

Stellungnahme

des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer
Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler
und Verwalter von Wohnungseigentum

**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

Gemäß § 34c Abs. 2 Ziffer 3 GewO-neu wird als Erlaubnisvoraussetzung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter eine obligatorische Berufshaftpflichtversicherung vorgesehen. Die Einführung von Pflichtversicherungen ist aus den unter 1) beschriebenen Gründen grundsätzlich kritisch zu sehen. Der GDV begrüßt insofern, dass der Gesetzesentwurf sich hinsichtlich der Einführung obligatorischer Versicherungen als Berufszulassungsvoraussetzung auf die Berufshaftpflichtversicherung beschränkt; auch eine obligatorische Berufshaftpflichtversicherung wird allerdings nicht für erforderlich gehalten.

Wird diese dennoch eingeführt, ist bei der Ausgestaltung der Anforderungen an den Versicherungsschutz wichtig, dass ein angemessener und praktikabler Weg gegangen wird, siehe hierzu unter 2).

Besondere Probleme würde die Einführung einer Vertrauensschadenversicherung als Erlaubnisvoraussetzung bereiten, siehe dazu unter 3).

1) Grundsätzliche Bedenken bzgl. der Einführung neuer Pflichtversicherungen

- **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 von z. B. 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 künftige Pflichtversicherung für Immobiliendarlehensvermittler nach Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

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**

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 von Versicherungspflichten wäre bei dieser Ausgangslage der staatliche Fürsorgeauftrag marktwirtschaftlich autonom und damit effizienter dadurch zu erfüllen, dass WEG verstärkt über die Sinnhaftigkeit und Möglichkeit von Versicherungsschutz informiert werden.

2) Spezifische Bedenken bzgl. der Einführung einer Berufshaftpflichtversicherungspflicht

Für die **Immobilienmakler** sehen wir kein besonderes Berufshaftungsrisiko, 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 hält der GDV für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum auch die Einführung einer obligatorischen Berufshaftpflichtversicherung nicht für erforderlich.

Wird diese dennoch eingeführt, ist bei der Ausgestaltung der Anforderungen an den Versicherungsschutz wichtig, dass ein angemessener und praktikabler Weg gegangen wird. Dazu gehört, dass

- **Die Vereinbarung marktüblicher Ausschlüsse zulässig bleibt**
- **Die Mindestversicherungssumme und die Begrenzung der Jahreshöchstleistung sollten maßvoll festgesetzt wird**

Unklar ist unter anderem noch die geplante Ausgestaltung der Pflichtversicherungssumme. Aus dem Referentenentwurf geht nicht hervor, ob sich beide Erlaubnisse aus einer einzigen Pflichtversicherungssumme bedienen sollen, oder ob jede Erlaubnis mit einer jeweils gesonderten Pflichtversicherungssumme versehen wird.

- **Die Zuständigkeit für die Erlaubniserteilung sollte den Industrie- und Handelskammern übertragen werden.**

Wie die Erfahrungen mit § 34d GewO zeigen, hat sich die Zuständigkeit der IHKs 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. Dies hat folgenden Hintergrund: Üblicherweise ist die zuständige Stelle im Sinne des § 117 VVG die Erlaubnisbehörde. Gemäß § 117 Abs. 2 VVG bleibt der Vermögensschadenhaftpflichtversicherer (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.

- **Zur Rechtsklarheit sollten eindeutige Regelungen auch bzgl. des betroffenen Personenkreises getroffen werden.**

Laut Referentenentwurf bedarf künftig derjenige einer Erlaubnis nebst Berufshaftpflichtversicherung, der gewerbsmäßig „fremdes Wohnungseigentum gemäß §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes verwalten“ will. Diese Definition birgt Unsicherheiten. Die zitierten §§ 26 bis 28 WEG regeln (lediglich) die Bestellung und Abberufung des Verwalters, seine Aufgaben und Befugnisse im Innen- und Außenverhältnis der WEG sowie die Bereiche Wirtschaftsplan und Rechnungslegung. Fraglich bleibt jedoch, wann es sich um „fremdes“ Wohnungseigentum handelt.

3) Spezifische Bedenken bzgl. der Einführung einer Vertrauensschadenversicherung

Ausdrücklich begrüßt wird, dass der Gesetzesentwurf davon absieht, den Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung als Erlaubnisvoraussetzung für Wohnungseigentumsverwalter und Immobilienmakler vorzusehen.

Diese wurde im Vorfeld von einigen Verbänden vor allem für Verwalter 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:

1. 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.
2. 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 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.

Wichtig wäre allerdings, gegenüber den WEG Aufklärung über Kriminalitätsrisiken und Präventionsmaßnahmen zu betreiben, zu denen dann auch die Vertrauensschadenversicherung gehört, damit die WEG diese Absicherungsentscheidung auch verständlich treffen können. Auch hierzu kann von staatlicher Stelle beigetragen werden.

Berlin, den 28.08.2015