



Graz, 11. April 2019

**Die Geldwäschennovelle aus Sicht
des Immobilienmaklers**

Rechtsanwalt

Dr. Roland Weinrauch LL.M. (NYU)

Weinrauch Rechtsanwälte GmbH



Weinrauch & Partner Rechtsanwälte GmbH

- **10 Juristen**
 - Wien - Graz
- **Schwerpunkte**
 - Immobilienrecht, Bauträgerabwicklungen
 - Wohnrecht



Inhalt

- Europäische Rechtsgrundlagen
- Österreichische Umsetzung in der GewO



Europäische Rechtsgrundlagen

- Richtlinie 2015/849 vom 20.5.2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung (sog. Vierte Geldwäsche-Richtlinie)
- Ziel: Finanzsystem durch Prävention, Aufdeckung und Untersuchung vor Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu schützen
- Umsetzung bis 26.6.2017



Nationale Umsetzung

- Für Immobilienmakler Umsetzung in der Gewerbeordnung durch die Geldwäsche Novelle; für Finanz- oder Kreditinstitute Finanzmarkt-Geldwäschegesetz etc.



Regelungsinhalte

- **Betroffen** ist der „Immobilienmakler, insbesondere in Hinblick sowohl auf Käufer als auch auf Verkäufer bzw. sowohl auf Mieter als auch auf Vermieter (auch Vermietungsmakler!)
- **Was muss Immobilienmakler vorab machen?**
 - Pflicht zur Risikoerhebung: Immobilienmakler ist verpflichtet seine Geschäftstätigkeit dahingehend zu überprüfen und zu bewerten, ob Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bestehen



Inhalt der Risikoerhebung

- Risikofaktoren die vom Gesetz vorgegeben werden
 - Standortrisiko, Vertriebskanalrisiko, Produktrisiko, Kundenrisiko, Dienstleistungsrisiko, Transaktionsrisiko: Fragebogen des BMWFW mit BL erstellt, abrufbar auf FV HP
- Risikoerhebung ist aufzuzeichnen, aufzubewahren, aktuell zu halten, kann von Behörde überprüft werden und ist dieser auf Anfrage zur Verfügung zu stellen



Pflichten des Immobilienmaklers

- Immobilienmakler hat bei (i) Begründung einer Geschäftsbeziehung (?!) oder bei (ii) Verdacht der Geldwäsche die Verpflichtung der
 - Feststellung der Kundenidentität
 - Feststellung der Identität des wirtschaftlichen Eigentümers
 - Bewertung und gegebenenfalls Einholung von Informationen über den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung
 - Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung, einschließlich einer Überprüfung der im Verlauf der Geschäftsbeziehung abgewickelten Transaktionen
 - Angemessenheitstest!



Vereinfachte Sorgfaltspflichten

- Stellt Immobilienmakler aufgrund der Risikoanalyse fest, dass in bestimmten Bereichen nur ein geringes Risiko besteht, dann darf er vereinfachte Sorgfaltspflichten anwenden und er hat die Geschäftsbeziehung in ausreichendem Umfang zu überwachen, um die Aufdeckung ungewöhnlicher oder verdächtiger Transaktionen zu ermöglichen



Verstärkte Sorgfaltspflichten

- Bestehen wenn (i) Kunde eine politisch exponierte Person ist (bzw. Familienangehörige oder Nahestehend) oder (ii) Risikoanalyse ein erhöhtes Risiko festgestellt hat; führt zu PEP-Prüfungsverfahren (Frage an Kunden zur Eigeneinstufung).
- Inhalt der verstärkten Sorgfaltspflichten:
 - Feststellung Mittelherkunft
 - Verstärkte laufende Überwachung der Geschäftsbeziehung
 - Zustimmung der Führungsebene bei PEP



Weitere Pflichten/Rechtsfolge

- Meldung aller verdächtiger Transaktionen an BMI
Meldestelle Geldwäsche
- Aufbewahrungspflichten 5 Jahre
- Sanktionen: Geldstrafen



Kontaktinformation

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

Sie erreichen uns gerne für Rückfragen
unter kanzlei@anwaltei.at oder

T. 01 533 64 990.