



## Ein Update zur Geldwäscheprävention

Seite 4

Marktplatz Immobilien – ready to go

Seite 12

Das neue Opting-out im HeizKG

Seite 18

Kein Lagezuschlag bei Verkehrslärm

Seite 29

**Helvetia ImmoSchutz**

helvetia.at

Sicherheit nach Maß  
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia  
die Schweizer Versicherung

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement



ehl.at

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



## Liebe Kolleginnen und Kollegen!



Nach wie vor scheint der Fahrplan für die WEG-Novelle mit Inkrafttreten im Jänner 2022 realistisch. Das große Medienecho auf die Kommunikationsinitiative des ÖVI zum WEG zeigt aber auf, dass es nicht nur um klimapolitische Einzelmaßnahmen, sondern um weitreichende Änderungen im Konzept der Eigentümergemeinschaft geht. Noch ist es uns nicht gelungen, die neuen Grundsätze der Willensbildung (mindestens 2/3 der abgegebenen Stimmen, die gleichzeitig mindestens einem Drittel der Anteil entsprechen müssen) so zu vermitteln, dass die Botschaften auch im Detail richtig weitergetragen wurden...

Bei Redaktionsschluss ist eines der geplanten Symposien dieses Herbstes bereits erfolgreich über die Bühne gegangen. Ein Teilaspekt der Novelle zum WEG (Antragsrecht auf Nutzwertänderung bei überhöhten Jahresmietwert-Parifizierungen) wurde von den Experten der ImmoZert intensiv diskutiert.

Nutzen Sie das Angebot des ÖVI, um ein Wissensupdate bei unseren weiteren Kongressen, dem Maklerdialog (30. September), dem Verwaltertag in Salzburg (11./12. November) und beim Stadtentwicklungstag zu erwerben und sich mit Kolleg\*innen auszutauschen.

Die Print-Ausgabe der News ergänzt dieses Informationsangebot um neue Aspekte der Geldwäsche, der Novelle zum Exekutionsrecht, dem Opting-out beim HeizKG und neuester Judikatur.

Eine erfolgreiche Zeit – und bleiben Sie gesund!

Georg Flödl, MA  
Präsident ÖVI

MMag. Anton Holzapfel  
Geschäftsführer ÖVI

## INHALT

### COVERSTORY

- 4** Ein Update zur Geldwäscheprävention bei Immobilienmaklern

### MARKT

- 10** Starke Nachfrage und Lieferengpässe treiben Preise

### MARKT

- 12** Marktplatz Immobilien – ready to go

### KOMMENTAR

- 15** Welche Änderungen bringt das neue Exekutionsrecht?

### KOMMENTAR

- 18** Das neue »Opting-out« im Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz

### JUDIKATUR

- 21** »Unverbaubarer Panoramablick«

### JUDIKATUR

- 24** Teilanwendung bei Dachbodenausbau bei Verbindung »alt« mit »neu«?

### JUDIKATUR

- 26** Vorsicht bei der Vereinbarung von Kündigungs- und Befristungsvereinbarungen

### JUDIKATUR

- 29** Kein Lagezuschlag bei Verkehrslärm

### ALLERLEI

- 34** Ein Hingucker – Kunst auf grauen Hauswänden

- 33** ÖVI INTERN

- 34** SEMINARE

### IMPRESSUM

#### Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2.OG/2  
Telefon: (01) 505 48 75 • Fax: (01) 505 48 75-18 • www.ovi.at

**Redaktion:** Mag. Karin Sammer, Susanne Pircher, BA,  
MMag. Anton Holzapfel

**Grafisches Konzept:** Bernhard Jobst • www.visionmedia.at

**Grafische Umsetzung:** dolezal:media • www.dolezal.cc

**Herstellung:** Print Alliance HAV Produktions GmbH • www.printalliance.at

**Offenlegung gem. § 24 Mediengesetz:** ÖVI:news erscheinen viermal jährlich als unabhängige, überparteiliche Information des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft in Druckform.

**Für den Inhalt verantwortlich:** MMag. Anton Holzapfel. **Druck- und Herstellungsort:** Bad Vöslau. Namentlich gekennzeichnete Artikel müssen nicht die Meinung der Redaktion wiedergeben. Die Redaktion behält sich vor, Beiträge zu kürzen.

**Bildnachweise:** Adobe Stock: Cover, Seite 4, Seite 16, Seite 19, Seite 21, Seite 31: Alexander Isakov, Foto Alexander-Krzywanie, Jolly Schwarz, <https://www.pichiavo.com/poseidon-in-linz/>, Karin Sammer



## Ein Update zur Geldwäscheprävention bei Immobilienmaklern

*Die Gewerbeordnung erlegt Maklern umfangreiche Sorgfaltspflichten im Kampf gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung auf, deren Kontrolle von Aufsichtsbehörden zunehmend intensiviert wird.*

VON KARIN SAMMER

Viele Maklerkollegen in Wien erhielten über die Sommermonate Post vom Magistratischen Bezirksamt. Sie wurden aufgefordert, der Behörde eine schriftliche Risikobewertung des Unternehmens hinsichtlich des Risikos für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vorzulegen. Derartige Schwerpunktkontrollen, wie auf Nachfrage beim Magistrat eruiert werden konnte, sind nicht auf Immobilienmakler beschränkt und es wird auch nicht bei einer einmaligen Aktion bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Aufsichtsbehörden ihre Kontrollen weiter intensivieren werden.

Geldwäschebestimmungen sind zwar prinzipiell kein Neuland, allerdings werden sie regelmäßig nachgeschärft. Ein guter Anlass, sich also wieder einmal mit den geltenden Bestimmungen etwas näher vertraut zu machen.

Die letzte Änderung dazu erfolgte vor etwa einem Jahr im Rahmen der Geldwäschenovelle 2020, als die mittlerweile 5. EU-Geldwäscherichtlinie in Österreich umgesetzt wurde. Aktuell plant die EU-Kommission im Kampf gegen Geldwäsche nicht nur eine Bargeldobergrenze (EUR 10.000,-) einzuführen, sondern auch eine neue Überwachungsbehörde aufzubauen.

Der Immobilienbereich gilt bekanntlich als geldwäscheinfällig. Kraft Gewerbeordnung gehören Immobilienmakler neben anderen Gewerbebetreibenden zu den risikobehafteten und daher meldeverpflichteten Berufsgruppen (§§ 365m-365z GewO), die zur Mitarbeit an der Verbrechensbekämpfung verpflichtet sind, ebenso wie Banken und andere Finanzdienstleister, Rechtsanwälte, Wirtschaftstreuhänder oder Dienstleister in Bezug auf virtuelle →



Geldwäsche ist keine einzelne, klar abgrenzbare Handlung, sondern vielmehr ein Prozess. Dieser Prozess lässt sich in drei Phasen einteilen: Placement (Einbringung), Layering (Verschleierung), Integration. Die Phasen der Geldwäsche sind fließend.

Quelle Bild: <https://www.kreditrechner.com/ratgeber/geldwaeschepraevention-immobilienbranche/>

Währungen. Unüblichen Transaktionen und Transaktionsmustern ohne erkennbaren wirtschaftlichen oder rechtmäßigen Zweck sowie risikobehafteten Kunden ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Gewerbeordnung sieht daher auch für Makler zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verschiedene Sorgfaltsmaßnahmen und Prüfpflichten vor, deren penible Einhaltung durchaus herausfordernd sein kann.

Zuständige Behörde für die laufende Überwachung und Sicherstellung der Einhaltung der §§ 365m – 365z einschließlich der Sanktionierung gem. § 366b GewO 1994 von Verstößen gegen diese Bestimmungen ist die Gewerbebehörde. In den Bundesländern sind es die Bezirkshauptmannschaften, in Wien die MA 59.

Die Behörde oder auch die Geldwäschemeldestelle (angesiedelt beim Bundeskriminalamt) kann jederzeit Einsicht oder auch die Herausgabe von Aufzeichnungen und Unterlagen des Maklers verlangen. Dies betrifft sowohl jene über die vorzunehmende

Risikoanalyse als auch andere Aufzeichnungen und Unterlagen (z.B. zur Kundenidentifikation). Bei Nichtbeachtung der Sorgfaltspflichten drohen empfindliche Geldstrafen.

### Welche Verpflichtungen treffen den Makler?

Die Geldwäscheprevention für Immobilienmakler fußt im Wesentlichen auf drei Säulen:

- ◆ einem Risikomanagement
- ◆ gesetzlichen Sorgfaltspflichten
- ◆ dem Verdachtsmeldewesen

Viele Maßnahmen der Geldwäschebekämpfung basieren auf einem risikobasierten Ansatz: Je höher das Risiko, um so strengere Sorgfaltspflichten gelten. Auf Basis der Risikoanalyse sind sodann Sicherungsmaßnahmen abzuleiten wie beispielsweise:

- ◆ Erarbeitung von Kontrollmaßnahmen/interne Richtlinien zur Geldwäscheprevention,
- ◆ regelmäßige Schulung und Überprüfung der Mitarbeiter,
- ◆ Dokumentations- und Nachweispflichten für 5 Jahre,
- ◆ Whistleblowing-System.

### Was versteht man unter Geldwäsche?

Ausgangspunkt jeder Geldwäscherei ist der Besitz von illegal erworbenen Vermögenswerten, die durch Steuerhinterziehung, Betrug, Waffen- oder Drogenhandel, Korruption oder durch andere Straftaten erwirtschaftet wurden. Ziel der Geldwäsche ist es, diese gleichsam »schwarzen« Vermögenswerte durch eine Reihe möglichst unauffälliger und meist komplexer Transaktionen zu verschleiern, die es den Behörden erschweren, die illegale Herkunft der Vermögenswerte zu erkennen. Am Ende dieses Prozesses kann das »weißgewaschene« Vermögen wieder in den legalen Wirtschaftskreislauf überführt werden, ohne dabei die Aufmerksamkeit der Behörden auf sich zu ziehen, heißt es im Lagebericht der Geldwäschemeldestelle des Bundeskriminalamts. Die Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung sind daher auch in Österreich unter Strafe gestellt (§ 165 und § 278d Strafgesetzbuch).

### Risikoanalyse

Die vom Anwendungsbereich betroffenen Gewerbebetreibenden haben ihr eigenes Unternehmen einer Risikoanalyse (§ 365n1 GewO) zu unterziehen. Diese dient grundsätzlich dazu, das Risiko für das Unternehmen einschätzen zu können, von Dritten für Geldwäscherei oder Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden. Dabei ist zu beurteilen, ob die Kunden oder Länder, mit denen Geschäftsbeziehungen unterhalten werden, bzw. die durchgeführten Transaktionen oder verwendeten Vertriebskanäle ein potenzielles Risiko für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung darstellen könnten. →

Die zu ergreifenden Maßnahmen sollen in Relation zu den Möglichkeiten des verpflichteten Gewerbetreibenden stehen. Inwieweit der Unternehmer seinen Verpflichtungen nachkommen muss und wie intensiv seine Überprüfungshandlungen und Nachforschungen sein müssen, orientiert sich daher an der Größe des Unternehmens, seiner Struktur und den faktischen Möglichkeiten des Unternehmens.

Die Risikobewertung ist gem. § 365n1 Abs 2 GewO auf aktuellem Stand evident zu halten (empfohlen wird einmal jährlich) und ist der Behörde auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.

Die Unterlagen sind fünf Jahre lang aufzubewahren.

Das klingt aufs erste kompliziert, diese Verpflichtung kann aber mit dem Ausfüllen eines Risikoerhebungsbogens, der branchenspezifisch vom BM für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort erstellt wurde, erfüllt werden. Dieser kann nunmehr auch online im Unternehmensserviceportal (USP) ausgefüllt und, falls man eine entsprechende Aufforderung der Behörde erhalten hat, über dieses Portal direkt an die zuständige Behörde übermittelt werden.

Der Erhebungsbogen besteht aus einer Anzahl überschaubarer Fragen,

die gewissen Risikokategorien zugeordnet und mit Risikogewichten versehen sind. Je höher der daraus errechnete Durchschnittswert ausfällt, umso höher fällt auch die Risikoeinstufung für das Unternehmen aus, mit Geldwäschefällen konfrontiert zu sein. Werte kleiner als zwei weisen demnach ein sehr geringes Risiko aus, Werte zwischen 2 und 3 gelten als mittleres Risiko und Werte über 3 als erhöhtes Risiko.

Nur so viel: Für Makler ist eine geringe Risikoeinstufung (<2) aufgrund der vorgegebenen Risikogewichtung kaum zu erreichen, jedenfalls dann nicht, wenn der Standort des Unternehmens (geografisches Risiko) in einer exklusiven Geschäftsstraße, in der Innenstadt, in einer Fußgängerzone liegt. Der Großteil wird wohl eine zumindest durchschnittliche Risikobewertung erzielen.

Auch wenn die Aussagekraft dieses Instruments zu hinterfragen ist, den Unternehmen wird damit zumindest die Erfüllung dieser Verpflichtung wesentlich erleichtert. Wer von der Behörde eine Aufforderung zur Vorlage bekommt, aber keine Geschäfte tätigt, die unter die Geldwäschebestimmungen fallen, kann dies durch eine sogenannte Negativklärung übermitteln.

Offen ist, was mit den übermittelten Risikobewertungen geschieht. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse in statistische Berechnungen einfließen werden und möglicherweise für weitere Stichprobenprüfungen herangezogen werden. Die Aufforderung der Behörde, die Risikoberechnung vorzulegen, sollte daher keinesfalls ignoriert werden! Zum einen kann bereits dies eine Verwaltungsstrafe nach sich ziehen. Außerdem riskieren Unternehmen damit in weiterer Folge einer genaueren Prüfung unterzogen zu werden, nach dem Motto: Wenn das Unternehmen nicht einmal eine Risikobewertung vorlegen kann, wie schaut es denn dann mit der Einhaltung anderer Sorgfaltspflichten aus, lässt ein Behördenvertreter nach Rückfrage durchklingen. →

## Beispiele für Geldwäsche im Immobilienbereich

Der Immobiliensektor ist für Geldwäscher u.a. deshalb attraktiv, weil hier die Verschleierung der Herkunft widerrechtlich erlangter Vermögenswerte durch hohe Beträge mit einem Schlag »sauber gewaschen« werden können. Aufgrund der Vielzahl rechtlicher Gestaltungsoptionen für in- und ausländische juristische Personen ist die Möglichkeit zur Verschleierung von Mittelherkunft und zugehöriger Eigentumsverhältnisse im Immobiliensektor grundsätzlich als hoch zu bewerten, heißt es dazu in einem Bericht von Transparency International Deutschland. Werden beispielsweise Unternehmensgeflechte, Investmentfirmen, Offshore-Gesellschaften oder Stiftungen im Rahmen von Transaktionen genutzt, ist die Ermittlung des dahinterstehenden wirtschaftlich Berechtigten erheblich erschwert. Den Kern des Problems der Geldwäsche mit Immobilien bilden demnach vor allem die komplexen Fälle, die oft nur sehr schwer entdeckt werden können.

Eine gängige Methode, wie Geldwäscher versuchen, inkriminiertes Geld in den legalen Wirtschaftskreislauf zu integrieren, liegt in der Über- und Unterbewertung beim Kauf und Verkauf von Immobilien. Für den Ankauf wird ein Teil des Kaufpreises unregistriert unter der Hand geleistet. Die Immobilie wird einige Jahre gehalten, möglicherweise Renovierungsarbeiten durchgeführt und später zu einem deutlich höheren Preis verkauft. Die Differenz zum ursprünglichen Kaufpreis wird zum offiziellen Profit, der versteuert wird und nun legal auf dem Bankkonto liegt.

Bei der sogenannten Loan-Back-Methode werden Vermögenswerte einer Bank im Ausland anvertraut oder die Straftäter gewähren sich selbst einen Kredit über andere Länder, Strohleute und Scheinfirmen. Somit bekommt der Geldwäscher sein eigenes Geld in Form eines legalen Kredits, der daraufhin in Immobilienobjekte investiert werden kann. Die Nutzung komplexer Eigentümerstrukturen beziehungsweise Finanzierungsmodelle unter Einbindung von Off-shore-Standorten erleichtert die Verschleierung.

Eine weitere Variante bezeichnet die Back-To-Back-Loans: Hier hat die Sicherheit für einen Kredit ihren Ursprung in illegalen Aktivitäten. Bei einem Kreditausfall verwertet die Bank diese Sicherheit zur Tilgung von Hypothekendarlehen mit Geld aus Vortaten oder die Zinsen und Tilgungsraten für ein aufgenommenes Hypothekendarlehen werden mit illegalen Geldern bezahlt.

## Weitere Sorgfaltspflichten

Der Umfang der Sorgfaltspflichten bestimmt sich grundsätzlich nach der eigenen Risikoanalyse und nach dem konkreten Geschäftsfall/dem konkreten Kunden. Die Angemessenheit der Maßnahmen ist daher gegenüber der Behörde bei Nachfrage entsprechend dem ermittelten Risiko nachzuweisen. Je nach Kundenkreis bestehen vereinfachte und verstärkte Sorgfaltspflichten.

Erhöhte Sorgfaltspflichten gelten jedenfalls dann, wenn

- ◆ die Analyse ein erhöhtes Risiko ergibt,
- ◆ wenn es sich beim Kunden oder wirtschaftlichen Eigentümer um eine politisch exponierte Person (PEP) handelt oder
- ◆ bei Geschäften mit natürlichen oder juristischen Personen, die einen Bezug zu Drittländern mit hohem Risiko haben (HRJ-Liste der europäischen Kommission).

Kern dieser Sorgfaltspflichten ist die Feststellung und Überprüfung der Kundenidentität und Feststellung der Herkunft des Geldes. Die Sorgfaltspflichten erstrecken sich auch auf die Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeiter, welche Maßnahmen durchzuführen sind.

## Identitätsfeststellung

Ab wann muss ein Immobilienmakler von einem potenziellen Mieter oder Käufer einen Ausweis verlan-

## Was können Verdachtsmomente für Geldwäsche sein?

Die nachstehend angeführten Anzeichen können, müssen aber nicht zwangsläufig ein Indikator für Geldwäsche sein.

- ◆ Zweifel an der ausgewiesenen Identität des Kunden
- ◆ Eindruck, dass Vertragspartner direkten Kontakt zu vermeiden versucht
- ◆ Eigentümerwechsel in kurzen Abständen
- ◆ Identität des Vertragspartners ungeklärt, Kunde verlangt Anonymität
- ◆ Vertragspartner zeigt kaum Interesse am Objekt oder Preis
- ◆ Angebot einer (Teil-)zahlung in bar
- ◆ Wunsch nach schnellem Vertragsabschluss
- ◆ Geschäftshintergrund/Verwendungszweck unklar
- ◆ Kunde weicht Nachfragen aus
- ◆ auffällig komplexe Finanzierungsstrukturen

Quelle: Transparency International Deutschland

gen? Ein sogenanntes KYC (= know your customer), eine Identitätsfeststellung oder Feststellung des wirtschaftlichen Eigentümers ist jedenfalls dann erforderlich, wenn entweder eine Immobilientransaktion (ab einer Höhe von EUR 15.000) getätigt werden soll, oder bei einer Anmietung die monatliche Miete mindestens EUR 10.000 beträgt (§ 365m1 Abs 2 Z 2 GewO) oder ein Verdacht besteht, dass der Kunde an Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungstransaktionen mitwirkt.

Die Identitätsfeststellung und Prüfung hat idR vor Begründung einer dauernden Geschäftsbeziehung oder vor Ausführung einer Transak-

tion (§ 365q GewO) zu erfolgen. Die Formulierung legt nahe, dass eine Identitätsfeststellung sohin bereits bei Abschluss des Maklervertrages und daher noch vor einer Besichtigung zu erfolgen hätte. Ausgehend von den vom zuständigen Ministerium veröffentlichten FAQ sei jedoch bei Immobilienmaklern nicht schon die bloße Besichtigung von Miet- oder Kaufobjekten als Begründung einer Geschäftsbeziehung zu sehen, sondern erst die Abgabe einer rechtsbegründenden Erklärung seitens des Kunden oder Maklers. Diesem Gedanken folgend wird eine Identitätsfeststellung mit dem Zeitpunkt der Legung eines Anbots zusammenfallen. →



### UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKOANALYSE

- Dient der Risikoeinschätzung des Unternehmens, von Dritten für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden
- Risikoerhebungsbogen des BM für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
- Nachvollziehbar aufzeichnen und aufbewahren
- Auf aktuellem Stand evident zu halten (jährlich empfohlen)
- Genehmigung durch Geschäftsführer
- Der Behörde auf Verlangen zur Verfügung zu stellen



### KNOW YOUR CUSTOMER PRINZIP

- Identitätsprüfung des Kunden,
- Feststellung des Zwecks d. Transaktion
- Überprüfung der Herkunft von eingesetzten Mitteln
- Erforderlich bei Immobilientransaktion ab 15.000 € oder Miete ab 10.000 € oder Verdacht, dass der Kunde an Geldwäsche- oder Terrorismusfinanzierungstransaktionen mitwirkt.
- Befragung PEP – Status
- Aufbewahrungspflichten: mindestens 5 Jahre nach Beendigung der Geschäftsbeziehung



### VERSTÄRKTE SORGFALTPFLICHTEN BEI EINEM "PEP"

- Einholung der Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers (falls noch nicht erfolgt)
- Zustimmung der Führungsebene einholen vor Aufnahme der Geschäftsbeziehung mit der PEP
- Geldherkunft abklären.

Der Kunde muss jedenfalls eindeutig identifizierbar sein, etwa durch einen amtlichen Lichtbildausweis, bei juristischen Personen durch beweiskräftige Urkunden. Bei juristischen Personen und Rechtsträgern ist der **wirtschaftliche Eigentümer** zu identifizieren. Dies kann auch durch die Einsicht in das »Wirtschaftliche Eigentümer Register« erfolgen, das Daten über die wirtschaftlichen Eigentümer von Gesellschaften, Stiftungen und Trusts beinhaltet.

Für die Kundenidentifikation sind jedenfalls Name, Adresse und Geburtsdatum und eine Befragung nach dem PEP-Status aufzunehmen. Die WKO stellt hierfür Checklisten zur Kundenidentifizierung zur Verfügung. Über das öffentliche Online-Register echter Identitäts- und Reisedokumente (»PRADO«) – können beispielsweise ausländische Ausweise auf ihre notwendigen Merkmale überprüft werden.

### Was ist genau ein »PEP«?

Als Politisch Exponierte Person (PEP) gilt eine natürliche Person, die wichtige öffentliche Ämter (im Inland oder Ausland) ausübt oder ausgeübt hat, deren Familienmitglieder sowie dieser natürlichen Person nahestehende Menschen. Das betrifft daher u.a. amtierende und ehemalige (12 Monatsfrist) Staatschefs, Regierungschefs, sonstige Regierungsmitglieder, Parlamentsabgeordnete, Parteiführer, Diplomaten, Höchstrichter etc.

Die PEP-Abfrage und Selbsterklärung des Kunden/wirtschaftlichen Eigentümers muss jedenfalls gemacht werden!

Das kann über eine schriftliche Selbsterklärung erfolgen. Dazu können die von der WKO bereitgestellte Musterformulare verwendet werden.

### Mittelherkunft

Von der Sorgfaltspflicht umfasst ist auch eine Überprüfung der Herkunft des Geldes, zumindest ist diese auf Plausibilität zu kontrollieren.

Verstärkte Sorgfaltspflichten gelten, wenn es sich beim Kunden/bzw. beim wirtschaftlichen Eigentümer um einen PEP handelt, oder ein Bezug zu einem Drittland mit hohem Risiko besteht. In diesem Fall wird man sich nicht mehr nur auf Selbstauskünfte verlassen dürfen, wie RA Dr. Fletzberger in seinem immo-Webinar<sup>1</sup> betont, entsprechende Nachweise werden erforderlich sein. Hier wird nicht zuletzt der Makler in der Praxis leicht an seine Grenzen stoßen, wenn selbst die nationale Risikoanalyse der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung 2021 des Bundesministeriums für Finanzen einräumt, dass sich die Feststellung der wirtschaftlichen Eigentümer bzw. auch die Herkunft der Mittel durchaus schwierig gestalten kann, wie bei oft nur zu Zwecken des konkreten Erwerbs errichteten Erwerbsgesellschaften, an denen gegebenenfalls über viele Stufen und kompliziert verschachtelte Rechtsträger beteiligt sein können. Vergleichbares gilt für Fälle der Errichtung von (Erwerbs-)Gesellschaften zum Zweck der Verwaltung von Vermögenswerten. Dasselbe Problem

gilt mE auch für die Überprüfung der Mittelherkunft – auch hier wird man den Sorgfaltsmaßstab nicht überspannen dürfen.

Mit der letzten Geldwäschenovelle 2020 wurde die Möglichkeit geschaffen, dass etwa der Immobilienmakler zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten (§ 365p Abs 1-4 GewO) auch auf Dritte zurückgreifen kann. Gerade bei Immobilientransaktionen, bei deren Ausführung in aller Regel Banken, Rechtsanwälte oder Notare eingebunden sind, bietet sich eine Kooperation an, da hieran der Abwicklung von ein und derselben Transaktion ohnehin mehrere Berufsgruppen beteiligt sind, die zum Teil noch strengeren Sorgfaltspflichten unterliegen.

### Verdachtsmeldungen

Verdachtsmeldungen auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung sind an die Meldestelle Geldwäsche des Bundeskriminalamts zu richten. Diese können über eine verschlüsselte Email oder das Webportal »go-AML« erstattet werden. ♦

#### TIPP – Wichtige links:

##### Branchenspezifische Risikoehebungsbögen:

→ [www.bmdw.gv.at/Themen/Unternehmen/Bekaempfung\\_Geldwaesche\\_und\\_Terrorismusfinanzierung/Risikoanalyse.html](http://www.bmdw.gv.at/Themen/Unternehmen/Bekaempfung_Geldwaesche_und_Terrorismusfinanzierung/Risikoanalyse.html)

besteht aus einer

##### Checkliste Kundenidentifizierung:

→ [www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/checkliste-geldwaesche-identifizierung.pdf](http://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/checkliste-geldwaesche-identifizierung.pdf)

##### Ermittlung wirtschaftlicher Eigentümer:

→ [www.bmf.gv.at/services/wiereg.html](http://www.bmf.gv.at/services/wiereg.html)

##### Formular und Beiblatt zur Selbstauskunft PEP

→ [www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/checkliste-verhinderung-geldwaesche-terrorismusfinanzierung.html#heading\\_beiblatt](http://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/checkliste-verhinderung-geldwaesche-terrorismusfinanzierung.html#heading_beiblatt)

##### »PRADO« Überprüfung ausländischer Ausweise

→ [www.consilium.europa.eu/prado/de/prado-start-page.html](http://www.consilium.europa.eu/prado/de/prado-start-page.html)

##### Risikoländer (HFJ-Liste High Risk Jurisdiction)

→ [www.fma.gv.at/querschnittsthemen/geldwaescherei-und-terrorismusfinanzierung/laender-und-sanktionslisten/](http://www.fma.gv.at/querschnittsthemen/geldwaescherei-und-terrorismusfinanzierung/laender-und-sanktionslisten/)

##### Verdachtsmeldungen

→ [www.bundeskriminalamt.at/308/start.aspx](http://www.bundeskriminalamt.at/308/start.aspx)