



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Zur Einführung einer gesetzlichen Versicherungspflicht für Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften

Im Rahmen des Fachgespräches im BMUB am 1.7.2014 haben wir zugesagt, kurzfristig unser Wissen über den Versicherungsbedarf und die Versicherungspraxis der Verwalter zusammenzutragen und Stellung zu nehmen zu möglichen Mindestanforderungen an gesetzliche Pflichtversicherungen für Verwalter. Dieser Zusage möchten wir hier nachkommen und uns für eine Versicherungspflicht positionieren. Die Informationen, Daten und Fakten beruhen auf eigenen Recherchen, auf unseren Beratungserfahrungen aus der Praxis in den WEGs, auf Auskünften von Versicherungen und Angaben der Verwalterverbände.

So wichtig die Versicherungspflicht für Verwalter ist, s.u., so möchten wir doch darauf hinweisen, dass zur Verbesserung des Verbraucherschutzes für Wohnungseigentümer mehrere Maßnahmen (Bausteine) erforderlich sind, nämlich
Verbraucherschutz = Verwalterqualifizierung + Versicherungspflicht + Verwalterkontrolle (4-Augen-Prinzip)

Die Versicherungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) selbst ist in §21 Abs.5 Nr.3 WEGesetz gesetzlich geregelt, eine Versicherungspflicht des Verwalters ist nicht gesetzlich geregelt, obwohl WEG-Verwalter komplexe, anspruchsvolle und verantwortungsvolle Tätigkeiten ausüben. Sie tragen Verantwortung für den Werterhalt der Wohnanlagen, für wirtschaftliches Handeln, für die Verwaltung hoher fremder Geldsummen (im fünf- bis siebenstelligen Bereich pro verwalteter WEG), für das Vermögen der WEGs u.a.. Eine unprofessionelle Verwaltung mindert den Wert von Wohnanlagen und verursacht Schäden und Kosten für die einzelnen Wohnungseigentümer, die Mieter und die Gemeinschaft, ohne dass eine Versicherungspflicht für die Verwaltung besteht. In immer wieder bekannt werdenden Fällen werden Gelder von Eigentümergeinschaften veruntreut. Daneben entstehen auch beträchtliche volkswirtschaftliche Schäden, wenn die persönlich zur Altersvorsorge erworbene Wohnung an Wert verliert und die Eigentümer sogar staatliche Hilfen in Anspruch nehmen müssen, sowie Umwelt- und Klimaschäden, wenn energetische Modernisierungen unterbleiben, Bauschäden nicht rechtzeitig beseitigt oder Gebäude mangelbehaftet saniert werden.

Durch Anforderungen an die Verwalterqualifikation ist unprofessionelles und schadensträchtiges unwirtschaftliches Handeln zu reduzieren, mit einer Versicherungspflicht sind die WEGs abzusichern und vor dem Insolvenzrisiko des Verwalters zu schützen.

Darüber hinaus spielt das Wohnungseigentum mit seinen 9,3 Mio Eigentumswohnungen eine erhebliche Rolle für die Altersvorsorge, unabhängig ob die Wohnung vermietet oder selbstgenutzt wird. Wohnungseigentum ist Kleineigentum, es gibt vergleichsweise wenige Unternehmen als Eigentümer. Dem Verwalter kommt deshalb eine umso wichtigere Rolle als Treuhänder dieses Vermögens (von mehrheitlichen Verbrauchern) zu, ausgestattet mit umfänglichen Vollmachten, Rechten und Pflichten, aber ohne ausreichenden Versicherungsschutz. Diese Lücke im Verbraucherschutz ist nicht hinnehmbar.

Auch der Vergleich mit anderen Berufsgruppen wie beispielsweise Rechtsanwälten, Steuerberatern, Architekten und auch Wertpapiervermittlern macht deutlich, dass hier eine nicht hinnehmbare Gesetzeslücke besteht.

Angesichts der hier nur angedeuteten vielfältigen Schadensszenarien und -risiken, muss aus Sicht von wohnen im eigentum nicht mehr darüber diskutiert werden, dass eine gesetzliche Versicherungspflicht für Verwalter erforderlich ist. Es gilt allerdings abzuwägen, in welchem Umfang diese Versicherungspflicht zu gestalten ist und welche Differenzierungen für selbstverwaltende kleine WEGs zu regeln sind.

