



Florian Glaab



Welche Versicherungen braucht ein Makler?



Florian Glaab
Dipl. Betriebswirt (BA)
Glaab Versicherungsagentur GmbH

Maklersprechstunde, 22.09.2022

Florian Glaab



Vorstellung

Florian Glaab

LVM
VERSICHERUNG



■ Gesetzliche Grundlagen

- **Gesetzliche Grundlagen**

- **Schadensersatzpflicht: §823 (1) BGB:**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig (= schuldhaft)
das Leben, (...) Eigentum (...) eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem
anderen zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

■ Gesetzliche Grundlagen

■ Schadensersatzpflicht: §823 (1) BGB:

Wer vorsätzlich oder fahrlässig (= schuldhaft)
das Leben, (...) Eigentum (...) eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem
anderen zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

■ Art und Umfang des Schadensersatzes §249 BGB:

(1) Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der
bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten
wäre (= Zeitwertentschädigung)

(2) Der Gläubiger kann den Geldbetrag verlangen der nötig ist, um den o.g.
Zustand wieder herzustellen

- **Fazit**
- **Wer schuldhaft handelt ist laut Gesetz haftbar und zum Schadensersatz verpflichtet**

- **Fazit**
- **Wer schuldhaft handelt ist laut Gesetz haftbar und zum Schadensersatz verpflichtet**
- **Wer nicht schuldhaft handelt ist laut Gesetz nicht haftbar und nicht zum Schadensersatz verpflichtet**

Aufgaben der Haftpflichtversicherung

Florian Glaab



- Prüfung der gesetzlichen Haftung

- **Prüfung der gesetzlichen Haftung**
- **Abwehr unberechtigter Forderungen („passive Rechtsschutzversicherung“) inkl. möglicher Anwalts- und Gerichtskosten**

- **Prüfung der gesetzlichen Haftung**
- **Abwehr unberechtigter Forderungen („passive Rechtsschutzversicherung“) inkl. möglicher Anwalts- und Gerichtskosten**
- **Ausgleich berechtigter Forderungen bis zur vereinbarten Versicherungssumme und Summenmaximierung**

Schadensarten und Schadensbeispiele

Florian Glaab



■ Personenschäden

- **Personenschäden**
- **Ein vom Makler an der Hausfassade aufgehängtes Schild löst sich und fällt einem vorbeigehenden Passanten auf den Kopf**

- **Personenschäden**
- **Ein vom Makler an der Hausfassade aufgehängtes Schild löst sich und fällt einem vorbeigehenden Passanten auf den Kopf**
- **Bei der Besichtigung eines Rohbaus klettert der Makler mit dem Interessenten über eine auf der Baustelle befindliche Leiter ins noch nicht per Treppe oder Bautreppe erschlossene Obergeschoß**

■ Sachschäden



- **Sachschäden**
- **Ein Makler bekommt den Schlüssel für eine Wohnung eines Mehrfamilienhauses in seine Obhut und verliert diesen, die Schließanlage muss getauscht werden**

- **Sachschäden**
- **Ein Makler bekommt den Schlüssel für eine Wohnung eines Mehrfamilienhauses in seine Obhut und verliert diesen, die Schließanlage muss getauscht werden**
- **Ein Makler zeigt die schöne Aussicht aus der Dachwohnung, nach der Besichtigung vergisst er das Fenster zu schließen, es regnet über Nacht in die Wohnung und der Parketboden ist beschädigt**

■ Vermögensschäden



- **Vermögensschäden**
- **Definition: „Ein Schaden, bei dem weder Person noch Sache geschädigt wurde“**

- **Vermögensschäden**
- **Definition: „Ein Schaden, bei dem weder Person noch Sache geschädigt wurde“**
- **Vermögensschäden sind reine finanzielle Schäden**

- **Vermögensschäden**
- **Ein Makler verkauft ein Grundstück und vergisst auf den aufgeschütteten Baugrund hinzuweisen. Dem Grundstückskäufer entstehen beim Neubau Mehrkosten durch Pfahlgründung oder Bodentausch, diese Kosten macht er als Schadensersatz beim Makler geltend.**

