

Versicherungsvermittlung in der Immobilienwirtschaft

Branchenempfehlung 04.24de, Version 2.1*

1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2024 sind das revidierte Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG; [SR 961.01](#)) und die revidierte Aufsichtsverordnung (AVO; [SR 961.011](#)) in Kraft getreten. Ziel der Revision ist es, Kunden¹ mit erhöhten Anforderungen an die Versicherungsvermittlung besser vor Missbrauch zu schützen. Seit Anfang 2024 sind nur noch Versicherungsvermittler auf dem schweizerischen Versicherungsmarkt zugelassen, die erhöhte Anforderungen erfüllen.

2. Rechtshinweis

Die vorliegende Branchenempfehlung basiert auf den Erwägungen des SVIT Schweiz über die vom VAG bzw. AVO betroffenen bzw. ausgenommenen Handlungen in der Immobilienwirtschaft. Die Empfehlungen erfolgen ohne Gewähr. Eine Rechtspraxis zur Frage, welche Handlungen aufgrund der Revision unter das revidierte Gesetz fallen, besteht noch nicht.

3. Betroffenheit der Immobilienwirtschaft

Versicherungsvermittler sind Personen, die Versicherungsverträge anbieten oder abschliessen ([Art. 40 VAG](#)). Gemäss Verordnung sind damit unter anderem [natürliche und juristische] Personen gemeint, die Kunden bezüglich eines Versicherungsvertragsabschlusses beraten oder Versicherungsverträge vorschlagen ([Art. 182a AVO](#)).

Dieser Sachverhalt kann u.U. auf Anbieter von Immobiliendienstleistungen zutreffen, die – nicht abschliessend – Eigentümer von Renditeliegenschaften im Rahmen eines Bewirtschaftungsmandats oder die Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG) im Rahmen eines

Verwaltungsmandats beim Abschluss von Versicherungsverträgen unterstützen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Immobiliendienstleister Empfehlungen abgeben oder im Rahmen des Mandats Verträge selbstständig abschliessen.

4. Pflicht zur Registrierung von Versicherungsvermittlern

Kernelement der erweiterten Schutzmassnahmen vor Missbrauch ist die Registrierungspflicht von ungebundenen Versicherungsvermittlern.² Diese Pflicht zur Registrierung bei der Finanzmarktaufsicht FINMA und die Anforderungen an die Registrierung sind in [Art. 41 ff. VAG](#) in Verbindung mit [Art. 186 ff. AVO](#) geregelt. Um die Registrierung zu erlangen, müssen Versicherungsvermittler folgende Anforderungen erfüllen:

- Persönliche Voraussetzungen;
- Nachweis der ausreichenden fachlichen Qualifikation;
- Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung oder Leistung einer gleichwertigen finanziellen Sicherheit;
- Angemessene Betriebsorganisation;
- Aus- und Weiterbildung;
- Jährliche Berichterstattung gegenüber der FINMA.

Versicherungsvermittler können unter bestimmten Voraussetzungen aufsichtsfrei tätig sein ([Art. 1h AVO](#)). Da die Prämien Schwelle für diese Befreiung jedoch sehr tief angesetzt ist (600 CHF/Jahr) und sämtliche Voraussetzungen für die Befreiung kumulativ erfüllt sein müssen, fallen Immobiliendienstleister meist nicht unter diese Ausnahmeregelung.

*Neuerungen gegenüber der Version 2.0, 02.24de:

Kapitel A. Grundsätzliches, Absatz 1 und 2 (Konkretisierung und Abgrenzung von erlaubten und unerlaubten Handlungen)

5. Erlaubte und untersagte Handlungen

Die Administration von Versicherungsverträgen gehört i.d.R. nicht zum Kerngeschäft von Immobiliendienstleistern. Es ist darum davon auszugehen, dass sich die überragende Mehrheit der Immobiliendienstleister nicht als ungebundene Versicherungsvermittler registrieren lassen wird. Damit stellt sich die Frage, welche Handlungen künftig gesetzeskonform ohne Registrierung möglich sind.

