BEISPIEL von Capitality · capitality.io. Das Büro ist erfunden. Die Bewertung gilt nur für dieses Büro; eine Skala schreibt das Gesetz nicht vor. Die blauen Anmerkungen sagen, warum etwas so dasteht; in Ihrer Analyse stehen sie nicht. Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

Risikoanalyse

Veedelwerk Immobilien, Lea Brandt, Köln.

Erstellt am 15. September 2026 von Lea Brandt. Nächste Überprüfung: 15. September 2027.

ANMERKUNG
Einmal im Jahr und zusätzlich, wenn sich das Geschäft ändert (§ 5 Abs. 2 GwG). Die aktuelle Fassung geht der Aufsicht auf Verlangen zu.

Was das Büro tatsächlich tut

Verkauf von Eigentumswohnungen und Häusern an Privatpersonen in Köln. Keine Gewerbeobjekte. Keine Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen.

ANMERKUNG
Bei jedem Kaufvertrag gelten die Sorgfaltspflichten. Bei Miete oder Pacht erst ab 10.000 Euro Nettokaltmiete im Monat (§ 10 Abs. 6 GwG). Dieses Büro vermittelt keine Miete, also steht das hier.

Risiken

BEREICH	WAS IN DIESEM BÜRO VORKOMMT	BEWERTUNG
Kunden	Privatpersonen mit Wohnsitz in Deutschland. Gesellschaften und Käufer aus dem Ausland kommen praktisch nicht vor.	Gering. Die Eigentümerin verkauft ihre eigene Wohnung, der Käufer wird persönlich bekannt, bevor es weitergeht.
Produkt und Kanal	Besichtigung und Ausweisprüfung finden persönlich statt. Zahlungen Dritter nimmt das Büro nicht entgegen.	Gering. Kein Geschäft ohne persönlichen Kontakt.
Geografie	Die Kunden wohnen in Köln und Umgebung.	Gering. Wohnsitz in Deutschland.

ANMERKUNG
Gering, mittel oder hoch ist die Sprache dieses Büros, keine Vorgabe. Die Anlagen 1 und 2 zum GwG nennen Anzeichen, keine Noten. Taucht eine Gesellschaft mit unklarer Struktur oder ein Wohnsitz in einem Staat mit hohem Risiko auf, gilt diese Bewertung nicht mehr.

Nationale Risikoanalyse

Berücksichtigt am 15. September 2026: die Informationen, die auf Grundlage der nationalen Risikoanalyse für Verpflichtete bereitstehen, soweit sie den Verkauf von Wohnimmobilien an Privatpersonen im Inland betreffen.

> **ANMERKUNG**
> § 5 Abs. 1 Satz 2 GwG. Welche Fassung die Aufsicht gerade bereithält, prüft das Büro beim Aktualisieren. Eine bestimmte Ausgabe ist hier nicht zitiert.

Was daraus folgt

Beide Parteien werden identifiziert, sobald aus der Besichtigung ernsthafte Verhandlungen werden. Der Ausweis wird persönlich geprüft und kopiert. Taucht eine Gesellschaft oder ein Kunde mit Wohnsitz im Ausland auf, hält das Büro an, bis die wirtschaftlich Berechtigten geklärt sind. Die Erwägungen zu einer Verdachtsmeldung werden auch dann aufgeschrieben, wenn keine Meldung abgegeben wird.

> **ANMERKUNG**
> Die Maßnahmen müssen zur Risikosituation passen (§ 6 Abs. 1 GwG). Können die Sorgfaltspflichten nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 nicht erfüllt werden, wird das Geschäft nicht fortgesetzt (§ 10 Abs. 9 GwG).

Capitality

Die Analyse bleibt Ihre. In Capitality, der Arbeitsumgebung für Maklerbüros, führt am Deal eine Checkliste in sechs Schritten durch die Prüfung. Wer einen Schritt abhakt, steht mit Namen und Datum daneben, dazu die Risikoeinstufung. Die Risikoanalyse des Büros ersetzt das nicht, und geprüft wird nichts automatisch.

capitality.io/immobilienvertrieb →

Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

© 2026 Capkrea GmbH · capitality.io. Sie dürfen dieses Muster für Ihre eigenen Unterlagen verwenden und anpassen.

Quelle: https://capitality.io/makler-wissen/gwg-immobilienmakler - Stand: 2026-10-08