



Geldwäscheprävention bei Immobiliengeschäften



Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,
seit einiger Zeit versenden wir einen Fragebogen an unsere Kunden, mit dem wir Informationen und Dokumente von Ihnen erbitten. Der Grund hierfür ist, dass wir als Immobilienberater nach dem geltenden Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten – Geldwäschegesetz (GWG) – neben weiteren Berufsgruppen verpflichtet sind, bestimmte Informationen über unsere Kunden und deren Vertragspartner zur Durchführung einer Geldwäscheprüfung einzuholen. Unsere Kunden sowie deren Vertragspartner wiederum sind gesetzlich dazu verpflichtet, diese Auskünfte wahrheitsgemäß zu erteilen.

Mit diesem Flyer möchten wir Sie 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. Gerade im Hinblick auf gesetzliche Regelungen zur Vermeidung von Korruption, Geldwäsche und anderen den Markt schädigenden Straftaten sind wir auf größtmögliche Gesetzeskonformität bedacht. Wir glauben, dass es auch Ihr Anliegen ist, mit Dienstleistern zusammen zu arbeiten, die die geltenden Gesetze beachten.

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

Herzlich,
Timo Tschammer
(JLL)

Prof. Dr. Alexander v. Erdély
(CBRE)

Marcus Lemli
(Savills)

Piotr Bienkowski
(BNP Paribas Real Estate)

Matthias Leube
(Colliers International)

Yvo Postleb
(Cushman & Wakefield)

Sven Odia
(Engel & Völkers Commercial)

Worum geht es?

Im Zuge internationaler Vorgaben wurde das deutsche Geldwäschegesetz geschaffen, um organisierte Kriminalität einzudämmen sowie um Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung wirksam zu bekämpfen.

Zur Erreichung dieser Ziele benötigen die Behörden die Mithilfe der Privatwirtschaft. Daher werden gewisse Marktteilnehmer durch das GWG dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner einzuholen, um die erforderliche Transparenz im Geschäftsverkehr zu gewährleisten. Auch Immobilienmakler werden als sogenannte „Verpflichtete“ im GWG genannt, da der Gesetzgeber auch im Immobilienbereich ein besonders hohes Risiko für Geldwäscheaktivitäten sieht. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden verstärkt kontrolliert.

Was sind die gesetzlichen Pflichten?

Das GWG legt Immobilienmaklern folgende Pflichten auf:

- Feststellung der Identität unserer Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner (d.h. der Kaufvertragsparteien)
- Überprüfung der Identität unserer Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner durch amtliche Dokumente
- Einholung von Informationen über den Geschäftszweck des Geschäftspartners sowie dessen Vertragspartner
- Ermittlung und Feststellung der Identität der auftretenden Personen sowie der wirtschaftlich Berechtigten unserer Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner, insb. der natürlichen Personen, die nach dem Geldwäschegesetz wirtschaftliche Eigentümer der am Kaufvertragsabschluss beteiligten Unternehmen sind (natürliche Personen, die direkt oder indirekt mehr als 25 % der Stimm- bzw. Kontrollrechte halten)

Wie werden die gesetzlichen Vorgaben umgesetzt?

Um die notwendige Erfüllung der Sorgfaltspflichten sowohl für unsere Geschäftspartner sowie deren Vertragspartner als auch für uns als Verpflichtete nach dem GWG möglichst einfach und überschaubar zu gestalten, haben wir die gesetzlichen Vorgaben auf einem Kundenfragebogen und einem dazugehörigen Merkblatt zusammengefasst. Mit diesem Fragebogen bitten wir Sie direkt um Mitteilung der Informationen, die wir nach dem GWG benötigen.

Muss ich alle Felder im Kundenfragebogen ausfüllen?

Der Fragebogen orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben. Das heißt, es werden nur solche Informationen abgefragt, zu deren Erhebung wir nach dem GWG verpflichtet sind. Die vollständige Dokumentation hierzu benötigen wir, um die Informationen anforderungsgemäß verifizieren zu können.

Kann ich die Informationen auch anders zur Verfügung stellen?

