

DIE 7 WICHTIGSTEN VERSICHERUNGEN

Ein Ratgeber für Vermieter und Verwalter



Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG



INHALT

Vorwort	3
Die 7 wichtigsten Versicherungen für Vermieter und Hausverwalter	4
1. Die Wohngebäudeversicherung	6
2. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	10
3. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	13
4. Die Glasbruchversicherung	14
5. Die Rechtsschutzversicherung	16
6. Die Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter	17
7. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte einer Wohneigentümergeinschaft (WEG)	19
Ein Hinweis zum Schluss	21



VORWORT

Die GEV ist als Spezialversicherer für Immobilien seit über 125 Jahren erfolgreich im Markt positioniert. Als Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit sind wir ausschließlich den Mitgliedern, unseren Versicherten, verpflichtet. Ob eigenes Zuhause, vermietete Immobilie oder für die Hausverwaltung – wir kennen den Bedarf und wissen, worauf es bei der Absicherung ankommt.

Durch unsere leistungsstarken, mehrfach ausgezeichneten Produkte und den auf unsere Zielgruppe individuell abgestimmten Service ist die GEV traditionell der Ansprechpartner für Haus- und Grundeigentümer, Vermieter und Immobilienverwalter. Mit über 70 Prozent unserer Beitragseinnahmen ist die Versicherung von Wohngebäuden gegen Feuer-, Sturm-, Leitungswasserschäden und Elementarereignisse unser stärkster Versicherungszweig. Aber auch mit allen anderen Versicherungsprodukten rund um die Immobilie stellen wir unsere Expertise als Spezialversicherer unter Beweis.



DIE 7 WICHTIGSTEN VERSICHERUNGEN FÜR VERMIETER UND VERWALTER VON IMMOBILIEN

Als Vermieter oder Verwalter sind Sie dafür verantwortlich, dass die Immobilie selbst, aber auch die Risiken, die von ihr ausgehen, umfassend abgesichert sind. In diesem Ratgeber zeigen wir Ihnen die 7 wichtigsten Versicherungen und worauf es hier beim Versicherungsschutz ankommt.

Wofür stehen die Versicherungen im Einzelnen? Ein kurzer Überblick zum Einstieg:

1. Die Wohngebäudeversicherung

Ob es stürmt, hagelt oder brennt, die Wohngebäudeversicherung schützt bei Schäden rund um das Haus, am Gebäude selbst und dem damit verbundenen Zubehör. Als Eigentümer und Vermieter geht es Ihnen um die Werterhaltung Ihres Hauses. Als Hausverwalter haben Sie die Pflicht, sachgerecht die von Ihnen verwaltete Immobilie abzusichern. Was bei der Versicherung eines Gebäudes wichtig ist, lesen Sie ab Seite 6.

2. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Als Vermieter haften Sie gegenüber Mietern und Dritten für Schäden, die bei sachgemäßem Gebrauch von Ihrem Haus ausgehen. Klassisches Beispiel ist der Passant, der vor dem Mietshaus auf einem nicht geräumten, vereisten Gehweg ausrutscht und sich verletzt. Oder das Dach des Gebäudes ist undicht, Wasser dringt in die darunterliegende Wohnung und beschädigt das Mobiliar des Mieters. Wie Sie sich hier gegen Schadenersatzforderungen finanziell absichern können, erfahren Sie ab Seite 10.

3. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Befindet sich auf Ihrem Grundstück ein Öltank und läuft Heizöl aus, haften Sie als Grundeigentümer für die Verunreinigung von Erdreich oder Grundwasser. Die Kosten für die Schadenbeseitigung wie Abtragung, Entsorgung und Austausch des Erdreichs summieren sich schnell auf einige

Hunderttausend Euro. Wie Sie sich gegen die Folgen eines leckenden Öltanks versichern können, finden Sie ab Seite 13.

