

Stellungnahme

des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft

**zum Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum
(Drucksache 18/10190)**

**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
**Haftpflicht-, Kredit-, Transport- und
Luftfahrtversicherung, Statistik**

E-Mail: s.pareras@gdv.de

www.gdv.de



Zusammenfassung

1. Der GDV begrüßt, dass der Regierungsentwurf von der Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienmakler absieht. Für Immobilienmakler sieht der GDV kein besonderes Berufshaftungsrisiko, das die Einführung neuer Pflichtversicherungen rechtfertigen würde.

Aber auch die Einführung einer Pflichtversicherung für Verwalter von Wohnungseigentum gemäß § 34 c Absatz 2 Nummer 3 GewO neu ist kritisch zu sehen. Denn jeder WEG ist es im Rahmen der Privatautonomie 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 daher nicht anzunehmen. Gerade für Immobilienverwalter geht der GDV außerdem von einer relativ hohen Versichersicherungsdichte auf freiwilliger Basis aus. Freiwillige Versicherungslösungen sind einer Pflichtversicherung jedoch grundsätzlich vorzuziehen.

2. Wird eine Pflichtversicherung dennoch eingeführt, ist zu beachten, dass bei der Ausgestaltung der Anforderungen an den Versicherungsschutz und für die Umsetzung in die Praxis ein angemessener und praktikabler rechtlicher Rahmen vorgesehen wird.

1. Der GDV begrüßt, dass der Regierungsentwurf von der Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienmakler absieht. Auch die Einführung einer Pflichtversicherung für Verwalter von Wohneigentum gemäß § 34 c Absatz 2 Nummer 3 GewO-neu ist kritisch zu sehen.

Dies ist wie folgt zu begründen:

a. 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.

Dieser Kostenaspekt wird zusätzlich dadurch verschärft, dass die Tätigkeiten z. B. von Verwaltern von Wohneigentum, Immobilienmaklern, Versicherungs- und Finanzvermittlern häufig personenidentisch ausgeübt werden und sich die Versicherungssummen bzw. die Versicherungsprämien der verschiedenen Pflichtversicherungen dann entsprechend addieren würden. Hinzuweisen ist insbesondere auf die neu eingeführte Pflichtversicherung für Immobiliendarlehensvermittler gemäß § 34 i GewO.

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

b. Pflichtversicherungen sind nicht notwendig, wo ein funktionierender Markt existiert

Im Bereich der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung geht der GDV auch 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 zusätzlichen Kosten der Marktteilnehmer bei Einführung einer Pflicht-

versicherung (s. oben) nur geringe Vorteile im Sinne der Verbesserung des Verbraucherschutzes gegenüber.

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

Jeder WEG ist es 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 der WEG, das die Einführung einer Pflichtversicherung verlangen würde, ist insofern nicht anzunehmen. Statt durch die Einführung einer Versicherungspflicht wäre bei dieser Ausgangslage der staatliche Fürsorgeauftrag marktwirtschaftlich autonom und damit effizienter dadurch zu erfüllen, dass die WEG verstärkt über die Sinnhaftigkeit und Möglichkeit von Versicherungsschutz informiert werden.

Auch für die **Immobilienmakler** sehen wir kein besonderes Berufshaftrisiko, das die Einführung neuer Pflichtversicherungen rechtfertigen würde: Nach den Erfahrungen der Vermögensschadenhaftpflichtversicherer beziehen sich die Vorwürfe gegen Immobilienmakler vor allem auf Fehler im Exposé oder auf falsche Angaben/Zusicherungen. Oftmals haftet in diesen Fällen jedoch nicht der Makler sondern der Verkäufer. Zudem bieten amtliche Beurkundungen Gelegenheit, Fehler noch vor dem Eintritt substantieller wirtschaftlicher Schäden zu bemerken und zu korrigieren. Daher begrüßt der GDV, dass der Regierungsentwurf auf eine Versicherungspflicht für Immobilienverwalter verzichtet.

2. Wird eine Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter von Wohnungseigentum dennoch eingeführt, ist wichtig, dass hinsichtlich der Umsetzung und hinsichtlich der Ausgestaltung der Anforderungen an den Versicherungsschutz ein angemessener und praktikabler Weg gegangen wird.

a. Petition: Die Zuständigkeit für die Erlaubniserteilung sollte den Industrie- und Handelskammern übertragen werden.

