

Die Berufshaftpflicht von Immobilienmaklern

Anlass der SMK vom 28. Juni 2007

RA lic. iur. Florence Braun

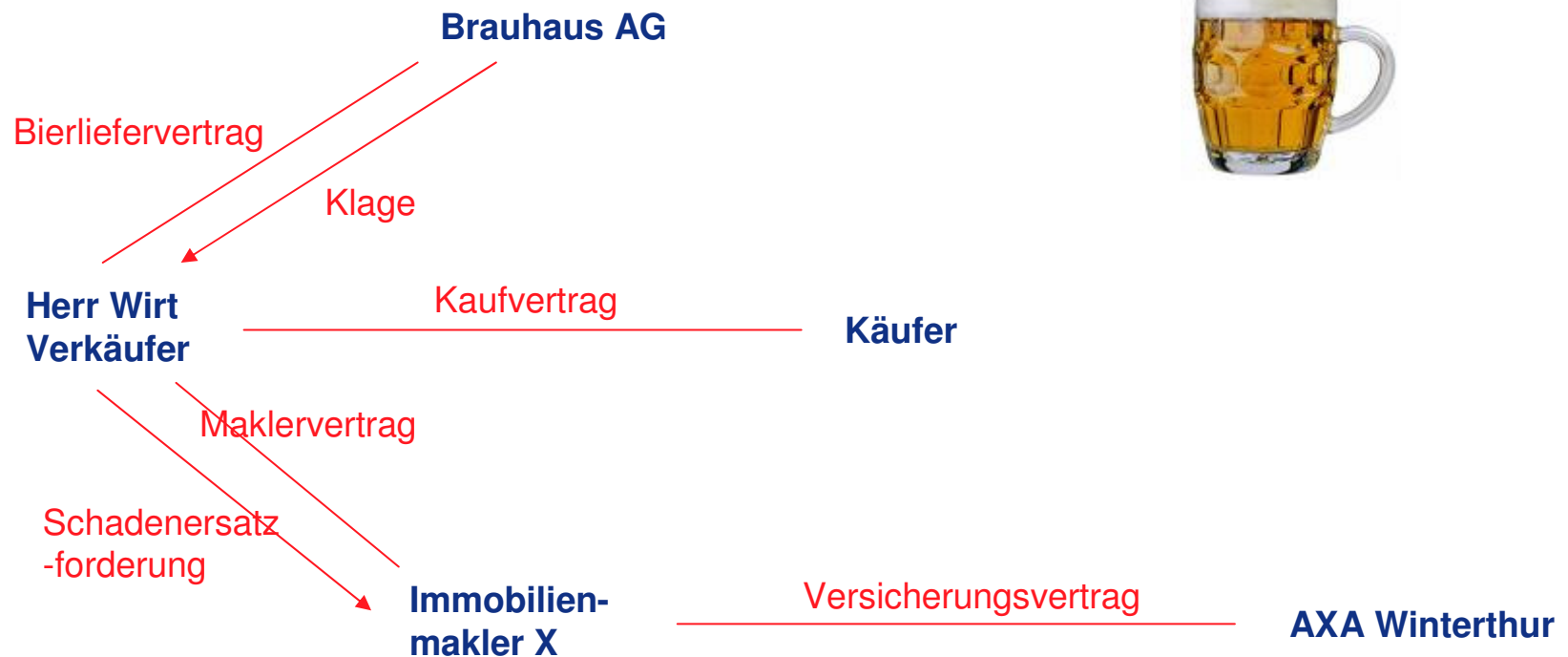


Für Vertrauen im Leben

Inhalt

- 1. Beispielfall: Bierliefervertrag**
- 2. Mögliche Berufshaftpflichtversicherungen für Immobilienfachleute**
 - 2.1 Modul Immobilitentreuhänder
 - 2.2 Modul Immobilienverwalter
 - 2.3 Modul Immobilienschätzer
- 3. Versicherungsumfang**
 - 3.1 Versicherte Haftpflicht
 - 3.2 Versicherte Person
 - 3.3 Versicherte Leistungen
 - 3.4 Einschränkungen
 - 3.5 Zeitliche Geltung
- 4. Haftungsvoraussetzungen**
 - 4.1 Schaden
 - 4.2 Pflichtverletzung
 - 4.3 Kausalzusammenhang
- 5. Weitere Schadenbeispiele**
- 6. Schlussbemerkungen**

1. Beispielfall: Bierliefervertrag



2. Mögliche Berufshaftpflichtversicherungen für Immobilienfachleute

2.1 Modul Immobilientreuhänder

2.2.1 Versicherte Tätigkeit

typische berufliche Tätigkeit als Immobilientreuhänder:

- kaufmännische und technische Immobilienverwaltung
- Treuhandfunktionen im Zusammenhang mit Immobilien
- Baubegleitung und Bauherrenbetreuung
- Maklertätigkeit (Nachweis und Vermittlung von Immobiliengeschäften)
- Immobilienschätzer

2. Mögliche Berufshaftpflichtversicherungen für Immobilienfachleute

nur aufgrund einer besonderen Vereinbarung:

- die Tätigkeit als Generalunternehmer
- die Tätigkeit als Planer und Bauleiter
- vom Versicherungsnehmer geführte gewerbliche Betriebsteile oder Nebenbetriebe

nicht versichert sind Ansprüche:

- aus der Überschreitung von Voranschlägen, aus mangelhafter Bauabrechnung oder mangelhafter Kontrolle von Bauabrechnungen
- aus der finanziellen Beratung im Zusammenhang mit Kauf, Verkauf und Vermittlung von Immobilien

2. Mögliche Berufshaftpflichtversicherungen für Immobilienfachleute

2.2.2 Berufliche Voraussetzungen

- entweder Inhaber des eidg. Diploms als Immobilien-Treuhänder
- oder gleichwertige Ausbildung (z.B. eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, lic. iur, etc.) und mind. 6-jährige Erfahrung als Immobilien-Treuhänder

Möglich ist auch mind. 6-jährige Erfahrung als Immobilien-Treuhänder und

- Handelsmatura oder Diplom einer vom Bund anerkannten Handelsmittelschule
- oder Diplom einer vom Bund anerkannten höheren technischen Lehranstalt (HTL) mit zusätzlichem Abschluss als kaufmännischer Angestellter
- oder Lehrabschluss als Hoch- oder Tiefbauzeichner mit zusätzlichem Abschluss als kaufmännischer Angestellter.

2. Mögliche Berufshaftpflichtversicherungen für Immobilienfachleute

2.2 Modul Immobilienverwalter

2.2.1 Versicherte Tätigkeit

- berufliche Tätigkeit als Immobilienverwalter aus kaufmännischer und technischer Immobilienverwaltung

nicht versichert sind Ansprüche:

- aus der Beratung in und Besorgung von Immobiliengeschäften (Kauf oder Verkauf, Vermittlung von Immobilien, Vermittlung der Finanzierung von Immobilien)
- aus der Überschreitung von Voranschlägen, aus mangelhafter Bauabrechnung oder mangelhafter Kontrolle von Bauabrechnungen

2.2.2 Berufliche Voraussetzungen

- eidgenössischer Fachausweis

2. Mögliche Berufshaftpflichtversicherungen für Immobilienfachleute

2.3 Modul Immobilienschätzer

2.3.1 Versicherte Tätigkeit

- berufliche Tätigkeit als Immobilienschätzer

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf:

- Ratschläge und Empfehlungen im Zusammenhang mit Investitionen in Umbauten und Renovationen von Immobilien
- Bewertungen, Analysen und Expertisen, die durch anerkannte Analysemethoden und Wertberechnungen bestimmt werden

2.3.2 Berufliche Voraussetzungen

- eidg. Diplom oder kantonaler Fähigkeitsausweis als Immobilientreuhänder, Immobilienschätzer, Architekt oder Ingenieur oder gleichwertige Ausbildung
- und mind. 4-jährige Praxis als Immobilienschätzer

3. Versicherungsumfang

3.1 Versicherte Haftpflicht

Versichert ist die Haftpflicht aus den genannten Tätigkeiten und Eigenschaften.

Versicherungsschutz für Schadenersatzansprüche, die gegen die versicherte Person aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen europäischer Staaten erhoben werden bei

- Sachschäden
- Personenschäden
- Vermögensschäden

Exkurs: Versicherungssumme

- Sach- und Personenschäden: standardmässig CHF 5 Mio.
- Vermögensschäden: während den ersten drei Jahren höchstens CHF 3 / 5 Mio.

3. Versicherungsumfang

3.2 Versicherte Personen

- Versicherungsnehmer
- Mitarbeiter und Hilfspersonen aus ihren dienstlichen Verrichtungen für den versicherten Betrieb
- nach Vertragsschluss neu hinzu kommende Personen (Vorsorgeversicherung)

3.3 Versicherte Leistungen

- Entschädigung begründeter Ansprüche
- Abwehr unbegründeter Ansprüche (passiver Rechtsschutz)
- einschliesslich Zinsen, Schadenminderungs-, Expertise-, Anwalts-, Gerichts-, Schiedsgerichts- und Vermittlungskosten, Parteientschädigungen
- falls vereinbart:
 - Rechtsschutz im Strafverfahren
 - Verzicht auf Einrede der Grobfahrlässigkeit

3. Versicherungsumfang

3.4 Einschränkungen

- Schaden bei der Begehung von Verbrechen oder Vergehen verursacht wurde
- Schaden vorsätzlich herbeigeführt
- Schaden aus nicht abgeführten Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen
- etc.

3. Versicherungsumfang

3.5 Zeitliche Geltung

Normalfall



3. Versicherungsumfang

Vorrisiko

nur aufgrund besonderer Vereinbarung



3. Versicherungsumfang

Nachrisiko

ohne besondere Vereinbarung, wenn Anspruch innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfristen erhoben



4. Haftungsvoraussetzungen

4.1 Schaden

Jede unfreiwillige und damit ungewollte Vermögenseinbusse:

- Verminderung der Aktiven
- Vermehrung der Passiven
- entgangener Gewinn

Schadensberechnung gemäss Differenztheorie:

gegenwärtiges Vermögen



hypothetisches Vermögen ohne
schädigendes Ereignis

4. Haftungsvoraussetzungen

4.2 Pflichtverletzung

Sorgfalts- und Treuepflichten nach Art. 398 OR (Auftrag), insbesondere:

- günstiger Vertragsabschluss
- Information des Auftraggebers über alle Umstände

4. Haftungsvoraussetzungen

4.3 Kausalzusammenhang

Beziehung zwischen der Schadenursache und dem eingetretenen Schaden.

Der Kausalzusammenhang wird dann bejaht, wenn die betreffende Ursache nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung an sich geeignet war, den eingetretenen Erfolg zu bewirken, so dass der Eintritt dieses Erfolges als durch die fragliche Tatsache allgemein begünstigt erscheint.

5. Weitere Schadenbeispiele

Fall "ausseramtlicher" Kaufvertrag



Fall Nebenkosten



Fall Einschleichdiebstahl



6. Schlussbemerkungen

Fragen?

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!