

ARBEITSHILFE · GELDWÄSCHERECHT

GwG-Pflichtenübersicht für den Immobilienvertrieb

Wer nach dem Geldwäschegesetz Verpflichteter ist, wodurch die Pflicht ausgelöst wird und welche Norm dahintersteht — Makler und Bauträger im Eigenvertrieb getrennt aufgeführt.

PFLICHTGRÜNDE

2

PFLICHTEN MIT NACHWEIS

8

RECHTSSTAND

08 / 2026

Zum Artikel: <https://www.myinvest-pro.de/blog/gwg-risikoklassifizierung-vertriebsprozess>

Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Diese Übersicht ordnet ein und nennt zu jeder Aussage die Fundstelle im Gesetz. Sie bewertet keinen Einzelfall. Das wäre Rechtsdienstleistung nach § 2 Abs. 1 RDG und Sache einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts. Rechtsstand: 16.08.2026 · Version 1. Recht und Rechtsprechung ändern sich — liegt dieses Datum mehr als zwölf Monate zurück, gilt: erst prüfen, dann verwenden.

1 · Wer ist verpflichtet — und wodurch

§ 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG führt „Immobilienmakler“ unter den Verpflichteten auf. Der Bauträger, der eigene Einheiten verkauft, vermittelt nicht, sondern veräußert — für ihn gilt § 2 Abs. 1 Nr. 16 GwG („Güterhändler“): „Güterhändler im Sinne dieses Gesetzes ist, wer gewerblich Güter veräußert“ (§ 1 Abs. 9 GwG). Wer beides tut, erfüllt beide Tatbestände nebeneinander.

§ 16a GwG entschärft die Güterhändler-Schwelle beim Immobilienkauf

§ 16a Abs. 1 Satz 1 GwG: „Bei Rechtsgeschäften, die auf den Kauf oder Tausch von inländischen Immobilien gerichtet sind, kann eine geschuldete Gegenleistung nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden.“ Satz 2 erstreckt das auf Anteile an Gesellschaften mit inländischem Immobilienvermögen. Die Barzahlungsschwellen unten treffen den Immobilienkauf damit praktisch nicht mehr.

FRAGE	IMMOBILIENMAKLER · § 2 ABS. 1 NR. 14 GWG	BAUTRÄGER IM EIGENVERTRIEB · GÜTERHÄNDLER, § 2 ABS. 1 NR. 16 GWG
Wann greifen die Sorgfaltspflichten	§ 10 Abs. 6 GwG: „bei der Vermittlung von Kaufverträgen“ und bei Miet- oder Pachtverträgen ab einer monatlichen Nettokaltmiete oder Nettokaltpacht von mindestens 10.000 Euro	§ 10 Abs. 6a Nr. 1 GwG: bei Barzahlungen ab 10.000 Euro über sonstige Güter, bei hochwertigen Gütern nach § 1 Abs. 10 GwG ab 2.000 Euro bar
Gibt es beim Kaufvertrag eine Wertschwelle	nein — § 10 Abs. 6 Nr. 1 GwG nennt für die Vermittlung von Kaufverträgen keinen Betrag	die Schwelle knüpft an die Barzahlung an, nicht an den Kaufpreis (§ 10 Abs. 6a Nr. 1 Buchst. b und c GwG)
Woran hängt der Zeitpunkt der Identifizierung	an der Vermittlung, nicht am Vertragsschluss: „sobald ein ernsthaftes Interesse der Vertragsparteien an der Durchführung des vermittelten Rechtsgeschäfts besteht und die Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind“ (§ 11 Abs. 2 Satz 1 GwG)	an der Transaktion: „vor Begründung der Geschäftsbeziehung oder vor Durchführung der Transaktion“ (§ 11 Abs. 1 Satz 1 GwG)
Wen identifizieren	die Vertragsparteien des vermittelten Rechtsgeschäfts; bei Maklern auf beiden Seiten jeder nur die eigene Partei (§ 11 Abs. 2 Satz 2 GwG)	den Vertragspartner und den wirtschaftlich Berechtigten (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 und 2 GwG)
Geldwäschebeauftragter	keine Bestellpflicht kraft Gesetzes; § 7 Abs. 1 GwG nennt Nr. 14 nicht, die Aufsicht „kann anordnen“ (§ 7 Abs. 3 Satz 1 GwG)	ebenfalls nur auf Anordnung; sie „soll“ erfolgen, wenn die Haupttätigkeit im Handel mit hochwertigen Gütern besteht (§ 7 Abs. 3 Satz 2 GwG)

