummer, falls vorhanden*
- *Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung*
- *Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Namen der gesetzlichen Vertreter und ggf. die oben genannten Angaben der juristischen Person, die der gesetzliche Vertreter ist*

Abweichend dazu werden bei einem wirtschaftlich Berechtigten zur Feststellung der Identität folgende Angaben erhoben:

- *Vorname und Nachname*
- *Geburtsort*
- *Geburtsdatum*
- *Anschrift des wirtschaftlich Berechtigten*

Identifizierung

Soweit es in Anbetracht des bestehenden Risikos der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung angemessen ist, können weitere Identifizierungsmerkmale erhoben werden.

Sie müssen sich vergewissern, dass die **Angaben zutreffend** sind. Zur Abklärung kann zwar auf das Transparenzregister zurückgegriffen werden, aber Sie sollten sich nicht ausschließlich darauf verlassen, sondern ggf. weitere Quellen hinzuziehen (§ 11.5 GWG).

Haben Sie den Vertragspartner bereits bei einem früheren Geschäftsverhältnis identifiziert, ist eine **erneute Identifizierung nicht nötig**. Allerdings müssen in diesem Fall trotzdem der Name und der Umstand, dass die Identität bei früherer Gelegenheit festgestellt worden ist, dokumentiert werden. Falls die damaligen Angaben nicht mehr zutreffen, müssen Sie die Identifizierung erneut durchführen (§ 11.3 GWG).

Identitätsüberprüfung

Sie prüfen die Identität des Vertragspartners anhand von amtlichen Dokumenten (§ 12 GWG).

Bei natürlichen Personen:

- *Gültiger amtlicher Lichtbildausweises, mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, z. B. Reisepass, Personalausweises oder Pass- oder Ausweisersatz*
- *Elektronischer Identitätsnachweis*
- *Qualifizierte elektronische Signatur*
- *U. U. auch weitere Dokumente, die zur Identifizierung zugelassen sind*

Bei juristischen Personen:

- *Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister oder aus einem vergleichbaren amtlichen Register oder Verzeichnis*
- *Gründungsdokumente oder gleichwertig beweiskräftige Dokumente*
- *Dokumentierte Einsichtnahme des Immobilienmaklers in die Register- oder Verzeichnisdaten*

Identitätsprüfung

Die Identität wird durch eine Prüfung der Dokumente vor Ort ermittelt, oder über ein anderes Verfahren, das ein geeignetes Sicherheitsniveau aufweist (§ 13.1 GWG).

Für die Angaben über den wirtschaftlich Berechtigten können Sie auf Daten aus dem **elektronischen Transparenzregister** zurückgreifen. Diese Daten sind auch über das Europäische Justizportal zugänglich (§ 26 GWG).

Meldepflicht

Besteht der Verdacht, dass das Maklergeschäft im Zusammenhang mit Geldern aus strafbaren Handlungen oder Terrorismusfinanzierung steht, müssen Sie den Sachverhalt unverzüglich bei der **Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen** melden – unabhängig vom Wert des betroffenen Vermögensgegenstandes oder der Transaktionshöhe (§ 43 GWG).

Gleiches gilt, wenn der Vertragspartner nicht offenlegt, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten durchführt.

Sie dürfen den Vertragspartner nicht über eine beabsichtigte oder erstattete Meldung sowie über ein bereits gestartetes Ermittlungsverfahren informieren (§ 47 GWG).

Bußgeldvorschriften

Wer dem GWG vorsätzlich oder leichtfertig zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Werden Risiken nicht bewertet, Identitäten nicht prüft und die Vorgänge nicht dokumentiert und ggf. gemeldet, sind hohe Bußgelder fällig (§ 56.1 GWG).

Handelt es sich um einen schwerwiegenden Verstoß, sind folgende Summen zu zahlen (§ 56.2 GWG):

- Geldbuße bis zu einer Million Euro
- Geldbuße bis zum Zweifachen des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils

Bußgeldvorschriften

Bei juristischen Personen oder Personenvereinigungen kann darüber hinaus eine höhere Geldbuße verhängt werden.

In diesen Fällen darf die Geldbuße den höheren der folgenden Beträge nicht übersteigen:

- 5.000.000 Euro
- 10 % des Gesamtumsatzes im Geschäftsjahr

In den übrigen Fällen kann die Ordnungswidrigkeit mit einer **Geldbuße bis zu 100.000 Euro** geahndet werden (§ 56.3 GWG).

