



Mit Software-Unterstützung Geldwäsche-Regeln einhalten

Seit vielen Jahren unterstützt die Maklersonline „onOffice enterprise“ Immobilienvermittler dabei, die gesetzlichen Anforderungen des Geldwäsche-Gesetzes (GwG) zu erfüllen. Soweit möglich, wurde dabei das Abfragen und datenschutzkonforme Speichern der Daten in der Software für die Nutzer vereinfacht; teils sind sie sogar automatisierbar. Rechtliche Neuerungen des GwG werden rasch in der Software aktualisiert.

Das GwG wurde in Deutschland 1993 eingeführt und seitdem mehrfach angepasst. Die aktuell fünfte Geldwäscherichtlinie der EU wurde Anfang 2020 in nationales Recht umgesetzt. Die Immobilienbranche ist von den Neuerungen besonders betroffen. Immobilienvermittler, sowie vermehrt auch Notare und Anwälte, die mit Immobilientransaktionen befasst sind, sind zur verstärkten Mithilfe aufgefordert. Schätzungsweise werden bis zu 30 Prozent der Vermögenswerte kriminellen Ursprungs im deutschen Immobilienmarkt „weißgewaschen“, wie Transparency International mutmaßt.

Das GwG erfordert vom Makler zwei Dinge: Er muss Interessenten, die eine Immobilie kaufen wollen, sowie Mieter beziehungsweise Pächter, die einen Miet- oder Pachtvertrag mit einer monat-

lichen Kaltmiete von über 10.000 Euro abschließen möchten, identifizieren. Zweitens muss er diese Daten zuverlässig speichern, um den gemäß GwG erforderlichen Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten zu genügen. Die GwG-Anforderungen, persönliche Daten mehrere Jahre zu speichern, sind mit der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) abgedeckt, die seit Ende Mai 2018 einen pflichtlichen Umgang mit persönlichen Anfragen fordert. Die Maklersonline der onOffice GmbH unterstützt Immobiliendienstleister bei diesen Aufzeichnungspflichten.

Ebenso wie andere Berufsgruppen, wie Juweliere, Kunsthändler oder Auktionshäuser, so müssen auch Makler damit rechnen, von der zuständigen Behörde stichprobenhaft kontrolliert zu werden, ob sie diese Regeln befolgen. In diesem Kontext wurde auch das Bußgeld erhöht,

das bei Zuwiderhandlungen schlimmstenfalls droht: auf 1 Million Euro.

Der Makler muss bei ernsthaften Kaufinteressenten persönliche Daten wie Name, Anschrift, Ausweisnummer etc. erfassen. Hierfür kann er zum Beispiel die Daten eines Lichtbildausweises (z. B. Personalausweis oder Reisepass) abschreiben, fotografieren oder scannen und diese dann im zweiten Schritt in seine Software händisch einpflegen beziehungsweise in einem Ordner übersichtlich und nachvollziehbar abheften. Den geringsten Aufwand hat er allerdings, wenn er die vorhandenen Daten, die er bereits vom Interessenten hat, von diesem um die GwG-Daten ergänzen lässt.

„Ein neuer Anfrager wird in der Software direkt angelegt, wenn er das erste Mal mit dem Makler in Kontakt tritt, etwa um ein Exposé anzufordern. Er wird dann über seine Widerrufsmöglichkeiten informiert und gegebenenfalls gebeten, diesen außer Kraft zu setzen. Ferner wird er gefragt, ob er telefonisch oder per E-Mail weitere Informationen des Maklerbüros möchte, wie alternative Objektangebote“, erläutert onOffice-Geschäftsführer Stefan Mantl.

Während dieser Vermittlungsphase reichen Daten wie Name, Anschrift, E-Mail-

Adresse und Telefonnummer für den Informationsaustausch zwischen dem Immobiliendienstleister und seinem Kunden aus. Wird der Interessent zum Käufer, Mieter oder Pächter sind gemäß GwG jedoch weitere Daten erforderlich. Diese kann der Makler in einem Online-Formular, das er per E-Mail an den Kunden schickt, abfragen.

