

# WEBINAR

31.07.2020

Geldwäsche – jetzt wird gestraft

Vorgetragen von: RA Dr. Georg Bruckmüller, RA Mag. Karl Weilhartner



- Rechtsanwalt seit 1997
- Partner der Bruckmüller Rechtsanwalts gmbH
- Universitätslektor an der Donau Universität Krems und Johannes Kepler Universität Linz
- Vertrauensanwalt der OÖ Wirtschaftskammer

### **Beratungsschwerpunkte:**

- Immobilienrecht (Projektentwicklung und -begleitung, Vertragsgestaltung, Bauträgerprojekte, Bauträgervertragsrecht)
- Unternehmensvertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Unlauterer Wettbewerb



- Partner bei der Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH

**Beratungsschwerpunkte:**

- Immobilienrecht (Projektentwicklung und -begleitung, Vertragsgestaltung, Bauträgerprojekte, Mietrecht, Wohnungseigentum, Immobilienfinanzierung)
- Vertriebsrecht (Makler, Handelsvertreter, Franchiseverträge)
- Steuerrecht (Finanzstrafrecht, Beratung bei Immobilienbesteuerung)
- Unternehmens- und Gesellschaftsrecht (Umstrukturierung von Unternehmen, Haftungsfragen, Stiftungsrecht, Mergers & Acquisitions, Unternehmensnachfolge)
- Baurecht (Haftung und Gewährleistung, Bauwerkvertragsrecht, Bewilligungsverfahren)

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Strafbestimmungen
3. Zuständige Behörden
4. Pflichten für Immobilienmakler
5. Fallbeispiele
6. Empfehlungen

# 1. Gesetzliche Grundlagen

---

## Bekämpfung von Geldwäscherei

- Kein eigenes „Geldwäschegesetz“ in Österreich
- Regelungen verstreut in Materiengesetzen
  - z.B. Glücksspielgesetz, Rechtsanwaltsordnung, Notariatsordnung
- **Für Immobilienmakler: §§ 365m bis 365z GewO!**
- Neuerungen durch die Geldwäschenovelle 2020 (Umsetzung der 5. Geldwäscherichtlinie der EU)

## Anwendungsbereich (§ 365m1 Abs 2 Z 2 GewO):

Die Geldwäsche-Bestimmungen der GewO gelten ua für:

- Immobilienmakler
  - im Hinblick auf **Käufer** als auch auf **Verkäufer**
  - im Hinblick auf **Mieter** als auch **Vermieter**  
(aber nur in Bezug auf Transaktionen, bei denen sich die monatliche Miete auf **EUR 10.000,00** oder mehr beläuft)

## 2. Strafbestimmungen

---

## Strafbestimmungen (§ 366b GewO):

- **Unterlassene Meldung oder Auskunftserteilung an Geldwäschemeldestelle**
  - Geldstrafe bis zu **EUR 30.000,00**
- **Sonstige Verletzung der Geldwäschebestimmungen**
  - Geldstrafe bis zu **EUR 20.000,00**

- **Besonders schwerwiegender, wiederholter oder systematischer Verstoß**
  - Öffentliche Bekanntgabe der natürlichen oder juristischen Person und der Art des Verstoßes
  - Geldstrafe bis zur zweifachen Höhe der infolge des Verstoßes erzielten Gewinne
  - Wenn Gewinne nicht bezifferbar → Geldstrafe bis zu **EUR 1.000.000,00**
  - bei Versicherungsvermittlern: bis zu EUR 5 Mio. oder bis zu 10 % des jährlichen Gesamtumsatzes (bei jur. Person) oder bis zu EUR 5 Mio. (bei nat. Person)
- **Bei Mit- oder Beitragstäterschaft zur Geldwäsche (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278d StGB)**
  - Freiheitsstrafe von einem bis zu 10 Jahren!

