
Kundenbezogene Sorgfaltspflicht in Erfüllung der Bestimmungen zur Geldwäscheprävention – Identifizierung und Überprüfung der Kund:innen

I. Natürliche Personen als Kund:innen

1) Identifizierung der Einzelperson; § 365p Abs 1 Ziffer 1 lit a GewO

Bei natürlichen Personen erfolgt die Identitätsfeststellung durch Vorlage eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises und der Anfertigung einer Kopie des Identitätsnachweises. Weiters bedarf es Angaben zum ständigen Wohnsitz der Kund:innen.

Sind Kund:innen nicht persönlich anwesend sondern werden vertreten, ist neben der Identität der/des Kund:in auch die Identität der/des Vertreter:in zu erheben. Bei Vertretung bedarf es weiters der schriftlichen Vergewisserung über das Vorliegen einer aufrechten Vertretungsbefugnis bzw. einer Kopie der Vollmacht.

Bitte beachten Sie, dass Immobilienmakler:innen ausländische Identifikationsnachweise im PRADO - Öffentliches Online-Register echter Identitäts- und Reisedokumente - auf ihre notwendigen Merkmale überprüft können.

2) Politisch Exponierte Person (PEP)-Prüfung; § 365s Abs 1 Ziffer 1 GewO

Kund:innen haben verpflichtend eine schriftliche Selbsterklärung über ihren PEP-Status abzugeben. Eine politisch exponierte Person (PEP) ist grundsätzlich eine natürliche Person, die wichtige öffentliche Ämter ausübt oder ausgeübt hat, sowie deren Familienmitglieder und bekanntermaßen nahestehende Personen. Welche konkrete Funktion in den jeweiligen Mitgliedstaaten zur PEP- Eigenschaft führt, hat die EU- Kommission ([ABl. C/2023/724 vom 10.11.2023](#)) veröffentlicht.

In Österreich gelten als politisch exponierte Personen:

- Bundespräsident, Bundeskanzler und die Mitglieder der Bundes- und Landesregierungen;
- Abgeordnete des Nationalrates und des Bundesrates;
- Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
- Richter des Obersten Gerichtshofs, des Verfassungsgerichtshofs und des Verwaltungsgerichtshofs;
- Präsidenten des Bundesrechnungshofes sowie die Direktoren der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Österreichischen Nationalbank;
- Botschafter, hochrangige Offiziere der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant;
- Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen bei denen der Bund/ein Land mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund/ein Land alleine betreibt oder die der Bund/ein Land durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht; sofern der jährliche Gesamtumsatz (aus den letzten festgestellten Jahresabschluss) eines solchen Unternehmens 1 000 000 Euro übersteigt – der Vorstand bzw. die Geschäftsführung.

- Direktoren, stellvertretende Direktoren und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei folgenden internationalen Organisationen: UNOV, UNODC, UNIDO, IAEA, OFID, OPEC, OSZE, WA, KAICIID, ICMPD, CTBTO, PSAC, IACA.

Bitte beachten Sie, dass der PEP- Status auch nach Beendigung der hochrangigen Funktion für weitere **zwölf Monate** erhalten bleibt und zu berücksichtigen ist. Dies gilt auch für Familienmitglieder oder Personen, die politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehen.

„Familienmitglieder“ sind

- a) der Ehepartner einer politisch exponierten Person oder eine dem Ehepartner einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person,
- b) die Kinder einer politisch exponierten Person und deren Ehepartner oder den Ehepartnern gleichgestellte Personen
- c) die Eltern einer politisch exponierten Person

„Bekanntermaßen nahestehende Personen“ sind

- a) natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer von juristischen Personen oder Rechtsvereinbarungen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten
- b) natürliche Personen, die alleiniger wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person oder einer Rechtsvereinbarung sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.

Sollte die/der Kund:in eine PEP sein, bedarf es vor Aufnahme bzw. Fortführung der Geschäftsbeziehungen einer Zustimmung der Führungsebene des Maklerunternehmens. Weiters ist die Mittelherkunft von Ihnen bitte vorab nachweislich zu belegen (z.B. durch Steuerbescheide, Gehaltszettel, Einantwortungsbeschlüsse, Schenkungsverträge, Finanzierungszusage der Bank...). Zudem ist die Geschäftsbeziehung einer verstärkten fortlaufenden Überwachung zu unterziehen.

3) Bezug zu einem Drittland mit hohem Risiko; § 365s Abs 8 GewO

Sollte ein Bezug zu einem Drittland mit erhöhtem Risiko bestehen, haben Kund:innen dies verpflichtend bekanntzugeben. Welche Drittländer mit hohem Risiko sind, ergibt sich aus der Delegierten VO (EU) 2016/1675 der Europäischen, die regelmäßig angepasst und zuletzt am 07.Februar 2024 geändert wurde: [aktueller Anhang der Drittländer mit hohem Risiko](#). Sollte ein Bezug zu einem der angeführten Länder bestehen, sind Immobilienmakler:innen angehalten die Geschäftsbeziehung einer verstärkten Überwachung zu unterziehen.

4) Überprüfung des Geschäftsvorgangs; § 365p Abs 1 Ziffer 3 GewO

Kund:innen haben Immobilienmakler:innen über den Zweck der angestrebten Geschäftsbeziehung, sowie – im Sinne einer Plausibilitätsprüfung – über die Herkunft der hierfür aufzuwendenden Geldmittel zu informieren. Als Beweismittel über die Mittelherkunft können Finanzierungszusagen der Bank, Bonitätsprüfungen, Gehaltsnachweise, Einantwortungsbeschlüsse, Schenkungsverträge und dergleichen dienen.

Bitte beachten Sie, dass Immobilienmakler:innen bei Verweigerung der Bekanntgabe aller voranstehender Informationen mit Ihnen keine Geschäftsbeziehung begründen dürfen bzw. bestehende Geschäftsbeziehungen beenden müssen.

Bei fehlender Plausibilität Ihrer Angaben und Vorliegen der Voraussetzungen, sind Immobilienmakler:innen angehalten, eine Geldwäscheverdachtsmeldung über [goAML](#) abzugeben.

Quelle: Wirtschaftskammer Wien | [Geldwäscheprävention](#) (Link)

OSWALD Immobilien PPG-Handelsgesellschaft mbH

FN 280195 b, HG Wien

Dorotheergasse 6-8/22

A-1010 Wien

[+43 1 532 28 03](#)

office@oswald-immo.com

www.oswald-immo.com