Gesetzliche Regelungen abbilden mit onOffice

onOffice enterprise unterstützt Sie dabei, die vom Gesetz geforderte Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht zu erfüllen, indem Sie **alle Angaben in der Software dokumentieren** können.

Wohnanschriften von natürlichen Personen werden als normaler Adressdatensatz festgehalten, genau wie die Anschrift der Hauptniederlassung bei juristischen Personen oder Personengesellschaften. Für weitere relevante Angaben zum GWG gibt es in onOffice eine eigens dafür konzipierte Kategorie. Diese enthält alle notwendigen Felder, beispielsweise für Personalausweisnummern oder die Anschrift des wirtschaftlich Berechtigten.

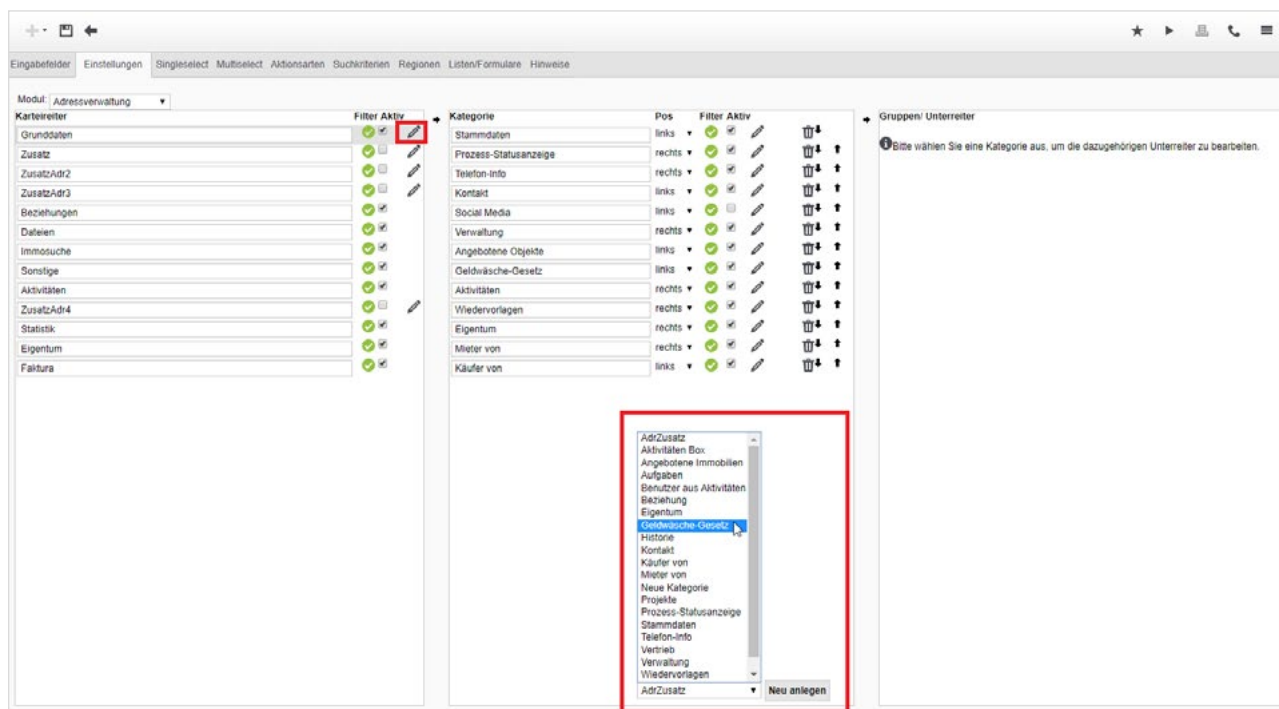
Kategorie mit Feldern aktivieren

Ist die Kategorie zum GWG bei Ihnen noch nicht freigeschaltet, kann diese in der Administration aktiviert werden.

Unter *Extras* >> *Einstellungen* >> *Administration* >> *Reiter: Einstellungen* wählen Sie im Drop-down-Menü „Modul“ die Adressverwaltung. Wählen Sie daraufhin auf der rechten Seite, mit Klick auf den Stift, den Karteireiter aus, auf dem Sie die Kategorie zur Geldwäsche platzieren möchten.

Kategorie mit Feldern aktivieren

In der Mitte öffnen sich die Kategorien, die bereits auf diesem Reiter platziert sind. Unten mittig können Sie über das Dropdown-Menü neue Kategorien hinzufügen. Wählen Sie die Kategorie „Geldwäsche-Gesetz“. Über den Button „Neu anlegen“ wird diese dann auf dem Karteireiter platziert. Mit den Positionsnummern in der Spalte „Pos“ und den Pfeilen können Sie die Platzierung beeinflussen.



