

An die  
Steuerberaterkammern

---



**Bundessteuerberaterkammer**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

**Abt. Recht und Berufsrecht**

Unser Zeichen: Rb/Da  
Tel.: +49 30 240087-15  
Fax: +49 30 240087-99  
E-Mail: [berufsrecht@bstbk.de](mailto:berufsrecht@bstbk.de)

28. Juni 2018  
**Rundschreiben 146/2018**

## **Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter Gesetzliche Änderungen zum 1. August 2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter wird am 1. August 2018 in Kraft treten. Hintergrund dieser Regelung war nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 18/10190), dass die Zahl der Eigentumswohnungen derzeit bei rund 9 Mio. mit steigender Tendenz liegt und eine eigene Immobilie immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung der Bürgerinnen und Bürger wird. Privatpersonen investieren beim Kauf einer Wohnimmobilie häufig ihr gesamtes angespartes Kapital beziehungsweise nehmen hohe Darlehen zur Immobilienfinanzierung auf.

Diese Sachlage trägt der Gesetzgeber nunmehr Rechnung und hat eine Reihe von Neuerungen beschlossen. Wohnimmobilienverwalter, die bisher einer erlaubnisfreien Tätigkeit nachgingen, müssen nunmehr eine gesonderte Erlaubnis innehaben (§ 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO). Dies betrifft WEG-Verwalter und Mietwohnungsverwalter. Verwalter von Gewerbeobjekten werden von der Neuregelung nicht erfasst. Neben geordneten Vermögensverhältnissen und der gewerberechtlichen Zuverlässigkeit ist eine Berufshaftpflichtversicherung notwendig. Von der Erforderlichkeit eines sog. Sachkundenachweises wurde im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens abgesehen. Weiterhin besteht eine Fortbildungspflicht (§ 34c Abs. 2a GewO) mit einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

Der Ausschuss 10 „Steuerberatungsrecht (national und international), Praxissicherung“ hat sich in diesem Zusammenhang insbesondere mit der Frage befasst, ob trotz der neu eingeführten Erlaubnispflicht nach § 34c GewO die Tätigkeit eines Steuerberaters, der Wohnimmobilien mit Gewinnerzielungsabsicht für Dritte verwaltet, eine vereinbare Tätigkeit darstellt. Nach Ansicht des Ausschusses 10 handelt es sich berufsrechtlich weiterhin um eine vereinbare und nicht um eine gewerbliche Tätigkeit (vgl. Niederschrift über die 102. Sitzung des Ausschusses 10, TOP 6).

Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Gesetzesänderung jedoch für die Berufshaftpflichtversicherung des Steuerberaters. Für die Erlaubniserteilung muss der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbracht werden, die den Anforderungen nach § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO i. V. m. § 15 MaBV (n. F.) entspricht. Die Berufshaftpflichtversicherung hat nun folgende Anforderungen zu erfüllen:

- **Mindestversicherungssumme von 500.000,00 € für jeden Versicherungsfall und**
- **Jahreshöchstleistung von 1 Mio. € für alle Versicherungsfälle eines Jahres.**

Dazu kann der Steuerberater entweder einen eigenständigen Versicherungsvertrag abschließen oder den Versicherungsschutz nach § 15 MaBV in die Pflichtversicherung nach § 67 StBerG inkludieren. Jedoch müssen auch für diese Gestaltung des Versicherungsvertrags die Anforderungen des § 15 MaBV (n. F.) erfüllt sein, d. h. die normierte Mindestversicherungssumme und die Jahreshöchstleistung müssen vollumfänglich für die Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung zur Verfügung stehen. Betroffene Steuerberater sollten diesbezüglich Kontakt zu ihrem Versicherungsträger suchen und sicherstellen, dass diese Voraussetzungen erfüllt werden.

Der Ausschuss 40 „Vereinbare Tätigkeiten“ wird die Hinweise der Bundessteuerberaterkammer zur Tätigkeit des Steuerberaters als Hausverwalter und Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in entsprechender Weise überarbeiten. Dies konnte bisher nicht erfolgen, da die Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), die die konkreten Mindestversicherungssummen vorgibt, erst im Mai 2018 erlassen wurde.

Bitten weisen Sie die Berufsangehörigen in Ihren Kammermitteilungen auf die geänderte Rechtslage hin.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

Dr. Enrico Rennebarth  
Referatsleiter

Verteiler:  
Präsidenten  
Steuerberaterkammern  
Ausschuss 40 „Vereinbare Tätigkeiten“