

Wenn der Makler Sie nach dem Personalausweis fragt

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Immobilienmakler die Identität ihrer Kunden (Käufer und Verkäufer) feststellen. Immobilienmakler im Sinne dieses Gesetzes ist jede Person, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt.

Als Verkaufsmakler sind Immobilienmakler daher verpflichtet, sich die Personalausweise beider Parteien des Kaufvertrags, also vom Käufer und vom Verkäufer, zeigen zu lassen und vollständige Kopien der Dokumente anzufertigen oder sie vollständig optisch digital zu erfassen. Das Abschreiben oder die reine Erfassung im Rahmen eines Dokumentationsbogens genügen alleine nicht. (Wird der neue Personalausweis kopiert, sind die sechsstellige Nummer und die Unterschrift (Vorderseite) sowie die Augenfarbe und Körpergröße (Rückseite) grundsätzlich zu schwärzen.) Außerdem muss der Immobilienmakler prüfen, ob seine Kunden im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handeln. Ist letzteres der Fall, muss der wirtschaftlich Berechtigte ermittelt und identifiziert werden.

Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind Sie als Kunde verpflichtet, dem Immobilienmakler die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Unterlagen oder Ausweis zur Erfassung vorzulegen.

Der Makler muss Verkäufer und Käufer jedoch erst identifizieren, wenn ein ernsthaftes Kaufinteresse besteht. Dies ist einer der zentralen Bestandteile des geänderten Geldwäschegesetzes, welches am 26. Juni 2017 in Kraft getreten ist. Von einem ernsthaften Kaufinteresse ist nach der Gesetzesbegründung spätestens dann auszugehen, wenn einer der Beteiligten von dem anderen den Kaufvertrag im Entwurf erhalten hat. Darüber hinaus kann ein ernsthaftes Interesse am Abschluss des Kaufvertrags angenommen werden, wenn der (voraussichtliche) Käufer mit dem (möglichen) Verkäufer oder dem Makler eine Reservierungsvereinbarung oder einen Vorvertrag abgeschlossen oder eine Reservierungsgebühr an den Makler entrichtet hat.

Seit Jahren unterstützen Immobilienmakler die Behörden bei ihrem Kampf gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Hierbei entsteht allerdings auch ein hoher Verwaltungsaufwand, der wiederum auch zu Unmut bei Immobilieninteressierten führte. Denn bisher sah das Geldwäschegesetz vor, dass Makler ihren Kunden bereits bei Begründung der Geschäftsbeziehung identifizieren mussten. Gemeint war der Maklervertrag, der in der Regel schon vor der Besichtigung zustande kommt. Viele Interessenten wollen aber einfach erst einmal ausloten, ob das Objekt passen könnte. Dass dann gleich der Ausweis vorgelegt werden musste, stieß bei vielen auf Unverständnis.

Quelle IVD