Bei Unternehmen die vertretungsberechtigte Person ermitteln

Bei Unternehmen (juristische Personen, Personengesellschaften) ist der Makler beispielsweise angehalten, den Firmenvertreter zu ermitteln, der berechtigt ist, den Vertrag zu signieren. Außerdem werden Daten wie Anschrift und Sitz der Hauptniederlassung des Unternehmens, Name und Mitglieder des Vertretungsorgans etc. erhoben. Belege wie Handels- oder Transparenzregisterauszüge sollten als Kopie, Scan oder Foto ebenfalls für die GwG-Erfordernisse in der Software hochgeladen werden. Außerdem muss geprüft werden, ob es sich um eine politisch exponierte Person handelt. Dazu zählen Menschen, die ein hochrangiges öffentliches Amt im In- oder Ausland ausüben, wie Staats- und Regierungschefs, Minister etc. „Hierfür sind bereits verschiedene Datenfelder in der Software vorinstalliert“, sagt onOffice-Marketingleiter Ingo Lorbach.

Wesentlich weniger Daten sind für Privatpersonen erforderlich. Hier genügen Informationen, die aus dem Ausweis ersichtlich sind wie Name, Geburtsort, Wohnanschrift, Staatsangehörigkeit, ausstellende Behörde etc., die der Kunde des Maklers in dem Online-Formular ergänzen sollte.

Wurde ein Vertragspartner bereits in den zurückliegenden 18 Monaten vom Makler identifiziert und haben sich bei seinen Angaben zwischenzeitlich keine Veränderungen ergeben, muss er nicht erneut kontrolliert werden. Kein Vertragspartner darf sich dieser vorgeschriebenen GwG-Überprüfung entziehen.

Außerdem muss der Makler Verdachtsfälle melden, etwa wenn es Gründe dafür gibt, dass der Kunde gegen das Gesetz verstößt, beispielsweise wenn er die Kaufsumme ganz oder in Teilen in bar begleichen möchte oder der Makler Gründe für die Annahme hat, dass die Kaufsumme über komplizierte Firmengeflechte gezahlt wird. Diese Fälle muss er selbst dann melden, wenn der Kaufbetrag unter 15.000 Euro liegt beziehungsweise die monatliche Miet- oder Pachthöhe 10.000 Euro unterschreitet.

Voreingestellte Felder für GwG-Anforderungen in der Software

Die einzelnen Kategorien zum GwG, wie zum Beispiel der wirtschaftlich Berech-

tigte, kann der Administrator in der Software aktivieren und dabei komfortabel auf voreingestellte Felder zugreifen, diese um neue Felder ergänzen und gemäß seinen Anforderungen innerhalb des Adressdatensatzes positionieren.

In der Praxis hat sich die Möglichkeit bewährt, bei fehlenden Daten den Kunden eine E-Mail zu schicken mit der Bitte, die geforderten Informationen zu ergänzen. Dies erspart dem Makler viel Arbeit, zumal sich diese Aktivität im Rahmen eines Prozessmanagements automatisieren lässt: Fehlen Daten, geht automatisch das entsprechende Online-Formular raus. Der Immobilienvermittler muss nach der Ergänzung nur noch prüfen, ob die Datenfelder richtig ausgefüllt wurden. Er kann außerdem mit einem Klick in der Software einen Hinweis hinterlegen, dass der Kunde automatisch eine E-Mail erhält, sobald seine Daten vollständig beim Makler vorliegen. Dann können beide Vertragspartner den nächsten Schritt planen und den Kauf- beziehungsweise Mietvertrag ausarbeiten.

Fazit: Dank dieser softwaregestützten Arbeitsweise ist der Makler sicher, immer alle nötigen Informationen seiner Vertragspartner gespeichert zu haben. Kommt es zu einer GwG-Prüfung in seinem Unternehmen, kann er alle erforderlichen Unterlagen mit wenigen Klicks anzeigen beziehungsweise zusammenstellen. ■