Adressvervollständigung

Die Adressvervollständigung von onOffice ist ein beliebtes Tool zur Datenbankpflege. Sie schicken dem Kunden ein **Online-Formular**, in dem dieser eigenständig fehlende Daten zu seiner Person ergänzt. Mit dieser Funktion lassen Sie die GWG-Felder vom Kunden selbst befüllen und ersparen sich dadurch Arbeit. Dennoch müssen Sie die Angaben anschließend verifizieren.

Aktivieren Sie die benötigten Geldwäschegesetz-Felder für die Adressvervollständigung. Dazu können die benötigten Felder unter *Extras >> Einstellungen >> Administration >> Reiter: Eingabefelder, Modul: Adressverwaltung; Kategorie: Geldwäsche-Gesetz* aktiviert werden. Für die Adressvervollständigung setzen Sie das Häkchen in der Spalte „AV“.

Adressvervollständigung

The screenshot shows a software interface with a table. At the top, there are navigation icons and a menu bar with options like 'Eingabefelder', 'Einstellungen', 'Singleselect', 'Multiselect', 'Aktionsarten', 'Suchkriterien', 'Regionen', 'Listen/Formulare', and 'Hinweise'. Below the menu bar, there are two dropdown menus: 'Modul: Adressverwaltung' and 'Kategorie: Geldwäsche-Gesetz'. The main table has columns for 'Modus' (with sub-columns MF, A, AV, OS) and 'AV' (with sub-columns PF, K L, K L, K L). A red box highlights the 'AV' column and the 'Modus' dropdown menu. The table contains several rows, each with a green checkmark in the first column and a dropdown menu in the second column. The 'AV' column contains checkboxes, and the 'Modus' dropdown menu is open, showing options like 'Adresse mit GWG', 'Adresse mit Suchkriterien', and 'Adresse mit Suchkriterien und GWG'.

Sobald die GWG-Felder für die Adressvervollständigung aktiviert sind, tauchen im Pop-up für die Adressvervollständigung unter *Weitere Aktionen* >> *Adressvervollständigung* zwei weitere Modi auf: *Adresse mit GWG* und *Adresse mit Suchkriterien und GWG*.

The screenshot shows a settings dialog box with the following fields and options:

- Signatur:** keine Signatur
- Modus:** Adresse mit GWG
- Suchkrit...:** Adresse, Adresse mit GWG, Adresse mit Suchkriterien, Adresse mit Suchkriterien und GWG (highlighted), Nur Suchkriterien
- Templates:** (empty)
- Optionen:**
 - Text als Standard speichern
 - Einwilligung telefonisch oder per E-Mail kontaktiert zu werden
 - Ich möchte eine Bestätigungs E-Mail erhalten, wenn der Datensatz vervollständigt wurde

Adressvervollständigung

Die Abfrage der Felder zum Geldwäschegesetz lässt sich per Makro in Ihre individuellen Vorlagen integrieren.

Das Makro ist modular aufgebaut: *_Adr_Vervollstaendigung(x,y,z)*

- **x** = „Adresse mit GWG“ oder „Adresse/Suchkriterien mit GWG“ bezeichnet die beiden Modi
- **y** = „neu“ oder „alt“ bezeichnet, ob nur neue Suchkriterien angelegt oder auch bestehende bearbeitet werden können
- **z** = „html“ oder „txt“ bezeichnet das Format (die Angabe „html“ gibt den Link zum Online-Formular als Hyperlink aus, dieser Parameter ist optional)

Das Makro verfügt noch über weitere Parameter, mit denen Sie die Darstellung des Formulars beim Empfänger steuern können. Eine ausführliche Erläuterung der Parameter finden Sie in der [Makro-Liste](#) und in der [Online Hilfe](#).

Fazit

Das Geldwäschegesetz umfasst zwei große Bereiche: Identifizierung und Dokumentation. Mit onOffice decken Sie beide Bereiche ab: onOffice enterprise erleichtert die Erhebung der im Zuge des Geldwäschegesetzes geforderten Daten und hilft dank der zuverlässigen Speicherung dabei, der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht nachzukommen.



*Haben Sie weitere Fragen zu den GWG-Feldern oder zur Adressvervollständigung?
Wir helfen Ihnen gerne.*

onOffice Support: Montag-Freitag von 09.00-18.00 Uhr

Tel.: +49 241 44686-122

E-Mail: support@onOffice.com

Rückruf Service: Wählen Sie das Telefonhörer-Symbol oben rechts in der Software