



IVD Stellungnahme zur Anwendung des Geldwäschegesetzes (GwG) aus Sicht der Immobilienmakler

Intention

Der Immobilienverband IVD ist bestrebt einen Modus Vivendi bei der Auslegung des GwG herzustellen und dankt in diesem Zusammenhang dem Bundesfinanzministerium für die fachliche Stellungnahme. Die Bestrebungen des IVD gehen dahin, dass eine praktikable und rechtssichere nationale Auslegung des GwG bei der Durchführung der Aufsicht nach dem Gesetz erfolgt, solange die Neuregelung der EU-Geldwäscherichtlinie in Deutschland umgesetzt wird. Das kann durch ein Anwendungsschreiben des BMF, durch eine Verständigung über die Auslegung des Gesetzes oder eine ähnliche lautende Vorgabe seitens des Ministeriums erfolgen.

Der Immobilienverband IVD hat für seine 6000 Mitgliedsunternehmen die Funktion des Ratgebers in Anwendungsfragen von berufsrelevanten Gesetzen. Im Zuge der Aufsichtsdurchführung nach dem GwG stellt sich heraus, dass die teils unbestimmten Rechtsbegriffe des GwG einen breiten Interpretationsspielraum lassen.

Der Immobilienverband IVD bekennt sich dabei klar zur Anwendung des geltenden Rechts und berät seine Mitglieder entsprechend.

An den Stellen, an denen das Gesetz eine Auslegung zulässt, ist es das Interesse des IVD eine bundesweit einheitliche Anwendung der Vorschriften zu befördern. In diesem Kontext zeichnet der IVD eine Synopse der verschiedenen Geschehensabläufe beim Maklergeschäft auf und spricht schlussendlich eine Empfehlung zum Umgang und den Pflichten aus dem GwG aus.

Danach möchten wir die beiden Versionen an dieser Stelle schon benennen, die der IVD für den geeigneten Zeitpunkt der Identifizierung und Überprüfung nach dem GwG empfiehlt:

- Die Immobilie wird vom Verkäufer dem Makler angeboten: Abschluss (schriftlicher) Makleralleinauftrag
- Der Kaufinteressent sucht eine Immobilie: Schriftlicher Maklervertrag, wenn kein schriftlicher Maklervertrag, dann Termin im Büro, wenn kein Termin im Büro, dann Nennung Kontaktdaten Eigentümer/Besichtigung, spätestens mit Abschluss des Hauptvertrages über die Immobilie.

Der IVD erwartet eine Klarstellung, dass die Vermietung von Wohnungen aus den Pflichten des GwG entlassen wird, da weder die Kautions- noch die Provision der Geldwäsche dienen.

Allem vorausgesetzt steht der IVD für eine gesetzliche Einführung der Textform des Maklervertrages. Weitere Details dazu sind im Berufspolitischen Kanon des IVD festgeschrieben.



Einleitung

Das Geldwäschegesetz legt Immobilienmaklern besondere Pflichten bei der Geldwäscherprävention auf. Immobilienmakler sind gem. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG verpflichtet*. Mit der Bildung von Aufsichtsbehörden, die die Überwachung der Einhaltung der Pflichten nach dem GwG übernommen haben, tauchen zunehmend Fragen nach der praktischen Anwendung des GwG auf.

Derzeit legen die Aufsichtsbehörden als auch die Immobilienmakler das GwG aus, wenn es um die Umsetzung der allgemeinen und besonderen Pflichten nach dem Gesetz geht.

Mangels einer supranationalen Aufsichtsbehörde ist der Immobilienverband IVD mit einzelnen Aufsichtsbehörden in den verschiedenen Bundesländern im Gespräch, wenn es um die Durchführung der Aufsicht nach dem GwG geht.

