

Sehr geehrte Kunden,

an dieser Stelle geht es um ein sehr ernstes Thema: Geldwäsche und Terrorismusbekämpfung.

Eine neue Prozessstufe von GraWertImmobilien beinhaltet die Beachtung des Geldwäschegesetzes, das an Immobilienmakler sehr hohe Anforderungen stellt.

Wir versuchen nachfolgend die Problematik zu erklären und verständlich darzustellen:

Bereits früher musste beim Kauf einer Liegenschaft der Ausweis beim Notar gezeigt werden. Auch bei einer Bank benötigten Sie ein Ausweisdokument, um sich zu legitimieren, z.B. für eine Finanzierung.

Es war auch akzeptiert, dass bei der Anmietung einer Immobilie dem Vermieter ein Bonitätsnachweis z.B. in Form von Gehaltszetteln oder einer BWA/Bilanz erbracht wurde.

Neu ist hingegen, dass per Gesetz bei "Vermögensverschiebung im Wert von 15.000 Euro oder mehr" eine Identifizierung von den an der Immobilientransaktion Beteiligten bereits viele Stufen vor den Vertragsabschluss verlegt und den Immobilienmaklern aufgebürdet wird.

In Konsequenz ergibt sich:

Wer nichts zu verbergen hat, wird kein Problem mit den neuen Vorschriften haben.

Eine Zusammenarbeit mit Maklern, die sich nicht an die gesetzlichen Vorgaben halten, könnte ggfs. höchst bedenklich sein und zu eigenen Schwierigkeiten führen.

Mit dem Geldwäschegesetz (GWG) hat der Staat per Gesetz alle Immobilienmakler zu "Verpflichteten" bestellt und sehr hohe Strafen bei Zuwiderhandlungen angedroht und mittlerweile wohl auch ausgesprochen.

Nach dem Gesetz sind wir von GraWertImmobilien verpflichtet, von unseren Kunden früher im Prozess und noch mehr Daten zu erheben und zu speichern, als es in der Vergangenheit üblich war. Wir verstehen, dass das für alle Beteiligten möglicherweise ungewohnt und unangenehm ist und zu vielen Fragen führt.

Bitte bedenken Sie: Der Makler ist gezwungen, in Erwägung zu ziehen, einen Interessenten als Verdachtsfall beim Bundeskriminalamt zu melden, wenn Sie z.B.:

- ohne nachvollziehbaren Grund weitestgehend den persönlichen Kontakt mit dem Makler vermeiden.
- nach Anonymität verlangen oder versuchen, Ihre wahre Identität zu verschleiern.
- keinen Ausweis oder Pass vorlegen können und dies nicht nachvollziehbar erklären.
- Dokumente vorlegen, die Zweifel an der Echtheit aufkommen lassen.
- Nachfragen ausweichen
- ungenaue oder nicht nachvollziehbare Angaben machen.
- sich zurückziehen, nachdem Sie erfahren haben, dass weitere Recherche erforderlich ist.

GraWertImmobilien muss sich bei natürlichen Personen ein gültiges Ausweisdokument (Führerschein reicht nicht) vorlegen lassen und folgende Daten prüfen und archivieren.

- Vorname, Name, Geburtsort und -datum
- Staatsangehörigkeit
- Postalische Anschrift (keine Postfächer)
- Art des Ausweisdokuments, Nummer, ausstellende Behörde



Bei Geschäften mit juristischen Personen oder Personengesellschaften muss von uns die Identität der Gesellschaft wie auch die Identität der hinter der Gesellschaft stehenden natürlichen Personen als wirtschaftlich Berechtigte erhoben werden.

- Name/Bezeichnung der juristischen Person oder Gesellschaft
- Rechtsform
- Registernummer soweit vorhanden
- Anschrift des Sitzes bzw. der Hauptniederlassung
- Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter (Geschäftsführer, Vorstand)

Besonderheiten:

- Bei sog. börsennotierten Gesellschaften muss der wirtschaftlich Berechtigte nicht ermittelt werden.
- Ist eines der genannten Mitglieder selbst eine juristische Person (z. B. die GmbH bei einer GmbH & Co. KG), müssen auch von dieser Name, Rechtsform, Registernummer und Anschrift erhoben werden.

Feststellung der Identität des wirtschaftlich Berechtigten

Bei juristischen Personen und Gesellschaften gilt als wirtschaftlich Berechtigter unter anderem jede Person, die mehr als 25 % der Stimmrechte kontrolliert, mehr als 25 % der Kapitalanteile hält oder 25 % oder mehr des Vermögens kontrolliert. Sie müssen daher bei juristischen Personen und Gesellschaften immer auch nach den Beteiligungsverhältnissen und Stimmrechten fragen.

Wichtig ist, dass nur natürliche Personen wirtschaftlich Berechtigte sein können. Es kann also z. B. eine GmbH nie wirtschaftlich Berechtigte sein, sondern allenfalls die Hauptgesellschafter der GmbH, wenn es sich um natürliche Personen handelt. Stellen Sie fest, dass es wirtschaftlich Berechtigte gibt, müssen Sie zumindest den Nachnamen und mindestens einen Vornamen dieser Person bzw. Personen ermitteln und aufzeichnen. Weitere Identifikationsmerkmale wie Adresse, Geburtsdatum oder Staatsangehörigkeit des/der wirtschaftlich Berechtigten müssen nur dann erhoben werden, wenn im Einzelfall Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungsrisiken erkennbar sind.

Zusätzlich sind wir verpflichtet, die erhobenen Angaben kontinuierlich zu überwachen und mindestens 5 Jahre (beginnend mit dem Schluss des Kalenderjahres) aufzubewahren.

Leider ist der Gesetzestext an einigen Stellen nicht eindeutig ausformuliert und lässt große Spielräume für Interpretationen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.