

Fachinfo

Pflichtversicherung für Immobilienverwalter seit 01.08.2018

Seit dem 1. August 2018 gilt eine Versicherungspflicht für Hausverwalter und WEG-Verwalter.



Welche Haftpflichtversicherung ist für Hausverwalter Pflicht?

- Die Vermögensschadenhaftpflicht ist die gesetzliche Pflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter, WEG Verwalter und Mietverwalter nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO. Erlaubnispflichtig ist, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des §549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwaltet.
- Die Betriebshaftpflichtversicherung ist optional möglich und haftet bei Personen- und Sachschäden, sowie Vermögensschäden infolgedessen, gegenüber Dritten. Empfehlenswert ist diese, wenn zusätzlich der Hausmeisterservice angeboten oder ein Büro angemietet wird.
- Häufig stößt man auch auf den Wortlaut Berufshaftpflichtversicherung, damit ist bei den Hausverwaltern die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gemeint.

Worauf müssen Sie achten?

Die Berufshaftpflichtversicherungen von Immobilienverwaltern müssen folgenden Anforderungen standhalten:

- Die gesetzlich geforderte Mindestversicherungssumme liegt bei 500.000 Euro pro Schadenfall und 1 Mio. Euro für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres.
- Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen müssen mitversichert sein.
- Der Versicherungsschutz muss eine unbegrenzte Nachhaftung vorsehen.
- Tätigkeiten, die über die eines Wohnungseigentumsverwalters hinausgehen, dürfen nicht mitversichert sein, da die Versicherungssumme vorrätig und regelmäßig reserviert sein muss. Damit entfällt beispielsweise die Mitversicherung von Verwaltungstätigkeiten für Gewerbeimmobilien im selben Deckungsstock.

Wer fällt unter die Pflichtversicherung?

- Grundsätzlich gilt gewerbliche Hausverwalter / WEG-Verwalter für Dritte
- Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen für Dritte
- Verwaltung für Dritte von Mitverträgen von Apartments oder Zimmern in Seniorenwohnheimen
- Vermietung von Wohnheimen für Studenten, Auszubildende etc. für Dritte
- Wohnimmobilienverwaltung durch Tochtergesellschaften für ihre Muttergesellschaften, die Wohn- / Immobilienunternehmen sind
- Wohnimmobilienverwaltung durch [Steuerberater](#), [Rechtsanwälte](#) und andere Freiberufler für Dritte, denn die Ausnahme des § 6 Abs. 1 S. 1 GewO greift insoweit nicht
- Wohnungsunternehmen die Fremdverwaltung für Dritte mit anbieten, eine klare Trennung zu den eigenen Wohnimmobilien sollte erfolgen, auch weil diese steuerlich anders behandelt werden

Für welchen Personenkreis ist aktuell keine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung erforderlich?

Der Gesetzgeber sieht für bestimmte Tätigkeiten noch keine Pflichtversicherung vor. Haften im Schadensfall, tun Sie jedoch der Höhe nach unbegrenzt. Daher unsere Empfehlung diese entsprechend mitzuversichern. Bisher nicht verpflichtend ist die Haftpflichtversicherung für

- nicht gewerbsmäßig betriebene Wohnungsverwaltung (privater Hausverwalter) durch zum Beispiel Eigentümergemeinschaften, Verwandte oder Bekannte, ohne die Absicht ein Gewinn zu erzielen
- die Hausverwaltung der eigenen Immobilien
- Verwalter von Gewerbeimmobilien
- Tätigkeit als [Immobilienmakler](#)
- oder als [Verwaltungsbeirat](#) nach § 29 WEG.

Warum ist die Berufshaftpflicht nicht nur verpflichtend sondern auch wichtig?

Entsteht dem Eigentümer der Immobilie durch einen Fehler der Hausverwaltung ein Schaden, kann das weitreichende Kosten nach sich ziehen. Unter Umständen werden Hausverwaltungen mit hohen Schadenersatzforderungen oder **Regressansprüche** konfrontiert, die im schlimmsten Fall den wirtschaftlichen Ruin bedeuten können. Ohne eine entsprechende Absicherung **haftet der Verwalter mit seinem Privatvermögen** oder der Gesellschaft für den entstandenen Schaden. Mit einer Versicherung treffen Hausverwalter / WEG-Verwalter eine ausgezeichnete Vorsorge gegen die finanziellen Risiken und Haftung.

Schadenbeispiele Vermögensschadenhaftpflicht Hausverwalter

- der Verwalter lässt Mietforderungen verjähren
- keine Ausübung des Vermieterpfandrechts bei Auszug nach § 562 BGB
- Nichtbeachtung von Kündigungsfristen
- Fehlerhafte Bescheinigung über Handwerkerkosten
- mangelhafte Kostenrechnung
- Verspätete oder unterlassene Geltendmachung von Unterlagen
- unberechtigte Mietermässigung
- grob fahrlässige Veranlassung von Prozesskosten
- Vertragsabschluss oder Kündigung ohne Vollmacht
- Mehrfachvermietung einer Wohnung