4. Die Glasbruchversicherung

Große Fenster und Glastüren sind beliebt, sorgen sie – nicht zuletzt als Designelement – für helle Räume. Doch was, wenn das Glas bricht? Nicht immer sind es Naturgewalten, Sturm oder Feuer, die dafür verantwortlich sind. Hier hilft die Glasbruchversicherung. Was und wofür sie leistet, haben wir ab Seite 14 für Sie zusammengestellt.

5. Die Rechtsschutzversicherung

Streitigkeiten rund um Wohnen, Mieten und Vermieten gibt es leider häufiger, als man denkt. Nicht selten landen sie vor Gericht. Immer öfter wird heute dabei auch gegen Vermieter und Verwalter geklagt und prozessiert. Welchen Schutz Ihnen in diesen Fällen eine Rechtsschutzversicherung bietet, lesen Sie ab Seite 16.

6. Die Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter

Seit dem 1. August 2018 müssen Sie als Verwalter von Wohnimmobilien eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Sie ist Teil Ihrer Berufszulassung. Für „Alte Hasen“ gilt diese Regelung ab dem 1. März 2019. Worauf es hier ankommt und was gefordert ist, haben wir für Sie ab Seite 17 zusammengefasst.

7. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte einer Wohneigentümergeinschaft

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft unterstützt Sie als Verwalter – meist unentgeltlich – bei Ihren Aufgaben. Unterläuft ihm dabei ein Fehler oder beachtet er eine Vorgabe der Eigentümergeinschaft nicht, haftet er für seinen Fehler. Lesen Sie ab Seite 19, wie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für WEG-Beiräte hier schützt.



1. DIE WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Auch wenn sie keine Pflicht ist, Experten raten in jedem Fall zum Abschluss einer Gebäudeversicherung. Denn sie sichert den Wert der Immobilien und schützt vor den finanziellen Folgen, wenn das Haus brennt oder Leitungswasser austritt. Deshalb verlangen Banken bei der Darlehensvergabe eine sogenannte Realrechtsbestätigung als Nachweis über die ausreichende Absicherung der Immobilie.

Wohngebäudeversicherung: Das ist versichert!

Versichert sind Schäden an

- ✓ Wohngebäuden mit dazugehörigen Nebengebäuden (z. B. Garage, Carport, Gartenhaus)
- ✓ Bestandteilen von Gebäuden (z. B. Antenne, Markise, Briefkasten, Außenlampen)
- ✓ Bestandteilen des Grundstücks (z. B. Zaun, Fahrradunterstand, Gartenkamin, Trennwand)

sowie Kosten für

- ✓ Aufräumen und Abbruch nach einem Schadenfall
- ✓ Schadenabwendung und Schadenminderung
- ✓ Bewegen von und Schutz für Sachen, die nicht vom Schaden betroffen sind
- ✓ Dekontamination auf Basis behördlicher Anordnungen

und Schäden durch

- ✓ Leitungswasser
- ✓ Sturm, Hagel
- ✓ Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion
- ✓ Überspannung durch Blitz
- ✓ Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, Teile davon oder dessen Ladung

Wichtiger ergänzender Versicherungsschutz für Vermieter und/oder Verwalter

VERSICHERTE GEFAHREN	LEISTUNGSMODULE	DAS IST ZU BEACHTEN
• Rohrbruch • Leitungswasser • Frost	Einschluss von Ableitungsrohren in die Leitungswasserversicherung	• In vielen Fällen nicht im Basischutz enthalten • Versicherte Rohre müssen der Entsorgung dienen • Höhere Leistungen, wenn Rohre regelmäßig (z. B. alle 10 Jahre) überprüft werden
• Überschwemmung u. a. durch Starkregen • Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben • Schneedruck z. B. auf Dächern • Lawinen • Rückstau von Wasser aus Abwasserleitungen • Vulkanausbruch	Elementar-Versicherung	• Gesetzgeber reduziert finanzielle Hilfen nach Naturkatastrophen • Hilfen nur noch in Ausnahmefällen: vergebliche Bemühung um Versicherungsschutz oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Versicherung • Ausnahme: Wenn der Staat eine Mitschuld trägt
• Unvorhergesehene Beschädigungen und Ausfälle bei Umwelttechnik oder Smart-Home-Systemen	Versicherung technischer Einrichtungen	• In Kombination mit Versicherungsschutz gegenüber unbekannten Gefahren optimale Absicherung
• Großer Gegenstand wie Kran kippt ohne Sturmeinwirkung auf Gebäude • Überschallknall eines Flugzeugs beschädigt das Dach • Tunnelarbeiten in der Nähe verursachen Rissbildung im Mauerwerk • Fahrstuhl stürzt ab	Versicherung gegen unbenannte Gefahren	• Schäden, die unvorhersehbar eintreten und nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind
• Mieter stellt wegen eines Versicherungsfalles Zahlung der Miete zu Recht ganz oder teilweise ein	Versicherung gegen Mietverlust für Wohnraum und Gewerbe bei einem Versicherungsfall	• Haftzeit der Versicherung sollte bis zu 36 Monate für Wohnraum und bis zu 12 Monate für Gewerbe betragen
• Mietnomaden zahlen vorsätzlich keine Miete, ziehen weiter und hinterlassen hohe Mietschulden	Mietausfall-Zusatzdeckung	
• Einbruchdiebstahl in Gemeinschaftsräumen inkl. Inhalt von Münzählern	Versicherungsschutz für Gemeinschaftsräume	

Forts.: Wichtiger ergänzender Versicherungsschutz für Vermieter und/oder Verwalter

VERSICHERTE GEFAHREN	LEISTUNGSMODULE	DAS IST ZU BEACHTEN
• Mieter verstirbt und Leiche bleibt lange Zeit unbemerkt	Versicherungsschutz für Gebäudeschäden durch Leichen im Haus	• Versicherungssumme von 20.000 EUR empfehlenswert
• Vermieter oder Repräsentant verursacht grob fahrlässig einen Schaden	Einschluss von grober Fahrlässigkeit in den Versicherungsschutz	• Bei grober Fahrlässigkeit ist der Versicherer teilweise oder ganz von der Leistungspflicht befreit • Diese Leistungserweiterung verhindert eine Leistungskürzung im Schadenfall • Nach Möglichkeit keine Haftungsobergrenze vereinbaren
• Mitversicherung der vom Eigentümer eingebauten – aber im selben Gebäude ausgelagerten – Sachen	Mitversicherung der vom Eigentümer eingebrachten, aber temporär ausgelagerten Sachen	• Es droht eine Deckungslücke, wenn Mieter Gebäudebestandteile temporär ausbauen und diese dann durch eine der versicherten Gefahren beschädigt werden
• Diebstahl von Schlüsseln beim Verwalter nach Einbruch	Verlust des Schlüssels	• Vermieter und Verwalter haften bei Entwendung von Schlüsseln
• Mieter hinterlässt Hausrat bei Auszug	Aufräumungs- und Entsorgungskosten für Hausratgegenstände der Mieter und Pächter	• Vermieter und Verwalter tragen die Kosten bei Entsorgung von Hausratgegenständen der Mieter und Pächter

Leistungsbestandteile, die inkludiert sein sollten

Absicherung von Schäden durch

- ✓ böswillige Beschädigungen, Einbruch und Graffiti,
- ✓ innere Unruhen,
- ✓ Blindgänger-, Rauch und Ruß,
- ✓ Versengung, Verschmörung oder Verpuffung,
- ✓ sonstige Überspannung,
- ✓ Armaturen, Schläuche und Regenfallrohre,
- ✓ umgestürzte Bäume.

Übernahme von Kosten für

- ✓ Einlagerung,
- ✓ Absperren von Wegen und Straßen sowie Verkehrssicherung,
- ✓ Hotelunterbringung auch für Mieter,
- ✓ wertsteigernde bauliche Maßnahmen,
- ✓ provisorische Maßnahmen,
- ✓ Wiederherstellung von Gartenanlagen,
- ✓ Sachverständige,
- ✓ Urlaubsrückreise.

Wohngebäudeversicherung: Für wen ist sie wichtig?

