



Michael Findeisen  
Referatsleiter

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Per E-Mail  
Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97, 10117 Berlin

TEL +49 (0) 30 18 682-1073

FAX +49 (0) 30 18 682-88 1327

E-MAIL michael.findeisen@bmf.bund.de

DATUM 7. Dezember 2012

BETREFF **Sorgfaltspflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz**

GZ **VII A 3 - WK 5023/11/10021 :002**

DOK **2012/1131146**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anhörung von IVD und RDM am 4. Oktober 2012 anlässlich der Sitzung des Bund-Länder-Austauschs „Geldwäscheprävention und Verhinderung von Terrorismusfinanzierung“ haben Sie um Prüfung gebeten, ob Maklerleistungen, die sich auf den Nachweis oder die Vermittlung von Mietverträgen beziehen, geldwäscherechtliche Sorgfaltspflichten im Sinne der §§ 3 ff. GwG entstehen lassen.

In Abstimmung mit den Ländern kann ich Ihnen noch einmal bestätigen, dass im Zusammenhang mit dem Nachweis oder der Vermittlung von Mietverträgen diese Sorgfaltspflichten von Immobilienmaklern bis auf weiteres nicht zu erfüllen sind.

Nach Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2005/60/EG unterfallen Verpflichtete dieser Richtlinie, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien und Unternehmen stehen. Gegenwärtig beschäftigt sich die Europäische Kommission mit der Frage, ob auch Mietverträge diese Verpflichteteneigenschaft begründen. Es ist gegenwärtig noch offen, ob im Vorschlag der Kommission zur 4. Geldwäscherichtlinie, der im Dezember 2012 erwartet wird, eine entsprechende Präzisierung erfolgt.

Aufgrund dieses europarechtlichen Hintergrunds werden die zuständigen Behörden der Länder in ihrer Verwaltungspraxis bis zur Klärung dieser Frage in der 4. Geldwäscherichtlinie bis

zu deren Inkrafttreten Verletzungen von Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit Maklerleistungen, denen als Hauptvertrag ein Mietvertrag zugrunde liegt, nicht beanstanden.

Dies gilt nur für die Kundensorgfaltspflichten gem. §§ 3 ff. GwG, jedoch nicht für die Meldepflicht nach § 11 Absatz 1 GwG. Auch bei unüblichen und unter Geldwäsche Gesichtspunkten auffälligen Sachverhalten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen begründen deshalb auch für Immobilienmakler eine Meldepflicht nach § 11 Absatz 1 GwG. Unter der Voraussetzung, dass ein Immobilienmakler - wie dies regelmäßig der Fall ist - nicht nur in den Kauf oder Verkauf von Immobilien, sondern auch in den Abschluss von Mietverträgen involviert ist, wäre eine Aufspaltung der Immobilienmaklern obliegenden Meldepflicht nach dem Rechtscharakter der Hauptverträge künstlich und deplatziert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Findeisen

*(Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet)*