Informationen für einzelne Berufsgruppen und vor allem für Verbraucher, die letztlich nach dem GwG kontrolliert werden, sind nicht verfügbar. Deshalb hat der Immobilienverband IVD seinen Mitgliedsunternehmen verschiedene Handreichungen gegeben, die diese erst einmal informieren und zudem im täglichen Geschäft nutzen können. Es handelt sich um:

- Merkblatt Anwendung GwG im Immobilienbüro
- Interne Organisationsanweisung für Mitarbeiter in Immobilienbüros über die Pflichten nach dem GwG und die betriebsinterne Handhabung und Organisation
- Musterbrief für den Kunden des Immobilienmaklers über die Pflichten nach dem GwG
- Informations-Flyer für Verbraucher über die Pflichten des Immobilienmaklers nach dem GwG

Nicht nur die Immobilienmakler haben mit der einwandfreien Umsetzung Probleme. Auch sind viele Kunden und Interessenten für Immobilien noch nicht aufgeklärt, dass Immobilienmakler eine gesetzliche Pflicht zur Identifizierung und Überprüfung der Identität und zur laufenden Überwachung einer Transaktion haben und sind demnach irritiert und teilweise abgeschreckt, wenn Immobilienmakler sie nach dem Personalausweis und dem Zweck des Erwerbs einer Immobilie fragen.

* Hinweis: In diesem Arbeitspapier werden Prämissen vorgenommen, die auf der Auslegung des GwG beruhen. Diese Prämissen sind durch die Rechtsprechung noch nicht bestätigt. Im Dialog mit den mit dem GwG befassten staatlichen Stellen wird es in der Folge u.a. um diese Auslegung des GwG gehen.



Stand der Gesetzgebung auf europäischer Ebene

Das „Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) vom 13. August 2008 (BGBl. I S. 1690), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2959), setzt die Europäische Richtlinie in nationales Recht um. Basis des GwG ist die EU Richtlinie 2005/60/EC vom 26. Oktober 2005 (Name: EU Directive on the prevention of the use of the financial system for the purpose of money laundering and terrorist financing). Es handelt sich dabei um die sog. 3. EU-Richtlinie zur Geldwäschebekämpfung.

Die EU-Geldwäscherichtlinie wird aktuell überarbeitet. Das Verfahren zur Änderung der Richtlinie ist von der EU Kommission eingeleitet. Im Frühsommer 2012 hatten die Interessenvertretungen Gelegenheit zur Stellungnahme. Im späten Herbst 2012 wird die Vorlage des überarbeiteten Textes der EU-Geldwäscherichtlinie erwartet, der dann in das parlamentarische Verfahren in Europa eingebracht wird. Im Anschluss erfolgt die Umsetzung in nationales Recht.

Forderungen des IVD bei der Neuregelung der geldwäscherechtlichen Vorschriften

Der IVD setzt sich dafür ein, dass in der EU-Geldwäscherichtlinie die Definition des Vertragspartners verbessert wird, und zwar dahingehend, dass als Vertragspartner nur noch derjenige gilt, der am Ende auch den Dienstleister/Güterhändler etc. bezahlt.

Die Fokussierung auf den Zeitpunkt der Durchführung der Sorgfaltspflichten muss dem Verständnis weichen, dass im Rahmen der zu erbringenden Dienstleistung eine Identifikation und Überprüfung erfolgt.

Der IVD setzt sich ferner dafür ein, dass die „Verlassensregeln“ in der Richtlinie gestärkt werden. Im Immobiliengeschäft ist dies bei der Zusammenarbeit von Immobilienmaklern mit Notaren und/oder Finanzierungsinstituten sehr einleuchtend. Die Mehrfachidentifikation wird auf diesem Weg vermieden. Der immense bürokratische Aufwand bei der mehrfachen Identifikation und Überprüfung der Identität sowie bei der Aufbewahrung und Bereithaltung der Unterlagen im Rahmen von Aufsichtsmaßnahmen wird reduziert.

Der IVD rät nachdrücklich, dass das Berichtswesen im Rahmen der Aufsicht vereinheitlicht wird.

