

# Versicherungsvermittlung in der Immobilienwirtschaft

Branchenempfehlung 03.24de, Anhang A (Erläuterungen), Version 1.0,

Autor: Dr. iur. Alois Rimle\*

## 1. Revidiertes Versicherungs- aufsichtsgesetz

Am 1. Januar 2024 sind das revidierte [Versicherungsaufsichtsgesetz \(«VAG»\)](#) und die dazugehörige revidierte [Aufsichtsverordnung \(«AVO»\)](#) in Kraft getreten. Mit der Revision ist insbesondere der Begriff der Versicherungsvermittler weiter präzisiert worden.

Versicherungsvermittler sind, vereinfacht gesagt, Personen, die Versicherungsverträge anbieten oder abschliessen (Art. 40 Abs. 1 VAG). Als solche gelten insbesondere auch (natürliche und juristische) Personen, die Kunden im Hinblick auf den Abschluss eines Versicherungsvertrags beraten oder Versicherungsverträge vorschlagen (Art. 182a Abs. 1 AVO).

Der SVIT Schweiz weist auf der Grundlage des revidierten VAG in der [Branchenempfehlung «Versicherungsvermittlung in der Immobilienwirtschaft», Ausgabe 03.24de, Version 2.0](#), auf die Abgrenzung zwischen erlaubten und nicht erlaubten Tätigkeiten von Immobiliendienstleistern hin. Zudem hat der Verband den Autor dieses Beitrags beauftragt, in Bezug auf typische Geschäftsfälle rechtlich zu klären, was Immobiliendienstleister tun dürfen und was nicht, um eine unerwünschte Unterstellung unter das VAG zu vermeiden.

## 2. Versicherungsvermittlung bei bestehenden Versicherungsverträgen

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, die als Aufsichtsbehörde für die Versicherungsvermittler zuständig ist, hat in einer Stellungnahme zur Branchenempfehlung des SVIT Schweiz festgehalten, dass die Versicherungsvermittlung grundsätzlich auch die Betreuung von Versicherungsverträgen umfasst, wenn und soweit dabei eine Beratung im Hinblick auf eine Ver-

tragserneuerung oder Vertragsanpassung enthalten ist. Wie im Hinblick auf den Vertragsabschluss liegt auch im Hinblick auf eine Vertragserneuerung oder Vertragsanpassung nur dann eine Versicherungsvermittlung vor, wenn der Versicherungsnehmer dabei beraten oder anderweitig unterstützt wird.

Anbieter von Immobiliendienstleistungen müssen darauf achten, dass sie die Kunden hinsichtlich ihrer Versicherungsdeckung nicht beraten oder anderweitig unterstützen. Ansonsten können sie versehentlich als Versicherungsvermittler tätig sein, ohne die entsprechenden Anforderungen nach VAG zu erfüllen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn sie versicherungsbezogene Empfehlungen an Eigentümer oder Käufer abgeben.

## 3. Was dürfen Immobiliendienstleister?

Immobiliendienstleister dürfen über den Inhalt und Anpassungsbedarf von Versicherungsverträgen informieren. Solche Informationen stellen keine Versicherungsvermittlung dar, die den Schutz der Eigentümer im Rahmen des Vermittlerrechts erforderlich machen würde. Sie können und sollen lediglich dazu führen, dass sich die Eigentümer von einem Versicherungsvermittler oder dem Versicherungsunternehmen im Hinblick auf eine Vertragserneuerung oder Vertragsanpassung beraten lassen.

Folgende typischen Geschäftsvorfälle von Immobiliendienstleistern sind aus Sicht des VAG zulässig:

- Der Bewirtschafter einer Renditeliegenschaft oder die Verwalterin einer STWEG darf die Eigentümer darauf hinweisen, dass ein Versicherungsvertrag ausläuft und dieser erneuert werden sollte.

- Er darf die Eigentümer in einem regelmässigen Reporting auf Laufzeiten, Deckung und Prämien von laufenden Versicherungsverträgen hinweisen.
- Er darf die Eigentümer darauf hinweisen, dass die Versicherungsdeckung nach einer baulichen Sanierung angepasst oder beispielsweise beim Zubau einer PV-Anlage ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden sollte.
- Er darf die Eigentümer auf neue Risiken und dementsprechend auf eine mögliche Versicherungslücke oder Unterdeckung hinweisen.
- Der Immobilienmakler darf den Käufer einer Liegenschaft generell auf bestehende Risiken hinweisen.
- Der Bauherrenberater darf die Eigentümer im Rahmen eines Bauprojekts auf das Schadenrisiko während der Bauphase hinweisen und in allgemeiner Weise den Abschluss einer Bauzeitversicherung empfehlen.

#### 4. Was dürfen Immobiliendienstleister nicht?

Immobiliendienstleister dürfen keine spezifischen Anpassungen bestehender Versicherungsverträge empfehlen. Solche Empfehlungen würden eine Versicherungsvermittlung darstellen. Sie könnten von den Eigentümern als Beratung aufgefasst werden, was möglicherweise dazu führen würde, dass diese von sich aus, d. h. ohne weitere Unterstützung die empfohlenen Vertragsanpassungen vom Versicherungsunternehmen verlangen. Dieser Sachverhalt entspricht analog dem in der AVO ausdrücklich geregelten «Vorschlägen von Versicherungsverträgen» (Art. 182a Abs. 1 lit. b AVO).

Beispielsweise darf ein Immobiliendienstleister den Eigentümern nicht empfehlen, aufgrund neuer Risiken ihre Haftpflichtversicherung anzupassen und dabei die Versicherungsdeckung um bestimmte Risiken zu erweitern und/oder die Versicherungssumme bis zu einem bestimmten Mindestbetrag zu erhöhen. Eine solche Empfehlung würde eine Versicherungsvermittlung darstellen, die vom Immobiliendienstleister nicht ausgeübt werden darf, solange er die dafür erforderlichen Voraussetzungen nach VAG nicht erfüllt.

#### 5. Fazit

Im Umgang mit den Versicherungen von Kunden ist von Immobiliendienstleistern erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich. Sie müssen wissen, wo die eigene Zuständigkeit endet und jene eines Versicherungsvermittlers oder des Versicherungsunternehmens beginnt. Falsch verstandener Servicegedanke gegenüber dem Eigentümer kann zu einem Aufsichtsverfahren und gar zu einem Strafverfahren gegen den Immobiliendienstleister führen.

\* Der Autor ist Partner der Kanzlei Ruoss Vögele, Zürich, und Mitautor des Basler Kommentars zum VAG.

Herausgeber:

SVIT Schweiz  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zürich  
Telefon 044 434 78 88  
[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch), [www.svit.ch](http://www.svit.ch)