

Die Möglichkeiten des Versicherungsschutzes des Wohnungseigentums und der Organe der Verwaltung

**Fachtagung
der
Verwaltungsbeiräte**

Inhalt des Vortrages :

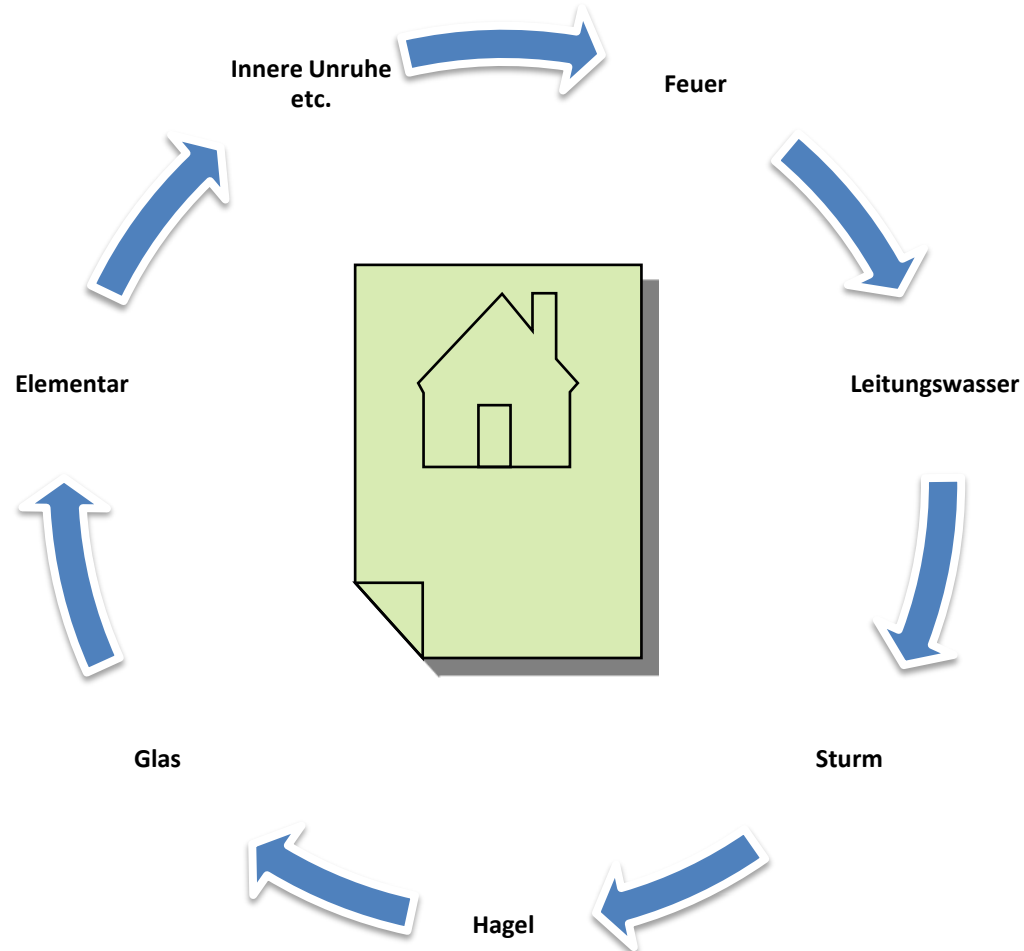
- **Darstellung der Versicherungsmöglichkeiten**
- **Erläuterungen der Versicherungsarten**
- **Vorstellung der Versicherungsinhalte**
- **Beantwortung Ihrer Fragestellungen**

Verwendete Abkürzungen :

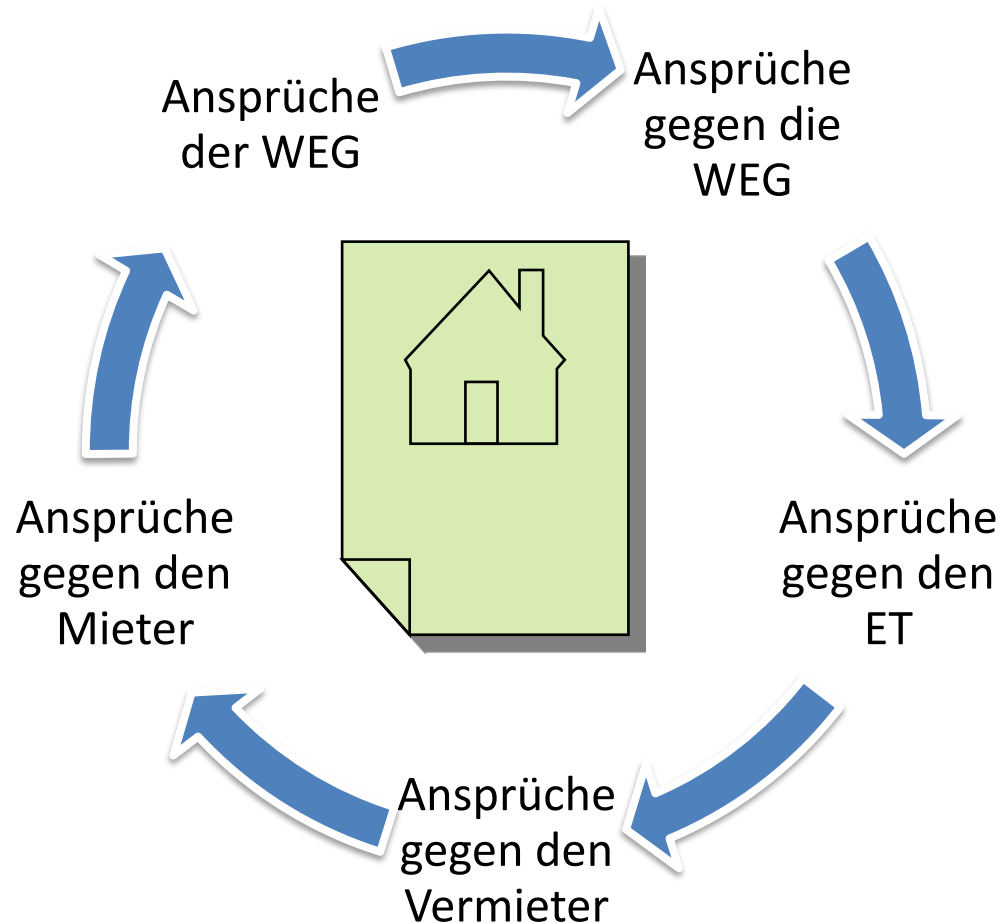
ET = Eigentümer

WEG = Wohnungseigentümergeinschaft

Versicherungsmöglichkeiten des Wohnungseigentums (Gebäude) nach Versicherungsarten



Versicherungsmöglichkeiten von möglichen Ansprüchen aus dem Wohnungseigentum :





Im Detail : Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft

z.B. aus Personen – und Sachschäden :

Bei Verletzung der Verkehrssicherungspflichten

Beispiele :

Dachlawinen

Nicht gestreute Gehwege



Haus – und Grundstückshaftpflichtversicherung :

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum

z.B. aus Rechtsstreitigkeiten:

Vertragliche und sachenrechtliche Streitigkeiten

Beispiele :

Klage gegen die WEG wegen Nichtzahlung des vollen Werklohnes nach mangelhafter Treppenhaussanierung durch den Handwerker

Beispiele :

Klage gegen die WEG wegen der Nutzung eines Nachbargrundstücks



WEG Rechtsschutzversicherung :

Rechtsschutzversicherung für Vertrags – und Sachenrecht



Im Detail : Ansprüche gegen den Eigentümer :

z.B. aus Personen – und Sachschäden :

Beispiele :

Schlüsselverlust

Regressansprüche der Versicherung nach einem Versicherungsfall



Privathaftpflichtversicherung :

Mit den entsprechenden Einschlüssen oder Ergänzungen

z.B. aus Rechtsstreitigkeiten:

Die eigengenutzte Wohnung betreffend

Beispiele :

Klage gegen den ET wegen Lärmbelästigung

Klage gegen den ET wegen unerlaubter Umnutzung der Wohnung



**Haus- und Grundbesitzer-
Rechtsschutzversicherung :**

Der Versicherungsschutz umfasst Klagen gegen den ET / Klagen des ET gegen Dritte bzgl. der eigengenutzten Wohnung



Im Detail : Ansprüche gegen den Vermieter :

z.B. aus Personen – und Sachschäden :

Bei Verletzung von Nebenpflichten aus dem Mietvertrag

Beispiele :

Schadenersatzforderung des Mieters nach einem Leitungswasserschaden
Beschädigung des Autos in TG des Objektes



Privathaftpflichtversicherung :

Mit den entsprechenden Einschlüssen oder Ergänzungen

z.B. aus Rechtsstreitigkeiten:

Mietvertragliche Schwierigkeiten

Beispiele :

Klage gegen den Vermieter wegen Kündigung
Klage gegen den Vermieter wegen der Nebenkostenabrechnung



Rechtsschutzversicherung :

Spezielle Vermieter- Rechtsschutzversicherung



Im Detail : Ansprüche gegen den Mieter :

z.B. aus Personen – und Sachschäden :

Beispiele :

Beschädigung der Einbauküche
Beschädigung des Bodenbelages

(keine normale Abnutzung/ Gebrauch)



Privathaftpflichtversicherung :

Mit den entsprechenden Einschlüssen oder
Ergänzungen

Fragwürdige Ergänzung: Kautionsversicherung

z.B. aus Rechtsstreitigkeiten:

Mietvertragliche Schwierigkeiten

Beispiele :

Klage gegen den Mieter wegen des Widerspruchs
zur Nebenkostenabrechnung
Klagen wegen Mietrückständen und Erhebung der
Räumungsklage



Rechtsschutzversicherung :

Spezielle Vermieter- Rechtsschutzversicherung



Im Detail : Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft :

z.B. aus Rechtsstreitigkeiten:

Vertragliche und sachenrechtliche Streitigkeiten

Beispiele :

Klage der WEG gegen einen Handwerker wegen einer mangelhaften Balkonsanierung

Klage der WEG gegen einen Nachbarn auf Unterlassung

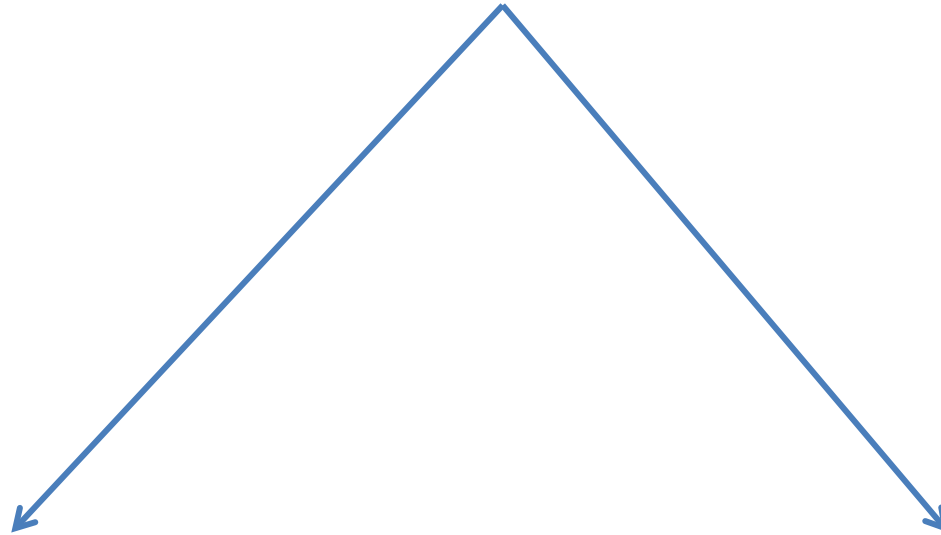


WEG Rechtsschutzversicherung :

Rechtsschutzversicherung für Vertrags- und Sachenrecht



Organe der Verwaltung



Immobilienverwaltung

Verwaltungsbeirat



Versicherungsmöglichkeiten der Immobilienverwaltung :

Nicht SOLL sondern MUSS (aus Kundensicht):

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
- Betriebshaftpflichtversicherung

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung :

Versicherungssumme mind. € 200.000,--

Versichertes Risiko : ***Immobilienverwaltung***

Betriebshaftpflichtversicherung :

Versicherungssumme € 2,0 Mio. für

Sachschäden und € 3,0 Mio. für

Personenschäden

Versichertes Risiko: ***Immobilienverwaltung***



Empfehlenswert :

- Vertrauensschadenversicherung

Eine Vertrauensschadenversicherung schützt Unternehmen und deren Kunden vor Vermögensschäden aus unerlaubten Handlungen, die von Betriebsangehörigen oder sonstigen Vertrauenspersonen der Unternehmens begangen werden . Dazu gehören Betrug, Unterschlagung, Diebstahl, Untreue oder andere vorsätzliche unerlaubte Handlungen, die nach § 823 BGB zum Schadenersatz verpflichten . Ersetzt werden Schäden die dem Unternehmen selbst entstehen, als auch Schäden, **die Dritten (z. BSP. einer betreuten WEG)** zugefügt werden.

Beispiel :

Zahlung von fingierten Rechnungen eines Mitarbeiters(in) der Immobilienverwaltung

Bedeutung für Sie :

Zusätzliche (aus unserer Sicht erforderliche) Absicherung Ihres Vermögens
(Keine Zahlung derartiger Schäden durch eine Haftpflichtversicherung)



Versicherungsmöglichkeiten der Verwaltungsbeiräte :

Nicht SOLL sondern MUSS :

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Warum ?

- Für die ehrenamtliche Tätigkeit mit oder ohne Zahlung einer Aufwandentschädigung haften der Verwaltungsbeirat !
- Als Beirat einer Wohnungseigentümergeinschaft haftet jedes Beiratsmitglied für sein eigenes Verschulden, bei Mehrheitsentscheidungen als Gesamtschuldner!
- Der Beirat haftet für Handlungen aber auch Unterlassungen die zu einem Schaden der Wohnungseigentümergeinschaft führt !
- Der Beirat haftet mit seinem gesamten Vermögen !

Beispiele :

Fehler beim Abschluss des Verwaltervertrages (fehlende Verfügungsbeschränkung)
Fehlerhafte Prüfung der Wirtschaftspläne/ Jahresabrechnungen / Stand der Instandhaltungsrücklage



Inhalt einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte :

- Versicherungsschutz wird für die Beiräte für deren Tätigkeit nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz gem. § 29 Abs. 2 und 3 gewährt.
- Die Tätigkeiten des Verwaltungsbeirates sind im § 29 Abs. 2 und 3 des WEG wie folgt definiert:
 - (2) „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“
 - (3) „Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegung und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.“
- Mit dieser Definition werden die durch die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gedeckten „versicherten Tätigkeiten“ des Verwaltungsbeirates benannt.



Funktionsweise der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung :

In Stichpunkten :

- „Reiner“ Vermögensschaden
- Verschulden aus Versehen
- Das Verstoßprinzip
- Abwehr unbegründeter Ansprüche
- Befriedigung berechtigter Ansprüche
- Versicherte Tätigkeit



Reiner Vermögensschaden :

Weder Personen- noch Sachschaden

oder sich aus einem Personen und Sachschaden ergebender Vermögensschaden

Verschulden aus Versehen :

Versichert ist der Schaden aus Fahrlässigkeit nicht aus Vorsatz.

Grauzone : wissentliche Pflichtverletzung

Verstoßprinzip:

Versicherungsschutz wird für Verstöße gewährt, die während der Laufzeit des Versicherungsvertrages begangen wurden (Vorwärtsversicherung)

Möglichkeit der Rückwärtsversicherung

Abwehr unberechtigter Ansprüche :

Die gegen die Beiräte erhobenen Vorwürfe/ Ansprüche werden juristisch durch den Versicherer geprüft. Bewertet dieser die Ansprüche als unberechtigt, übernimmt er die Kosten für die Abwehr (gerichtliche Auseinandersetzung)

Befriedigung berechtigter Ansprüche :

Die gegen die Beiräte erhobenen Vorwürfe/ Ansprüche werden juristisch durch den Versicherer geprüft. Bewertet dieser die Ansprüche als berechtigt, werden diese gezahlt unter Berücksichtigung der VS- Summe und Selbstbehalte



Versicherte Tätigkeit:

Bevor der Versicherer sich aber mit der Haftungsfrage befasst prüft er ob für die gestellten Ansprüche überhaupt Versicherungsschutz besteht.

! DECKUNG VOR HAFTUNG !

Die Ansprüche müssen aus der versicherten Tätigkeit entstanden sein :

Zu Erinnerung :

- Versicherungsschutz wird für die Beiräte für deren Tätigkeit nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz gem. § 29 Abs. 2 und 3 gewährt.
- Die Tätigkeiten des Verwaltungsbeirates sind im § 29 Abs. 2 und 3 des WEG wie folgt definiert:
 - (2) „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“
 - (3) „Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegung und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden



Stammt der Anspruch aus einer weitergehenden Tätigkeit des Verwaltungsbeirates kann der Versicherer die Schadenregulierung ablehnen.

Bei weitergehenden Tätigkeiten des Verwaltungsbeirates über die genannten Tätigkeiten gem. § 29 WEG Abs. 2 und 3 ist der Versicherungsschutz anzupassen !



Bsp:

Unterlassene Verfügungsbeschränkung des Verwalters für Rücklagen

1. Der Beirat wurde von der Eigentümerversammlung beauftragt einen mit einem neuen Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen !
Maßgabe : Verfügungsbeschränkung für Zugriff auf die Rücklagen ohne Gegenzeichnung des Beirates in Höhe von € 2.500,--
2. Dieser Passus wurde beim Vertragsabschluss übersehen.
3. Der Verwalter vergreift sich wegen Zahlungsschwierigkeiten an der Rücklage der WEG in Höhe von € 25.000,-- . Es besteht keine Vertrauensschadenversicherung, die Haftpflichtversicherung zahlt nicht, der Verwalter ist in Insolvenz.
Schaden der WEG € 25.000,--.
4. Anspruch der WEG gegen die Beiräte in Höhe von € 22.500 – (€ 25.000,-- abzgl. € 2.500,--). Einfall für die Vermögensschadenhaftpflicht ?



Vorgehensweise der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung :

Reiner Vermögensschaden



Verschulden aus Versehen

Versehentlich vergessen



Bewusstes Weglassen



Verstoßprinzip

Vertragsabschluss nach Abschluss des
Versicherungsvertrages



Vertragsabschluss vor Abschluss des
Versicherungsvertrages ohne Rückwärtsversicherung



versicherte Tätigkeit

Abschluss von Verwalterverträgen
mitversichert



Abschluss von Verwalterverträgen
nicht mitversichert



Der Teufel steckt in Detail (im Kleingedruckten) !

Bei nur einem  wird der Versicherer die Regulierung des Schadens ablehnen. **Haftung ohne Versicherungsschutz !**

