

HAUSVERWALTER UND WEG

Für das Wohl der Gemeinschaft



Finanzen- und Versicherungen Schumann GmbH
Hauptstraße 90 28844 Weyhe

Tel.: 04203 / 804540 Fax: 04203 / 8045414
info@finanzen-und-versicherungen.de



DAS SOLLTEN SIE WISSEN



IHRE VERPFLICHTUNGEN

Als Verwalter obliegen Ihnen alle Rechte und Pflichten aus dem Bereich der Hausverwaltung. Diese Rechte und Pflichten sind zum einen im Wohnungseigentumsgesetz, kurz WEG, niedergeschrieben und zum anderen zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft vertraglich geregelt.

Ordnungsgemäße Verwaltung nach § 19 WEG

Als Verwalter sind Sie zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet. Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung zählen folgende Punkte:

- Die Aufstellung einer Hausordnung
- Eine ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- **Eine angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie eine angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer im Hinblick auf eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht**
- Die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage
- Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans
- Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters

Im Prinzip sind Hausverwalter und Wohnungseigentümer also verpflichtet, dafür zu sorgen, dass das Gemeinschaftseigentum gepflegt wird, der finanzielle Wert so gut es geht erhalten bleibt sowie zu veranlassen, dass das gemeinschaftliche Eigentum und die Eigentümer gut **versichert** sind.

WELCHE VERSICHERUNGEN SIND NÖTIG?

Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht

Hier fordert der Gesetzgeber ausreichenden Versicherungsschutz, denn nach § 836 BGB haftet der Haus- und Grundbesitzer „aus vermutetem Verschulden“ für Schäden, die im Zusammenhang mit der fehlerhaften Errichtung oder mangelhaften Unterhaltung einer Immobilie stehen. Kommt es beispielsweise durch den Einsturz oder die Ablösung von Gebäudeteilen zu Schäden an Menschen oder Sachen, so haftet der Eigentümer – egal, ob ihn eine Schuld trifft oder nicht. Es sei denn, er hat zur Schadensvermeidung die erforderliche Sorgfalt beachtet und kann dies auch beweisen! Ihre Pflicht ist es, die Eigentümer vor diesem Risiko in Form einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, die gebündelt für alle Gebäude oder Eigentumswohnungen poliziert werden kann, zu schützen.

Wohngebäudeversicherung

Unwetter, Erdbeben, Brände, Überschwemmungen, poröse Rohre etc.: Selbst das beste Objekt kann dadurch stark beschädigt werden. Eine **Feuerversicherung zum Neuwert** ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Jedoch stellen auch alle anderen möglichen Schäden ernst zu nehmende Risiken dar, die Sie als Hausverwalter und/oder WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) definitiv absichern müssen. Mit einer Gebäudeversicherung lässt sich sprichwörtlich alles unter einen Hut bringen, denn diese umfasst sowohl Schäden durch Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion) als auch durch Leitungswasser (Bruch- und Frostschäden an Rohren) sowie Sturm und Hagel. Zudem sind Elementarschäden zusätzlich versicherbar. Bei diesem wichtigen Zusatz sollten Sie auf keinen Fall sparen, um das Wohl der Gemeinschaft nicht zu gefährden. Überschwemmung, Überflutung, Vulkanausbruch, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch und Schneedruck stellen somit keine finanziellen Risiken mehr für die Eigentümer dar. Ersetzt wird der Neuwert der zerstörten Sachen. Bei beschädigten Sachen werden die notwendigen Reparaturkosten erstattet.



EIGENE RELEVANTE ABSICHERUNGEN

Ihnen als Hausverwalter können natürlich auch Fehler passieren – entweder aus Unachtsamkeit oder auch, weil Sie etwas schlichtweg vergessen haben. Für solche Fälle sollten natürlich auch Sie gut abgesichert sein.

DIE VERMÖGENSSCHADENHAFTPFLICHT

Seit August 2018 gilt das Modul **Vermögensschadenhaftpflichtversicherung** als Pflichtversicherung, um den Beruf des Hausverwalters überhaupt ausüben zu können. Warum? – In erster Linie sicherlich zum Schutz des Immobilieneigentümers, denn dieser kann eventuelle, durch den Verwalter herbeigeführte finanzielle Nachteile bei diesem geltend machen. Beinhaltet beispielsweise die Abrechnung für die Nebenkosten Fehler oder haben Sie bei der Immobilienübergabe einen Schaden übersehen, entsteht ein Vermögensschaden, für den Sie verantwortlich gemacht werden können. In einem solchen Fall springt Ihre Vermögensschadenhaftpflicht ein und deckt Ihre zu verantwortenden Kosten (Entschädigungen der WEG) ab. Die Vermögensschadenhaftpflicht ist oft in entsprechende Hausverwalterkonzepte eingeschlossen.

Von Wichtigkeit ist sie vor allem für:

- Unternehmen des Immobiliensektors (etwa Makler und Verwalter von privat, gewerblich und freiberuflich genutzten Immobilien)
- Wohnungseigentumsverwalter (gemäß § 27 WEG)

Was ist versichert?

Echte Vermögensschäden sind versichert. Die Haftung hierfür übernimmt die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Dieses Modul ist gesetzlich ausreichend, um den Beruf des Hausverwalters ausüben zu können.

DIE FIRMENTRECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Die Firmenrechtsschutzversicherung ist ein Muss für jedes Gewerbe. Sie tragen große Verantwortung für sich, Ihr Unternehmen und Ihre Mitarbeiter. Sichern Sie Ihre verschiedenen Geschäftsbereiche und Beteiligten gegen die oftmals hohen Kosten von Rechtsstreitigkeiten ab. Prozesse vor dem Arbeits- oder Sozialgericht aufgrund von Klagen um Schadensersatz oder Verdienstausfall sind leider keine Seltenheit. Ihre Rechtsschutzversicherung kommt für die Kosten der versicherten juristischen Streitigkeiten auf, die im Zusammenhang mit Ihrer Firma stehen. Prozess-, Verfahrens- und Anwaltskosten sind ebenso abgedeckt wie Kosten für Sachverständige und eventuelle Zeugen.

D&O

Eine D&O-Versicherung ist dann von Relevanz, wenn die Rechtsform Ihres Unternehmens eine GmbH, eine Genossenschaft oder eine sonstige juristische Person ist. Als Hausverwalter und verantwortlicher Ihrer Firma müssen Sie täglich Entscheidungen treffen. Bei eventuellen Fehlentscheidungen kann der Schaden für Ihr Unternehmen enorm sein. Sollten Sie infolgedessen von Ihrer Firma auf den Ersatz eines Vermögensschadens in Anspruch genommen werden, springt die D&O-Versicherung ein. Ohne eine D&O-Versicherung würden Sie in einem solchen Fall mit Ihrem gesamten Privatvermögen haften.

CYBER-VERSICHERUNG

Denken Sie bitte auch an eine Absicherung von Cyber-Risiken. In erster Linie müssen Sie vor allem die Daten Ihrer Mieter hinreichend schützen. Der Leistungsumfang einer Cyber-Risk-Versicherung erstreckt sich primär auf Kosten, die Ihrem Haus nach einer Cyberattacke entstehen und auf Vermögensschäden, die Dritten zugefügt wurden.

GUT ABGESICHERT SEIN

Wichtig ist es, Ihren Verpflichtungen nachzugehen und Ihre Kunden hinreichend abzusichern. Nicht unwichtiger ist es aber, dass auch Sie umfassend abgesichert sind, um sich ganz auf Ihre Verwaltungsangelegenheiten konzentrieren zu können und sich – wenn es hart auf hart kommt – keine finanziellen Sorgen machen zu müssen.