Leitbild der Rolle des Immobilienmaklers in der EU-Geldwäscherichtlinie

Es ist hervorzuheben, dass der Grundtenor der EU-Geldwäscherichtlinie, die stark von den Vorstellungen der FATF und den Anregungen aus der FATF geprägt ist, das Bild des Immobilienmaklers als einseitigem Interessenvertreter vor Augen hat. Im angelsächsischen Raum ist der



Immobilienmakler immer einseitiger Interessenvertreter. Das bedeutet, dass beim Erwerb einer Immobilie immer nur eine Seite – Verkäufer oder Käufer – vertreten wird.

Die Vorstellung des Immobilienmaklers als „Mittler“ zwischen den beteiligten Parteien eines Vertrages kommt in der „EU-Denkschule“ nicht vor. Damit stellt sich auch nicht die Schwierigkeit, wer als „Kunde“ derjenige ist, bei dem der Immobilienmakler die Pflichten nach den geldwäscherechtlichen Vorschriften zu erbringen hat.

Leitbild der Rolle des Immobilienmaklers in Deutschland

Die EU-Geldwäscherichtlinie, muss nun auch von Ländern in nationales Recht umgesetzt werden, in denen Immobilienmakler eine andere Marktposition haben. Der deutsche Gesetzgeber sieht in seinen maklerrechtlichen Vorschriften im BGB den Makler als Mittler, der zwei Parteien zusammenbringt und beiden die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages ermöglicht.

Das BGB lässt dabei eine Auslegung in die verschiedenen Richtungen der Tätigkeit des Immobilienmaklers zu. Er kann genauso Mittler zwischen den Beteiligten wie einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers oder des Käufers sein. Alle Spielarten der Zusammenarbeit zwischen Immobilienmakler und Kunde sind möglich, sofern diese vereinbart werden.

Offene Rechtsfragen im GwG

1. Wer ist „Vertragspartner“ (Kunde) des Immobilienmaklers? Es sind sowohl Verkäufer als auch Käufer. Es sind eher nicht die Interessenten, die sich beim Makler nur auf eine Immobilie informieren und aus diesem Grund Kontakt mit dem Immobilienmakler aufnehmen, via der Abläufe in Internetportalen. Allerdings kann es auch in diesen Fällen zum Abschluss eines Maklervertrages kommen (Siehe BGH-Urteil III ZR 62/11).
2. Wann ist eine geschäftliche Beziehung „von einer gewissen Dauer“ (§ 1 Abs. 3 GwG)? In der Kommentierung des Geldwäschegesetzes (u.a. Kommentar von Herzog) wird darauf verwiesen, dass der Abschluss eines Makleralleinauftrages eine Geschäftsbeziehung „von einer gewissen Dauer“ begründet. Der Abschluss eines allgemeinen Maklerauftrages soll dieses Kriterium dagegen nicht erfüllen.
3. Wann ist der Zeitpunkt zur Durchführung und Überprüfung der Identität des Vertragspartners? Der Erstkontakt zwischen Immobilienmakler und Interessent ist ein untauglicher Ansatz für die Durchführung der allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des GwG.
4. Was bedeutet „vor Begründung der Geschäftsbeziehung“ oder „während der Begründung der Geschäftsbeziehung“ für Immobilienmakler? - § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 GwG
5. Was bedeutet, dass die Identifikation „vor Begründung der Geschäftsbeziehung **oder** Durchführung der Transaktion“ zu erfolgen hat? Können sich Immobilienmakler auf das Stichwort „vor



Durchführung der Transaktion“ berufen? Ist der Begriff der „Durchführung der Transaktion“ der Abschluss des Hauptvertrages über die Immobilie?

