

Pflicht-Police, und gut?

Wie Immobilienverwaltungen sich umfassend vor beruflichen Risiken schützen.



Die Umschichtung hoher Rücklagen, ein neuer Dienstleistervertrag, der tägliche Umgang mit sensiblen Daten: Im Tagesgeschäft der Immobilienverwaltung lauern jede Menge Haftungsfallen und finanzielle Risiken. Trotzdem setzen viele Verwaltungsunternehmen beim Versicherungsschutz auf Standard. Was fehlt, wird oft erst im Schadensfall klar. Daher hier ein kleiner Leitfaden zur guten Absicherung.

Vermögensschadenhaftpflicht: existenzieller Schutz

Seit 2018 ist die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung – die Berufshaftpflicht der Branche – Pflicht. Sie schützt vor den finanziellen Folgen beruflicher Fehler. Ein Beispiel: Die Verwaltung übersieht eine Gewährleistungsfrist, die Reparatur geht zulasten der Gemeinschaft, die Schadensersatz verlangt. Oder andersherum: Die Eigentümer behaupten fälschlich, die Verwaltung hätte die Gewährleistungsfrist übersehen. Die Vermögensschadenhaftpflicht

bietet auch Schutz, um solche unberechtigten Ansprüche abzuwehren.

An die Deckung stellt der Gesetzgeber Mindestanforderungen. So weit, so gut, möchte man meinen. Doch pflichtversichert heißt noch lange nicht gut abgesichert. Um alle beruflichen Haftungsrisiken mit abzudecken, empfiehlt es sich oft, die Deckung der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung wie folgt zu erweitern:

Verwaltung von Gewerbeobjekten

Sie ist keine Pflicht, aber relevant, wenn neben Wohn- auch rein gewerbliche Objekte verwaltet werden. Sonst besteht bei der Gewerbeverwaltung kein Schutz vor dem Haftungsrisiko „Vermögensschaden“.

Darlehen und Fördergelder

Immer häufiger beantragen und bearbeiten Verwaltungen Darlehen und Fördergelder. Dabei kann z. B. schiefgehen, dass der Antrag zwar gestellt ist, das Geld aber nicht rechtzeitig abgerufen wird. Die so um ihre Fördermittel gebrachte Gemeinschaft geht dann juristisch gegen ihre Verwaltung vor – gut, wenn die Deckungserweiterung greift.

Geschäftsführung einer GbR für BHKW- oder PV-Anlagen

Wenn eine Eigentümergemeinschaft ein Blockheizkraftwerk (BHKW) oder eine Photovoltaik(PV)-Anlage betreibt, muss sie nicht nur eine GbR gründen. Meist setzt sie auch den Verwalter als Geschäftsführer ein. Dies geht klar über den Rahmen seiner normalen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung hinaus und muss eigens mitversichert werden.

Vermögensdelikte von Angestellten

Bereicherung durch unerlaubten Zugriff auf Betriebseigentum, eine große Summe vom Verwalterkonto auf das eigene transferiert – solche Szenarien mag sich niemand vorstellen. Aber wenn so etwas passiert, ist man dankbar, wenn die Versicherung Schaden und Folgeschäden schnell ersetzt. Schon weil man nicht weiß, ob man das Geld jemals wieder sieht.

Betriebshaftpflicht: Warum die auch noch?

Zu empfehlen ist darüber hinaus der Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung. Hier geht es um Personen- und Sachschäden sowie daraus folgende Vermögensschäden, die auf den eigenen Betrieb oder

organisatorische Pflichtverletzungen zurückzuführen sind, etwa bei vom angestellten Hausmeister oder einer Reinigungskraft verursachten Schäden. Zu prüfen ist, ob über die Immobilienverwaltung hinausgehende Tätigkeitsfelder als mitversichert gelten – leicht vorstellbar, wie hoch Schäden hier ausfallen können.

Zu achten ist dabei darauf, dass es sich nicht um eine reine Bürohaftpflicht handelt und eine Objektschadendeckung enthalten ist, deren Schutz auch dann greift, wenn ein Sachschaden am verwalteten Objekt durch eigenes Tun oder Unterlassen entsteht.

Rechtsschutz: So ist er komplett.

Eine Firmen-Rechtsschutzversicherung bzw. Rechtsschutz für Gewerbetreibende ist nicht unbedingt branchengerecht, kann also Lücken aufweisen, die es zu schließen gilt. Zwei essenzielle Deckungsbausteine für Wohnimmobilienverwaltungen fehlen meist: der Universal-Straf-Rechtsschutz, der Verwaltungen umfassenden Kostenschutz im strafrechtlichen Bereich bietet. Er wirkt auch beim Vorwurf, eine Vorsatzstraftat begangen zu haben. Solange keine rechtskräftige Verurteilung erfolgt, sind die Kosten nicht an den Versicherer zurückzuerstatten. Das Zweite ist der Firmenvertrags-Rechtsschutz, der die Kosten bei Streitigkeiten aus Verträgen von Verwaltungen mit Eigentümergemeinschaften übernimmt.

Cyberversicherung: heute ein Muss

Indem die Zahl der Cyberangriffe von Jahr zu Jahr deutlich steigt, reicht es nicht mehr aus, zu hoffen, dass es einen schon nicht erwischt wird. Große wie kleine Unternehmen sind gleichermaßen betroffen, und auch eine Verwaltung kann ins Visier der Hacker geraten. Sogenannte Denial-of-Service- (DoS) oder Distributed Denial-of-Service(DDoS)-Angriffe führen zur Überlastung von Servern oder Websites. Phishing-Mails ergaunern sensible Daten, auf Fake-Accounts sind schon viele

Regelmäßig prüfen: Sind Versicherungen anzupassen?

hereingefallen. Unter den Schadprogrammen (Malware) ist Ransomware der Super-GAU: Wo sie einfällt, verschlüsselt sie sämtliche Daten, und die Lösegeldforderung lässt dann nicht lange auf sich warten.

Umfassender Schutz heißt hier, mehrgleisig zu fahren. Zum einen muss das Personal für potenzielle Gefahren sensibilisiert werden, z. B. mit regelmäßigen Trainings durch Experten, um die immer raffinierteren Phishing-Methoden zu durchschauen und richtig zu handeln. Zum anderen müssen sich Immobilienverwaltungen vor den hohen finanziellen Verlusten schützen, die ein solcher Angriff in der Regel nach sich zieht. Hierfür gibt es die Cyberversicherung, mit der im Schadensfall auch ein spezieller Krisenservice des Versicherers umgehend hilft – bis hin zur Wiederherstellung des Systems.

Praxistipp

Die Tätigkeit in Immobilienverwaltungen wird komplexer. Schon mit der Übernahme neuer Objekte können neue Aufgaben hinzukommen. Umso wichtiger ist es, den bestehenden Versicherungsschutz immer wieder dahingehend zu überprüfen, ob er auch der Realität des Arbeitsalltags gerecht wird, ausreichenden Schutz bietet oder ggf. optimierbar ist. Ein spezialisierter Versicherungsmakler ist dabei gerne behilflich.

DER AUTOR



Ludwig Reindl

Leiter Produkt- und Risikomanagement, INCON GmbH & Co. Assekuranz KG
www.incon-vm.de