Von Schäden am Haus über beschädigtes Eigentum wie etwa Waschmaschinen, die den Mietern zur Verfügung gestellt wurden, bis hin zum gefürchteten Mietausfall: Für Eigentümer einer Immobilie, als Wohnungseigentümergeinschaft oder Vermieter ist die Wohngebäudeversicherung zwingend notwendig. Sie bietet den passenden Versicherungsschutz zur Absicherung und Werterhaltung des Immobilieneigentums.

Als Verwalter von Immobilien sind Sie verpflichtet, regelmäßig den Versicherungsschutz der Ihnen anvertrauten Immobilie zu überprüfen, gegebenenfalls zu kündigen und neu abzuschließen. Für Sie ist eine weitreichende Absicherung wichtig, damit keine Lücken im Versicherungsschutz entstehen und Sie nicht haftbar gemacht werden.

UNSER TIPP

Mögliche Leistungserweiterungen und weitere versicherte Kosten gibt es viele. Hier lohnt sich ein genauer Vergleich der verschiedenen Anbieter am Markt, um den besten und vor allem passenden Tarif zu finden. Denn viel versichert bedeutet nicht immer richtig versichert. Für einen ersten Überblick helfen hier **Leistungsvergleiche von Ratingagenturen**, die unabhängig und objektiv die einzelnen Versicherungsprodukte beurteilen und bewerten.

Wichtig: Profitieren Sie von der Best-Leistungs-Garantie!

Die **Best-Leistungs-Garantie** gewährleistet den besten Versicherungsschutz am deutschen Markt: Wenn ein anderer Versicherer bessere Leistungen bietet, greift diese Garantie. Sie erweitert im Schadenfall den vertraglichen Deckungs- und Leistungsumfang auf den des Mitbewerbers – ganz ohne Mehrkosten. Dadurch haben Sie, auch und gerade als Verwalter, umfassende Beratungs- und Haftungssicherheit. Lassen Sie sich beraten.



2. DIE HAUS- UND GRUNDBESITZERHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist ein absolutes „Muss“ für jeden Haus- und Grundeigentümer – besonders für Vermieter. Denn Sie können nicht immer vor Ort sein und nach dem Rechten schauen. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung leistet, wenn ein Dritter durch die versicherte Immobilie oder das versicherte Grundstück zu Schaden kommt. Sie schützt Haus- und Grundstücksbesitzer wie auch Verwalter vor den unter Umständen enormen finanziellen Folgen eines Haftpflichtschadens.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung: Das ist versichert!

- ✓ Prüfen von Haftpflichtansprüchen, Befriedigung berechtigter Ansprüche und Abwehr unberechtigter Ansprüche
- ✓ Schäden an Personen und Sachen, die von einem Grundstück und den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden ausgehen, z. B. durch
 - schadhafte Treppen und Wege
 - mangelhafte Beleuchtung oder Glätte bzw. Verschmutzung von Gehwegen
 - sich lösende Gebäudeteile oder risikobehaftete Gegenstände wie z. B. Photovoltaikanlagen
 - kleinere Bauvorhaben bzw. Renovierungsarbeiten
- ✓ Bei Wohnungseigentümergeinschaften erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf Schäden, die vom gemeinschaftlichen Eigentum wie Treppenhaus, Einfahrt oder Dach ausgehen

Sinnvolle Deckungserweiterungen

- ✓ Bauherrenrisiko für Baumaßnahmen (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch- und Erdarbeiten) auf dem versicherten Grundstück inklusive Eigenbauleistung
- ✓ Bauen in eigener Regie: Einschluss der Haftung als Bauleiter oder Planer für Baumaßnahmen
- ✓ Verkehrssicherungspflicht auch für Photovoltaikanlagen inklusive der Einspeisung von Strom
- ✓ Durch Ausfall des Hausmeisters verursachte Mehrkosten
- ✓ Abhandenkommen von Schlüsseln und/oder Codekarten
- ✓ Abhandenkommen von Eigentum bei Baumaßnahmen von Besuchern, Mietern und Eigentümern
- ✓ Summen- und Bedingungs-differenzdeckung, die bei einem Wechsel der Versicherung die Mehrleistungen des neu abgeschlossenen Versicherungsvertrages vor seinem eigentlichen Beginn zusichert
- ✓ Erweiterte Forderungsausfalldeckung, wenn Mieter oder Handwerker den Schadenersatzverpflichtungen nicht nachkommen können; Voraussetzung: die Leistungsunfähigkeit des Schadenverursachers wird durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt und eine Vollstreckung kann nicht erfolgen