Grundsätzliches zur Versicherungspflicht für Verwalter

Wird eine Haftpflichtversicherung in der Gewerbeordnung als Pflichtversicherung gesetzlich eingeführt, gelten grundsätzlich die gesetzlichen Mindeststandards für Pflichtversicherungen gemäß §§100ff und §§113 ff Versicherungsvertragsgesetz (VVG). Diese würden den Eigentümern ein Mindestmaß an Schutz bieten und sollten deshalb eingeführt werden.

Diese sind insbesondere:

- Freistellungs- (§100 VVG) und Rechtsschutzfunktion (§101 VVG)
- Mindestdeckungssumme in Höhe von 250.000 Euro je Versicherungsfall und eine Million Euro für alle Versicherungsfälle pro Jahr (§114 VVG)
- einfache **und** grob fahrlässige Verursachung eines Schadens wäre versichert (§103 VVG)
- Direktanspruch gegen die Versicherung, wenn der Verwalter untertaucht oder ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wird (§115 VVG)

Diese Mindeststandards sollten für verschiedene Risikobereiche also Versicherungen gelten, teilweise muss aber auch darüber hinaus gegangen werden können.

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Soweit die Tätigkeit des Verwalters die reine treuhänderische Verwaltung des WEG-Vermögens betrifft, besteht das Risiko von Vermögensschäden sowohl durch fahrlässiges Handeln, als auch durch Missbrauch der Vollmachten, die er von der WEG erhalten hat.

Folgende Fälle kommen in der Praxis vor:

- spekulative Geldanlage der Rücklage
- Zweckentfremdung der Rücklage
- Auswahl und Beauftragung von überteuerten Handwerkern bei gleichzeitiger Überschreitung der Verwaltervollmacht im Außenverhältnis – ohne Beschluss der Eigentümerversammlung,
- schlechte Überwachung von Sanierungsmaßnahmen,
- keine oder unzureichende Zwischen- und Endabnahmen von Baumaßnahmen,
- keine Berücksichtigung der Verjährung und keine Mängelrügen im Rahmen der Gewährleistungsfristen,
- voreilige Begleichung von rechtlich nicht begründeten Forderungen.

Ein weiteres Beispiel: Bei WEGs von bis zu 80 Einheiten liegen die Hausgeldeinnahmen nicht selten bei 24.000 EUR im Monat (wenn durchschnittlich 300 EUR Hausgeld monatlich gezahlt wird) und damit bei 288.000 EUR jährlich. Hinzu kommen Rücklagen, die diesen Betrag um ein Vielfaches überschreiten können. Die ständige Verfügungsgewalt des Verwalters über dieses Geld birgt ein hohes Risiko für Vermögensschäden.

Mangels gesetzlicher Regelung gibt es nach wie vor Verwaltungen ohne entsprechende Versicherung. Die Angebote der Versicherungen sind zudem nicht einheitlich. Die Spanne der versicherten Deckungssummen reicht von 50.000 EUR bis 500.000 EUR (Armbrüster, ZWE 2010, S. 117 ff. Haftpflicht- und Vermögensschadenversicherung für Verwalter und Beiräte). Die Standardversicherungen liegen nach Auskunft von Versicherungsmaklern für gewöhnlich bei einer Deckungssumme von 100.000 EUR. Außerdem sind Selbstbeteiligungen (das Gesetz spricht von „Selbstbehalt“) üblich, frei verhandelbar und reduzieren die Prämien teilweise erheblich (Armbrüster, ZWE 2010, S. 117 ff. Haftpflicht- und Vermögensschadenversicherung für Verwalter und Beiräte). Das bedeutet auf der anderen Seite auch eine entsprechende Einschränkung für den Versicherungsschutz des Verwalters.

Bei Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung zum Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung würden grundsätzlich die gesetzlichen

Mindeststandards (§§113 ff. VVG , s.o.) gelten. Aufgrund des hohen Risikos sollten die Anforderungen an eine Pflichtversicherung auch die unterschiedlichen WEG-Größen (WEGs weisen Größen von 2 WE bis zu 2.000 WE auf) und sich selbst verwaltende WEGs berücksichtigen sowie die Praxis des Selbstbehaltes:

- eine **Deckungssumme von mindestens 250.000,00 EUR** (gem. §114 Abs.1 VVG) – hier müssten auch höhere wie auch kleinere Deckungssummen vorgegeben sein, gestaffelt nach dem jährlichem Gesamtaufkommen der WEG (den jährlichen Hausgeldeinnahmen plus der Instandhaltungsrücklage)
- grundsätzliche Regelung eines Direktanspruchs der WEG gegen die Versicherung.

