

Wohnimmobilienverwalter: Erlaubnispflicht nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO und Berufshaftpflichtversicherung

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sieht eine Erlaubnispflicht für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ab dem 01.08.2018 vor. Dazu wurde die Nummer 4 in § 34 c Abs. 1 S. 1 GewO eingefügt. Am 27.04.2018 hat der Bundesrat nun auch der Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zugestimmt, die den Umfang der Berufshaftpflichtversicherung und die Weiterbildungsverpflichtungen regelt.

Was fällt unter die Erlaubnispflicht nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO?

Entgegen dem ursprünglichen Gesetzentwurf sind nicht nur die Wohnungseigentumsverwalter nach WEG von der Erlaubnispflicht betroffen sondern auch die Verwalter von Mietwohnungen für Dritte.

Aber auch Personen und Unternehmen, die nach § 6 GewO eigentlich von dem Anwendungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen sind, können unter die Erlaubnispflicht fallen. Dies kann die freien Berufe betreffen wie z.B. Steuerberater, die gewerbliche Wohnimmobilienverwaltung betreiben. Nach Auffassung des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) gilt die Ausnahme des § 6 GewO nur für die originäre freiberufliche Tätigkeit des Steuerberaters. Auch auf Tochterunternehmen von Versicherungsunternehmen, die Wohnimmobilien des Versicherers verwalten, findet § 6 GewO laut BMWi und BaFin keine Anwendung.

Was fällt nicht unter die Erlaubnispflicht?

- Die Verwaltung eigener Wohnungen fällt nicht unter die Erlaubnispflicht.
- Ausgenommen ist auch die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken.
- Schließlich besteht keine Erlaubnispflicht, wenn es sich um keine gewerbliche Tätigkeit handelt. Eine gewerbliche Tätigkeit liegt vor, wenn es sich um eine selbständige, auf Dauer angelegte und nicht nur gelegentliche Tätigkeit handelt, die mit einer Gewinnerzielungsabsicht verbunden ist. Eine nicht gewerbmäßige betriebene Wohnungsverwaltung z.B. durch die Eigentümergemeinschaft selbst, einen Miteigentümer, einen Verwandten oder näheren Bekannten ist daher erlaubnisfrei.

Welche Voraussetzungen gelten für die Erlaubniserteilung?

Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung sind:

- Zuverlässigkeit
- Geordnete Vermögensverhältnisse
- Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung

Wann muss die Erlaubnis beantragt werden?

Wer bis zum 01.08.2018 noch nicht als Wohnungseigentumsverwalter oder als Mietwohnungsverwalter tätig war, muss die Erlaubnis ab dem 01.08.2018 beantragen. Für die „alten Hasen“, d.h. alle die schon vor dem 01.08.2018 diese Tätigkeiten ausgeübt haben, gilt eine Übergangsfrist bis zum 01.03.2019 für die Erlaubnisbeantragung.

Was gilt in der Übergangsfrist vom 01.08.2018 bis zum 01.03.2019?

Während der Übergangsfrist dürfen die „alten Hasen“ auch ohne die Erlaubnis weiter tätig sein.

Welche Anforderungen gelten für die Berufshaftpflichtversicherung?

Die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung werden in den §§ 15, 15a MaBV in der ab dem 01.08.2018 geltenden Fassung geregelt.

Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 EUR pro Schadenfall und 1.000.000 EUR für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres.

Die Versicherung muss Deckung für die sich aus der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für reine Vermögensschäden gewähren.

Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen müssen mitversichert sein, soweit sie nicht selbst verpflichtet sind, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen.

Der Versicherungsschutz muss eine unbegrenzte Nachhaftung vorsehen.

Zulässige Ausschlussstatbestände sind die wissentliche Pflichtverletzung und die marktüblichen Ausschlüsse, die dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.

Ab wann muss ich eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen?

Spätestens bei Antragstellung für die Erlaubnis muss der Nachweis über die Berufshaftpflichtversicherung vorliegen. Die Versicherungsbestätigung darf nicht älter als 3 Monate sein.

Ist der Versicherungsschutz einer bereits bestehenden Berufshaftpflichtversicherung ausreichend?

Die bestehende Berufshaftpflichtversicherung muss daraufhin überprüft werden, ob sie den Anforderungen der neuen Pflichtversicherung entspricht. Dies dürfte regelmäßig nicht der Fall sein:

- Die Versicherungssumme ist zu gering
- Es ist keine unbegrenzte Nachhaftung vereinbart
- Versichert ist pauschal jede Form der Immobilienverwaltung oder es sind weitere Tätigkeiten mitversichert

Der letzte Punkt wird leicht übersehen. Die neue Berufshaftpflichtversicherung betrifft eben (nur) Wohnungseigentums- und Mietverwalter; für diese Tätigkeiten muss die Versicherungssumme vorrätig und „reserviert“ sein. Nicht zulässig ist es deshalb, wenn daneben auch noch die Verwaltung von Gewerbeimmobilien im gleichen Deckungsstock mitversichert ist. Dies ist jedoch meist in den bestehenden Versicherungen für „Haus-, Grundstücks-, Wohnungseigentumsverwalter“ der Fall. Auch weitere Tätigkeiten wie z.B. Immobilienmakler dürfen nicht auf den Deckungsstock der Pflichtversicherung zugreifen können. Für all diese bislang mitversicherten Tätigkeiten muss eine separate Versicherung oder ein weiterer Deckungsstock vereinbart werden.

Im Ergebnis bedeutet das, dass wohl jede bestehende Berufshaftpflichtversicherung, in der „Hausverwalter“ ausschließlich oder auch nur mitversichert sind, angepasst werden muss - und dies bis spätestens zum 01.03.2019.

Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot für die Berufshaftpflichtversicherung als Wohnimmobilienverwalter oder stellen Ihre bei uns bestehenden Verträge auf die neue Rechtslage um.

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

© Michael Simon-Widmann und Christian Legien

Marketing Information der

ALLCURA Versicherungs-Aktiengesellschaft

Postfach 11 23 69, 20423 Hamburg

Tel.: (040) 226 337 – 851

Fax : (040) 226 337 – 888

E-Mail : r.feyertag@allcura-versicherung.de

Web: www.allcura-versicherung.de

ALLCURA Versicherungs-Aktiengesellschaft

Firmensitz: Hamburg, Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB 106807

Aufsichtsratsvorsitzender: Alexander Bölke

Vorstand: Jörg Conradi (Vorsitzender), Werner Brase, Johannes Pohl-Grund