

Wohnungseigentumsrecht

Bindung des Einzelrechtsnachfolgers
an Verfügungsakte im WEG

Mietrecht

Brandaktuell

Neue Hoffnung für Vermieter!
Keine Erhaltungspflicht für
Therme im MRG-Bereich

Liegenschaftsrecht

Sanktionierung eigenmächtiger Änderungen
im Miteigentum

Forum Immobilientreuhänder

Neu! Versicherungspflicht für
Immobilientreuhänder

Neu! Versicherungspflicht für Immobilientreuhänder

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 94 Z 35,
§ 117 Abs 7 bis 10
und § 376 Z 16a
GewO 1994

GewO-Novelle;
Immobilien-
treuhänder;
Vermögens-
schadenhaftpflicht-
versicherung

Am 26. 2. 2008 wurde im BGBl eine Novelle zur GewO 1994¹⁾ kundgemacht. **Immobilientreuhänder** gem § 94 Z 35 iVm § 117 GewO 1994 (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger) **bedürfen nunmehr für die Ausübung ihres Gewerbes einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung**. Mit dieser neuen gewerberechtlichen Verpflichtung wurde ein im Regierungsprogramm für die Jahre 2007 bis 2010 festgehaltenes Vorhaben („Versicherungspflicht für Immobilientreuhänder“) verwirklicht.

- Die neue Vermögensschadenhaftpflichtversicherung der Immobilientreuhänder, muss mit einer **Mindestversicherungssumme von € 100.000,- pro geschädigtem Vertragspartner** ausgestattet sein, der **Selbstbehalt** darf **maximal 5%** betragen.²⁾
- **Seit 27. 2. 2008 ist bei der Anmeldung des Gewerbes** der Immobilientreuhänder, der **Nachweis** einer dem Gesetz entsprechenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung **zu erbringen**.³⁾
- **Übergangsrecht für bestehende Betriebe:** Gewerbetreibende, die bereits vor dem 27. 2. 2008 die Berechtigung zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder besessen haben, sind verpflichtet, der Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft; in Statutarstädten: Magistrat; in Wien: Magistratisches Bezirksamt) **vor Ablauf von sechs Monaten nach Inkrafttreten der Novelle (sohin also bis spätestens zum Ablauf des 26. 8. 2008) den Bestand einer dem Gesetz entsprechenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachzuweisen**. Erfolgt der Nachweis nicht rechtzeitig, so hat die Behörde unverzüglich (!) ein Gewerbeentziehungsverfahren einzuleiten und die Streichung aus dem Gewereregister vorzunehmen.⁴⁾
- Das **Versicherungsunternehmen hat** der Gewerbebehörde **jeden Umstand, der das Nichtbestehen oder die Beendigung der gesetzlich vorgeschriebenen Versicherung zur Folge hat, anzuzeigen**. Der Umstand, der das Nichtbestehen oder die Beendigung des Versicherungsverhältnisses zur Folge hat, wird gegenüber einem Dritten erst nach Ablauf von zwei Monaten wirksam, nachdem der Versicherer diesen Umstand der Gewerbebehörde angezeigt hat.⁵⁾
- Bei **Wegfall der gesetzlich vorgeschriebenen Versicherung** hat die Gewerbebehörde unverzüglich (!) ein Gewerbeentziehungsverfahren einzuleiten und, wenn eine dem Gesetz entsprechende

neuerliche Versicherung nicht unverzüglich nachgewiesen wird, die **Gewerbeberechtigung längstens binnen zwei Monaten zu entziehen**.⁶⁾

- Der **Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder** hat eine **Rahmenvereinbarung** über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen, über die sich Immobilien-treuhänder unter www.wkimmo.at (Menüpunkt: Service für Mitglieder) im Detail informieren können. Zwei österreichische Versicherungsgesellschaften sind mit Kontrahierungszwang ausgestattet, sodass für Immobilientreuhänder mit der neuen Versicherungspflicht kein Hindernis für die Ausübung des Gewerbes besteht.

Die neue Versicherungspflicht für Immobilientreuhänder trägt dem Umstand Rechnung, dass die **Haftungsanforderungen an Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger⁷⁾ stetig anwachsen**. Einerseits weiten sich va die gesetzlichen Informations- und Aufklärungspflichten umfänglich mehr und mehr aus, andererseits wird der den Immobilientreuhänder treffende Sorgfaltsmaßstab in der Rsp zur Sachverständigenhaftung im Detail immer strenger beurteilt. Die Einführung einer verpflichtenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung unterstreicht, mit welcher hohen Ansprüchen der Immobilientreuhänder in seiner Tätigkeit konfrontiert wird.

Neben dem mit der Versicherungspflicht verknüpften **Vermögens- und Insolvenzschutz** für die Gewerbebetriebe selbst, wird freilich auch ein wichtiges und richtiges Signal für alle Auftraggeber und Kunden gesetzt: die nun mit der Beauftragung eines Immobilientreuhänders jedenfalls verbundene **Sicherheit** ist zweifelsfrei geeignet, das wachsende **Vertrauen** in den Berufsstand weiter zu steigern.

Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) BGBl I 2008/42; die Novelle dient vornehmlich der Umsetzung der EU-Richtlinien 2005/36/EG sowie 2005/60/EG.
- 2) § 117 Abs 7 GewO 1994 idgF.
- 3) § 117 Abs 8 GewO 1994 idgF.
- 4) § 376 Z 16a GewO 1994 idgF.
- 5) § 117 Abs 9 iVm § 92 Abs 2 GewO 1994 idgF.
- 6) § 117 Abs 10 GewO 1994 idgF.
- 7) Vgl etwa zur Haftung des Immobilienmaklers *Kriegner*, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung (2007) und *Kothbauer*, *immolex* 2007, 352 sowie zur Haftung des Immobilienverwalters *Fenyves*, Die Haftung des Immobilienverwalters, wobl 1992, 213 ff und *Hammerl*, Die Haftung des Immobilienverwalters (2005).