



Vortrag vom 15.01.2025

–

Geldwäschevorschriften
für Immobilienmakler

Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch

Inhalt

- Europäische Rechtsgrundlagen
- Österreichische Umsetzung in der GewO

Europäische Rechtsgrundlagen

- Geldwäsche-Richtlinien (Fortbildung, regelmäßige Verschärfung)
 - NEU: EU-Geldwäschepaket 2023
- Ziel: Finanzsystem durch Prävention, Aufdeckung und Untersuchung vor Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu schützen

Neuerungen durch das EU-Geldwäschepaket

- Zusammenführung sämtliche Vorschriften für den Privatsektor in einer neuen unmittelbar geltenden Verordnung
 - Ausweitung des Kreises der Verpflichteten (u.a. Immobilienmakler)
- Errichtung einer EU-Behörde in Frankfurt ab Mitte 2025
- Geltung ab Juli 2027:
 - Verbot von Barzahlungen > EUR 10.000
 - Mitgliedsstaaten können niedrigere Obergrenze festlegen
 - Identifizierungspflicht für Kunden für bestimmte Transaktionen
 - Transaktionen > EUR 10.000 | Kryptotransaktionen > EUR 1.000
 - Etablierung von internen Richtlinien, Verfahren und Kontrollen zur Sicherstellung und Einhaltung der Vorschriften
 - Mitarbeiterschulungen, Integritätsprüfungen, Offenlegung von Geschäftsbeziehungen, etc.

Nationale Umsetzung

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

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!, monatliche Miete mind. 10.000 EUR)

Regelungsinhalte

- Gliederung der Pflichten:
 - Erstellung eines Risikomanagements
 - Erfüllung der gesetzlichen Sorgfaltspflichten
 - Erstattung von Verdachtsmeldungen
- Risikobasierter Ansatz
 - Je höher das Risiko umso strenger die Pflichten

Regelungsinhalte

- **Was muss Immobilienmakler vorab machen?**
 - Risikoanalyse
 - 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; je höher der Durchschnittswert desto höher Risikoeinstufung
- Risikoerhebung ist aufzuzeichnen, 5 Jahre aufzubewahren, aktuell zu halten, kann von Behörde überprüft werden und ist dieser auf Anfrage zur Verfügung zu stellen (VW-strafe)
- Ausfüllen eines Risikoerhebungsbogens (auch online im Unternehmensserviceportal)

Gesetzliche Sorgfaltspflichten

- Umfang der Pflichten richtet sich grundsätzlich nach eigener Risikoanalyse und nach dem konkreten Geschäftsfall
- Je nach Kundenkreis vereinfachte oder verstärkte Sorgfaltspflichten; verstärkte Sorgfaltspflichten jedenfalls
 - Erhöhtes Risiko
 - Kunde oder wirtschaftlicher Eigentümer eine politisch exponierte Person (PEP) ist
 - Geschäften mit Personen die Bezug zu Ländern mit hohem Risiko (HFJ Liste)

Gesetzliche Sorgfaltspflichten

- Kernverpflichtung

- Feststellung der Kundenidentität bzw. Feststellung der Identität des wirtschaftlichen Eigentümers
 - WKO Checkliste Kundenidentifizierung
 - Wirtschaftlicher Eigentümer Register
 - Ausländische Ausweise über das Online-Register echter Identitäts- und Reisedokumente (PRADO)
 - Name, Adresse, Geburtsdatum, PEP Status
- Vor Begründung der Geschäftsbeziehung oder vor Ausführung der Transaktion
 - Besichtigung oder Abgabe Angebot?

Gesetzliche Sorgfaltspflichten

- PEP Status

- Natürliche Person, die wichtige öffentliche Ämter (im Inland oder Ausland) ausübt oder ausgeübt hat, deren Familienmitglieder sowie dieser natürlichen Person nahestehende Menschen (z.B. amtierende und ehemalige (12 Monatsfrist) Regierungschefs, Regierungsmitglieder, Parlamentsabgeordnete, Höchstrichter etc.
- Schriftliche Selbsterklärung über WKO Muster

- Mittelherkunft

- Plausibilitätsprüfung

Verstärkte Sorgfaltspflichten

- Problem von Selbstauskünften, Angemessenheit
- 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 des Bundeskriminalamts (über verschlüsselte Email oder Webportal); Verbot der Information des Kunden
- Aufbewahrungspflichten 5 Jahre
- Sanktionen: Geldstrafen
- Angemessene Interne Verfahren
- Information und Schulung der Mitarbeiter
- Internes Whistleblowingsystem
- Zusammenarbeit mit dritten Dienstleistern