- **Vermögensschäden**
- **Ein Makler verkauft ein Grundstück und vergisst auf den aufgeschütteten Baugrund hinzuweisen. Dem Grundstückskäufer entstehen beim Neubau Mehrkosten durch Pfahlgründung oder Bodentausch, diese Kosten macht er als Schadensersatz beim Makler geltend.**
- **Ein Makler verkauft ein Haus. Das Haus wird einige Zeit angeboten und der Preis muss zweifach reduziert werden um das Haus verkauft zu bekommen. Zwei Jahre nach dem Verkauf melden sich die Erben der bereits verstorbenen Verkäuferin und fordern Schadenersatz, da das Haus laut „Bewertung“ bei Immobilienscout einen um 80.000,- € höheren Wert gehabt hätte.**

- **BGH Beschluss v. 2.12.2015, AZ: I ZR 47/15: Haftung des Maklers bei fehlerhafter Verkehrswerteinschätzung**
- **Eigentümergebietung: 249.000,- €, Einwertung Makler: 210.000,- €, Verkäufer ist mit 210.000,- € einverstanden, Immobilie wird angeboten und für 207.500,- € verkauft.**
- **Klage des Verkäufers, da die Immobilien seiner Meinung nach einen höheren Wert gehabt hätte, Sachverständigengutachten vor Gericht bestätigt: Verkehrswert 270.000,- €**

- **BGH Beschluss v. 2.12.2015, AZ: I ZR 47/15: Haftung des Maklers bei fehlerhafter Verkehrswerteinschätzung**
- **Vorgehen BGH:**
- **Übliche Toleranzsschwelle von 20% eingehalten? Nein, also Haftung ab dem ersten Euro**
- **Berechnung der Entschädigung:**
 - **270.000,- € abzgl. 1% (weil beim Verkauf auch ca. 1% abgezogen wurde) ergibt**
 - **267.300,- € abzgl. 3,57% fällige Innenprovision (9.542,61 €) ergibt**
 - **257.757,39 € abzgl. Kaufpreis 207.500,- € ergibt Schaden: 50.257,39 €**

- **Bedingungen Vermögensschaden**
 - **keine Selbstbeteiligung**
 - **Verzicht auf den Ausschluss der falschen oder vergessenen Bonitätsprüfung**
 - **inkl. Prozesskostenauflegung nach §49 (2) WEG**
 - **Rückwärtsversicherung bei abgelaufener Nachhaftungsfrist des Vorversicherers**
 - **unbegrenzte Nachhaftung**
 - **inkl. Erstellung von Energiesausweisen**

- **Bedingungen Vermögensschaden**
 - **keine Selbstbeteiligung**
 - **Verzicht auf den Ausschluss der falschen oder vergessenen Bonitätsprüfung**
 - **inkl. Prozesskostenauflegung nach §49 (2) WEG**
 - **Rückwärtsversicherung bei abgelaufener Nachhaftungsfrist des Vorversicherers**
 - **unbegrenzte Nachhaftung**
 - **inkl. Erstellung von Energiesausweisen**
- **Prämien**
 - **ab 142,80 € im Jahr (100.000,- € Versicherungssumme, Umsatz < 1 Mio.€)**

■ Betriebshaftpflichtversicherung

- **Betriebshaftpflichtversicherung**
 - **Absicherung gegen Inanspruchnahme bei Personen- und Sachschäden**
 - **Immobilienmakler, Hausverwalter, Bauträger, Sachverständige**
 - **auch Kombinationen möglich**
 - **ab 111,43 € Jahresprämie (Immobilienmakler, bis 8 Personen)**

- **Betriebshaftpflichtversicherung**
 - **Absicherung gegen Inanspruchnahme bei Personen- und Sachschäden**
 - **Immobilienmakler, Hausverwalter, Bauträger, Sachverständige**
 - **auch Kombinationen möglich**
 - **ab 111,43 € Jahresprämie (Immobilienmakler, bis 8 Personen)**

- **Rechtsschutzversicherung**

- **Betriebshaftpflichtversicherung**
 - Absicherung gegen Inanspruchnahme bei Personen- und Sachschäden
 - Immobilienmakler, Hausverwalter, Bauträger, Sachverständige
 - auch Kombinationen möglich
 - ab 111,43 € Jahresprämie (Immobilienmakler, bis 8 Personen)

- **Rechtsschutzversicherung**
 - Immobilienmakler / Hausverwalter inkl. Firmen – Vertrags – Rechtsschutz
 - Courtagestreitigkeiten, Straf-Rechtsschutz (inkl. Verfahren DSGVO)
 - ab 150,- € jährlicher Zusatzbeitrag

- **Wohngebäudeversicherungs – Rahmenverträge**
 - **Zuleitungen bis zur Versicherungssumme**
 - **Ableitungen bis mindestens 10.000,- €**
 - **Schäden an Rohren unterhalb der Bodenplatte**
 - **Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen**
 - **Mietverlust privat und gewerblich mitversichert**
 - **Graffitischäden mitversichert**
 - **Entfernung von Wespen-, Hornissen- und Bienennestern**
 - **Elementarschäden mit 500,- € fester Selbstbehalt**
 - **In Bayern und Baden-Württemberg Elementarschäden ohne Selbstbehalt**



- **44,7 Mrd. € Schadensumme durch Cyberkriminalität in Deutschland in 2015**
- **40% der deutschen Unternehmen waren 2015 von einer Cyber-Attacke betroffen**
- **Hackerangriff „Wannacry“ legt weltweit zigtausende Rechner in Privathaushalten aber auch Unternehmen, Behörden und Krankenhäusern lahm**

- **Cyber-Versicherung bietet Versicherungsschutz für:**
- **Drittschäden; Ansprüche Dritter nach einer Verletzung des Datenschutzes, der Datenvertraulichkeit oder der IT – Sicherheit**
- **Eigenschäden; Wiederherstellung von Daten und Programmen, erweiterbar um Ertragsausfallschaden, Computerbetrugsschäden und sonstige Mehrkosten**
- **Serviceleistungen; IT-Dienstleistungen, Krisenmanagement, Reputationsmaßnahmen**

- **Cyber-Versicherung – Schadenbeispiele**
- **Virus: ein Mitarbeiter öffnet den Anhang einer virenbefallenen E-Mail und die Schadsoftware löscht Daten aus der Buchhaltung. Die Daten müssen wiederhergestellt werden und alle seit der letzten Sicherung eingepflegten Daten müssen wieder eingepflegt werden. Es sind die Kosten von externen Dienstleistern aber auch der Mehraufwand der eigenen Mitarbeiter versichert**
- **Bedienungsfehler: ein Mitarbeiter löscht versehentlich ein kompliziertes Excel – Tool. Dieses muss durch einen Dienstleister rückgesichert werden und die aufwendigen Programmierungen, die nach der letzten Sicherung erfolgt sind, müssen wieder nachgeholt werden.**

- **Cyber-Versicherung – Schadenbeispiele**
- **Phishing: Sie stellen fest, dass bereits vor einer Woche eine Überweisung i.H.v. 10.000,- € vom Geschäftskonto getätigt wurde, Sie aber keinen Geschäftsvorgang hierfür zuordnen können. Nun dämmert es Ihnen, dass die Mail Ihrer Bank, bei der Sie aus Sicherheitsgründen Ihre Zugangsdaten eingeben sollten wohl eine Phishing – Mail war und Sie einem Betrug aufgesessen sind. Eine Cyber – Versicherung ersetzt Ihnen diesen Schaden**

- **Cyber-Versicherung – Schadenbeispiele**
- **Cyber-Bedrohung / Erpressung; Sie folgen bei Internet – Recherchen einem Link, durch den sich im Hintergrund ein Krypto-Trojaner herunterlädt und Ihre Festplatte verschlüsselt. Gegen eine Lösegeldforderung können Sie Ihre Daten nun freikaufen.**
- **Eine Cyber-Versicherung zahlt den IT – Dienstleister, der die Bedrohung abwendet, den Trojaner löscht und die Daten wieder herstellt.**

- **Im Geschäftsleben sind Sie den verschiedensten Gefahren ausgesetzt**
- **Priorität: Haftpflichtversicherung**
- **DSGVO: Strafverfahren über Straf – Rechtsschutz abgedeckt, Beratungsrechtsschutz und „Erste Hilfe“ bei Cyberversicherung**
- **Cyberrisiken: Haftung bereits in Betriebshaftpflicht enthalten, Ergänzung für Eigenschäden aber durchaus sinnvoll**

Immobilienwirtschaft? Versichert mit uns!

Von Profis für Profis. Unser **Versicherungsangebot**
für die **Immobilienbranche**.

Ihre Vorteile bei uns

- ✓ Wir kennen die Branche seit Jahren
- ✓ Kompetente & persönliche Beratung
- ✓ Kostengünstige Versicherungen
- ✓ Spezialisierte Konzepte

Jetzt kontaktieren





Florian Glaab



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Florian Glaab

Dipl. Betriebswirt (BA)

Glaab Versicherungsagentur GmbH

Telefon: 06029 - 99 26 54 0

E-Mail: info@immobilienmaklerversicherung.de

Maklersprechstunde, 22.09.2022