

Geldwäscheprävention bei Immobiliengeschäften



Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

als Immobilienmakler/-dienstleister zählen wir zu den Verpflichteten [§ 2 (1) 14.] des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten – kurz: Geldwäschegesetz bzw. GwG – und sind in diesem Zuge gehalten, bestimmte Informationen über die Hauptvertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts einzuholen.

Für **Kunden sowie deren Vertragspartner** besteht hierbei eine **gesetzliche Mitwirkungspflicht** [§ 11 (6) GwG]. Es sind alle Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Identifizierung der Vertragsparteien erforderlich sind. Die Auskünfte sind vollständig und wahrheitsgemäß zu erteilen. Im Falle einer Weigerung, dieser Mitwirkungspflicht nachzukommen, fordert das GwG einen Abbruch der Geschäftsbeziehung [§ 10 (9) GwG].

Mit diesem Flyer möchten wir Sie daher über die gesetzlichen Vorgaben und deren Umsetzung informieren.

Als Immobiliendienstleister legen wir insbesondere zum Schutz unserer Kunden großen Wert auf Integrität, ethisch einwandfreies Verhalten, verantwortungsvolle Unternehmensführung und die Einhaltung der uns auferlegten gesetzlichen Verpflichtungen. Wir sind überzeugt, dass es auch Ihr Anliegen ist, mit Dienstleistern zusammenzuarbeiten, die die geltenden Gesetze beachten.

Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf die weiterhin gute Zusammenarbeit.

Worum geht es?

Das Geldwäschegesetz ist die lokale Umsetzung der Anforderungen der EU-Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche. Ziel ist es, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung präventiv zu verhindern und somit auch organisierte Kriminalität einzudämmen. Aus diesem Grund sind einige Akteure aus der Privatwirtschaft, deren Branche als besonders attraktiv für Geldwäsche eingestuft wird, gehalten, besondere Sorgfalt und Aufsicht bezüglich der Geschäftsbeziehungen zu wahren, um anonyme Transaktionen zu verhindern und verdächtige Geschäftsbeziehungen den Behörden zu melden. Immobilienmakler zählen zu den Verpflichteten nach dem GwG und sind zur Anwendung der vorgegebenen Sorgfaltspflichten angewiesen. Diese möchten wir Ihnen im Folgenden kurz darstellen und erläutern.

Was sind die gesetzlichen Pflichten?

Im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflichten nach §§ 10 und 11 GwG legt der Gesetzgeber Immobilienmaklern zusammengefasst folgende Pflichten bei der Vermittlung von **Kauf- sowie Leasing-/Mietverträgen** (mit einer monatlichen Nettokaltmiete ab 10.000 Euro) auf [siehe auch §§ 10 (6), 11 (2)]:

- ✓ Identifizierung der Vertragsparteien sowie deren wirtschaftlich Berechtigten [gem. § 3 (1) GwG] durch amtliche Dokumente wie Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister bzw. Auszug aus einem vergleichbaren amtlichen Register [§§ 10 (1), (2), 11 (5), 12 (3), (4) GwG]
- ✓ Einholung einer Übersicht über die Gesellschaftsstruktur, aus welcher die Kontroll- und Beteiligungsverhältnisse ersichtlich sind / Liste der Gesellschafter [§ 10 (2) GwG]
- ✓ Einholung eines Auszugs aus dem Transparenzregister (bei juristischen Personen) [§ 12 (3) GwG]
- ✓ Erhebung und Überprüfung der Identität der für die Vertragsparteien auftretenden Person durch Vorlage eines gültigen Ausweisdokumentes sowie der Einholung des Nachweises über dessen Vertretungsbefugnis [siehe auch §§ 10 (1), 11 (4), 12 (1), (2) GwG]
- ✓ Alle erhobenen Informationen sind zu erfassen (schriftlich oder durch Anfertigung einer Kopie). Zum Datenschutz s. unten.

Um diesen gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen zu können, hat die **Vertragspartei dem Verpflichteten die Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen**, die zur Identifizierung erforderlich sind [§ 11 (6) GwG]. Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen, hat er diese dem Verpflichteten zudem unverzüglich anzuzeigen.

Wer ist die „auftretende Person“?

„Auf tretende Person“ gem. §§ 10 (1), 11 (4), 12 (1), (2) GwG ist die im Namen der Vertragspartei gegenüber dem Immobilienmakler handelnde Person. Laut Gesetz ist **die auftretende Person durch die Vorlage eines Originalausweisdokuments** zu identifizieren. Die Ausweispflicht gilt **unabhängig davon, ob die auftretende Person eine natürliche oder eine juristische Person** vertritt.

Von dem vorgelegten Dokument ist eine Kopie anzufertigen.

Geldwäscheprüfung und Datenschutz: Was passiert mit den erhobenen Daten?

§ 11a GwG dient als gesetzliche Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der Daten. Die zur Geldwäscheprüfung erforderlichen Informationen und Dokumente dürfen **nur zum Zweck der Geldwäscheprüfung** erhoben und gemäß geltendem Datenschutzrecht gespeichert. Es versteht sich von selbst, dass wir Ihre Daten vertraulich behandeln, sie nicht zweckfremd verwenden oder an Dritte herausgeben.

Kontakt & weitere Informationen

Falls Sie nähere Informationen im Zusammenhang mit unserem Kundenfragebogen wünschen, wenden Sie sich gerne jeweils an Ihre persönlichen Ansprechpartner:innen in unseren Unternehmen.

Nähere Informationen zum Thema Geldwäscheprävention finden Sie auch unter folgenden Links:

Bundeskriminalamt:

<http://www.bka.de>

Financial Intelligence Unit (FIU):

<https://www.zoll.de>

LCI Real Estate:

www.compliance-realestate.com

Financial Action Task Force (FATF):

<http://www.fatf-gafi.org>

Mitglieder der LCI Real Estate

Kernmitglieder



Angermann Real Estate
+49 (0) 40 3491 40
angermann-realestate.de



Engel & Völkers AG
+49 (0) 40 3613 10
engelvoelkers.com



BNP Paribas Real Estate Holding GmbH
+49 (0) 69 2989 90
realestate.bnpparibas.de



Jones Lang LaSalle SE
+49 (0) 69 2003 0
jll.de



CBRE GmbH
+49 (0) 69 1700 77 0
cbre.de



apollo real estate GmbH & Co. KG
+49 (0) 69 970 505 145
nai-apollo.de



Colliers International Deutschland GmbH
+49 (0) 69 7191 920
colliers.de



Savills Immobilien Beratungs-GmbH
+49 (0) 69 273 0000
savills.de



Dr. Lübke & Kelber
+49 (0) 69 9999 1400
luebkekelber.de



Von Poll Immobilien GmbH
+49 (0) 69 9511 790
vonpoll.com

Passive Mitglieder



Cushman & Wakefield LLP
+49 (0) 69 5060 730
cushmanwakefield.de



Panattoni Germany Properties GmbH
+49 (0) 40 525 723 100
panattonieurope.com



Knight Frank
+49 (0) 89 839 3120
www.knightfrank.de



Patrizia AG
+49 (0) 69 7191 8920
patrizia.ag/de



Loginvest GmbH
+49 (0) 89 388 888 5 0
www.loginvest.de



Strategis GmbH
+49 (0) 30 443530
www.strategis.eu