6. Wird bei dem Wert der Transaktion an den Maklervertrag oder an den Wert der Immobilie angeknüpft? Geht es um die Höhe der Provision oder um den Kaufpreis der Immobilie? Die Regelung ist auch bei den Vermittlern im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 GwG nicht eindeutig im Gesetz gefasst. Vermittler müssen gem. § 3 Abs. 5 GwG nur dann an das dahinter stehende Versicherungsunternehmen berichten, wenn die eingezogene Versicherungsprämie den Betrag von 15.000,- € übersteigt; auf den Wert der dahinter stehenden Versicherung kommt es nicht an.
7. Welche Verdachtsmomente sind dazu angetan, dass ein Immobilienmakler eine Verdachtsanzeige im Sinne des § 11 GwG durchführen muss? Kann ein Katalog von Verdachtsmomenten erarbeitet werden, an dem sich Immobilienmakler orientieren können? Immerhin geht es für den Immobilienmakler um die Frage, ob er selbst ordnungsrechtlich belangt werden kann. Die Freizeichnung aus dem GwG, wonach bei einer erfolgten Verdachtsanzeige der Immobilienmakler wegen des angezeigten Sachverhalts nicht belangt werden kann, erfordert eine Arbeitsgrundlage, an der sich Immobilienmakler orientieren können.
8. Wie soll sich ein Immobilienmakler verhalten, wenn der Kunde sich der Identifizierung und Überprüfung der Identität verweigert? Bsp. Interessent für eine Eigentumswohnung zum Kaufpreis von 80.000,- € vereinbart einen Besichtigungstermin über den Immobilienmakler. Trotz Bitte zur Einsicht in sein Ausweisdokument weigert sich der Interessent. Da die Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer bereits erfolgt ist, kauft der Interessent die Immobilie und bezahlt auch die Maklerprovision.

Allgemeiner Geschehensablauf – Bsp. Güterhändler und Vermittler

Grundsätzlich gilt im GwG, dass ein Verpflichteter im Sinne des § 2 GwG seinen Vertragspartner spätestens vor Durchführung der Transaktion identifiziert und die Überprüfung der Identität vorgenommen haben muss. Diese Auslegung des spätesten Zeitpunkts lässt die Formulierung von § 4 Abs. 1 GwG zu.

Für die Verpflichteten bedeutet dies, dass vor dem Austausch von Ware und Geld die Verpflichtung erfüllt wird. Der Zeitpunkt ist bei einem Güterhändler leichter zu bestimmen als bei einem Dienstleister, der seine Leistung über einen längeren Zeitpunkt erbringt und die Erfüllung der vertraglichen Pflichten von mehreren Voraussetzungen abhängt.

Es dürfte jedoch unstrittig sein, dass z.B. bei den Güterhändlern derjenige als Vertragspartner gilt, der am Ende auch bezahlt. Juweliere identifizieren keinen Interessenten für einen Ring, sondern nur den, der am Ende den Ring auch kauft.



Die gleiche Ausgangslage findet sich auch bei den Verpflichteten im Sinne des § 2 Abs. 1. Nr. 5 GwG, die Versicherungsvermittler. Die Vermittler identifizieren nicht jeden Interessenten, der sich über den Abschluss einer Versicherung informiert, sondern nur den Interessenten, der am Ende auch den Versicherungsvertrag, den sie vermitteln, unterzeichnet.

Bei den Immobilienmaklern ist der Zeitpunkt zur Durchführung der allgemeinen Sorgfaltspflichten nicht eindeutig festzulegen. Als Zeitpunkte kommen in Betracht:

- Erste Kontaktaufnahme des Interessenten mit dem Immobilienmakler
- Erster Besichtigungstermin
- Erster Persönlicher Kontakt
- Zeitpunkt des Abschlusses des durch konkludentes Verhalten zustande gekommenen Maklervertrages
- Abschluss eines schriftlichen Maklervertrages
- Erfüllung der Dienstleistung des Immobilienmaklers – in der Regel Nennung der Kontaktdaten des Eigentümers an den Interessenten
- Abschluss einer Reservierungsvereinbarung für die feste Absicht des Interessenten, eine Immobilie zu erwerben
- Erteilung der Vollmacht an den Immobilienmakler zur Beauftragung des Entwurfs eines Notarvertrages
- Beurkundung des Notarvertrages

Der Maklervertrag als Anknüpfungspunkt

1. Maklervertrag vs. Anspruch auf Zahlung der Provision

Die Besonderheit der Geschäftstätigkeit des Immobilienmaklers liegt darin, dass dieser nur im Erfolgsfall für seine Dienstleistung vergütet wird. Zugleich kann der Immobilienmakler zwar seine Dienstleistung erbracht haben, hat aber seine Provision nicht „verdient“, weil der Verkauf nicht zustande gekommen ist.

