HAUSVERWALTER UND WEG

Für das Wohl der Gemeinschaft

ESV Schwenger GmbH & Co.KG Versicherungsmakler
Plieninger Straße 40 B 70567 Stuttgart

Tel.: 0711/ 459602-0 Fax: 0711/ 459602-60
info@esv-schwenger.de http://www.esv-schwenger.de

Stand: 09/2024

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.

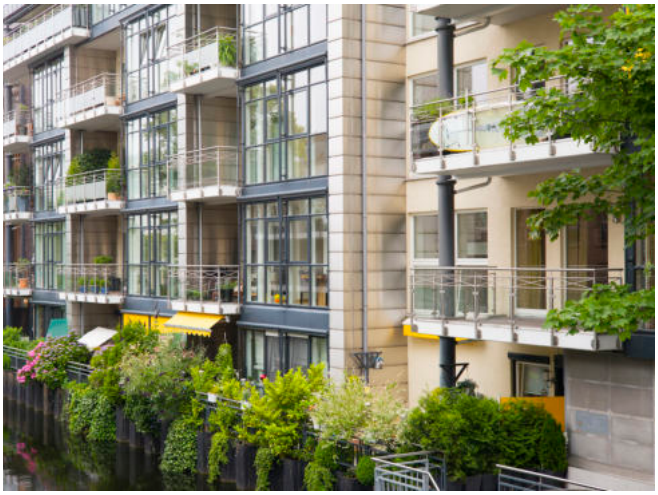
WELCHE VERSICHERUNGEN SIND NÖTIG?

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 Schadensvorbeugung 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 policiert 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 (Wohnungseigentümergemeinschaft) 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.



WELCHE ZUSÄTZLICHEN VERSICHERUNGEN SIND ZU EMPFEHLEN?

Glasversicherung
Haben zu versichernde Gebäude einen hohen Glasanteil, so ist eine Glasversicherung dringend zu empfehlen. Aber auch für herkömmliche Immobilien ist eine Glasversicherung durchaus sinnvoll. Ein Beispiel: Für den Fall, dass eine der Glasscheiben Ihrer Kunden zerstört wird, können nötige Reparaturen nicht nach hinten geschoben werden, sondern müssen sofort stattfinden. Doch hier fehlt es nicht selten am nötigen Kapital. Mit einer entsprechenden Glasversicherung können die Reparaturen sofort beginnen, ohne sich über die Kosten Gedanken machen zu müssen.

Rechtsschutzversicherung
Eine Rechtsschutzversicherung ist sicherlich empfehlenswert, mitunter aber schwer zugänglich. Einige Versicherer sichern auch WEGs mit ihren Besonderheiten ab, jedoch nur auf Anfrage. Das Versicherungsunternehmen prüft dann im Einzelfall, ob eine Police ausgestellt wird. Bei Rechtsstreitigkeiten kann die Gemeinschaft dann auf ihre Rechtsschutzversicherung zurückgreifen. Die Wohnungseigentümer, der WEG-Hausverwalter sowie der Verwaltungsbeirat können also die Rechtsschutzversicherung in Anspruch nehmen. Für Immobilieneigentümer kann es zu Auseinandersetzungen kommen, die mitunter nur gerichtlich geregelt werden können. Angenommen, eine Handwerksfirma wird damit beauftragt, eine undichte Stelle am Dach auszubessern, doch trotz mehrfacher Nachbesserungen ist das Dach nach wie vor undicht. Die Handwerksfirma will die weiteren Kosten nicht mehr übernehmen – und es kommt zu einem Rechtsstreit, der bis vor Gericht geht. Die Rechtsschutzversicherung kommt dann für etwaige Kosten auf und nimmt Ihnen die finanziellen Risiken eines Rechtsstreits. Um prüfen zu können, ob für Sie eine rechtliche Absicherung möglich ist, kommen Sie bitte auf uns zu!

HAUSVERWALTERKONZEPTE

Um all diese Versicherungen zu bündeln, bieten einige Versicherer auch entsprechende Hausverwalterkonzepte an. Diese Konzepte koppeln die unterschiedlichen Versicherungen und policieren sie in einem Versicherungsvertrag. So müssen Sie sich als Hausverwalter nicht mit mehreren Gesellschaften auseinandersetzen, sondern haben alle Versicherungsangelegenheiten in einem einzigen Vertrag.

Produktlösungen mit einfacher Tarifierung nach Wohneinheiten für die zu betreuenden Objekte respektive für das Portfolio der Hausverwaltung sind Kombinationsmöglichkeiten aus:

- Wohngebäude- und/oder Inhaltsversicherung
- Elementardeckung
- Glasversicherung
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- Gewässerschadenhaftpflicht
- Vermögensschadenhaftpflicht für Hausverwalter
- weitere Zusatzbausteinen, je nach ausgewähltem Anbieter/Produkt

Viele Versicherer bieten verschiedenste Kombinationsmöglichkeiten, sodass sich sicherlich auch das Passende für Sie finden lässt. Sprechen Sie uns doch gerne einfach an!

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 FIRMENRECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

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 mir 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.

Dieses Druckstück dient nur der vorläufigen Information und ist eine unverbindliche Orientierungshilfe. Weder die VEMA eG noch der genannte Versicherungsmakler übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen. Diese Sparteninformation dient ausschließlich der allgemeinen Information über eine Versicherung und mögliche Leistungs- und Schadensfälle. Bildquellen in Reihenfolge: Urheber: scanrail, ClipDealer, #A:33457666 I Urheber: JanPietruszk, ClipDealer, #A:31764689 I Urheber: ralfgosch, ClipDealer, #6067821 I Urheber: zoomteam, ClipDealer, #A:15227229.

Stand: 09/2024