

# Wie werde ich Immobilienverwalter?

---



## Rechtliche Grundlage

Die Tätigkeit des Gewerbes Immobilitentreuhänder ist in § 117 der Gewerbeordnung geregelt. Das Gewerbe der Immobilitentreuhänder umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

Es handelt sich dabei um so genannte „reglementierte Gewerbe“. Das bedeutet, dass bei der Gewerbebeanmeldung bestimmte Ausbildungen und facheinschlägige Tätigkeiten nachzuweisen sind (= Befähigungsnachweis).

### Immobilienverwalter

Der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters umfasst sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind. Dazu zählt auch das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt,

- im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen.
- Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten.
- bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

Immobilienverwalter sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht. Die Vertragsserrichtung durch Immobilienverwalter ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

## Zugang zum Gewerbe/**Zugangsverordnung**

### Fachliche Qualifikation Immobilienverwalter

Die fachliche Qualifikation für die Tätigkeiten der Immobilienverwalter wird durch folgende Belege erfüllt:

1. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines facheinschlägigen Universitätslehrganges oder Fachhochschul-Studienganges **und** eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit

**oder**

2. a) Zeugnisse über

aa) den erfolgreichen Abschluss einer wirtschaftswissenschaftlichen Studienrichtung oder der Studienrichtung Rechtswissenschaften **und** eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit

oder

ab) den erfolgreichen Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule oder deren Sonderformen **und** eine mindestens eineinhalbjährige fachliche Tätigkeit **oder** einer allgemein bildenden höheren Schule **und** eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit

oder

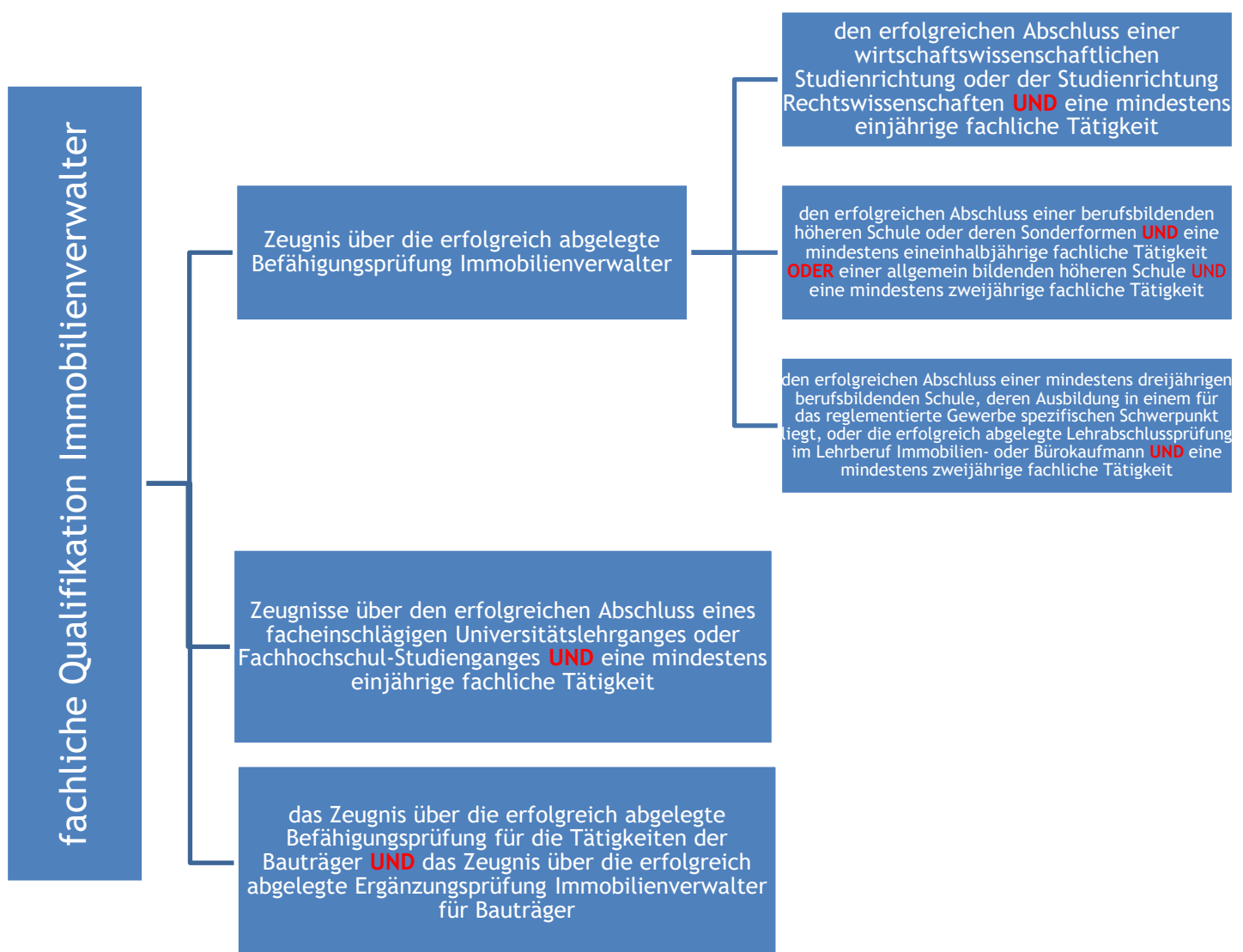
ac) den erfolgreichen Abschluss einer mindestens dreijährigen berufsbildenden Schule, deren Ausbildung in einem für das reglementierte Gewerbe spezifischen Schwerpunkt liegt, oder die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf Immobilien- oder Bürokaufmann **und** eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit

**und**

b) das Zeugnis über die erfolgreiche Ablegung der Befähigungsprüfung Immobilienmakler

oder

3. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für die Tätigkeiten der Bauträger **und** das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Bauträger.



## Fachliche Tätigkeit Immobilienverwalter

Unter einer fachlichen Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Immobilienverwalter einschlägig ist, verstehen die Gewerbebehörden die eigenständige Erledigung von kaufmännischen und verwaltungstechnischen Aufgaben in der Immobilienverwaltung als Hausverwaltungskraft.

## Gewerbebeanmeldung

Die Gewerbebeanmeldung ist bei der Bezirkshauptmannschaft beziehungsweise beim Magistrat durchzuführen. Zusätzlich zu den allgemeinen Erfordernissen ist der Nachweis der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung zu erbringen.

Immobilienverwalter haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 400.000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt pro Schadensfall von höchstens fünf Prozent vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 1.200.000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

Download:

[Formular Gewerbebeanmeldung](#)

[Rahmenvertrag Vermögensschadenhaftpflichtversicherung Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder](#)

## Weitere Informationen:

Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder  
WKO Oberösterreich  
Hessenplatz 3, 4020 Linz  
T 05-90909-4721  
E [alle-immobilien@wkoee.at](mailto:alle-immobilien@wkoee.at)  
W [wko.at/ooe/immobilien](http://wko.at/ooe/immobilien)

Martina Eisenhuber, Assistentin

## **Vorbereitungskurse für die Befähigungsprüfung**

WIFI OÖ GmbH  
Wiener Str. 150  
4021 Linz  
T 05 7000-7540  
E [andreas.hornung@wifi-ooe.at](mailto:andreas.hornung@wifi-ooe.at)  
W [www.wifi-ooe.at](http://www.wifi-ooe.at)

Ansprechpartner: Mag. Andreas Hornung, Produktmanager

Information und Anmeldung auf der [WIFI Oberösterreich Website](#) sowie bei Herrn Mag. Andreas Hornung (T 05-7000-7540, E [andreas.hornung@wifi-ooe.at](mailto:andreas.hornung@wifi-ooe.at)).

## **Befähigungsprüfung**

**Prüfungsservice  
WKO Oberösterreich**

Wiener Str. 150  
4021 Linz

T 05 90909-4043

E [nicole.weinzinger@wkoee.at](mailto:nicole.weinzinger@wkoee.at)

Ansprechpartnerin: Nicole Weinzinger, BSc, Prüfungsmanagerin

Informationen, Termine und Anmeldung bei Frau Nicole Weinzinger (T 05-90909-4043,  
E [nicole.weinzinger@wkoee.at](mailto:nicole.weinzinger@wkoee.at)).