Öltanks erfordern einen speziellen Haftpflichtversicherungsschutz

Viele Immobilien werden durch Ölheizungen beheizt, deren Öltanks wegen drohender Gewässerschäden gesondert versichert werden müssen. Viele Versicherer schließen dieses Gewässerschadenrisiko bereits ohne Zusatzbeitrag in ihre Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungspolicen mit ein. Eine separate Versicherung ist dann nicht erforderlich. Prüfen Sie Ihren Versicherungsschutz.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung: Für wen ist sie wichtig?

Wer ein Haus oder ein Grundstück besitzt, es nicht selbst bewohnt, sondern vermietet, braucht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Denn Immobilieneigentümer, Grundbesitzer, Vermieter oder Verpächter von bebauten und unbebauten Grundstücken haften, wenn ein Dritter durch die Immobilie bzw. auf dem Grundstück zu Schaden kommt. Wichtig ist hier auch die Mitversicherung des Hausverwalters.

Ausnahme: In vielen Privathaftpflichtversicherungsverträgen ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für die Vermietung von Wohnraum in der selbstbewohnten Immobilie oder auch die Vermietung von einzelnen Eigentumswohnungen bereits mitversichert. Der bestehende Versicherungsschutz sollte hierzu unbedingt überprüft werden.

Exkurs: Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Der Verwalter von Eigentumswohnungen kümmert sich entsprechend der Eigentumsaufteilung in der Regel um das Gemeinschaftseigentum. Das versichert er durch einen gemeinsamen Haftpflichtversicherungsvertrag, wenn er durch die Eigentümergemeinschaft hierzu bevollmächtigt wurde. Das steht im Gegensatz zu einem Miets- oder Zinshaus, bei dem der gesamte Immobilienbesitz gemeinschaftlich versichert wird.

Für einen Eigentümer, der seine Wohnung selbst bewohnt, ist die eigene Privathaftpflichtversicherung üblicherweise ausreichend. Denn sie umfasst in der Regel auch den Haftpflichtschutz für die selbstgenutzte Wohnung.

Der Vermieter von Sonder- und/oder Teileigentum benötigt dagegen in der Regel eine separate Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für das vermietete Immobilieneigentum. Jedoch bieten heute viele Privathaftpflichtversicherungen auch für einzeln vermietete Eigentumswohnungen einen ausreichenden Versicherungsschutz.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, Gemeinschafts-, Sonder- und auch Teileigentum in einem gemeinsamen Vertrag zu versichern. Das ist empfehlenswert, wenn der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses sein Objekt durch Abgeschlossenheitsbescheinigungen bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt hat und dieses komplett vermietet.

UNSER TIPP

Handeln Sie im Interesse einer Wohnungseigentümergeinschaft, dann sollten Sie darauf achten, dass die folgenden Leistungen bei Ihrer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung enthalten sind:

- ✓ Die persönliche Haftpflicht des Eigentümers oder des Verwalters bei der Betätigung im Interesse der Gemeinschaft
- ✓ Die Ansprüche eines einzelnen Eigentümers gegenüber dem Verwalter oder gegenüber der Gemeinschaft
- ✓ Die gegenseitigen Ansprüche von Eigentümern bei der Betätigung im Interesse der Gemeinschaft



3. DIE GEWÄSSERSCHADENHAFT- PFLICHTVERSICHERUNG

Sie heizen mit Öl? Als Eigentümer eines Öltanks haften Sie für alle Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die durch die Lagerung und Verwendung von Öl entstehen können. Da kommen schnell Hunderttausende Euro zusammen, wenn zum Beispiel kontaminiertes Erdreich ausgetauscht oder als Sondermüll entsorgt werden muss. Ganz abgesehen von den erheblichen Beschädigungen am Gebäude, wenn sich Kellerboden oder Wände mit dem ausgelaufenen Öl vollsaugen.