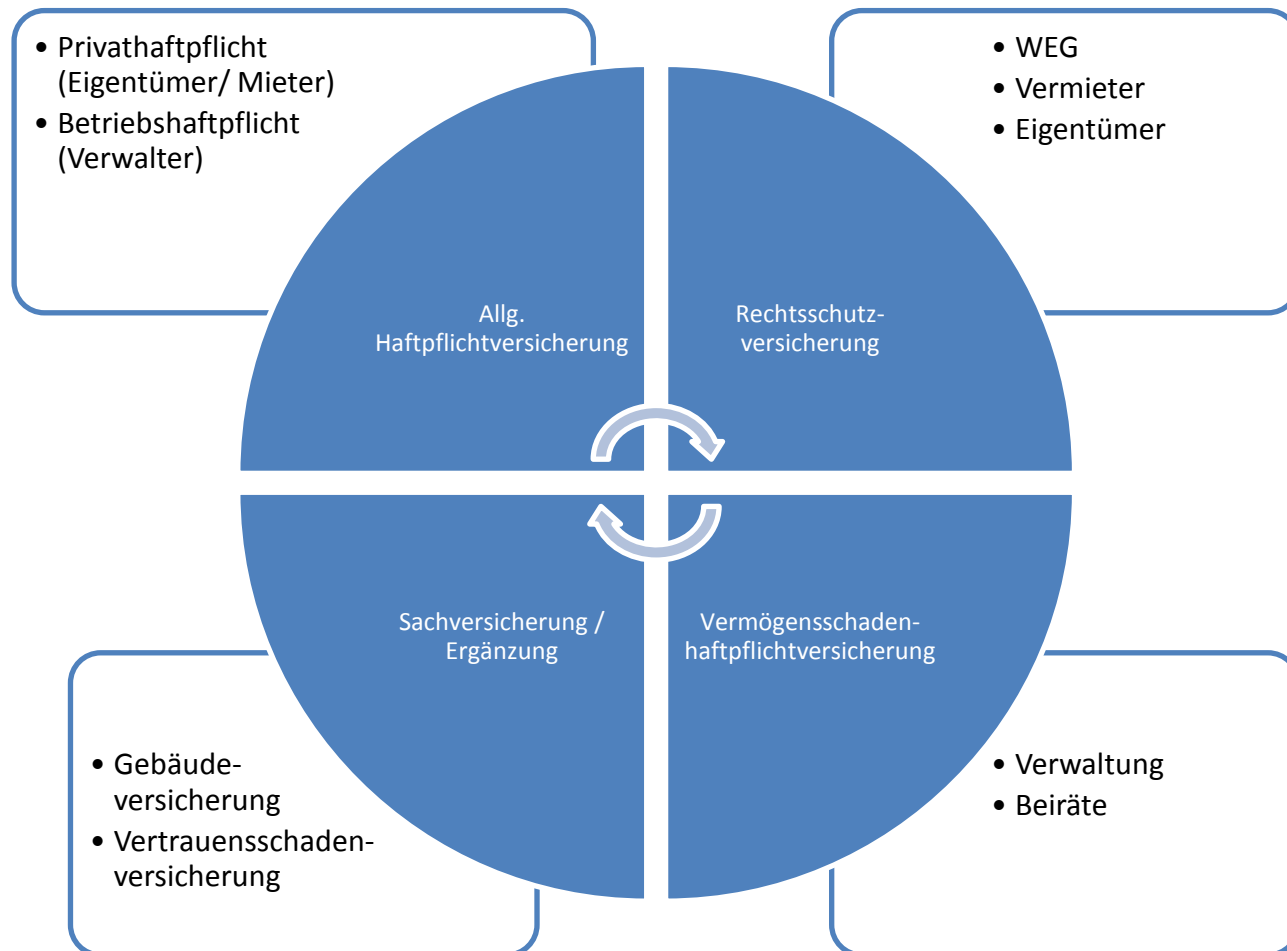


„Im Interesse der Gewinnung von Wohnungseigentümern für die Aufgaben des Verwaltungsbeirates widerspricht es regelmäßig nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung, im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirates als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat auf Kosten der Gemeinschaft zu beschließen“

Leitsatz des Kammergerichtes Berlin zum Urteil vom 19.07.2004 (AZ 24 W 203/02)



Versicherungsmöglichkeiten des Wohneigentums und der Organe der Verwaltung nach Versicherungsarten:





GURSCH & SCHMIDT
—ASSEKURANZMAKLER GMBH—

...das versichern wir Ihnen !