Der Fragebogen soll lediglich als Orientierungshilfe dienen und fasst die gesetzlichen Vorgaben kurz zusammen. Natürlich können Sie uns die erforderlichen Informationen und Dokumente auch in einem anderen Format übermitteln. Bitte beachten Sie jedoch, dass die inhaltlichen Vorgaben eingehalten werden müssen.

Was passiert mit den Informationen, die von uns erhoben werden?

Die zur Geldwäscheprüfung erforderlichen Informationen und Dokumente werden lediglich zum Zweck der Geldwäscheprüfung erhoben und gemäß den gesetzlichen Vorgaben 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 Ihren persönlichen Ansprechpartner oder an unsere Legal & Compliance-Abteilungen.

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

- **Geldwäschegesetz:**
<http://www.gesetze-im-internet.de>
- **Bundeskriminalamt/FIU:**
<http://www.bka.de>
- **Financial Action Task Force (FATF):**
<http://www.fatf-gafi.org>

Mitglieder der Legal & Compliance Initiative Real Estate



Jones Lang LaSalle SE
Wilhelm-Leuschner-Straße 78
60329 Frankfurt
tel: +49 (0) 69 2003-0 | fax: -1001
legal.compliance@eu.jll.com
jll.de



CBRE GmbH
Bockenheimer Landstraße 24
60323 Frankfurt
tel: +49 (0) 69 1700 77-0 | fax: -77
germany.compliance@cbre.com
cbre.de



Savills Immobilien Beratungs-GmbH
Taubusanlage 19
60325 Frankfurt
tel: +49 (0) 69 273 0000
fax: +49 (0) 69 2525 38
legal@savills.de
savills.de



BNP Paribas Real Estate Holding GmbH
Fritz-Vomfelde-Straße 26
40547 Düsseldorf
tel: +49 (0) 211 301 82 10-27 | fax: -51
legal.realestate@bnpparibas.com
realestate.bnpparibas.de



Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt
tel: +49 (0) 69 7 19 19-20 | fax: -271
legal@colliers.de
colliers.de



Cushman & Wakefield LLP
Rathenauplatz 1
60313 Frankfurt
tel: +49 (0) 69 50 60 73-0 | fax: -400
legalgermany@eur.cushwake.com
cushmanwakefield.de



Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
tel: +49 (0) 40 36 13-13 44 | fax: -1102
commercial@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com/de-de/commercial

Merkblatt zum Kundenfragebogen

Das Ziel unseres Kundenfragebogens ist es, die uns nach dem Geldwäschegesetz (GwG) auferlegten Pflichten zu erfüllen und die erforderlichen Angaben zur Identität unseres Kunden einzuholen. Unsere Kunden treffen hierbei gesetzliche Mitwirkungspflichten gemäß § 11 Abs. 6 GwG:

„Der Vertragspartner eines Verpflichteten hat dem Verpflichteten die Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Identifizierung erforderlich sind. Ergeben sich im Laufe der Geschäftsbeziehung Änderungen, hat er diese Änderungen unverzüglich dem Verpflichteten anzuzeigen. Der Vertragspartner hat gegenüber dem Verpflichteten offenzulegen, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will. Mit der Offenlegung hat er dem Verpflichteten auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen.“

In diesem Merkblatt möchten wir Ihnen die Begriffe "**Auftretende Person**", "**Wirtschaftlich Berechtigte**" und "**Politisch exponierte Personen**" erläutern, um Ihnen das Ausfüllen unseres Fragebogens zu erleichtern.

Auftretende Person:

Seit dem 18. Juni 2017 ist – neben dem Vertragspartner – zusätzlich auch die für diesen ggf. auftretende Person nach Maßgabe des § 11 Abs. 1 und 4 des Geldwäschegesetzes (GwG) zu identifizieren. Immer, wenn Identifizierungspflichten nach dem GwG bestehen, sind entsprechend auch Personen, die z. B. als Bote oder Bevollmächtigter des Vertragspartners handeln, zu identifizieren. Die Norm dient der Umsetzung des Artikels 13 Abs. 1 letzter Satz der 4. EU-Geldwäscherichtlinie. Demnach müssen sich die Verpflichteten bei Umsetzung der Sorgfaltspflichten vergewissern, dass „jede Person, die vorgibt, im Namen des Kunden zu handeln, dazu berechtigt ist, und die Identität dieser Person feststellen und überprüfen“. Die zusätzliche Identifizierungspflicht trifft zumindest alle vor Ort für den Vertragspartner agierenden natürlichen Personen: Boten, gesetzliche Vertreter, rechtsgeschäftlich bestellte Vertreter und Personen, die ihre Vertretungsmacht aus ihrer Stellung als Organ einer juristischen Person oder Personengesellschaft herleiten. Diese Personen sind – wie der Vertragspartner selbst – vollständig zu identifizieren. Dies schließt regelmäßig die Verifizierung der Angaben anhand eines in § 12 Abs. 1 Nr. 1 - 5 GwG genannten Dokumentes, z. B. eines Personalausweises, ein. Die Identitätsangaben sind zu dokumentieren und aufzubewahren (Name, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Art, Nummer und ausstellende Behörde des zur Überprüfung der Identität vorgelegten Dokumentes).

Wirtschaftlich Berechtigte:

Wir sind als Immobilienmakler gesetzlich dazu verpflichtet, u.a. Angaben über die hinter unserem Kunden stehenden natürliche(n) Person(en) (= wirtschaftlich Berechtigte) zu erheben. Wirtschaftlich Berechtigter ist gemäß § 3 Abs. 1 GwG jede natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird. Dies bedeutet, dass eine juristische Person niemals wirtschaftlich Berechtigter sein kann.

Zur Erfüllung dieser Identifizierungspflicht müssen wir uns demnach die Namen der Person(en), auf deren Veranlassung die Transaktion letztlich durchgeführt oder die Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird, nennen lassen.

Politisch exponierte Personen:

„Politisch exponierte Personen“ (kurz: PEP) sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben, oder ein unmittelbares Familienmitglied dieser Person oder eine ihr bekanntermaßen nahestehende Person. Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben, sind beispielsweise Regierungschefs, Minister, Staatssekretäre, Parlamentsmitglieder, Mitglieder von obersten Gerichten, Mitglieder der Rechnungshöfe oder der Vorstände von Zentralbanken, Botschafter, hochrangige Amtsträger der Streitkräfte oder Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatlicher Unternehmen. Die Staatsangehörigkeit dieser Person(en) ist dabei unerheblich.

Bitte zurücksenden an:

Nürnberger Grund Handelsimmobilien
Rosenaustraße 5
D-90429 Nürnberg
Fax: 0911 - 277 444 15

Auskunft nach § 11 Absatz 6 GwG¹ für natürliche Personen

I. Identifizierung der Kaufvertragspartei

Vertragspartner ist	Verkäufer <input type="checkbox"/>	Käufer <input type="checkbox"/>
Name, Vorname des Vertragspartners		
Geburtsdatum und Geburtsort		
Nationalität		
Anschrift (Straße, Postleitzahl, Stadt, Land)		
Branche & Geschäftszweck der angestrebten Geschäftsbeziehung		
Wurden Sie innerhalb der letzten 18 Monate bereits identifiziert und haben sich seither bei den erhobenen Daten <u>keine</u> nach GwG wesentlichen Änderungen ergeben?	Ja <input type="checkbox"/> ↳ weiter unter II)	Nein <input type="checkbox"/>
Sind Sie JLL persönlich bekannt oder zur Feststellung der Identität persönlich anwesend?	Ja <input type="checkbox"/> ↳ weiter unter 1)	Nein <input type="checkbox"/> ↳ weiter unter 2)
<p>1) Bitte a) fügen Sie die <u>Kopie eines amtlichen Ausweisdokumentes mit Lichtbild</u> bei oder b) legen Sie einem Vertreter von JLL zur Einsichtnahme ein entsprechendes Ausweisdokument vor.</p> <p>Vertragspartner: Personalausweis <input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ Ausstellende Behörde: _____ Ausweisnummer: _____ Gültig bis: _____</p>		

¹ Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz-GwG)

2 a) Bitte fügen Sie die notariell oder behördlich **beglaubigte Kopie eines amtlichen Ausweisdokumentes mit Lichtbild** bei.

2 b) Die Überweisung erfolgt unmittelbar von einem Zahlungskonto, das auf den Namen des Vertragspartners bei folgendem Kreditinstitut eröffnet worden ist:

Name und Sitz der Bank:

II. Informationen über den/die wirtschaftlich Berechtigten²

Handeln Sie auf Veranlassung einer anderen Person, indem Sie diese Geschäftsbeziehung eingehen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
---	-----------------------------	-------------------------------

Wenn **JA**, nennen Sie bitte den/die Name(n) und Vorname(n) des/der **wirtschaftlich Berechtigten**:

III. Politisch exponierte Personen (PEP)³

Ist oder war einer der Vertragspartner bzw. einer der wirtschaftlich Berechtigten oder deren unmittelbare Familienmitglieder bzw. ihnen nahestehende Personen eine PEP, z.B. ein Politiker, ein Regierungsangestellter, ein Minister? Bitte ggf. Beiblatt verwenden.	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
--	-----------------------------	-------------------------------

Wenn **JA**, nennen Sie bitte Name(n) und Vorname(n) dieser Person(en),

die Bezeichnung und Dauer des ausgeübten öffentlichen Amtes:

sowie gemäß § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GwG die Herkunft der Vermögenswerte, die im Rahmen dieser Geschäftsbeziehung/Transaktion eingesetzt werden:

² Bitte beachten Sie das beigefügte „Merkblatt zum Kundenfragebogen“ mit Erläuterungen zum „wirtschaftlich Berechtigten“ und zu Ausnahmetatbeständen.

³ Bitte beachten Sie das beigefügte „Merkblatt zum Kundenfragebogen“ mit Erläuterungen zum Begriff der „politisch exponierten Person“.

IV. Anlagenverzeichnis

Anlagen (bitte genaue Bezeichnung):

Mir ist bekannt, dass ich nach § 11 Abs. 6 GwG bezüglich der Einholung der hier angefragten Informationen gesetzlichen Mitwirkungspflichten unterliege und gesetzlich verpflichtet bin, im Laufe der Geschäftsbeziehung auftretende Änderungen der o.g. Angaben unverzüglich anzuzeigen.⁴

Ort, Datum

Name in Druckbuchstaben

Funktion / Position

Unterschrift / Firmenstempel

⁴ Bitte beachten Sie das beigefügte „Merkblatt zum Kundenfragebogen“ mit Erläuterungen zu Ihren gesetzlichen Mitwirkungspflichten.

V. Identifizierung der auftretenden Person⁵ gem. § 11 Abs. 1 GwG

Von der auftretenden Person auszufüllen:

Name und Vorname der auftretenden Person		
Vertretungsmacht ergibt sich aus	<input type="checkbox"/> Rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht (Vollmacht)	
Person ist zur Feststellung der Identität persönlich anwesend und Identität ergibt sich aus dem vorgelegten Lichtbildausweis	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein ⇒ Bitte eine Ausweiskopie in öffentlich beglaubigter Form beifügen	
Daten gemäß vorgelegtem Ausweis, wenn Kopie nicht erwünscht	Ausweisnummer	
	Wohnanschrift	
	Geburtsdatum	
	Geburtsort	
	Ausstellende Behörde	
	Gültig bis	
Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Ausweiskopie der auftretenden Person (Vorder- und Rückseite) • Urkunde über das Bestehen der Vertretungsmacht 		

Hiermit bestätige ich, dass ich zur Vertretung des oben genannten Vertragspartners befugt bin. Die Vollmachtsurkunde und gegebenenfalls eine öffentlich beglaubigte Ausweiskopie habe ich beigelegt.

Ort, Datum

Unterschrift

⁵ Bitte beachten Sie das beigelegte „Merkblatt zum Kundenfragebogen“ mit Erläuterungen zum Begriff der „auftretenden Person“.