Gewässerschadenhaftpflichtversicherung: Das ist versichert!

- ✓ Schadenkosten durch die Veränderung der biologischen, chemischen und physikalischen Beschaffenheit eines Gewässers, einschließlich des Grundwassers
- ✓ Gutachterkosten auf Anweisung des Versicherers
- ✓ Rettungskosten, auch wenn sie erfolglos bleiben
- ✓ Sanierungskosten an unbeweglichen Sachen des Versicherungsnehmers, auch bei allmählichem Eindringen von Öl, beispielsweise in Fußböden und Wände des Hauses (sog. Eigenschaden)

UNSER TIPP

Wählen Sie eine hohe Deckungssumme. Aufgrund der unberechenbaren Kosten im Schadenfall sollte Ihre Absicherung **mindestens 3 Mio. Euro** betragen.

Kleinere oder selbstbewohnte Objekte mit einem Öltank bis maximal 10.000 Liter Fassungsvermögen sind meist über die Privathaftpflicht- oder die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung gedeckt. Prüfen Sie Ihren Versicherungsschutz.



4. DIE GLASBRUCHVERSICHERUNG

Ob Türen, Fenster oder Platten aus Glas: Schnell ist es passiert und sie gehen zu Bruch. Ältere Hausrat- oder Wohngebäudeversicherungen übernehmen den Schaden meist nur dann, wenn dieser durch die dort versicherten Gefahren wie Sturm, Hagel oder Feuer eingetreten ist. Bei der Glasbruchversicherung spielt es dagegen keine Rolle, aus welchem Grund das Glas zerbricht.

Glasbruchversicherung: Das ist versichert!

- ✓ Fertig eingesetzte oder montierte Glasscheiben
- ✓ Platten und Spiegel aus Glas, Glasbausteine und Profilbaugläser
- ✓ Künstlerisch bearbeitete Blei- und Messingverglasungen
- ✓ Scheiben und Platten aus Kunststoff
- ✓ Platten aus Glaskeramik wie beispielsweise Ceran-Kochfelder
- ✓ Lichtkuppeln aus Glas oder Kunststoff
- ✓ Scheiben von Sonnenkollektoren
- ✓ Lieferung und Einbau der neuen Glasscheibe inklusive erforderlicher Notverglasungen

Nicht versichert sind in der Regel das Blindwerden von Scheiben, Muschelbrüche, Kratzer und Schrammen. Auch Fernseher, Beleuchtungskörper und Handspiegel, Hohlgläser wie Glaskaraffen oder optische Gläser wie Brillen sind nicht über die Glasbruchversicherung gedeckt.

Glasbruchversicherung: Für wen ist sie wichtig?

Für Vermieter und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sowie für Wohnungseigentümergeinschaften ist eine Glasbruchversicherung sehr empfehlenswert. Das gilt insbesondere, wenn viele Fenster und große Glasfronten – nicht zuletzt als Designelemente – verbaut sind.

UNSER TIPP

Die Glasbruchversicherung gilt als Sachversicherung, deren Beiträge umlagefähige Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung sind. Dennoch sollten Eigentümer oder Verwalter von Mehrfamilienhäusern abwägen, ob die **gesamte Verglasung eines Gebäudes** versichert werden soll oder nur die **Gemeinschaftsverglasungen**. Denn häufig haben Mieter oder Wohnungseigentümer den Glasbruch bereits durch ihre Hausrat- oder eine eigene Glasbruchversicherung abgedeckt.

Prüfen Sie Ihren aktuellen Versicherungsschutz.

Über moderne Wohngebäudeversicherungen kann oftmals Glasbruch günstig als Zusatzabsicherung eingeschlossen werden. Stellen Sie deshalb am besten Ihre Wohngebäudeversicherung auf einen aktuellen Tarif mit integrierter Absicherung gegen Glasbruch um.



5. DIE RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Ob Differenzen mit anderen Wohnungseigentümern oder Konflikte mit Mietern, Nachbarn und Ämtern: Streitigkeiten rund um eine Immobilie enden häufig vor Gericht. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens müssen dann oft hohe Anwaltskosten und teure Gutachten bezahlt werden. Ein guter Vermieterrechtsschutz schützt vor finanzieller Belastung und gibt Sicherheit.

Rechtsschutzversicherung: Das ist versichert!

- ✓ Kosten der juristischen Erstberatung bei eingetretenem Rechtsschutzfall
- ✓ Gesetzliche Anwaltsgebühren
- ✓ Gerichtskosten
- ✓ Gerichtliche Sachverständigengebühren
- ✓ Gebühren bei Verwaltungsbehörden
- ✓ Kosten der Gegenseite beim Unterliegen im Rechtsstreit
- ✓ Im Rechtsstreit notwendige Vorschüsse
- ✓ Kosten für Gerichtsvollzieher bei veranlasster Zwangsräumung

Rechtsschutzversicherung: Für wen ist sie wichtig?

Jeder, der eine Immobilie sein Eigen nennt und sie vermietet, sollte sich mit einer Vermieter-Rechtsschutzversicherung absichern. So kann man sich jederzeit notwendigen Rechtsrat und anwaltliche Unterstützung einholen und gelassen Rechtsstreitigkeiten entgegensehen.

UNSER TIPP

Auch mit Finanz- und Verwaltungsgerichten kommt es immer wieder zum Streit. Themen sind hier z. B. die **Einkommensteuer aus Vermietung und Verpachtung** oder der Streit um die **Kosten einer Folgeerschließungsmaßnahme**, wie dem Ausbau der Kanalisation. Die aus diesen Streitigkeiten resultierenden Folgekosten können Sie mit einer Rechtsschutzversicherung für Eigentümer absichern.



6. DIE BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG FÜR VERWALTER

Ob Doppelvermietung, verspätete Kündigung von Verträgen, Vertragsabschlüsse ohne berechtigte Vollmacht, Ausgabe fehlerhafter Miet- oder Pachtverträge: Bereits ein kleiner Fehler kann einen weitreichenden wirtschaftlichen Schaden und erhebliche finanzielle Konsequenzen nach sich ziehen. Und auch wenn das Verschulden gar nicht beim Verwalter liegt, muss er seine Unschuld häufig erst juristisch beweisen. Schutz bietet hier die Berufshaftpflichtversicherung, die seit 2018 für alle selbstständigen Immobilienverwalter Pflicht ist.

Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter: Das ist versichert!

Fehler bei der Verwaltung von Vermögenswerten, wie

- ✓ Beauftragung von überbewerteten Handwerkern,
- ✓ Kosten, die durch die versehentliche Doppelvermietung entstehen,
- ✓ schlechte oder gar keine Überwachung oder Durchsetzung von ausstehenden Forderungen,
- ✓ ungenügende Bauüberwachung,
- ✓ fehlerhafte Kostenabrechnungen,
- ✓ Fristversäumnisse.

Personen- und Sachschäden, die durch Verletzung von Verwalterpflichten entstanden sind, wie

- ✓ unzureichende Gebäudeinstandhaltung und Instandsetzung,
- ✓ mangelhafte Beleuchtung von Zuwegungen,
- ✓ versäumte Winterdienstbeauftragung.

Viele Versicherer bieten darüber hinaus ergänzende Versicherungsmodule an. Dazu gehört beispielsweise der Schutz vor Risiken, die durch Hacking, Cyber-Erpressung oder Verlust von Daten der Mieter oder Immobilieneigentümer entstehen. Durch die Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) können Fehler im Umgang mit und bei der Aufbewahrung von persönlichen Daten zu empfindlichen Strafen führen. Wir empfehlen daher einen ausreichenden Versicherungsschutz.

Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter: Für wen ist sie wichtig?