Die Betriebshaftpflichtversicherung

Versichert werden hierdurch die Risiken eines Sach- und Personenschadens im Betrieb des Verwalters selbst und innerhalb der verwalteten Liegenschaft. Mitversichert sind Vermögensschäden, soweit diese infolge der Personen- und Sachschäden entstehen.

Das Risiko solcher Schäden ist immens hoch. Viele Verwaltungen verfügen nicht über eine Betriebshaftpflichtversicherung. Dies möglicherweise deshalb, weil sie sich auf die Pflichtversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß §21 Abs.5 Nr.3 WEGesetz verlassen. Die dort bereits gesetzlich geregelte Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht deckt jedoch nur Schäden Dritter ab, nicht die Schäden der Miteigentümer. Auch halten manche Verwalter diese Art von Schäden oft fälschlicherweise für Vermögensschäden. Zudem unterschätzen die Verwalter insgesamt die baulich-technische Verwaltung und das darin enthaltene Schadensrisiko. Aufgrund dieser Umstände bzw. Einschätzungen ist der Versicherungsschutz in diesem Bereich umso wichtiger.

Folgende Haftungsfälle kommen in der Praxis vor:

- Durch unzureichende baulich-technische Instandhaltung / Pflege der Wohnanlagen entstehen – erst einmal - unbeachtete Schäden. Mögliche Ursachen: der Verwalter führt keine regelmäßigen Begehungen durch oder er ignoriert Schadensmeldungen. Dadurch kann es zu
 - Personenschäden kommen (bis hin zu dauerhaften Verletzungen der Gesundheit oder gar Todesfällen) oder zu
 - Sachschäden, verursacht durch herabfallende Bauteile, ungesicherte Treppen oder Geländer, schadhafte Dachluken, Stolperfallen, Schäden in Dach oder Gemäuer mit kostenträchtigen Folgeschäden durch Wassereintritt an die Gebäudehülle.

- Brandschutzvorgaben werden nur unzureichend eingehalten, insbesondere in Bezug auf Brandschutztüren und Fluchtwegen. Fahrstuhlanlagen und Tiefgaragen werden nur unzureichend gewartet mit der Folge von hohen Schäden für Leib und Leben im Falle eines Brandes.
- Schäden werden verursacht bei der Wahrnehmung weiterer Dienstleistungen durch das Verwaltungsunternehmen wie Hausmeisterservice, Winterdienst, andere Verkehrssicherungspflichten etc.

Die genannten Beispiele – insbesondere Personenschäden - zeigen, dass die Schadensrisiken hier sehr schnell im Millionenbereich liegen können.

Die Regelung dieser Versicherung sollte insoweit in jedem Fall über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgehen können. Zu fordern ist ein

- Mindestdeckungsbetrag von 5 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR
- grundsätzliche Regelung eines Direktanspruchs gegen die Versicherung in jedem Fall mit voller Erstattungspflicht einschließlich eines etwaig vereinbarten Selbstbehaltes (§§114 Abs.2 S.2, 115 VVG) oder Begrenzung des möglichen Selbstbehaltes auf ein angemessenes Maß

Die Vertrauensschadenhaftpflicht

Mit der Vertrauensschadenhaftpflicht werden vorsätzlich verursachte Schäden versichert. Versicherter Personenkreis ist – so jedenfalls die hier vorliegenden Auskünfte der Verbände – der Verwalter selbst (dieser ist wohl nicht bei allen Vertrauensschadensversicherungen mitversichert, WEGs müssen dies nachfragen), seine Mitarbeiter und die betriebsnahen Mitarbeiter. In erster Linie dient diese Versicherung also dazu, den Unternehmensinhaber vor Veruntreuung durch eigene Mitarbeiter abzusichern, in zweiter Linie kann sie eine (gewisse) Absicherung für WEGs sein.

Die Einführung einer gesetzlichen Pflichtversicherung für Vertrauensschäden ist für die Wohnungseigentümer von großer Bedeutung. Das Risiko einer vorsätzlichen Vermögensschädigung durch Verwaltungen ist hoch. Denn anders als Rechtsanwälte, Steuerberater oder Architekten haben WEG-Verwalter über Jahre hinweg Zugriff auf sehr hohe Geldbeträge. In der Praxis steigt in einigen (wenn auch zahlenmäßig wenigen) Fällen der Anreiz, sich in mehr oder weniger großem Umfang „zu bedienen“, zumal bei privaten oder beruflichen Problemen.