Hinweise, wo die Grenzen zwischen Handlungen liegen, die der Registrierungspflicht unterstehen, und solchen, die ausgenommen sind, gibt der [erläuternde Bericht des Bundesrats zum Vernehmlassungsverfahren über die Änderung der AVO](#), Seite 9 zu Art. 1h AVO: *«Vorweg ist zu bemerken, dass das – insbesondere ohne beratende Tätigkeit – blosser Ermöglichen des Abschlusses einer Versicherung, bestehend etwa im Aushändigen einer Dokumentation oder im Angeben der Adresse eines zumeist gebundenen Versicherungsvermittlers, grundsätzlich keine Vermittlertätigkeit darstellt und daher zum Vorherin nicht in den Geltungsbereich dieser Bestimmung fällt. In den Fällen, wo etwa zusammen mit dem Buchen einer Reise durch Ankreuzen eines Kästchens im Formular auch noch gleich eine Annullationskostenversicherung abgeschlossen werden kann oder wo der Garagier beim Kauf eines Autos auch noch auf ein Produkt der Motorfahrzeugversicherung hinweist, handelt es sich um spezielle Versicherungsprodukte, zu denen der Anbieter der Leistung oder der Sache in Kooperation mit einer Versicherungsgesellschaft in der Regel nicht mehr als den Zugang ermöglicht. Selbstverständlich gibt es auch Verhaltensweisen im Graubereich, bei denen anhand der konkreten Umstände zu entscheiden ist, ob es sich um eine Versicherungsvermittlung handelt oder nicht.»*

Der SVIT Schweiz interpretiert dies mit Blick auf die Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft dahingehend, dass der alleinige Hinweis auf notwendige oder mögliche Versicherungsdeckungen, auf auslaufende Versicherungsverträge oder auf die Notwendigkeit einer Anpassung der Versicherungsdeckung als Teil der übergeordneten Bewirtschaftungs- oder Verwaltungstätigkeit und diese Hinweise als integraler, jedoch untergeordneter Teil der treuhänderischen Aufgabe des Immobiliendienstleisters

zu betrachten sind und darum nicht unter die Vermittlungstätigkeit gemäss AVG und AVO fallen.

Jedoch sind einige bisher typische Handlungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Renditeliegenschaften und der Verwaltung von STWEG beim Abschluss von Versicherungsverträgen künftig untersagt. Die nachfolgende Aufstellung grenzt erlaubte Handlungen (✓) von untersagten Handlungen (✗) ab.

A. Grundsätzliches

✓ Empfehlung, eine Versicherungsdeckung zu prüfen, zu erneuern oder bestehende Verträge zu überprüfen

Immobiliendienstleister dürfen wie bisher ihrem Auftraggeber in abstrakter Weise einen Versicherungsschutz für ein bestimmtes Risiko empfehlen sowie ihn auf auslaufende Verträge und eine nötige Überprüfung der Versicherungsdeckung hinweisen. Diese Handlungen gehören zu den Kernaufgaben des treuhänderischen Vertrauensverhältnisses zwischen Auftraggeber und Immobiliendienstleister und stellen keine Versicherungsvermittlung dar.

✗ Empfehlung oder Vorschlag eines konkreten Vertrags sowie Entscheidung über den Abschluss

Grundsätzlich sind jedoch sämtliche Handlungen zu unterlassen, die den Auftraggeber in seiner Entscheid für einen konkreten Versicherungsvertrag, dessen Umfang, Art, Deckung oder Anpassung beeinflussen («Empfehlung» oder «Vorschlag»). Solche Handlungen können von den Auftraggebern als Beratung aufgefasst werden.

✓ Entscheid über die Zusammenarbeit mit einem ungebundenen Versicherungsvermittler

Immobiliendienstleister dürfen im Rahmen ihres Mandats, ihrer Kompetenzen und ihres Treueverhältnisses gegenüber dem Auftraggeber den Entscheid treffen, ob sie den Auftrag zur Vermittlung einem ungebundenen Versicherungsvermittler («Versicherungsbroker») erteilen wollen oder ob sie Offerten bei einer oder mehreren Versicherungsgesellschaften bzw. gebundenen Versicherungsvermittlern («Agenturen») einholen möchten.

B. Versicherungsabschluss über ungebundene Versicherungsvermittler

✓ Empfehlung und Auswahl eines ungebundenen Versicherungsvermittlers («Versicherungsbroker»)

Immobilien dienstleister können wie bisher im Rahmen ihres Mandats, ihrer Kompetenzen und ihres Treueverhältnisses gegenüber dem Auftraggeber sämtliche Handlungen mit registrierten unabhängigen Versicherungsvermittlern («Versicherungsbrokern») vornehmen. Dazu zählen namentlich der Vorschlag, die Empfehlung, die Auswahl und die Auftragserteilung an den Versicherungsvermittler. Die Vertretung und Entscheidungskompetenzen richten sich nach dem Bewirtschaftungs- bzw. Verwaltungsmandat und der Kompetenzregelung. Nötigenfalls sind die Anbieter und Angebote dem Auftraggeber zur Entscheidung vorzulegen.

✗ Empfehlung für den Abschluss eines durch den ungebundenen Versicherungsvermittler unterbreiteten Versicherungsvertrags

Immobilien dienstleister dürfen keine Empfehlungen abgeben, welche der durch den Versicherungsvermittler unterbreiteten Offerten zu berücksichtigen ist. Sofern der Versicherungsvermittler eine Empfehlung über Anbieter, Deckungsumfang usw. abgibt, ist diese dem Auftraggeber zusammen mit den Offerten ohne weiteres Dazutun zu unterbreiten.