- **Zusätzliche Sanktionen**
  - Veröffentlichung auf Homepage der Behörde
  - Bekanntmachung von Art und Wesen des Verstoßes
  - Bekanntmachung der Identität der verantwortlichen Personen
  - Veröffentlichung bleibt 5 Jahre zugänglich
- **Strafzumessung**
  - Je nach Schwere und Dauer des Verstoßes
  - Verschuldensgrad
  - Finanzkraft der verantwortlichen Person (bspw. Umsatz oder Gewinn)
  - Kooperation mit Behörden
  - Frühere Verurteilungen

# 3. Zuständige Behörden

---

## § 365m1 Abs 3 GewO:

- **Geldwäschemeldestelle des Bundeskriminalamtes**
  - Nimmt Verdachtsmeldungen entgegen
- **Bezirksverwaltungsbehörde (§ 333 GewO)**
  - Übernimmt insbesondere die laufende Überwachung und Sicherstellung der Einhaltung der Geldwäsche-Bestimmungen
  - Einschließlich der Sanktionierung von Verstößen

## Aufgaben der Bezirksverwaltungsbehörde (§ 333 GewO)

- Behörde hat sich hinsichtlich der Häufigkeit und Intensität von Prüfungen am Risikoprofil und den vorhandenen Risiken von Geldwäsche zu orientieren
- Bewertung des Risikoprofils des Immobilienmaklers in regelmäßigen Abständen
- Überprüfung der Eignung und Umsetzung der internen Strategien, Kontrollen und Verfahren in angemessener Weise

# 4. Pflichten für Immobilienmakler

---

- 1.** Berufsrechtliche Rahmenbedingungen = GewO
  - Verwaltungsstrafen
  - Haftung der Geschäftsführer
  - unlautere Geschäftspraktik
- 2.** Interne Risikoanalyse des Büros (erstellen/aufzeichnen)
- 3.** Leitfaden für Geldwäscheverhinderung
- 4.** Geldwäschebeauftragter
- 5.** Geldwäsche – Dokumentation
- 6.** Geldwäscheprävention - Schulungen

- A. Risikoprofil / Sorgfaltspflicht
- B. Kundenanalyseprozess (PEP, Identifikation, wirtschaftlicher Eigentümer)
- C. Laufende Beobachtung der Geschäftsbeziehung
- D. Verdachtsfälle

# 5. Fallbeispiele

---

**Es wird ein schlichter Auftrag/Alleinvertretungsauftrag mit einer natürlichen Person (Österreicher\*in) oder mit einer österreichischen juristischen Person abgeschlossen:**

**Was ist zu tun? Wann ist welcher Schritt im betrieblichen Ablauf zu berücksichtigen?**

## Was ist zu tun?

- I. Ist Gegenstand des Vermittlungsauftrages die Vermittlung eines Mietvertrages bis zu einer monatlichen **Miete** von **EUR 10.000,00** -> keine besonderen Handlungspflichten aus den Geldwäschebestimmungen der GewO, Ausnahme vom Anwendungsbereich (§ 365m1 Abs 2 Z 2 GewO).
  
- II. Ist Gegenstand die Vermittlung von **Kaufverträgen** oder **Mietverträgen**, bei denen sich die Miete auf **EUR 10.000,00** oder mehr beläuft, ist **vor** Abschluss des Maklervertrages (= Begründung einer dauernden Geschäftsbeziehung) folgendes Prozedere durchzuführen (**Know-your-customer-Prinzip**) (§ 365o GewO):

## a) Feststellung und Überprüfung der Kundenidentität

- **Natürliche Person** (amtlicher Lichtbildausweis – im PRADO [PUBLIC REGISTER OF AUTHENTIC TRAVEL AND IDENTITY DOCUMENTS ONLINE]  
<https://www.consilium.europa.eu/prado/de/prado-start-page.html> können ausländische Ausweise auf ihre notwendigen Merkmale überprüft werden)
- **Juristische Person** (beweiskräftige Urkunde - aktueller Firmenbuchauszug, Auszug aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer – öffentliche Einsicht:  
<https://www.bmf.gv.at/services/wiereg/oeffentliche-einsicht.html>)

## b) Feststellung der Identität des wirtschaftlichen Eigentümers des Kunden

- Einsicht in das Register der wirtschaftlichen Eigentümer über das Unternehmensserviceportal des Bundes <https://www.usp.gv.at/> oder öffentliche Einsicht <https://www.bmf.gv.at/services/wiereg/oeffentliche-einsicht.html>

## c) Befragung des Kunden nach seinem PEP-Status bzw. dem PEP-Status des wirtschaftlichen Eigentümers

- Information des Kunden, was eine politisch exponierte Person ist und zB Selbsterklärung des Kunden/wirtschaftlichen Eigentümers – Muster: <https://news.wko.at/news/oesterreich/GW.PEP-Info.deutsch.pdf> und/oder Abfrage eines PEP-Registers

## d) Bewertung des Zwecks und der Art der Geschäftsbeziehungen

- e) **Feststellung der Mittelherkunft**  
Plausibilitätsprüfung – zB durch mündliche Nachfrage und Dokumentation; allenfalls Vorlage eines Einkommensnachweises
- f) **Kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung und der Transaktion**
- g) **Makler hat sich zu vergewissern, dass jede Person, die vorgibt im Namen des Kunden zu handeln, dazu berechtigt ist**
- h) **Können die Sorgfaltspflichten nicht eingehalten werden (zB Identität nicht feststellbar), darf keine Geschäftsbeziehung begründet und keine Transaktion durchgeführt werden und die Notwendigkeit einer Verdachtsmeldung ist zu prüfen.**

## Variante 1 – der Auftrag wird mit einer politisch exponierten Person abgeschlossen: Was ändert sich dadurch?

- **PEP:** Natürliche Person, die wichtige öffentliche Ämter ausübt, zB Staatschefs, Regierungschefs, Minister, Parlamentsabgeordnete, Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien, Leitungsorgane von Zentralbanken / Gleichgestellt: Familienmitglieder oder bekanntermaßen nahestehende Personen
- Vor Aufnahme der Geschäftsbeziehung **Zustimmung der Führungsebene** einholen
- **Geldherkunft** durch angemessene Maßnahmen abklären (zB Einkommenssteuerbescheide, Jahresabschlüsse, laufenden Gehaltszahlungen, Schenkungs- und/oder Kaufverträge)
- **verstärkte** fortlaufende Überwachung der Geschäftsbeziehung

## **Variante 2 – der Auftrag wird mit einer Person, die in einem Land mit hohem Risiko niedergelassen ist, abgeschlossen: Was ändert sich dadurch?**

- Einholung zusätzlicher Informationen über den Kunden/wirtschaftlichen Eigentümer (Vergrößerung der Datenmengen);
- Einholung zusätzlicher Informationen über die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung;
- Einholung von Informationen über die Herkunft der Gelder und die Herkunft des Vermögens des Kunden und des wirtschaftlichen Eigentümers/der wirtschaftlichen Eigentümer (Umsatzsteuer- und Einkommensteuererklärungen, Kopien von geprüften Abschlüssen, Gehaltsabrechnungen, öffentlichen Urkunden oder unabhängigen Medienberichten);

## Variante 2 – der Auftrag wird mit einer Person, die in einem Land mit hohem Risiko niedergelassen ist, abgeschlossen: Was ändert sich dadurch?

- Einholung **zusätzlicher** Informationen über die Gründe für die geplanten oder durchgeführten Transaktionen;
- Einholung der Zustimmung der **Führungsebene** zur Schaffung oder Weiterführung der Geschäftsbeziehung;
- **verstärkte** Überwachung der Geschäftsbeziehung durch häufigere und zeitlich besser geplante Kontrollen sowie durch Auswahl von Transaktionsmustern, die einer weiteren Prüfung bedürfen.
- **mündliche Auskünfte** aus der Sphäre des Kunden sind in diesem Fall **nicht** ausreichend, es sind jedenfalls jeweils weitere Dokumente aus unabhängigen Quellen, etwa zur Vermögensherkunft, einzuholen.

## Variante 3 – der Abschluss des Auftrages stellt gem. Anlage 7 und 8 der GewO ein potenziell erhöhtes Risiko dar: Was ändert sich dadurch?

- Anwendung von **verstärkten** Sorgfaltspflichten (etwa sollten die Informationen für die Risikoanalyse aus einer Vielzahl von Quellen stammen)
- **mündliche Auskünfte** aus der Sphäre des Kunden sind in diesem Fall jedenfalls **nicht** ausreichend

**Ein Interessent (Österreicher\*in oder österreichische juristische Person) meldet sich auf mein Online/Offline-Inserat und möchte nähere Informationen zum beworbenen Objekt: Was ist zu tun? Wann ist welcher Schritt im betrieblichen Ablauf zu berücksichtigen?**

- I. Identitätsfeststellung hat grundsätzlich **vor Begründung einer Geschäftsbeziehung** oder **Ausführung einer Transaktion** zu erfolgen.
  
- II. Bei der Immobilienvermittlung hat die Identitätsfeststellung des Kunden – sofern nicht ohnehin etwa mit dem Kunden durch einen Suchauftrag eine Geschäftsbeziehung mit einer gewissen Dauer begründet wird, die eine Identitätsfeststellung verpflichtend macht – durch den Immobilienmakler nicht schon bei der **erstmaligen** Kontaktaufnahme, etwa bei einer Besichtigung, zu erfolgen, sondern erst **vor Ausführung der Transaktion** (RV 137/ME XXVI. GP)

## II. Daher unseres Erachtens **keine** Identitätsfeststellung notwendig bei

- bloßer Anfrage von Informationen aufgrund eines Online/Offline-Inserates
- reiner Vertragsanbahnung
- bloßer Besichtigung
- loser/erstmaliger Interessensbekundung

## III. Identitätsfeststellung jedoch

- vor Abschluss eines Maklervertrags mit dem Abgeber (Verkäufer / allenfalls Vermieter) -> begründet eine auf länger Zeit angelegte Geschäftsbeziehung
- vor Abschluss eines Suchauftrages -> längere Geschäftsbeziehung
- sobald ein ernsthaftem Interesse eines Vertragsabschlusses oder an einem Objekt durch Käufer / allenfalls Mieter bekundet wird (nach Erstkontakt)
- jedenfalls vor Ausführung der Transaktion

- IV. Die Überprüfung der Identität des Kunden/wirtschaftlichen Eigentümers darf auch erst während der Begründung einer Geschäftsbeziehung erfolgen, wenn dies notwendig ist, um den normalen Geschäftsablauf nicht zu unterbrechen und nur ein **geringes Risiko** der GW/TF besteht.
  
- V. Bei einer politisch exponierten Person und/oder hohem Risiko (zB Land) der GW/TF hat die Identitätsfeststellung jedenfalls **vor** Begründung der Geschäftsbeziehung zu erfolgen. „Unseriöse“ Anfragen – etwa aus einem Land mit einem hohen Risiko – sind nicht zu verwerfen, sondern umgehend an die Geldwäschemeldestelle weiterzuleiten.

**Ich vermittele die Objekte eines Bauträgers: Ändert sich dadurch etwas zu Fall 1 oder 2? Was ist zu tun? Wann ist welcher Schritt im betrieblichen Ablauf zu berücksichtigen?**

- I. Zusätzlich zur anfänglichen Risikoanalyse und Identitätsfeststellung (wie bei Fall 1 und 2) ist die Geschäftsbeziehung einschließlich der einzelnen Transaktionen, die in ihrem Verlauf durchgeführt werden, kontinuierlich zu überwachen.
- II. Die jeweiligen Dokumente, Daten oder Informationen müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos in angemessenem zeitlichen Abstand aktualisiert werden.
- III. Muss der Makler aufgrund der äußeren Umstände Zweifel hegen, ob die bei der früheren Identifizierung erhobenen Angaben weiterhin zutreffend sind, hat er eine erneute Identifizierung durchzuführen.

## Ich vermittele Grundstücke: Ändert sich dadurch etwas zu Fall 1 oder 2? Was ist zu tun? Wann ist welcher Schritt im betrieblichen Ablauf zu berücksichtigen?

- Sowohl auf Käufer als auch auf Verkäuferseite sind vom Makler die GW/TF-Bestimmungen umzusetzen -> Ablauf wie bei Fall 1 und 2
- Sind für beide Vertragsparteien des Kaufgegenstandes Verpflichtete (Immobilienmakler nach § 365m1 Abs 2 GewO tätig), so muss jeder Verpflichtete nur die Vertragspartei identifizieren, für die er handelt.
- Die Umsetzung der Pflichten hat auch dann zu erfolgen, wenn Banken, Notare, ähnliche Maßnahmen treffen müssen. Der Makler hat eine eigenständige und unabhängige Kundenidentifizierung durchzuführen.
- Beim Verkauf/Kauf **keine Betragsschwelle** wie bei Miete

## **Ich bin Immobilienverwalter\*in und suche für einen Eigentümer einen Mieter, welche Verpflichtungen zur Verhinderung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung treffen mich?**

- Immobilienverwalter sind an und für sich keine Verpflichteten der Geldwäschebestimmung. Sobald ein Immobilienverwalter jedoch **gewerbsmäßig** im Sinne der Gewerbeordnung (**selbständig**, **regelmäßig** und in **Gewinnerzielungsabsicht**) die Vermittlung von Immobilien vornimmt, selbst wenn er das ohne gewerberechtliche Befugnis macht, hat er unseres Erachtens die in der Gewerbeordnung normierten Geldwäschebestimmungen einzuhalten.
- Die Geldwäschebestimmungen sind nur anzuwenden in Bezug auf Transaktionen, bei denen sich die monatliche Miete auf EUR 10.000,00 oder mehr beläuft.

## **Ich habe Mitarbeiter\*innen: Welche organisatorischen Maßnahmen muss ich setzen? In welcher Form muss ich meine Mitarbeiter\*innen schulen, welche Möglichkeiten müssen diese haben, eine anonyme Meldung abzugeben?**

- Laufende Schulung der Mitarbeiter hinsichtlich der Geldwäschebestimmungen (zum Beispiel regelmäßige interne Schulung, externe Fortbildungsprogramme, fixe Termine für Schulung planen)
- Merkblätter
- Dienstanweisung
- Angestellte müssen die Möglichkeit haben, Verstöße intern über einen speziellen, unabhängigen und anonymen Kanal melden zu können (z.B. anonym zugänglicher Briefkasten)

- Angestellte, die intern oder der Geldwäschemeldestelle einen Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung melden, sind vor Bedrohungen, Vergeltungsmaßnahmen oder Anfeindungen und insbesondere vor nachteiligen oder diskriminierenden Maßnahmen im Beschäftigungsverhältnis zu schützen.
- Einführung von standardisierten Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten (PEP-Abfrage, Überprüfung des wirtschaftlichen Eigentümers, Prüfung der Mittelherkunft)
- Allenfalls Installierung eines Compliance-Beauftragten aus der Führungsebene
- **Tipp:** Schulung dokumentieren und Unterlagen von den Teilnehmern unterfertigen lassen.

## Ich habe einen Geldwäscheverdacht: Was muss ich jetzt tun?

### Unverzögliche Information der Geldwäschemeldestelle

- per E-Mail an [A-FIU@bmi.gv.at](mailto:A-FIU@bmi.gv.at)
- über "[goAML](#)", einem von der Geldwäschemeldestelle festgelegten sicheren Kommunikationskanal. Unter <http://bundeskriminalamt.at/602/start.aspx> wird die dabei einzuhaltende Vorgehensweise beschrieben (einmalige Registrierung notwendig)
- alle Vorgänge zur Auskunfts- und Meldepflicht sind geheim zu halten
- Meldestelle sind allenfalls weitere Auskünfte zu erteilen

## Ich habe einen Geldwäscheverdacht: Was muss ich jetzt tun?

### Vorgangsweise nach der Meldung an die Geldwäschemeldestelle

- Nach Verdachtsmeldung sind alle Anweisungen der Geldwäschemeldestelle zu befolgen
- Mit Transaktion sollte bei Verdacht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zugewartet werden, ob Geldwäschemeldestelle Anordnungen setzt
- Durchführung der Transaktion ist ansonsten nur zulässig, wenn **Verzicht** auf die Transaktion **nicht möglich** oder würde die Verzögerung oder Unterlassung der Transaktion die **Verfolgung behindern**
  - In diesem Fall ist umgehend nach der Transaktion die Geldwäschemeldestelle zu informieren

## Wie lang sind die bei der Identifikation erhaltenden Dokumente aufzubewahren?

- Kopien der erhaltenen Dokumente (Identitätsnachweise, Risikoanalyse, etc.) → 5 Jahre nach Beendigung der Geschäftsbeziehung
- Transaktionsbelege und -aufzeichnungen → 5 Jahre nach Beendigung der Geschäftsbeziehung bzw. der Transaktion
- Nach Ablauf von 5 Jahren sind die personenbezogenen Daten zu löschen (Datenschutz!)
- Achtung: Darauf achten, dass die verwendete Software die Daten nicht automatisch früher löscht

## Wie ist die Identifikation der PEP-Eigenschaft vorzunehmen?

- Der Identifikation der PEP-Eigenschaft ist im Rahmen eines **eigenen risikobasierten Risikomanagementsystems einschließlich risikobasierter Verfahren** unter Bedachtnahme auf die Verhältnismäßigkeitsgrundsätze Rechnung zu tragen: Mündliche Befragung + Dokumentation (nur in Ausnahmefällen ausreichend!), unterfertigte Selbstauskunft des Kunden, Internetrecherche, Datenbankabfrage bei einschlägigen PEP-Registern, Erklärung an Kunden betreffend „Politisch Exponierte Person-PEP“.

## Wie ist die Identifikation der PEP-Eigenschaft vorzunehmen?

- **Empfehlung:**

jedenfalls **schriftliche Erklärung** an Kunden – „*was ist eine Politisch-Exponierte-Person*“, schriftliche und unterfertigte **Selbstauskunft** des Kunden **und Datenbankabfrage** bei einschlägigen PEP-Registern. Bei juristischen Personen, bei denen eine Abfrage über das Register der wirtschaftlichen Eigentümer erfolgt, soll neben der Abfrage jedenfalls auch eine unterfertigte Selbsterklärung eingeholt werden (Vergleich!)

# 6. Empfehlungen

---

## **Genaueres Studium der Geldwäschebestimmungen:**

- Machen Sie sich mit den einschlägigen Bestimmungen vertraut
- Nehmen Sie Geldwäsche/Terrorismusbekämpfung nicht auf die leichte Schulter
- Geldwäscheprävention – Audit!
- (Externe) Schulungen Ihrer Mitarbeiter zum Thema Geldwäsche

- Legen Sie einen Geldwäsche-Beauftragten in Ihrem Unternehmen fest
- Risikomanagement
- Lassen Sie standardisierte Abläufe und Checklisten für Ihr Unternehmen erstellen
- Lassen Sie sich von der Wirtschaftskammer oder einem Rechtsanwalt beraten
- Kontaktieren Sie bei einer Aufforderung zur Rechtfertigung einen Rechtsanwalt

## Verwaltungsstrafverfahren

- Unbedingte Geldstrafen
- Mehrere Delikte gleichzeitig? (Kumulationsprinzip)
- Rechtenschutzversicherung?
- Anwaltliche Vertretung bei Aufforderung zu Rechtfertigung

## **Achten Sie auf „red flags“:**

- Zahlungen in unterschiedlichen Währungen
- Unverhältnismäßigkeit zwischen Kaufpreis und finanzieller Situation des Kunden
- Erzeugung von nicht nachvollziehbarem Zeitdruck bei Geschäftsabschluss
- Wiederholte Transaktionen mit Beträgen unter EUR 10.000,00
- Sitz des Kunden in Ländern mit erhöhtem Risiko für Geldwäscherei
- Unplausible Distanz zum Wohnsitz des Kunden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---

Bruckmüller RechtsanwaltsgmbH  
Landstraße 50  
4020 Linz

Tel: 0732 / 77 55 44 – 14  
E-Mail: [team@bruckmueller-law.at](mailto:team@bruckmueller-law.at)  
[www.bruckmueller-law.at](http://www.bruckmueller-law.at)

Sprechstelle Wien:  
Grünangergasse 8  
A-1010 Wien  
Tel. 01 / 5123798