

Die Versicherungen des Wohnimmobilienverwalters und des Immobilienmaklers

Erläuterungen und Klarstellungen

Dieser Artikel wurde verfasst von Florian Glaab, LVM – Versicherungsagentur, Jahnstr. 1 63776 Mömbris – Daxberg, Telefon: 06029 – 99 26 54 0, E-Mail: f.glaab@glaab.lvm.de, Internet www.glaab.lvm.de

Vorbemerkungen

Als im Jahr 2017 das Gesetz zur Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler verabschiedet wurde war klar, dass sich die Immobilienbranche – mal wieder – grundlegenden Veränderungen stellen muss. Was genau die Auswirkungen für die einzelnen Unternehmen sein werden, war zu diesem Zeitpunkt noch unklar.

Der Immobilienmakler

Immobilienmakler, die nicht zugleich als Wohnimmobilienverwalter tätig sind, sind nicht verpflichtet, eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung und/oder auch eine Betriebshaftpflichtversicherung zu unterhalten, sollten sie aber auf jeden Fall haben.

Die Mindestversicherungssumme bei der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung beträgt 100.000 EUR. Dafür fällt lediglich ein Jahresbeitrag von 140 € an.

Die Höhe der Versicherungssumme sollte so gewählt werden, dass mögliche im Raum stehende Schäden durch Beratungsfehler und falsche Aussagen ausreichend gedeckt sind. Die teuersten Schäden im Bereich des Immobilienmaklers entstehen durch falsche Bewertungen der Immobilien oder durch Rückabwicklungen, z.B. wegen falscher Angaben zu Baurechten. Die Versicherungssumme sollte an die Immobilienpreise in der Region, in der der Makler tätig ist und an die Durchschnittspreise der Objekte, die vermittelt, angepasst sein. In den meisten Fällen wird eine Versicherungssumme von 250.000 € gewählt, wofür ein Jahresbeitrag von ca. 260 € erhoben wird.

Zudem ist der Abschluss einer Betriebshaftpflicht-Versicherung zu empfehlen. Bei einer Versicherungssumme von 3 Mio. EUR für Sach- und Personenschäden sind im Jahr lediglich ca. 110 EUR zu zahlen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die hier genannten Prämien Sonderkonditionen für BVFI-Mitglieder sind.

Immobilienmakler, die sowohl als Wohnimmobilienverwalter tätig sind und umgekehrt

Unternehmen, die als Immobilienmakler und als Wohnimmobilienverwalter tätig sind, müssen aber nicht – wie oft am Versicherungsmarkt kommuniziert – zwei Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungsverträge abschließen. Um die gesetzlichen Versicherungsvorgaben zu erfüllen ist es so, dass die Versicherungssumme i.H.v. 500.000 EUR rein für die Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung bestehen muss. In einem Vertrag kann man beide Tätigkeiten kombinieren. Es fallen dadurch keine höheren Versicherungsbeiträge an.

Um den gesetzlichen Vorschriften zu genügen reicht es, die gesetzlich geforderten Summen innerhalb des Versicherungsvertrages als „Untersumme“ für die Tätigkeit Wohnimmobilienverwaltung zur Verfügung zu stellen. Ansonsten müsste beispielsweise ein Vertrag für die Tätigkeit Immobilienmakler, einer für die Tätigkeit der Wertermittlung, einer für die Wohnimmobilienverwaltung und einer für die Gewerbeimmobilienverwaltung geschlossen werden. Das kann problemlos und für das Immobilienbüro günstig und einfach kombiniert werden.

Mit dem richtigen Versicherungsschutz ist es möglich, den Gefahren des geschäftlichen Alltags zu trotzen und mit der richtigen Ausgestaltung auch die Anzahl der eigenen Versicherungspolicen und somit die Firmenkosten kostengünstig zu reduzieren.

Der Wohnimmobilienverwalter

Versicherungspflicht

Neben der Pflicht zur Weiterbildung wurde für die gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter auch die Versicherungspflicht eingeführt. Quasi in der letzten Änderung des Gesetzes entfiel auch die bis dahin vorgesehene Differenzierung zwischen Miet- und WEG - Verwaltern. Nun müssen sich alle Wohnimmobilienverwalter, dazu zählt neben den obengenannten auch der Sondereigentumsverwalter, versichern. Nicht darunter fallen u.a. Verwalter, die ausschließlich gewerbliche Objekte verwalten.

Um die nötige Versicherungsbestätigung zur Vorlage bei der zuständigen Behörde (IHK bzw. Gewerbeamt) zu erlangen, muss eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bestehen.

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO, Versicherungsbestätigung

Neu ist, dass ab 01.05.2019 alle Wohnimmobilienverwalter eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 der Gewerbeordnung benötigen. Mit ihrer Erteilung muss nach § 15a der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vom Versicherungsunternehmen eine Versicherungsbestätigung erteilt und der zuständigen Behörde vorgelegt werden. Sie darf nicht älter als drei Monate sein.

Das Versicherungsunternehmen ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde unverzüglich Folgendes anzuzeigen:

1. die Beendigung des Versicherungsvertrags, insbesondere infolge einer wirksamen Kündigung,
2. das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie
3. jede Änderung des Versicherungsvertrags, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde hat dem Versicherungsunternehmen das Datum des Eingangs der Anzeige mitzuteilen. Die zuständige Stelle ist die für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung zuständige Behörde.

Versicherungssummen

Die Versicherungspflicht sieht eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 500.000 EUR je Vermögensschaden vor, pro Jahr auf 1 Mio. EUR maximiert. Diese Maximierung bedeutet nicht, dass der Versicherer pro Jahr nur zwei Schäden reguliert, sie bezieht sich rein auf die Versicherungssumme. Mit den konkreten Zahlen bedeutet dies, dass im Jahr vom Versicherer nicht mehr als 1 Mio. EUR an Entschädigungsleistungen inkl. Kosten (Anwälte, Gericht) ausgezahlt wird – unabhängig von der Anzahl der Schäden. Der Jahresbeitrag startet hierfür bei ca. 370,00 EUR.

Zum Thema Vermögensschäden, da auch dies oft verwechselt wird: ein Vermögensschaden liegt vor, wenn an den Versicherungsnehmer Schadensersatzansprüche aufgrund seiner betrieblichen Tätigkeit gestellt werden. Diese Schadensersatzansprüche müssen privatrechtlicher Natur sein (keine Ansprüche des Staates) und es dürfen hierbei weder Personen noch Sachen zu Schaden gekommen sein. Die Reparatur eines Holzbodens, weil der Hausverwalter mit Steinen unter den Schuhen den Boden verkratzt hat, mag ein Vermögen kosten – ist aber ein Sachschaden.

Anhand diesem Beispiel sehen Sie aber, dass neben der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (im Sprachgebrauch oft „Berufshaftpflichtversicherung“) auch eine Betriebshaftpflichtversicherung zur Absicherung gegen die Forderungen aus Personen- und Sachschäden sinnvoll ist. Der Jahresbeitrag beträgt bei einer Deckungssumme von 3 Mio. EUR nur wenig mehr als 100 €.

Rechtlicher Hinweis

Der Artikel wurden nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

Versicherungsagentur Florian Glaab

LVM – Versicherungsagentur

Jahnstr. 1

63776 Mömbris – Daxberg

Telefon: 06029 – 99 26 54 0

E-Mail: f.glaab@glaab.lvm.de

Internet www.glaab.lvm.de

Florian Glaab