✗ Entscheid über den Abschluss eines durch den ungebundenen Versicherungsvermittler unterbreiteten Versicherungsvertrags

Immobilien dienstleister dürfen keine Entscheidungen bezüglich der zu berücksichtigenden Offerte treffen, selbst wenn dies gemäss Mandat und Kompetenzordnung in den Aufgabenbereich des Immobilien dienstleisters fallen würde. Die Offerten für Versicherungsverträge sind dem Auftraggeber ohne Empfehlung zur Entscheidung vorzulegen.

✓ Unterzeichnung eines durch den ungebundenen Versicherungsvermittler unterbreiteten Versicherungsvertrags

Immobilien dienstleister dürfen im Rahmen ihres Mandats und ihrer Kompetenzen den Entscheid des Auftraggebers umsetzen und als Vertretung Verträge unterzeichnen, die auf den Auftraggeber lauten.

C. Versicherungsabschluss über Versicherungsgesellschaften oder gebundene Versicherungsvermittler

✓ Identifikation von Versicherungsgesellschaften oder gebundenen Versicherungsvermittlern zur Offertanfrage

Entscheidet sich der Auftraggeber bzw. – je nach Kompetenzregelung – der Immobilien dienstleister für den «direkten» Versicherungsabschluss über eine Versicherungsgesellschaft oder einen gebundenen Versicherungsvermittler («Agentur»), so nennt der Auftraggeber dem Immobilien dienstleister die Versicherungsgesellschaften bzw. die gebundenen Versicherungsvermittler («Agenturen»), die für eine Offerte anzufragen sind. Der Immobilien dienstleister darf die Identifikation durch ungestützte Befragung («Welche Versicherungsgesellschaften und Agenturen sollen wir anfragen?») und gestützte Befragung («Sollen wir A, B und C ebenfalls anfragen?») begleiten. Verzichtet der Auftraggeber auf die Nennung, entscheidet der Immobilien dienstleister selbstständig.

✓ Einholen von Offerten von Versicherungsgesellschaften bzw. gebundenen Versicherungsvermittlern

Immobilien dienstleister dürfen bei den identifizierten Versicherungsgesellschaften bzw. gebundenen Versicherungsvermittlern im Namen des Auftraggebers Offerten für einen Versicherungsvertrag einholen. Es ist darauf zu achten, dass die Offerten auf den Auftraggeber lauten. Die Offerten sind dem Auftraggeber vorzulegen.

✗ Empfehlung für den Abschluss eines unterbreiteten Versicherungsvertrags

Immobilien dienstleister dürfen keine Empfehlungen abgeben, welche Offerte zu berücksichtigen ist. Die Erstellung einer nicht wertenden Übersicht über Leistungen, Prämien usw. ist erlaubt.

✗ Entscheid über den Abschluss eines unterbreiteten Versicherungsvertrags

Immobilien dienstleister dürfen keine Entscheidungen bezüglich der zu berücksichtigenden Offerte treffen, selbst wenn dies gemäss Mandat und Kompetenzordnung erlaubt wäre. Die Offerten für Versicherungsverträge sind dem Auftraggeber zur Entscheidung vorzulegen.

✓ **Unterzeichnung eines unterbreiteten Versicherungsvertrags**

Immobilien dienstleister dürfen im Rahmen ihres Mandats und ihrer Kompetenzen als Vertretung Verträge unterzeichnen, die auf den Auftraggeber lauten.

-
- 1 In diesem Dokument verwenden wir zur Vereinfachung der Lesbarkeit das generische Maskulinum.
 - 2 Das Gesetz unterscheidet zwischen ungebundenen und gebundenen Versicherungsvermittlern. Ungebundene Versicherungsvermittler stehen in einem Treueverhältnis zu ihren Kunden und nehmen deren Interessen wahr. Sie dürfen keine Zusammenarbeit mit einem Versicherungsunternehmen eingehen, die ihre Freiheit einschränkt, auch für andere Versicherungsunternehmen tätig zu sein. Sie dürfen keine Versicherungsunternehmen vertreten. Gebundene Versicherungsvermittler stehen in einem Treueverhältnis zu einem Versicherungsunternehmen. Sie sind aufsichtsrechtlich dem Unternehmen zugeordnet, an das sie gebunden sind oder für das sie Versicherungsverträge anbieten oder abschliessen («Agenturen» usw.). Mit der Revision können sich gebundene Vermittler nicht mehr freiwillig ins Register eintragen lassen.

Herausgeber:

SVIT Schweiz
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch