

Domcura zur Haftung von WEG-Beiräten

Dass mit der Tätigkeit als Beirat in einer Eigentümergeinschaft ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko verbunden ist, hat sich unter vielen Wohnungseigentümern mittlerweile herumgesprochen.

Mögliche Haftungsfälle gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft betreffen in aller Regel reine Vermögensschäden, z.B. wenn die vom Verwalter vorgelegten Wirtschaftspläne, Abrechnungen über das Wirtschaftsjahr oder Kostenvoranschläge fehlerhaft geprüft werden – letztlich kann nahezu alles, was dem Verwalter vorgeworfen werden kann, auch dem Beirat vorgeworfen werden.



Der Beirat kann aber auch seine Kompetenzen überschreiten und hierbei Fehlentscheidungen am Verwalter vorbei treffen. Auch bei der Bestellung des Verwalters lauern Fallstricke:

In einem Fall bestellte der Beirat einen – wie sich später herausstellte ungeeigneten – Verwalter und schloss mit diesem einen langjährig befristeten Vertrag. Als dieser Vertrag vorzeitig gekündigt wurde und der Verwalter auf Erfüllung und die ausstehende Vergütung klagte, war die Verstimmung unter den Wohnungseigentümern groß.

Um das Missverhältnis zwischen persönlichem Engagement und persönlichem Haftungsrisiko zu mindern, ist es empfehlenswert, die Beiratstätigkeit durch eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abzusichern.

Dies gilt umso mehr, als bereits durch die Rechtsprechung der Abschluss dieser Versicherung zur ordnungsgemäßen Verwaltung gerechnet wurde (so das Kammergericht Berlin v. 19.07.2004, Az. 24 W 203/02). Sicher wird auch der Abschluss dieser Versicherung bei der Werbung potentieller Beiratsmitglied hilfreich sein.

Die Domcura AG bietet daher im Rahmen Ihrer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Hausverwalter als Besonderheit eine Vorsorgeversicherung für die Beiräte an: Beiräte sind ab Beginn des Versicherungsvertrags oder ab der Übernahme eines neuen zu verwaltenden Objektes durch den Verwalter automatisch mit einem Sublimit von 50.000 EUR mitversichert; in der Regel bis zur nächsten Eigentümerversammlung.

Danach wird für die Beiräte gesondert Versicherungsschutz angeboten, wobei dann auf den marktüblichen quotiellen Selbstbehalt verzichtet wird – eine klare Besserstellung für die Beiräte.

Verfasser: Christian Legien