Jeder selbstständige Immobilienverwalter ist heute verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen. Sie sollte Sachschäden an verwaltetem Gemeinschafts- oder Sondereigentum und Personenschäden abdecken. Außerdem ist die Absicherung von Vermögensschäden wichtig, die sich durch Fehler im Rahmen der Verwaltungstätigkeit ergeben.

Schäden, die Angestellte verursachen, können über eine Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt werden.

UNSER TIPP

Denken Sie an eine hohe Deckungssumme. Immobilienverwalter müssen heute eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 500.000 Euro pro Jahr vorweisen. Aus unserer Erfahrung halten wir jedoch eine deutlich höhere Absicherung, eine Deckungssumme von **2 Mio. Euro**, für wichtig und sinnvoll.



7. DIE VERMÖGENSSCHADENHAFTPFLICHT- VERSICHERUNG FÜR BEIRÄTE EINER WOHN- EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (WEG)

Wohnungseigentümer einer WEG bestellen in der Regel einen Verwaltungsbeirat, der den Hausverwalter bei seiner Arbeit meist unentgeltlich unterstützt. Hierbei können dem Beirat Fehler unterlaufen. Beispiele sind die nicht korrekte Prüfung der vorgelegten Abrechnungsbelege des Hausverwalters oder nicht beachtete Vorgaben der WEG-Versammlung. Dann kann der Beirat für den dadurch eventuell entstandenen Vermögensschaden von der Eigentümergeinschaft haftbar gemacht werden. Hier schützt der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für WEG-Beiräte. Sie erhöht auch die Bereitschaft, dass Eigentümer das Amt des Beirats übernehmen.

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte einer WEG: Das ist versichert!

- ✓ Fehler bei der Prüfung und Kontrolle
- ✓ Schäden durch
 - fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen des Verwalters, die der Beirat bei der Prüfung nicht entdeckt hat
 - lückenhafte Prüfung des Beirats zu einem vom Verwalter eingereichten Kostenvoranschlag für eine Gebäudesanierungsmaßnahme
 - fehlerhafte Prüfung des Wirtschaftsplans

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte einer WEG: Für wen ist sie interessant?

Versichert werden die von der Wohnungseigentümergeinschaft bestellten Verwaltungsbeiräte.

UNSER TIPP

Vermögensschäden sind im Voraus sehr schwer abschätzbar. Niemand möchte im Falle eines Falles mit Haftungskosten aus seiner ehrenamtlichen Tätigkeit konfrontiert werden. Damit diese nicht mit dem Privatvermögen beglichen werden müssen, ist eine **ausreichend hohe Deckungssumme** wichtig.

Ebenfalls sollte der **sogenannte quotielle Eigenbehalt** mitversichert werden. Das bedeutet, dass auch der Schaden in Höhe des eigenen Miteigentumsanteils des versicherten Beiratsmitglieds gedeckt ist. Er wird dann nicht von der Entschädigungsleistung abgezogen.



EIN HINWEIS ZUM SCHLUSS

Die Informationen, Hinweise und Tipps in diesem Ratgeber dienen lediglich einem ersten Überblick. Sie haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können keinesfalls eine individuelle Beratung ersetzen.

Wir haben die Richtigkeit der abgegebenen Informationen sorgfältig geprüft. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die Rechtsprechung oder die Versicherungsleistungen nach Redaktionschluss ändern. Unsere Empfehlung: Treffen Sie Ihre Entscheidungen niemals ohne eine individuelle Beratung unter Berücksichtigung Ihrer eigenen Situation.

Die **GEV** steht Ihnen dabei gern zur Seite.



18JT12



GEV Grundeigentümer-Versicherung

Große Bäckerstraße 7, 20095 Hamburg

Ihr Beratungsteam

Tel.: 040 3766 3366

Fax: 040 3766 3300

Web: gev-versicherung.de

E-Mail: kundenservice@grundvers.de

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Große Bäckerstraße 7, 20095 Hamburg

Ihr Beratungsteam

T 040 3766 3366

F 040 3766 3300

kundenservice@grundvers.de