Wie die Erfahrungen mit § 34d GewO zeigen, hat sich die Zuständigkeit der IHKen in der Praxis eingespielt und bewährt. Dagegen führt die Zuständigkeit der Gewerbeämter – wie bspw. die Erfahrungen mit § 34f GewO zeigen – nicht zuletzt bei den Berufshaftpflichtversicherern zu erheblicher Rechtsunsicherheit und zusätzlichem administrativen Aufwand. Denn üblicherweise ist die zuständige Stelle im Sinne des § 117 VVG die Erlaubnisbehörde. Gemäß § 117 Abs. 2 VVG bleibt der Vermögensschaden-

haftpflichtversicherer (z. B. nach einer Kündigung des Versicherungsvertrages durch den Versicherungsnehmer) gegenüber dem geschädigten Dritten leistungspflichtig. Seine Leistungspflicht endet erst vier Wochen nach dem er der (örtlich) zuständigen Stelle die Beendigung des Vertrages angezeigt hat. Bei der kleinteiligen Struktur und entsprechend großen Zahl der zuständigen Stellen (allein in Brandenburg sind bspw. bzgl. der Erlaubnis gemäß § 34f GewO rund 200 Ämter für die Anzeige gemäß § 117 Abs. 2 VVG zuständig) ist es für die Versicherer jedoch in den automatisierten Verfahrensabläufen extrem schwierig, Adress- und Zuständigkeitsänderungen dieser Stellen laufend nachzuvollziehen und abzubilden. Sie tragen daher ein erhebliches Risiko nach Beendigung des Versicherungsvertrages für unbestimmte Zeit leistungspflichtig zu bleiben, weil die Anzeige an die örtlich falsche Stelle gerichtet wurde.

b. Petition: Die Frist für das Inkrafttreten gemäß Artikel 2 Absatz 2 sollte von 9 Monaten auf mindestens 12 Monate (besser auf 18 Monate) nach der Verkündung verlängert werden.

Für die Versicherer bedeutet die Einführung einer neuen Pflichtversicherung einen erheblichen Umstellungsaufwand. Dafür wird ein ausreichender zeitlicher Vorlauf benötigt. Die Umstellung kann jedoch erst konkret beginnen, wenn der Umfang und die Anforderungen an die Pflichtversicherung feststehen, also die Verordnung gemäß § 34 c Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 GewO-neu verabschiedet ist. Zusätzlich zu einer Verlängerung der Umstellungsfrist in Artikel 2 Absatz 2 ist daher auch wichtig, dass die Verordnung so bald wie möglich nach Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage gemäß Artikel 1 Nummere 3 Buchstabe e verabschiedet wird.

c. Petition: In der Verordnung gemäß § 34 c Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 GewO-neu sind Umfang und inhaltliche Anforderungen an die erforderliche Haftpflichtversicherung angemessen und praktikabel auszugestalten. Das heißt:

Die Vereinbarung marktüblicher Ausschlüsse muss zulässig bleiben. Die Höhe der Mindestversicherungssumme und die Begrenzung der Jahreshöchstleistung sollten maßvoll festgesetzt werden.

Der einzig sinnvolle Weg bei der Festsetzung der Mindestversicherungssumme ist eine für alle WEG-Verwalter einheitliche Mindestversicherungssumme. Nicht praktikierbar wäre die Anpassung der Mindestpflichtversicherungssumme an den jeweiligen Umsatz des Versicherungsnehmers. Der hiermit verbundene administrative Aufwand wäre für alle Beteiligten, insbesondere auch für die zuständige Stelle, unverhältnismäßig.

Die erhöhten Aufwendungen für den Versicherer könnten die Kosten für den Versicherungsschutz weiter erhöhen. Im Schadenfall ergäben sich zudem Streitigkeiten über die Höhe der im Schadenzeitpunkt vereinbarten Versicherungssumme. Dies gilt insbesondere, aber nicht nur, wenn der Versicherungsnehmer es versäumt hat, seine Umsatzänderung zu melden und keine Anpassung der Versicherungssumme erfolgen konnte.

Berlin, den 10. November 2016