

II. Juristische Personen oder Personengesellschaften als Kund:innen

1. Anfertigung einer Kopie des Gesellschaftsvertrag, eines aktuellen Firmenbuchauszug/Registerauszugs; § 365p Abs 1 Ziffer 1 lit b GewO

Bei juristischen Personen, die in einem öffentlichen Register (z.B. Firmenbuch) eingetragen sind, bedarf es einer [GISA-Abfrage](#) bzw. eines aktuellen [Firmenbuchauszugs](#) oder einer anderen gleichwertigen Urkunde, aus welcher der Firmensitz, die Gesellschaftsstruktur sowie die vertretungsbefugten Personen hervorgehen.

Bei juristischen Personen, die in keinem öffentlichen Register eingetragen sind, kann die Auftraggeberidentität, die jedenfalls die Identifizierung der vertretungsbefugten Personen umfassen muss, individuell erfolgen (bspw. Vorlage des Gesellschaftsvertrags, der Stiftungsurkunde, etc.).

2. Identifizierung vertretungsbefugter Person; § 365p Abs 1 Ziffer 1 lit b GewO

Die Identität der vertretungsbefugten Person(en) ist durch Vorlage eines **gültigen amtlichen Lichtbildausweises** und der Anfertigung einer Kopie des Identitätsnachweises festzustellen. Weiters bedarf es dezidierter Angaben über die Funktion in der Gesellschaft, die auf das Vorliegen einer aufrechten Vertretungsbefugnis schließen lassen.

Sollte(n) die vertretungsbefugte(n) Person(en) nicht persönlich anwesend sein, ist zudem die Identität des handelnden Vertreters zu erheben. Bei Vertretung bedarf es weiters der schriftlichen Vergewisserung über das Vorliegen einer aufrechten Vertretungsbefugnis bzw. einer Kopie der Vollmacht.

3. Feststellung und Überprüfung der Wirtschaftlichen Eigentümer:innen des Kunden; PEP-Status der Wirtschaftlichen Eigentümer:innen;

§ 365p Abs 1 Ziffer 2, § 365s Abs 1 Ziffer 1 GewO

Bei Rechtsträgern mit Sitz im Inland sind Immobilienmakler:innen verpflichtet, die Identität der dahinterstehenden natürlichen Personen als wirtschaftliche Eigentümer- durch Angaben der Kund:innen festzustellen, sowie durch einen Auszug aus dem [Register der Wirtschaftlichen Eigentümer](#) dahingehend zu überprüfen.

Ein einfacher oder erweiterter Auszug kann in der Anwendung „WiEReG Management System“ über das [Unternehmensserviceportal](#) abgerufen werden.

Wirtschaftlicher Eigentümer ist jene natürlichen Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle ein Rechtsträger letztlich steht. Bei Gesellschaften sind wirtschaftliche Eigentümer jene natürlichen Personen, die direkt oder indirekt einen ausreichenden Anteil von Aktien oder Stimmrechten halten, ausreichend an der Gesellschaft beteiligt sind, oder Kontrolle auf die Gesellschaft ausüben.

Bei Hinweisen auf eine Änderung Wirtschaftlicher Eigentümer:innen in der Kundenstruktur ist auch bei bestehender Geschäftsbeziehung jedenfalls die Einsicht und Überprüfung erforderlich.

Weiters ist die PEP-Eigenschaft **aller Wirtschaftlichen Eigentümer:innen** - in Form einer schriftlichen Selbsterklärung - zu überprüfen. 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 Wirtschaftlichen Eigentümer:innen der/des Kund:in eine PEP sein, bedarf es vor Aufnahme bzw. Fortführung der Geschäftsbeziehungen einer **Zustimmung der Führungsebene** des Maklerunternehmens und ist die weitere Geschäftsbeziehung einer verstärkten fortlaufenden Überwachung zu unterziehen.

4. 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.

5. 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.