Zwei Fallbeispiele: Im Bonner Raum ist Ende 2013 bekannt geworden, dass der Verwalter von ca. 80 WEGs mit bis zu 2500-3000 Wohnungen grob geschätzt (die Staatsanwaltschaft ermittelt noch) ca. 3 – 4 Mio. Euro mutmaßlich veruntreut hat. Große WEGs vermissen allein an die 400.000 Euro.

In Waiblingen (Süddeutschland) wurde 2013 bekannt, dass ein Verwalter die Rücklagen in geschätzter Höhe von 1,5 Mio. Euro von 73 WEGs veruntreut hat.

Dass Verwalter sich gegenüber ihren Mitarbeitern absichern wollen, ist ebenso nachvollziehbar. Kaum eine Verwaltung arbeitet ohne Mitarbeiter. Je größer die verwalteten Liegenschaften, desto mehr WEG-Vermögen ist vorhanden, desto mehr unterbevollmächtigte Mitarbeiter gibt es und desto schwieriger ist die Kontrolle durch den Unternehmer/Geschäftsführer.

Die Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung ist daher sowohl für die Wohnungseigentümer als auch für die Verwalter wichtig. Die praktische Umsetzung einer gesetzlichen Pflichtversicherung (ohne Verbandszugehörigkeit u.a.) unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen (Mindestdeckungssumme in Höhe von 250.000 Euro je Versicherungsfall und eine Million Euro für alle Versicherungsfälle pro Jahr u.a., siehe §§113 ff. VVG) erscheint allerdings schwierig. Denn blickt man auf das derzeitige Angebot dieser Versicherungen, siehe unten, so gibt es verschiedene Varianten, die nicht alle den gesetzlichen Anforderungen des VVG entsprechen. Außerdem ist in der Praxis eine Mitgliedschaft des Verwalters in einem Verband erforderlich, da es sich hier um Gruppen- oder Rahmenverträge mit den Verbänden handelt. Ein Versicherungsangebot, das sich direkt an Verwalter wendet, ist uns nicht bekannt. Angesichts der Tatsache, dass vorsätzliche Straftaten des Verwalters selbst hier versichert werden sollen, ist dies nachvollziehbar.

Sachstand zu den Vertrauensschadensversicherungen und Deckungssummen der Verwalterverbände

Die Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung wird beim **DDIV** über die Landesverbände geregelt. Die Absicherung, also die Deckungssummen sind hier sehr unterschiedlich. Zum Beispiel:

- in Bayern beträgt die Mindestdeckungssumme nur 100.000 EUR, die von den einzelnen Unternehmen aufgestockt werden kann.
- Der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland bietet seit 1.1.2014 einen Versicherungsschutz in einer Höhe von 2,5 Millionen Euro pro Schadensfall, Hessen bietet dieselbe Höhe, Baden-Württemberg 2 Millionen, NRW 2,5 Millionen Euro (die Höchstbegrenzung pro Jahr liegt in NRW bei 5 Mio. Euro).
- In Sachsen-Anhalt bietet der Landesverband **keine** Vertrauensschadenshaftpflicht an.

Der **BVI** bietet seinen Mitgliedern eine Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung in Höhe von 500.000 EUR pro Jahr und pro Mitglied an, wobei die insgesamt für alle

Mitglieder zur Verfügung stehende Summe sich grundsätzlich auf 10 Mio. Euro beläuft.

Der **IVD** bietet eine Deckungssumme von 153.000 EURO pro Mitglied und Jahr, insgesamt stehen dem Verband 5 Mio. € jährlich zur Verfügung.

Über die beim **BFW** und dem **GdW** organisierten Verwaltungsunternehmen ist uns nichts bekannt. Ebenso wenig wissen wir, ob die Verwaltungs-GmbHs der **Haus und Grund Vereine** über eine Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung verfügen.

Die Einführung von Pflichtversicherungen für Verwalter ist zwingend erforderlich, allerdings sind hier noch offene Fragen zu klären.

Lorraine Picaper, Gabriele Heinrich
wohnen im eigentum e.V.

16.7.2014