Der Anspruch auf Zahlung der Provision ist an vier Voraussetzungen geknüpft:

- Abschluss eines Maklervertrages (Parteien, Gegenstand der Dienstleistung, Preis der Tätigkeit des Maklers)
- Nachweis oder Vermittlung der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages über die Immobilie
- Abschluss eines wirksamen Hauptvertrages über die Immobilie
- Ursächlichkeit des Immobilienmaklers für den Abschluss des Hauptvertrages über die Immobilie

Für die Anwendung des GwG stellt sich nun die Frage, in welchem dieser Punkte das GwG in der „Begründung der Geschäftsbeziehung“ ansetzt.

2. Konkludent abgeschlossener Maklervertrag vs. schriftlicher Maklervertrag

Vielfach sind sich weder Immobilienmakler noch Vertragspartner/Kunde darüber bewusst, zu welchem Zeitpunkt ein Maklervertrag abgeschlossen worden ist. Nachdem das BGB keine Schriftform für den Maklervertrag vorsieht, kommt in den meisten Fällen ein Maklervertrag durch schlüssiges Verhalten zustande. Der „Maklervertrag“ ist die originäre Einigung der Parteien über den Vertrag, den Gegenstand der Dienstleistung und den Preis für diese Dienstleistung.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist dieser Vertrag bereits zustande gekommen, wenn der Immobilienmakler in seinem Online-Exposé sein Provisionsverlangen ausdrücklich nennt und der Interessent einer Immobilie aufgrund dieses Online-Exposé mit dem Immobilienmakler Kontakt aufnimmt und z.B. weitere Unterlagen von dort anfordert (siehe BGH Urteil).

Mit einem Verkäufer wird der Immobilienmakler in der Regel einen schriftlichen Maklervertrag abschließen. Dies ist vor allem bei den Alleinaufträgen der Fall.

Bei den Verträgen mit Interessenten auf Käuferseite überwiegt die Anzahl der konkludent abgeschlossenen Maklerverträge. Die schriftlichen Maklerverträge dürften hier nur einen Anteil von bis zu 30 % ausmachen.

Typischer Geschehensablauf im Immobiliengeschäft und offene rechtliche Fragen

1. Auftragserteilung Verkäufer

Der Immobilienmakler erhält vom Verkäufer der Immobilie den Auftrag, diese zu vermitteln.

- In der Regel schriftlicher Maklervertrag zwischen Verkäufer und Immobilienmakler.
- Ist die Geschäftsbeziehung von einer gewissen Dauer?
 - Bei Alleinauftrag – Ja = Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 3 GwG
 - Bei allgemeinem Maklerauftrag ggf. Auftrag an mehrere Immobilienmakler – Nein, Sorgfaltspflichten hängen von Wertgrenze 15.000,- € gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 GwG ab
 - Bei Provisionswert von unter 15.000,- € keine Identifikation? Bsp.: Immobilie 150.000,- € - 3 % Provision vom Verkäufer = 4.500,- € - Keine Identifizierungspflicht, wenn als Wert der Transaktion an den Maklervertrag und die Provisionshöhe angeknüpft wird.
 - Bei Provisionswert über 15.000,- € - Ja – Bsp.: Immobilie 300.000,- € und 6 % Provision zu zahlen vom Verkäufer = 18.000,- €
- Sonderfall: Zusammenarbeit mit einem Bauträger
 - Geschäftsbeziehung von einer gewissen Dauer, wenn Auftrag zur Vermittlung mehrere Immobilien umfasst – Sorgfaltspflichten – Ja



- Sonderfall: Kein Vermittlungsauftrag vom Eigentümer
 - Die Rechtsprechung des BGH billigt dem Immobilienmakler auch dann einen Provisionsanspruch zu, wenn dieser keinen Vermittlungsauftrag vom Verkäufer hat.
 - Der IVD kritisiert diese Rechtsprechung.

