

Welche Haftpflichtversicherung ist für Hausverwalter Pflicht?

Wohnimmobilienverwalter, WEG-Verwalter und Mietverwalter müssen eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung haben. Das ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 34c Gewerbeordnung).

Erlaubnispflichtig ist, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern (im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des WEG) oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume (im Sinne des §549 des BGB) verwaltet.

Wer fällt unter die Pflichtversicherung?

- Gewerbliche Haus- bzw. Wohneigentumsverwalter für Dritte
- Verwaltung/Vermietung von Ferienobjekten oder Studentenwohnungen für Dritte sowie Wohnungsunternehmen, die Fremdverwaltung für Dritte mit anbieten
- Verwaltung für Dritte von Mitverträgen von Apartments oder Zimmern in Seniorenwohnheimen
- Wohnimmobilienverwaltung durch Tochtergesellschaften für ihre Muttergesellschaften, die Wohn- / Immobilienunternehmen sind
- Wohnimmobilienverwaltung durch Steuerberater, Rechtsanwälte und andere Freiberufler für Dritte (Ausnahme des § 6 Abs. 1 S. 1 GewO greift insoweit nicht)

Oft wird diese Versicherung auch als „**Berufshaftpflichtversicherung**“ bezeichnet. Für Hausverwalter ist damit aber immer die **Vermögensschadenhaftpflicht** gemeint.

Worauf müssen Sie achten?

Die Berufshaftpflichtversicherungen von Immobilienverwaltern müssen folgenden Anforderungen standhalten:

- Gesetzliche Mindestversicherungssumme: 500.000 EUR pro Schadenfall, insgesamt 1 Mio. EUR für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres
- Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen müssen mitversichert sein
- Im Versicherungsschutz sollte eine unbegrenzte Nachhaftung enthalten sein
- Nur Tätigkeiten, die direkt mit der Verwaltung von Wohnungseigentum zu tun haben, sind versichert. Andere, wie zum Beispiel die Verwaltung von Gewerbeimmobilien, sind nicht mitversichert. Das liegt daran, dass die Versicherungssumme für die speziellen Aufgaben eines Wohnungseigentumsverwalters reserviert ist.

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** für den entstandenen Schaden.
- Mit einer Versicherung treffen Hausverwalter / WEG-Verwalter eine ausgezeichnete **Vorsorge gegen die finanziellen Risiken und Haftung**.

Schadenbeispiele Vermögensschadenhaftpflicht Hausverwalter

Schadenbeispiele – wenn Fehler teuer werden



Verjährung von Mietforderungen

Sie mahnen Mieten nicht rechtzeitig an, der Anspruch verfällt.



Fehlende Fristkontrolle

Kündigungsfristen werden falsch berechnet. Ihr Kunde verliert Geld.



Fehlerhafte Handwerkerabrechnungen

Falsche Abrechnungen belasten die Eigentümergemeinschaft finanziell.



Vertragsabschluss oder Kündigung ohne Vollmacht

Abschluss von Mietverträgen oder Kündigungen ohne Vollmacht des Eigentümers führen zu Schadenersatzforderungen für entgangene Mieten oder Mehrkosten.



Mehrfachvermietung einer Wohnung

Durch ein Versehen wird dieselbe Wohnung doppelt vergeben. Es entstehen Streitigkeiten, Rückabwicklungen und teure Schadenersatzforderungen.

Optional:
Betriebshaftpflichtversicherung, die bei Personen-, Sachschäden und Vermögensschäden gegenüber Dritten haftet. Empfehlenswert ist diese, wenn zusätzlich der Hausmeisterservice angeboten oder ein Büro angemietet wird.

Für welchen Personenkreis ist aktuell keine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung erforderlich?

Bisher nicht verpflichtend ist die Haftpflichtversicherung für:

- Nicht gewerbsmäßig betriebene Wohnungsverwaltung (privater Hausverwalter) durch z. B. Eigentümergemeinschaften, Verwandte oder Bekannte, ohne die Absicht, einen Gewinn zu erzielen
- Die Hausverwaltung der eigenen Immobilien / Verwalter von Gewerbeimmobilien
- Tätigkeit als Immobilienmakler oder als Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG.