



## Informationsblatt für Versicherungsvermittler zur Vertriebsunterstützung Wohnimmobilienverwalter

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Verbindung mit der geänderten Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) stellen seit dem 01.08.2018 an den Wohnimmobilienverwalter neue Anforderungen: Diese unterliegen nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO einer Erlaubnispflicht.

Neben der Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse ist eine der Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis das Bestehen einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung.

### Wer genau unterliegt der Erlaubnispflicht und muss eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung nachweisen

Betroffen sind originär Wohnungseigentumsverwalter nach dem WEG und 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 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.*

Nicht unter den Anwendungsbereich des § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO fallen hingegen:

- die Verwaltung eigener Wohnungen
- die nicht gewerbsmäßig betriebene Wohnungsverwaltung, z.B. durch die Eigentümergemeinschaft selbst oder einen Miteigentümer
- die Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Geschäftseinheiten und Grundstücken

Während für die Verwaltung eigener Wohnungen und für die nicht gewerbsmäßig betriebene Wohnungsverwaltung kein Versicherungsschutz geboten wird, kann für die Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Geschäftseinheiten und Grundstücken gesonderter Versicherungsschutz vereinbart werden.

### Eckpunkte des Versicherungsschutzes für Wohnimmobilienverwalter

Der Versicherungsschutz entspricht den Anforderungen der §§ 15, 15a MaBV in der ab dem 01.08.2018 geltenden Fassung an die Berufshaftpflichtversicherung:

- die Versicherungssumme muss mindestens 500.000 EUR pro Schadenfall und 1.000.000 EUR für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres betragen. Höhere Versicherungssummen können vereinbart werden

- die Versicherung gewährt Deckung für die sich aus der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für echte Vermögensschäden
- es besteht eine unbegrenzte Nachhaftung

Der Versicherungsschutz umfasst die Freistellung des Versicherungsnehmers von berechtigten Schadenersatzansprüchen aus der versicherten Tätigkeit sowie die Kosten der Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche.

### Welche Tätigkeiten sind versichert?

- ✓ Wohnimmobilienverwaltung, also WEG-Verwaltung und Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte, außerdem die Tätigkeiten als:
- ✓ ausstellungsberechtigte Person für das Erstellen von Energiepässen gemäß § 21 EnEV
- ✓ Mediator bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander
- ✓ Ersatzzustellungsvertreter nach § 45 II WEG
- ✓ Ersteller von Bestätigungen über Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen im Sinne von § 35 a Abs. 2 und 3 Einkommenssteuergesetz (EStG)

### Zusätzliche Deckungserweiterungen

- ✓ Rechtsdienstleistungen nach § 5 RDG, insbesondere die rechtlich zulässige Hilfeleistung bei der Beantragung und Bearbeitung von Darlehen und Fördergeldern für Wohnungseigentümergeinschaften
- ✓ Verletzung von Geheimhaltungspflichten
- ✓ Datenschutzrechtsverletzungen
- ✓ AGG-Deckung

### Welche Schadenbilder gibt es?

- Mietforderungen werden zu spät erhoben und sind verjährt
- Umlagen werden nicht erhoben
- Verzugszinsen durch verspätete Begleichung von Rechnungen
- Nebenkostenabrechnung zu spät erstellt, Nachforderung verfristet
- Versäumte oder fehlerhafte Anpassung der Miete bei Indexmietvertrag
- Angebotsfrist einer größeren Instandhaltungsmaßnahme versäumt, Alternativangebot ist teurer

Bei weiteren Fragen nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

### ALLCURA Versicherungs-Aktiengesellschaft

Postfach 11 23 69  
20423 Hamburg

Tel. (040) 226 337 - 80  
Fax (040) 226 337 - 888  
kontakt@allcura-versicherung.de