Weitere Pflichten/Rechtsfolge

- Verdachtsmomente für Geldwäsche:
 - Zweifel an ausgewiesener Identität
 - Eigentümerwechsel in kurzen Abständen
 - Kein direkter Kontakt
 - Kunde verlangt Anonymität
 - Zahlung in bar
 - Geschäftshintergrund unklar
 - Komplexe Finanzkonstruktionen

Exkurs – Gewerberechtliche Überprüfungen

- GewO
 - Berufsrecht
 - Antrittsvoraussetzungen
 - Ausübungsbestimmungen

Zuständigkeit

- Gemäß § 338 Abs 1 iVm 333 Abs 1 GewO sind die zuständigen Behörden für Betriebsprüfungen die Bezirksverwaltungsbehörde
 - die Bezirkshauptmannschaften
 - in Städten mit eigenem Statut (Art 116 Abs 3 B-VG) der Magistrat
 - im Bundesland Wien die Magistratischen Bezirksämter

Befugnisse der Behörden (§ 338 GewO)

- Behörde ist berechtigt, Betriebe sowie deren Lagerräume während der Betriebszeiten zu betreten und zu besichtigen und Kontrollen des Lagerbestandes vorzunehmen und in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen und Beweismittel zu sichern
- Betriebsinhaber oder dessen Stellvertreter ist spätestens beim Betreten des Betriebes oder der Lagerräume zu verständigen
- Gewerbetreibenden sind auf Verlangen alle für die Gewerbeausübung maßgebenden behördlichen Urkunden vorzuweisen und zur Einsichtnahme auszuhändigen
- Verdacht einer Verwaltungsübertretung: Person hat sich auszuweisen
- Gewerbetreibende hat die notwendigen Auskünfte zu geben, notwendige Unterlagen vorzulegen und erforderlichenfalls Einblick in die Aufzeichnungen über den Lagerbestand sowie über die Warenein- und -ausgänge zu gewähren
- Die Organe haben bei den Amtshandlungen darauf Bedacht zu nehmen, dass jede nicht unbedingt erforderliche Störung oder Behinderung des Betriebes vermieden wird
- Erhaltene Angaben dürfen nur für die Vollziehung der gewerberechtlichen Vorschriften verwendet werden

Befugnisse der Behörden

- Die Organe der zur Vollziehung der gewerberechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden sind berechtigt, die zuständigen Behörden zu verständigen, wenn sie im Rahmen ihrer Tätigkeit zu dem begründeten Verdacht gelangen, dass eine Übertretung arbeitsrechtlicher oder sozialversicherungsrechtlicher oder steuerrechtlichen Vorschriften vorliegt
- Grenze: Konkreter Verdacht nicht erforderlich; soweit zur Vollziehung der gewerberechtlichen Vorschriften erforderlich!

Unzulässige Überschreitungen

- VwGH: Beiziehung eines Filmteams eines privaten Fernsehsenders und dessen Tätigwerden ist unzulässig
- VwGH: Verlangen nach einer Ausweiseleistung der anwesenden Kunden ohne konkreten Verdacht verletzt zwar primär die betroffenen Kunden in ihren Rechten, es ist jedoch auch das Gebot der möglichsten Schonung des Gewerbetreibenden missachtet worden (vgl. E des VwGH vom 31.01.2013, 2008/04/0216).
- VfGH: Das Betreten eines Raumes durch ein Amtsorgan kann zwecks Vornahme einer Amtshandlung nicht als Verletzung des Hausrechtes angesehen werden. Sie ist daher auch keine Hausdurchsuchung (vgl. etwa VfGHSlg. 6228 uva.)
- Vorherige Verständigung oder Ladung des Betriebsinhabers ist nicht erforderlich (VwGH 09.09.1998, Zahl 98/04/0101).
- Notwendige Unterlagen sind nur während der Überprüfung des Betriebes auf Verlangen vorzulegen. Keine Verpflichtung der Betriebsinhaber, vor der Vornahme der Überprüfung des Betriebes notwendige Unterlagen im Postwege der Behörde zu übermitteln.
- Rechtsfolge: Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens

Ausübungsvorschriften

- § 66: Verpflichtung Betriebsstätten mit einer äußeren Bezeichnung zu versehen; zumindest den Namen und einen im Rahmen der Gewerbeberechtigung gehaltenen unmissverständlichen Hinweis auf den Gegenstand des Gewerbes in gut sichtbarer Schrift

Kontakt Daten

Kanzlei Wien
Stubenring 16/2
1010 Wien
+43 1 533 64 990
sekretariat@anwaltei.at

Kanzlei Graz
Pestalozzistraße 3/19
8010 Graz
+43 316 93 12 07
graz@anwaltei.at

Kanzlei Fehring
Hauptplatz 9
8350 Fehring
+43 3155 20 994
kanzlei@anwaltei.at

Kanzlei Jennersdorf
Raxer Straße 60
8380 Jennersdorf
T +43 3329 46 903
kanzlei@anwaltei.at



WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE