



Baden-Württemberg
DIE REGIERUNGSPRÄSIDIEN

Geldwäscherechtliche Sorgfalts- und Organisationspflichten bei Immobilienmaklern

Auslegungs- und Anwendungshinweis

Die baden-württembergischen Regierungspräsidien folgen als Aufsichtsbehörden nach dem Geldwäschegesetz (GwG) im Nichtfinanzsektor der Rechtsauffassung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF).

I. Grundsatz Identifizierungspflicht:

Der Immobilienmakler hat bei persönlicher Anwesenheit des Kunden oder seines Vertreters die Identifizierung gegenüber dem Kunden sowie die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten spätestens mit Abschluss des Maklervertrages vorzunehmen.

II. Ausnahmen:

Bei einem konkludent oder fernmündlich, etwa über das Internet abgeschlossenen Maklervertrag muss die vollständige Identifizierung spätestens vor der Übermittlung der Kontaktdaten von Verkäufer/Käufer durch den Makler vorgenommen werden. Hiervon bleiben die übrigen geldwäscherechtlichen Pflichten unberührt. Die Verlagerung des Zeitpunkts der Identifizierung entbindet den Immobilienmakler risikoadäquat nicht davon, bei Kontaktaufnahme mit dem Kunden

- a) die Pflichten des § 11 GwG zu erfüllen,
- b) nach § 8 Absatz 1 GwG bereits die fernmündlich übermittelten Grunddaten des Kunden zu dokumentieren,

- c) eine Risikoanalyse und -kategorisierung in Bezug auf diesen Kunden (hoch, mittel, niedrig) vorzunehmen und diese zu dokumentieren.

Bestehen allerdings tatsächliche Anhaltspunkte dafür, dass Interessenten einer Hochrisikokategorie einen Geschäftskontakt suchen, ist schon in dieser Phase eine vollständige Identifizierung durchzuführen.

Auf diesen Auslegungs- und Anwendungshinweis abgestimmte „Regelbeispiele für die Praxis der Immobilienmakler“ finden Sie in einer Tabelle zu diesem Auslegungs- und Anwendungshinweis.

Bei weiteren Fragen orientieren Sie sich bitte an der Kontaktleiste dieser Internetseite mit den Erreichbarkeiten Ihres Regierungspräsidiums in Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart oder Tübingen.

(Stand: 20. August 2013)

Regelbeispiele für die Praxis der Immobilienmakler

Auslegung des Kompromissvorschlages des BMF vom 2. April 2013 - abgestimmt mit dem BMF am 14. Juni 2013

Regelbsp.- Nummer	praktischer Regelsachverhalt	Kenntnis des Interessenten vom Provisionsanspruch des Immobilienmaklers	Erhebung von Grunddaten	Vollständige Identifizie- rung	Vollständige Identifizierung Wann und wie?	Überprüfbarkeit durch Aufsichts- behörde	Bemerkungen
1a	Kunde/Käufer sucht Immobilienmakler persönlich in dessen Büro auf und beauftragt diesen mit der Suche nach einem Objekt.	Ja	-	Ja	zu diesem Zeitpunkt, da persönlich anwesend	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
1b	Kunde/Käufer meldet sich fernmündlich, schriftlich oder elektronisch (z.B. per Briefpost, E-Mail, Fax oder SMS) beim Immobilienmakler und beauftragt diesen mit der Suche nach einem Objekt.	Ja	Ja	Ja	zum Zeitpunkt der ersten persönlichen Anwesenheit, aber spätestens vor Übergabe Kontaktdaten*	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
2a	Kunde/Käufer kommt ins Büro des Immobilienmaklers und lässt sich ein Exposé geben.	Ja	-	Ja	zu diesem Zeitpunkt	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	



Regelbsp. Nummer	praktischer Regelsachverhalt	Kenntnis des Interessenten vom Provisionsanspruch des Immobilienmaklers	Erhebung von Grunddaten	Vollständige Identifizierung	Vollständige Identifizierung - Wann und wie?	Überprüfbarkeit durch Aufsichtsbehörde	Bemerkungen
2b	Kunde/Käufer meldet sich fernmündlich, schriftlich oder elektronisch (z.B. per Briefpost, E-Mail, Fax oder SMS) beim Immobilienmakler und bittet um Zusendung eines Exposés.	Ja	Ja	Ja	zum Zeitpunkt der ersten persönlichen Anwesenheit, aber spätestens vor Übergabe Kontaktdaten*	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
3a	Kunde/Käufer fragt beim Immobilienmakler persönlich nach einem Objekt an; Immobilienmakler verweist auf einen Termin einer sog. offenen Besichtigung; kein Austausch eines Exposés.	Ja	-	Ja	zu diesem Zeitpunkt, da persönlich anwesend	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
3b	Kunde/Käufer meldet sich schriftlich oder elektronisch (z.B. per Briefpost, E-Mail, Fax oder SMS) beim Immobilienmakler und bittet ihm um ein Exposé; Makler verweist auf offene Besichtigung.	Ja	Ja	Ja	zum Zeitpunkt der persönlichen Anwesenheit des Kunden zusammen mit dem Makler im Objekt	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
3c	Kunde/Käufer erfährt von einer offenen Besichtigung eines Objektes und trifft dort erstmals auf den Immobilienmakler, der seinen Provisionsanspruch erklärt.	Ja	-	Ja	zum Zeitpunkt der persönlichen Anwesenheit des Kunden zusammen mit dem Makler im Objekt	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	



Regelbsp. Nummer	praktischer Regelsachverhalt	Kenntnis des Interessenten vom Provisionsanspruch des Immobilienmaklers	Erhebung von Grunddaten	Vollständige Identifizierung	Vollständige Identifizierung - Wann und wie?	Überprüfbarkeit durch Aufsichtsbehörde	Bemerkungen
3d	Kunde/Käufer erfährt von einer offenen Besichtigung eines Objektes (bspw. aus der Zeitung) und trifft dort erstmals auf den Immobilienmakler, der kein Provisionsverlangen erklärt.	Nein	Nein	Nein	zu keinem Zeitpunkt	entfällt	
4a	Kunde/Käufer kommt zum Immobilienmakler und erklärt sogleich ein Kaufinteresse für ein bestimmtes Objekt.	Ja	-	Ja	bereits zu diesem Zeitpunkt, da persönlich anwesend	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
4b	Kunde/Käufer meldet sich fernmündlich, schriftlich oder elektronisch (z.B. per Briefpost, E-Mail, Fax oder SMS) beim Immobilienmakler und erklärt sogleich ein Kaufinteresse für ein bestimmtes Objekt.	Ja	Ja	Ja	bei persönlicher Anwesenheit des Kunden/ Käufers, aber spätestens vor Übergabe Kontaktdaten*	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	
4c	Kunde/Käufer meldet sich fernmündlich, schriftlich oder elektronisch (z.B. per Briefpost, E-Mail, Fax oder SMS) beim Immobilienmakler und signalisiert Kaufinteresse für ein Objekt, erklärt jedoch, er reise ausschließlich zur notariellen Beurkundung an, da er im Ausland lebe.	Ja	-	Ja	unmittelbare Fernidentifizierung (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 GwG) oder Postident-Verfahren (§ 7 Abs. 2 GwG)	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	



Regelbsp. Nummer	praktischer Regelsachverhalt	Kenntnis des Interessenten vom Provisionsanspruch des Immobilienmaklers	Erhebung von Grunddaten	Vollständige Identifizierung	Vollständige Identifizierung - Wann und wie?	Überprüfbarkeit durch Aufsichtsbehörde	Bemerkungen
4d	Vertreter des Kunden erscheint nach fernmündlichem, schriftlichem oder elektronischem Kontakt zw. Kunden und Immobilienmakler persönlich zur Klärung von Formalien für Objektkauf.	Ja	Ja	Ja	unmittelbare Fernidentifizierung (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 GwG) oder Postident-Verfahren (§ 7 Abs. 2 GwG)	beim Makler anhand Kundenkartei, Kundenakte, Datenbank, Maklervertrag	

Anmerkung:

* Mit "Kontakt Daten" sind die Kontaktdaten des Verkäufers oder des Käufers der Immobilie gemeint

Stand: 20. August 2013