2. Angebot der Immobilie an eine Vielzahl von Interessenten

Immobilienmakler bietet die Immobilie einer Vielzahl von Kunden an (Zeitungsannonce, Internet-Exposé, Eintrag eigene Homepage) – häufigster Fall: Internet

- In der Regel erfolgt Kontaktaufnahme durch Interessenten per Telefon/E-Mail. Anfrage lautet, dass weitere Unterlagen zugeschickt werden sollen -> konkludenter Maklervertrag abgeschlossen, wenn in der Anzeige, Internet die Provisionsforderung des Maklers ausdrücklich aufgenommen war.
- Optionen nach der Kontaktaufnahme:
 - Zusendung eines ausführlichen Exposés per Post oder E-Mail.
 - Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
 - Vereinbarung eines Termins im Büro des Immobilienmaklers.
 - Absage der Immobilie nach mündlicher Schilderung weiterer Eindrücke und Klärung von Fragen des Interessenten.
- Häufigster Fall: Keine weitere Kontaktaufnahme oder Absage des Interesses an der Immobilie.
- In dieser Phase: Kein Neuigkeitswert zwischen Kunde und Immobilienmakler, weil Angaben aus dem Exposé in der Regel bereits im Internet vorhanden waren.
- Bislang hat kein persönlicher Kontakt stattgefunden; Identifikation, vor allem aber Überprüfung der Identität ist in diesem Stadium nicht möglich.

3. Persönliche Kontaktaufnahme Makler und Interessent

Nach dem allgemeinen Angebot kommt es zu einem persönlichen Kontakt zwischen Immobilienmakler und Interessent. Dies kann bei einer Besichtigung oder bei einem Termin im Büro sein.

- Optionen
 - Unterzeichnung eines schriftlichen Maklervertrages beim Zusammentreffen mit dem gleichen Inhalt wie der zuvor abgeschlossene konkludente Vertrag
- Gleiche offene rechtliche Fragen wie beim Abschluss Vertrag mit Verkäufer.
- Geschäftsbeziehung von gewisser Dauer?

- Wert der Transaktion bis 15.000,- € - keine Sorgfaltspflichten?
 - Besichtigung der Immobilie als erstes Zusammentreffen zwischen Makler und Interessent, häufig Unterzeichnung einer Nachweisbestätigung als Bestätigung des zuvor mündlich abgeschlossenen Maklervertrages
 - Besichtigung ohne weitere schriftliche Vereinbarung
 - Absage des Interessenten nach erstem optischen Eindruck von der Immobilie – häufigster Fall

4. Abschluss der Dienstleistung des Immobilienmaklers

Die Dienstleistung des Immobilienmaklers ist erbracht, wenn die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages über die Immobilie nachgewiesen oder vermittelt worden ist. Die Rechtsprechung des BGH setzt diesen Zeitpunkt dann fest, wenn der Immobilienmakler dem Interessenten die Möglichkeit verschafft hat, mit dem Eigentümer selbst über den Ankauf der Immobilie zu verhandeln (das ist der Nachweis; für die Vermittlung ist eine weitergehende Beratung des Interessenten bis zum Abschluss des Hauptvertrages über die Immobilie erforderlich).

Die Rechtsprechung geht sogar so weit, dass sie den Immobilienmakler dazu anhält seine Provisionsforderung bis zur Nennung der Kontaktdaten des Eigentümers „wasserdicht zu machen“, im Idealfall also den Maklervertrag bis zu diesem Zeitpunkt (schriftlich) abzufassen.

