



# Viel Neues bei den Versicherungen für Immobilienreuhänder

**Absicherung.** Ab 01. Jänner 2017 sind alle Hausverwaltungen im Falle einer Veruntreuung von Klientengeldern versichert. Johann Gross, GROSS Versicherungsmakler GmbH, über die neue Vertrauensschadenversicherung und Änderungen bei der Berufshaftpflichtversicherung im Interview mit dem ImmoFokus.

Das Gespräch führte: Michael Neubauer

**Vertrauensschadenversicherung für Hausverwaltungen, Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienreuhänder. Klingt nach Mehrkosten. Wo sehen Sie den Nutzen?**

**Johann Gross:** Alle Hausverwalter sind ab 01. Jänner 2017 bei Veruntreuung von Klientengeldern, zum Beispiel Kauttionen, Rücklagen etc., versichert. Damit ist es dem Fachverband endlich gelungen, den Mitgliedern ein wichtiges Instrument mit einer weitreichenden Absicherung der Gelder von Kunden zu bieten. Dadurch wird der gesamte Berufsstand aufge-

wertet. Durch die Absicherung der Gelder sind sie nun anderen Berufsgruppen, die auch als Hausverwalter tätig sind, ebenbürtig.

**Aber werden damit nicht nur die schwarzen Schafe begünstigt?**

> Der Ansicht, dass damit nur schwarze Schafe auf Kosten der „braven“ Verwalter geschützt werden, kann ich nicht zustimmen. Statistiken zeigen, dass vorwiegend langjährige Mitarbeiter in Vertrauenspositionen Gelder veruntreuen. Außerdem erfolgt selbstverständlich eine umfassende Strafverfolgung

## „Vermeintliche Geschädigte werden zukünftig den einfacheren und kostengünstigeren Weg der Strafanzeige wählen.“



des Täters – oder haben Sie schon einmal erlebt, dass eine Versicherung Geld in beträchtlicher Höhe verschenkt? Dem Fachverband und ganz besonders dem Fachverbandsobmann Georg Edlauer ging es einzig und allein um eine lang notwendige Aufwertung des gesamten Berufsstandes, die Absicherung der Mitgliedsunternehmen in ihrer Existenz und die Sicherung von Treuhandgeld.

Geänderte Gegebenheiten und Erfahrungen aus Schadensfällen der Vergangenheit haben es notwendig gemacht, die Berufshaftpflichtversicherung – diese ist ja eine gesetzliche Pflichtversicherung – auf neue Beine zu stellen. Gemeinsam mit dem Fachverband wurde von uns ein neuer Rahmenvertrag ausgearbeitet, der von der UNIQA und der Wiener Städtischen Versicherung geführt wird.

### **Kommen wir zu den Neuerungen. Was hat sich geändert?**

> Für Personen- und Sachschäden beträgt die Mindestversicherungssumme – unabhängig

von der Grundversicherungssumme – 2 Millionen Euro. Die Nachdeckung wurde auf 10 Jahre verlängert. Es gibt ab sofort auch zusätzliche Versicherungssummen von 250.000 Euro, 750.000 Euro bzw. 3 Millionen Euro. Dazu kommt noch eine generell günstigere Prämie trotz dieser und anderer Erweiterungen beim Versicherungsschutz, wie zum Beispiel ein Versicherungsschutz für die Abwehr bei Strafverfahren und noch einiges mehr.

### **Wozu dient der Versicherungsschutz für die Abwehr bei Strafverfahren?**

> Vor kurzem fand in Salzburg der ÖVI Verwaltungstag statt. Dabei hat in einem Referat Univ.-Prof. Hubert Hinterhofer auf zu erwartende Zunahmen von Strafverfahren gegen Hausverwalter aufgrund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten hingewiesen. Vermeintliche Geschädigte werden zukünftig den einfacheren und kostengünstigeren Weg der Strafanzeige wählen. Der neue Berufshaftpflichtversicherungsrahmenvertrag trägt diesem Trend bereits Rechnung.



#### **Worauf sollten die Versicherten achten?**

> Wichtig ist, dass jeder seinen bestehenden Versicherungsvertrag prüft bzw. sich von seinem Vermittler bestätigen lässt, dass seine Versicherung mindestens 2 Millionen Euro für Personen- und Sachschäden umfasst, dass auch für die Abwehr bei Strafverfahren Versicherungsschutz besteht und die Verträge eine echte Nachdeckung von mindestens 10 Jahren beinhalten.

Bauträger müssen darauf achten, dass sie das Gewährleistungsrisiko versichert haben oder dass sogenannte Nachbesserungsbegleitschäden, also Schäden, die im Zuge der Behebung von Gewährleistungsmängeln verursacht werden, inkludiert sind. Ganz wichtig ist zu klären, ob ein Kündungsverzicht von Seiten der Versicherung im Schadensfall besteht

#### **Gibt es für Bauträger sonst noch Neues?**

> Bauträger, ob klein oder groß, beschwerten sich immer wieder über die Höhe der Prämie für ihre Berufshaftpflichtversicherung, weil sich diese nach den Nettobaukosten richtet.

Wir konnten nun erstmals eine transparente Darstellung der Prämie für den projektbezogenen Versicherungsumfang (Bauherrnhaftpflicht & Gewährleistungsdeckung) erwirken. Diese gibt den Bauträgern die Möglichkeit, die Prämienanteile pro Projekt zu verrechnen.

#### **Sind auch die Immobilienmakler von Änderungen betroffen?**

> Ja, neben den allgemeinen Erweiterungen beim Versicherungsschutz müssen laut einer EU-Verordnung Immobilienmakler für den Bereich der Hypothekarkreditvermittlung einen erhöhten Versicherungsschutz nachweisen. Dafür benötigen sie eine Versicherungssumme von mindestens 460.000 Euro für jeden einzelnen Schadensfall und insgesamt 750.000 Euro pro Kalenderjahr für alle Schadensfälle zusammen (die bisherige Mindestversicherungssumme für die Tätigkeit als Immobilienmakler von 100.000 Euro je Schadensfall bleibt unverändert). Was mich besonders freut, ist, dass es uns gelungen ist, diese Erweiterung im neuen Rahmenvertrag für die Berufshaftpflichtversicherung prämienfrei mitaufzunehmen. ■

**„Ganz wichtig ist zu klären, ob ein Kündungsverzicht von Seiten der Versicherung im Schadensfall besteht.“**