2 - Welche Pflicht wann

Gilt für beide Pflichtgründe. Eine bloße Absatzangabe meint die Norm derselben Zeile.

PFLICHT UND NORM	AUSLÖSER	FRIST ODER ZEITPUNKT	NACHWEIS IN DER AKTE
Risikoanalyse · § 5 Abs. 1, 2 GwG	Verpflichteteneigenschaft nach § 2 Abs. 1 GwG	laufend; „regelmäßig zu überprüfen“ (Abs. 2 Nr. 2)	dokumentierte Fassung, der Aufsicht auf Verlangen vorzulegen (Abs. 2 Nr. 3)
Risikomanagement · § 4, § 6 GwG	Makler: § 4 Abs. 4. Güterhändler: § 4 Abs. 5 Nr. 1 Buchst. c ab 10.000 Euro bar	vor dem auslösenden Geschäft, laufend zu aktualisieren (§ 6 Abs. 1 Satz 3)	Leitungsebene benannt (§ 4 Abs. 3); Grundsätze und Kontrollen (§ 6 Abs. 2)
Allgemeine Sorgfaltspflichten · § 10 Abs. 1, 3 GwG	Geschäftsbeziehung, Verdachtstatsachen, Zweifel an den Angaben	vor der Geschäftsbeziehung oder vor der Transaktion (§ 11 Abs. 1 GwG)	Angaben nach § 11 Abs. 4, 5 GwG, Ausweisdaten nach § 8 Abs. 2 GwG
Identifizierung durch Makler · § 11 Abs. 2 GwG	ernsthaftes Interesse der Parteien und hinreichende Bestimmtheit	zu diesem Zeitpunkt, nicht erst zur Beurkundung	Kopie oder digitalisierte Erfassung des Dokuments (§ 8 Abs. 2 Satz 2 GwG)
Verstärkte Sorgfaltspflichten · § 15 Abs. 1 bis 4 GwG	höheres Risiko nach Abs. 3, u. a. politisch exponierte Person	zusätzlich zu den allgemeinen Pflichten (Abs. 1)	Zustimmung der Führungsebene, Herkunft der Mittel, Überwachung (Abs. 4)
Vereinfachte Sorgfaltspflichten · § 14 Abs. 1, 2 GwG	festgestelltes geringes Risiko nach den Anlagen 1 und 2	vorab ist sich zu vergewissern (Abs. 1 Satz 2)	Darlegung der Angemessenheit gegenüber der Aufsicht (Abs. 1 Satz 3)
Verdachtsmeldung, „unabhängig vom Wert“ · § 43 Abs. 1, § 46 Abs. 1 GwG	Tatsachen, die auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten	Meldung unverzüglich; Transaktion frühestens nach Zustimmung oder Ablauf des dritten Werktags (§ 46 Abs. 1)	Erwägungsgründe und Begründung des Ergebnisses (§ 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GwG)
Aufzeichnung und Aufbewahrung · § 8 Abs. 1 bis 4 GwG	jede erfüllte Sorgfaltspflicht, dazu Nachweise nach § 16a Abs. 2 GwG	fünf Jahre, spätestens nach zehn Jahren vernichten; Beginn zum Jahresende (Abs. 4)	Aufzeichnungen und Belege, digitale Speicherung zulässig (Abs. 3)

Verstöße sind Ordnungswidrigkeiten nach § 56 GwG; der Rahmen des Abs. 3 Satz 1 reicht bis zu einer Million Euro. Quelle: gesetz-im-internet.de, abgerufen 16.08.2026. Unverbindliche Arbeitshilfe. Ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung.