

Stellungnahme

des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft

**zum Entwurf der vierten Verordnung zur Änderung der Makler
und Bauträgerverordnung**

(Drucksache 93/18)

**Gesamtverband der Deutschen
Versicherungswirtschaft e. V.**

Wilhelmstraße 43 / 43 G, 10117 Berlin
Postfach 08 02 64, 10002 Berlin
Tel.: +49 30 2020-5314
Fax: +49 30 2020-6314

51, rue Montoyer
B - 1000 Brüssel
Tel.: +32 2 28247-30
Fax: +32 2 28247-39
ID-Nummer 6437280268-55

Ansprechpartner:
Sabine Pareras

Abteilung Haftpflicht-, Kredit-, Transport-,
Luftfahrt-, Unfall- und Rechtsschutz-
versicherung, Assistance, Statistik

E-Mail: s.pareras@gdv.de



Zusammenfassung

- 1) Die Einführung von Pflichtversicherungen ist grundsätzlich kritisch zu sehen. Denn sie verteuern erfahrungsgemäß den Versicherungsschutz. Pflichtversicherungen sind nur gerechtfertigt, wenn ein besonders schutzwürdiges Interesse Dritter besteht. Sie sind nicht erforderlich, wo wie hier ein funktionierender Markt existiert. **Der GDV begrüßt daher, dass der Verordnungsentwurf sich hinsichtlich der Einführung obligatorischer Versicherungen als Berufszulassungsvoraussetzung nur auf die Berufshaftpflichtversicherung für reine Vermögensschäden beschränkt.** Die Erstreckung der Versicherungspflicht auf Personen-, Sach- sowie Vertrauensschäden – wie zum Teil gefordert – wird abgelehnt.
- 2) Würde der Umfang der Pflichtversicherung auf Personen- und Sachschäden so kurz vor Inkrafttreten der Versicherungspflicht am 01.08.2018 erweitert, bliebe außerdem zu wenig Zeit, um den notwendigen Versicherungsschutz rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.
- 3) Zu besonderen Problemen für den Berufsstand würde die Erstreckung der Versicherungspflicht auf Vertrauensschäden führen.

1) Grundsätzliche Bedenken bzgl. der Einführung neuer Pflichtversicherungen

Der GDV begrüßt, dass der Verordnungsentwurf sich hinsichtlich der Einführung obligatorischer Versicherungen als Berufszulassungsvoraussetzung auf die Berufshaftpflichtversicherung für reine Vermögensschäden beschränkt. Denn Pflichtversicherungen werden aus folgenden Gründen kritisch gesehen:

Pflichtversicherungen verteuern den Versicherungsschutz

Freiwillige Versicherungslösungen bieten gegenüber Pflichtversicherungen den Vorteil, dass sie individuell auf das jeweilige Risiko zugeschnitten werden können. Aufgrund der starren gesetzlichen Vorgaben zum Deckungsumfang ist dies bei Pflichtversicherung nur sehr eingeschränkt möglich. Dadurch verteuert sich der Versicherungsschutz erfahrungsgemäß gerade für kleinere Versicherungsnehmer.

Hinzukommt, dass der mit einer Pflichtversicherung verbundene Verwaltungsaufwand für alle Beteiligten erfahrungsgemäß enorm ist. Pflichtversicherungen führen zu einem Mehr an Bürokratie und damit zu Mehrkosten auf Seiten der Behörden, der Versicherer und der Unternehmen, da Abschluss und Bestehen einer Pflichtversicherung dauerhaft überwacht werden müssen. Erhöhter Verwaltungsaufwand verursacht Kosten, die sich zusätzlich auch auf die Versicherungsbeiträge auswirken.

Pflichtversicherungen sind nicht notwendig, wo ein funktionierender Markt existiert

Im Bereich der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung geht der GDV für die **Immobilienverwalter** von einer relativ hohen Versicherungsdichte aus. Denn der Verwalter hat ein Eigeninteresse, sich gegen die Inanspruchnahme durch Dritte abzusichern und der angebotene Versicherungsschutz ist nicht teuer. Auf dem Markt existieren außerdem verschiedene Verbandsdeckungen. In einem solchen Marktumfeld stehen den erheblichen zusätzlichen Kosten der Marktteilnehmer bei Einführung einer Pflichtversicherung (s. oben) nur geringe Vorteile im Sinne der Verbesserung des Verbraucherschutzes gegenüber.

Pflichtversicherungen sind nur gerechtfertigt, wenn ein besonders schutzwürdiges Interesse Dritter besteht

Wohnimmobilienverwalter tragen im Vergleich zu vielen anderen Berufsgruppen (bspw. zu vielen Handwerksberufen), die ebenfalls hohe Sach-

werte Dritter bei ihrer Auftragserfüllung zum Gegenstand haben und auch Personenschäden auslösen können, kein höheres Risiko als diese. Ein besonderes schutzwürdiges Interesse, das eine Pflichtversicherung gerade für Wohnimmobilienverwalter rechtfertigen würde, kann daher schon deswegen nicht gesehen werden.

Darüber hinaus ist es jeder WEG und jedem Eigentümer einer Wohnimmobilie im Rahmen der Privatautonomie und der Marktwirtschaft unbenommen, Verwalterverträge nur mit solchen Verwaltern abzuschließen, die bereits auf freiwilliger Basis beruhende Versicherungen abgeschlossen haben. Ein besonderes schutzwürdiges Interesse, das die Einführung einer Pflichtversicherung verlangen würde, ist insofern nicht anzunehmen.

Statt durch Erweiterung der vorgesehenen Versicherungspflichten wäre bei dieser Ausgangslage der staatliche Fürsorgeauftrag marktwirtschaftlich autonom und damit effizienter dadurch zu erfüllen, dass die Eigentümer verstärkt über die Sinnhaftigkeit und Möglichkeit von Versicherungsschutz auch für Personen- und Sachschäden informiert werden. Durch eine bessere Informationslage der Eigentümer, würden diese in die Lage versetzt, im Rahmen von Ausschreibungen bzw. Verlängerung von Verwalterverträgen neben der Expertise auch eine risikokonforme Absicherung der Verwalter zu prüfen.

2) Anforderungen an den Versicherungsschutz

Bei der Ausgestaltung der Anforderungen an den Versicherungsschutz ist wichtig, dass – wie in § 15 MaBV vorgesehen – ein angemessener und praktikabler Weg gegangen wird.

Die Vereinbarung marktüblicher Ausschlüsse muss zulässig sein.

Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 2 MaBV sind Ausschlüsse nur insoweit zulässig, als sie marktüblich sind und dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen. Diese Regelung wird begrüßt. Denn die Möglichkeit marktübliche Ausschlüsse zu vereinbaren ist wichtig, damit Versicherungsschutz zu bezahlbaren Versicherungsprämien dauerhaft gewährleistet werden kann. Die Formulierung „marktübliche Ausschlüsse“ gestattet dem Versicherer die Vereinbarung von Ausschlüssen nur in engen Grenzen, da stets zu beachten ist, dass durch den Ausschluss die Erreichung des jeweiligen Zwecks der Pflichtversicherung nicht gefährdet wird. Dieses Korrektiv hat sich nach Einschätzung des GDV bereits in anderen Pflichtversicherungen als ausreichend erwiesen und führt dazu, dass solche Ausschlüsse vereinbart werden, deren Notwendigkeit evident ist.

Die Mindestversicherungssumme und die Begrenzung der Jahreshöchstleistung sollen maßvoll festgesetzt sein.

Die vorgesehene Mindestversicherungssumme beträgt gemäß § 15 Absatz 2 MaBV 500 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 000 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Nach Einschätzung des GDV wäre eine Mindestversicherungssumme von 250 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 500 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres ausreichend für die Versicherung reiner Vermögensschäden.

Rechtzeitige Rechtssicherheit hinsichtlich der Anforderungen an den Versicherungsschutz

Falls die Pflichtversicherung trotz aller o.g. Bedenken auch auf Personen- und Sachschäden und sogar Vertrauensschäden erstreckt werden würde, müssen die Versicherer Rechtssicherheit auch bezüglich der sich ergebenden Anschlussfragen bekommen. Insbesondere hinsichtlich der Fragen, wie die Pflichtversicherung dann ausgestaltet wäre (z.B. pauschale oder gesonderte Mindestversicherungssummen? Einheitliche Definition des Versicherungsfalls?).

Wichtig wäre auch zu wissen, ob die Deckung für Personen- Sach- und Vermögensschäden in einer Berufshaftpflichtversicherung angeboten werden muss oder ob man dem Prinzip der Spartenentrennung folgt und wie bisher eine Betriebshaftpflicht- und eine Berufshaftpflichtversicherung vorgehalten werden kann.

Insbesondere wenn das Prinzip der Spartenentrennung aufgehoben würde, kämen umfangreiche Produktentwicklungen und Umstellungen auf die Versicherer zu, für die die Zeit bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr reichen dürfte. Auch wäre damit zu rechnen, dass sich der **Anbietermarkt wahrscheinlich verkleinern** würde, da viele Versicherer, die bisher Personen- und Sachschadendeckungen für Verwalter in einer Betriebshaftpflichtversicherung anbieten, keine Deckungen für Vermögensschäden bieten und folglich als Anbieter wohl künftig nicht mehr zur Verfügung stünden.

3) Spezifische Bedenken bzgl. der Einführung einer Vertrauensschadenversicherung

Ausdrücklich begrüßt wird, dass davon abgesehen wurde, den Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung als Erlaubnisvoraussetzung für Wohnungseigentumsverwalter und Immobilienmakler vorzusehen.

Diese wird von einigen Verbänden für solche Fälle gefordert, in denen der **Verwalter vorsätzlich, durch kriminelle Handlungen wie z.B. Unterschlagung das Vermögen der WEG schädigt**. Diese Forderung verkennt jedoch die Konstruktion und den Zweck einer Vertrauensschadenversicherung. Dieses Missverständnis soll an dieser Stelle aufgeklärt werden:

Konstruktion und Zweck einer Vertrauensschadenversicherung

Durch den Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung kann sich ein Versicherungsnehmer (z. B. auch eine WEG-Verwalter) typischerweise dagegen schützen, dass er selber durch vorsätzliches kriminelles Verhalten seiner Mitarbeiter (z.B. Unterschlagung von Firmenvermögen) geschädigt wird. **Kein Versicherungsschutz besteht jedoch für das eigene vorsätzliche kriminelle Verhalten des Verwalters als Versicherungsnehmer**. Ein solcher Versicherungsschutz würde dem Grundprinzip einer jeden Versicherung widersprechen. Für vorsätzliche Schädigungen kann dem Versicherungsnehmer als „Täter“ – schon im Interesse der redlichen Versichertengemeinschaft – naturgemäß kein Versicherungsschutz geboten werden. So kann z.B. auch ein Einbrecher nicht den geplanten Einbruch versichern. Daher liefe eine Pflicht des Verwalters zum Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung für Schäden durch sein eigenes kriminelles Verhalten ins Leere.

Eine Vertrauensschadenversicherung kann Schutz vor kriminellen Handlungen nur bieten, wenn die Handlung nicht durch den Versicherungsnehmer sondern durch Mitarbeiter oder andere Personen begangen werden. Zu nennen sind im vorliegenden Kontext folgende beiden Konstellationen:

- Grundsätzlich möglich ist eine Vertrauensschadenversicherung in Fällen, in denen die Verwaltung durch eine juristische Person wahrgenommen wird und z.B. ein Minder- oder Fremd-Geschäftsführer einer Immobilienverwaltungs-GmbH oder Mitarbeiter eines Verwaltungsunternehmens die Kunden des Unternehmens schädigt. Diese Konstellation dürfte nach unserer Einschätzung jedoch nicht der Standardfall sein.
- Denkbar und auf dem Markt anzutreffen sind auch Verbandsdeckungen, für welche der jeweilige Verband als Versicherungsnehmer fungiert. Diese Verbandsdeckungen beinhalten eine Vertrauensschadenversicherung für den Fall, dass die Verwaltungsunternehmen als Mitglieder des Versicherungsnehmers und Vertrau-

enspersonen im Sinne des Versicherungsschutzes die WEG durch eine vorsätzliche kriminelle Handlung schädigen.

Würde der Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung als Erlaubnisvoraussetzung für Wohnungseigentumsverwalter vorgeschrieben, müssten Wohnungseigentumsverwalter, die nicht als juristische Person organisiert sind, um die Erlaubnis gemäß § 34c GewO zu erlangen, einem dieser Berufsverbände beitreten: Dies kann nicht Sinn und Zweck der vorgesehenen Berufszulassungsregelung sein!

Lösungsansatz: freiwilliger Versicherungsschutz für die WEG als Versicherungsnehmer für Schäden durch vorsätzliche unerlaubte Handlungen des Verwalters

Entsprechend dem Wohnungseigentümer, der sich selber gegen Einbruch und Diebstahl versichern kann, **kann die WEG auf freiwilliger Basis eine Vertrauensschadenversicherung für solche Schäden abschließen, die ihr durch vorsätzliche unerlaubte Handlungen des Verwalters und seiner Mitarbeiter zugefügt werden.** Mit dieser Möglichkeit stellt der Versicherungsmarkt für WEG ein ausreichendes und auch genutztes Instrumentarium der selbständigen, d. h. von der Versicherungsentscheidung eines Verwalters oder Verbandes unabhängigen Vorsorge zur Verfügung, um sich vor den Folgen vorsätzlich gesetzwidrigen Verhaltens von Immobilienverwaltern zu schützen. Die autonome Versicherungsentscheidung einer WEG als potentiell von kriminellem Verhalten Geschädigte sehen wir als einzig systemkonform und damit dem dirigistischen Eingriff über eine Pflichtversicherung überlegen an.

Statt einer Ausdehnung der Pflichtversicherung auf Vertrauensschäden mit den oben beschriebenen gravierenden Folgen und Problemen, sollte eine Aufklärung der Wohnimmobilieneigentümer über Kriminalitätsrisiken sowie mögliche Präventions- und Absicherungsmaßnahmen das Ziel sein.

Berlin, den 19.04.2018