



Auslegungshinweis zur Identifizierungspflicht für Immobilienmakler im Zuständigkeitsbereich der bayerischen Aufsichtsbehörden

Az. IC2 1116.31.18
(Stand Februar 2014)

1. Sinn und Zweck der Verpflichtung

Der An- und Verkauf von Immobilien ist geeignet, größere Summen zu transferieren. Daraus resultiert eine besondere Gefährdung des Immobilienmaklers, zur Geldwäsche missbraucht zu werden. Illegal erworbene Finanzmittel können in Immobilienbesitz umgewandelt und durch den Verkauf zu frei verfügbaren Finanzmitteln werden, die durch den Immobilienverkauf als legitim erwirtschaftet erscheinen. Auf die [Fachstudie - Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland](#) des Bundeskriminalamts wird hingewiesen. Immobilienmakler nehmen eine Schlüsselposition in der Vermarktung von Immobilien ein. Das Geldwäschegesetz sieht daher vor, dass Immobilienmakler im Rahmen ihrer Tätigkeit u.a. bestimmte Sorgfaltspflichten einhalten müssen. Zu den Sorgfaltspflichten gehört die Identifizierung der Parteien. Ein Ziel ist es, durch die Identifizierung und die Feststellung der wirtschaftlich Berechtigten der Transaktion sogenannte Strohmengeschäfte zu verhindern. Das GwG hat insoweit den Zweck, Kriminellen den Zugriff auf Kaufobjekte zum Zwecke der Geldwäsche zu erschweren und die beim An- und Verkauf agierenden Personen zu identifizieren.

2. Sorgfaltspflichten und Verdachtsmeldung

Die Einhaltung der Sorgfaltspflichten (insbesondere die Identifizierung beider Parteien, Feststellung etwaiger wirtschaftlich Berechtigter bei Strohmengeschäften) dient gerade auch dazu, dass der Immobilienmakler durch die dabei erhobenen

Daten in die Lage versetzt wird, bei verdächtigen Wahrnehmungen eine entsprechende Meldung bei den Strafverfolgungsbehörden zu erstatten (das heißt bei Anhaltspunkten dafür, dass das Geld oder die Immobilie aus einer Straftat stammen oder im Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung stehen; die Pflicht zur Meldung besteht auch, wenn Tatsachen darauf schließen lassen, dass der Vertragspartner seiner Offenlegungspflicht zuwidergehandelt hat). Bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte ist die Verdachtsmeldung unverzüglich zu erstatten. Sie ist telefonisch, per E-Mail oder Fax an die zuständige Generalstaatsanwaltschaft und das BKA-FIU zu richten¹. Eine mündlich oder telefonisch gestellte Meldung ist schriftlich, fernschriftlich oder durch elektronische Datenübermittlung zu wiederholen.

3. Zeitpunkt der Identifizierung

Es ist davon auszugehen, dass Kauf- bzw. Verkaufsgelegenheiten ausgekundschaftet werden, die sich zur Geldwäsche eignen. Dabei werden die Täter nach Möglichkeit eine Identifizierung durch den Makler vermeiden wollen. Die Maklertätigkeit hat zum Ziel, den Kontakt von Käufer und Verkäufer herzustellen und damit die Kauf- bzw. Verkaufsgelegenheit zu schaffen, auf die potentielle Täter hoffen.

Relevanter Zeitpunkt ist daher die Weitergabe der Kontaktdaten wie Name und Erreichbarkeit des potentiellen Vertragspartners. Aber auch die Weitergabe von Objektdaten wie die Adresse der Immobilie kann der entscheidende Zeitpunkt sein, wenn sich daraus auf den Vertragspartner schließen lässt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Immobilie vom Verkäufer bewohnt wird. Nicht ausreichend ist dagegen die theoretische Möglichkeit, z.B. vom Nachbarn die Kontaktdaten des die Immobilie nicht bewohnenden Verkäufers zu erfragen.

Eine Identifizierung beider Parteien durch den Makler muss daher spätestens zum oben genannten Zeitpunkt erfolgt sein. Wäre die Identifizierung nicht in jedem Fall schon vor der Weitergabe der Daten verpflichtend, würde sich für Kriminelle die Möglichkeit ergeben, dass sie, nachdem sie die Verkäuferdaten vom Makler erhalten haben, zunächst von der Kaufabsicht Abstand nehmen, um dann, ohne Einbindung des Maklers – und damit auch ohne Identifizierung, Feststellung der wirt-

¹ näheres siehe Ziffer 6. Weiterführende Informationen

schaftlich Berechtigten, Gefahr einer Verdachtsmeldung etc. – dem Verkäufer ein Kaufangebot zu unterbreiten, das ggf. deutlich über dem Verkehrswert liegt.

In der Praxis kann dieser Zeitpunkt mit dem zusammenfallen, an dem der Makler i.d.R. zur Sicherung seines Courtageanspruchs die Personalien des Kunden erhebt. In vielen Fällen wird sich die Identifizierung im Rahmen der Objektbesichtigung ergeben und sollte daher bei der Einladung bzw. Bekanntgabe des Termins zur Besichtigung durch geeignete Hinweise vorbereitet werden.

4. Abgrenzung gegenüber der Identifizierungspflicht der Notare

Eine Identifizierung durch den Makler beim Notartermin ist grundsätzlich nicht mehr rechtzeitig. Das Ziel der Identifizierungspflicht von Immobilienmaklern ist es, die bei der Anbahnung des Immobiliengeschäfts agierenden Personen zu identifizieren. Es handelt sich hierbei um einen weiteren bzw. anderen Personenkreis als den, der dann ggf. tatsächlich bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags auftritt.

5. Zusammenfassung

Beide Parteien – potentielle Käufer wie auch Verkäufer – müssen durch den Makler spätestens identifiziert werden bevor er die Daten weitergibt, durch die eine Aufnahme der Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien ermöglicht wird. Bei Geschäftsbeziehungen, die dieses Stadium nicht erreichen, muss durch den Makler keine Identifizierung vorgenommen werden.

6. Weiterführende Informationen

Über das Internetportal www.verwaltungsservice.bayern.de können unter [Geldwäsche; Aufsicht](#) umfangreiche Informationen und natürlich die Rechtsgrundlagen eingesehen werden. Neben einem [Dokumentationsbogen](#) finden sich dort [nützliche Hinweise zur Identifizierung](#). Auf der dortigen Seite [Geldwäsche; Verdachtsmeldungen](#) sind weitere Hinweise zur Erstattung eingestellt.

Die Umsetzung des GwG als Zuständigkeit der Länder führt in Bayern und anderen Bundesländern zu einer teilweise differierenden Verwaltungspraxis. Für Immo-

bilienmakler mit Sitz in Bayern sind allein die Auslegungshinweise des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr maßgeblich. Die Aufsichtsbehörden in Bayern werden diese bei Ihren Prüfungen zugrunde legen.

gez. Hauser
Ministerialrat