- Handlungen des Immobilienmaklers mit Berührung zum Interessenten:
 - Verhandlungen mit Verkäufer und Käufer
 - Abschluss einer Reservierungsvereinbarung mit dem Käufer, damit dieser Zeit hat, seine Finanzierung aufzustellen
 - Im Auftrag des Käufers/Verkäufers Mitteilung an den Notar zur Erstellung des Entwurfs eines Notarvertrages
 - Begleitung Verkäufer/Käufer zur Beurkundung des notariellen Kaufvertrages

Schlussfolgerung und pragmatischer Vorschlag des IVD für die Identifizierung bis zum Erlass der neuen EU-Geldwäscherichtlinie

Der Abschluss eines schriftlichen Maklervertrages ist generell der ideale Zeitpunkt für die Durchführung der allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 3 GwG. In Ländern, in denen der schriftliche Maklervertrag das Wirksamkeitserfordernis für den Vertrag ist, wird dies auch so gehandhabt. Beispiel Schweiz: Dort müssen Immobilienmakler bei Abschluss des obligatorischen schriftlichen Maklervertrages die Identifizierung und Überprüfung der Identität vornehmen.

Der IVD setzt sich dafür ein, dass die Textform des Maklervertrages auch in Deutschland gesetzlich verankert wird. Wenn die zuständigen staatlichen Stellen, die mit dem GwG befasst sind, dieses Anliegen unterstützen, dann wird die offene Rechtsfrage des Zeitpunktes der Identifikation und Überprüfung der Identität gleichzeitig geklärt.



Durchführung der allgemeinen Sorgfaltspflichten beim Verkäufer als Vertragspartner

Die Identifizierung der Verkäufer erfolgt immer bei Abschluss des (schriftlichen) Makleralleinauftrages zur Vermarktung der Immobilie. Bei einem allgemeinen Maklerauftrag erfolgt eine Identifizierung dann, wenn der Provisionswert des Auftrages (den der Verkäufer als Vertragspartner bezahlen muss) den Betrag von 15.000,- € netto übersteigt.

Durchführung der allgemeinen Sorgfaltspflichten beim Kaufinteressenten als Vertragspartner

Das Pendant zum Makleralleinauftrag mit dem Verkäufer ist der Suchauftrag in Form eines Alleinauftrages durch den Käufer. In diesem Fall erfolgt immer eine Identifizierung und Überprüfung mit Abschluss dieses Suchalleinauftrages (nicht sehr häufiger Fall).

Wird zwischen Immobilienmakler und Kaufinteressenten ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen, erfolgt die Identifizierung mit Abschluss dieses schriftlichen Maklervertrages. Die praktische Handhabung ist gegeben, weil dies in der Regel im Büro des Immobilienmaklers erfolgt.

In allen Fällen, in denen kein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, sollte die Handhabung des GwG in der Form erfolgen, dass der Immobilienmakler die allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 3 GwG bei dem ersten Termin mit dem Vertragspartner im eigenen Büro erfüllt. Sollte es keinen solchen Termin geben, dann wird der Immobilienmakler die Identifizierung mit der Erfüllung seiner Dienstleistung übernehmen, wenn er in der Regel die Benennung der Kontaktdaten des Eigentümers vornimmt. Dies kann auch während einer Besichtigung sein. Konkret heißt das: Der Immobilienmakler ist dann gehalten, den Interessenten vor dem Besichtigungstermin darauf hinzuweisen, dass dieser seinen Personalausweis und/oder eine Kopie des Ausweises mitbringt.

Der Immobilienmakler wird ferner gehalten, seinen Vertragspartner über die Pflichten nach dem GwG zu informieren (Passus im Maklervertrag, Schreiben an Kunden, Verbraucheraufklärung).

Impressum:



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: (0 30) 27 57 26-0
Fax: (0 30) 27 57 26-49
E-Mail: sun.jensch@ivd.net
Internet: <http://www.ivd.net>
Autoren: RA Sven Johns, Sun Jensch