Führung / Kommunikation

Erlaubnispflicht für (Wohn-)Immobilienverwalter seit 01.08.2018 – Neu: Berufshaftpflichtversicherung ist Voraussetzung einer Erlaubniserteilung für (Wohn-) Immobilienverwalter! Herr Freudental, was ist zu beachten?

Seit dem 01.08.2018 gilt erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung für die Tätigkeit als (Wohn-)Immobilienverwalter (Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter). Dies betrifft Wohnungseigentumsverwalter nach WEG und Verwalter von Mietwohnungen für Dritte. Nach Inkrafttreten des Gesetzes haben bereits tätige Wohnimmobilienverwalter bis zum 01.03.2019 Zeit, ihre Erlaubnis zu beantragen. Wer unter die neue Erlaubnispflicht fällt und was nun zu tun ist, darüber informiert Sie im folgenden Gespräch Rainer Freudendahl aus dem AVW-WEG-Fachbereich.

Rainer Freudendahl, Fachbereich WEG / Gewerbe, Foto: AVW Unternehmensgruppe

Herr Freudendahl, müssen nun alle Verwalter eine Erlaubnis für ihre Tätigkeit beantragen?

Rainer Freudendahl: Nein, das müssen nicht alle Verwalter tun. Die Erlaubnispflicht betrifft nur Wohnimmobilienverwalter nach WEG und Verwalter von Mietwohnungen für Dritte, also auch Genossenschaften oder Wohnungsunternehmen die neben der Betreuung und Bewirtschaftung von eigenen Objekten auch Drittbestände verwalten. Nicht betroffen sind: Die Verwaltung eigener Wohnungen, die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken sowie die Verwaltung, die keine gewerbliche Tätigkeit darstellt.

Und welche Voraussetzungen gelten für die Erlaubniserteilung?

Rainer Freudendahl: Um eine Erlaubnis zu erhalten gelten die folgenden Voraussetzungen: Die Zuverlässigkeit des Verwalters, dessen geordnete Vermögensverhältnisse und das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung.

Das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung ist eine Voraussetzung für die Erlaubniserteilung. Gibt es da besondere Anforderungen?

Rainer Freudendahl: Ja, die gibt es. Die Mindestversicherungssumme muss 500.000 Euro pro Schadenfall und 1 Mio. Euro für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres betragen. Diese Versicherungssumme deckt reine Vermögensschäden und muss separat für die Haftpflicht aus der Verwaltung von Drittbeständen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen mitzuversichern, soweit sie nicht selbst zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Zudem hat der Versicherungsschutz eine unbegrenzte Nachhaftung vorzusehen.

Zulässige Ausschlusstatbestände sind die wissentliche Pflichtverletzung und weitere marktübliche Ausschlüsse, die dem Zweck der Versicherung nicht zuwiderlaufen.

Wann und wo ist die Erlaubnis zu beantragen?

Rainer Freudendahl: Wer bis zum 01.08.2018 noch nicht als Wohnungseigentums-/ Mietwohnungsverwalter tätig war, hat die Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung zu beantragen. Alle bereits vor dem 01.08.2018 tätigen Verwalter haben bis zum 01.03.2019 einen Nachweis über das Bestehen einer Berufshaftpflicht vorzulegen.

Diese Versicherungsbestätigung darf bei Vorlage nicht älter als drei Monate sein. Die Antragstellung erfolgt - je nach Bundesland - bei den Gewerbeämtern oder Industrie- und Handelskammern.

Was sollten die betroffenen Verwalter in Bezug auf ihren Versicherungsschutz tun?

Rainer Freudendahl: Zunächst einmal ist der vorhandene Versicherungsschutz zu prüfen. Entscheidend ist aber die Höhe der aktuellen Versicherungssumme.

Worauf ist dabei zu achten?

Rainer Freudendahl: Das hängt zunächst einmal von der vereinbarten Versicherungssumme ab: Sofern die Versicherungssumme kleiner als 500.000 Euro ist, erfüllt der derzeitige Versicherungsschutz gegen Vermögensschäden aus der Verwaltertätigkeit nicht die gesetzlichen Mindestanforderungen.

Dasselbe gilt, wenn die Versicherungssumme genau bei 500.000 Euro liegt, sofern die Versicherungssumme nicht ausschließlich für die Haftpflicht aus der Verwaltung von Drittbeständen zur Verfügung steht.

Sollte die Versicherungssumme höher als 500.000 Euro sein, entspricht sie in ihrer Höhe zwar den gesetzlichen Mindestanforderungen, der Gesetzgeber verlangt allerdings die Bereitstellung einer separaten Versicherungssumme für die Verwaltung von Drittbeständen. Zu entscheiden ist, ob die derzeitige Versicherungssumme "gesplittet" oder eine zusätzliche Versicherungssumme gemäß den gesetzlichen Mindestanforderungen vereinbart werden soll.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Freudendahl!