immoGenio

No. 04
Oktober 2026



VERSICHERUNG

Vermögensschadenhaftpflicht für Hausverwalter: Mindestsumme, typische Schadensbilder und Deckungslücken

Welche Vermögensschadenhaftpflicht Hausverwalter brauchen: gesetzliche Mindestsumme nach § 15 MaBV

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
2. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Rechtsgrundlage: § 15 MaBV und die Pflicht zur Berufshaftpflicht

02 Mindestsumme und marktübliche Deckungen

03 Typische Schadensbilder aus der Verwalterpraxis

04 Deckungslücken: Wo Standardpolicen typischerweise versagen

05 Ergänzungs-Bausteine: D&O, Cyber, Datenschutzhaftpflicht

06 Take-aways

Stellen Sie sich folgenden Fall vor: Eine von Ihnen verwaltete Eigentümergemeinschaft hat 2020 eine Dachsanierung in Auftrag gegeben. Der Bauträger hat schlampig gearbeitet, kurz nach Abnahme zeigen sich Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss. Sie nehmen die Mängel auf, der Handwerker bessert nach, doch das Problem kehrt zurück. Im Zuge der Tagesgeschäfte rutscht der Vorgang in der Wiedervorlage immer weiter nach hinten. Vier Jahre später kommt der Gutachter, stellt einen Folgeschaden von 80.000 EUR fest, doch der Anspruch gegen den Handwerker ist verjährt. Die Eigentümergemeinschaft fordert Schadensersatz von Ihnen, weil Sie die Mängelverfolgungsfrist nicht überwacht haben.

Genau für solche Fälle existiert die Vermögensschadenhaftpflicht des Hausverwalters. Sie ist kein nettes Extra, sondern eine Pflichtversicherung nach § 15 MaBV und gleichzeitig die existenzielle Absicherung Ihres Verwaltungsunternehmens. Wer hier am falschen Ende spart oder die Deckungslücken seiner Police nicht kennt, riskiert im Ernstfall den gesamten Betrieb. Dieser Beitrag erklärt die rechtliche Grundlage, ordnet marktübliche Deckungssummen ein, beschreibt die häufigsten Schadensbilder aus der Verwalterpraxis und zeigt, wo selbst gute Policen typischerweise Lücken aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 15 MaBV und die Pflicht zur Berufshaftpflicht

Die Vermögensschadenhaftpflicht ist für Wohnimmobilienverwalter keine freiwillige Vorsorge, sondern Voraussetzung der Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO und MaBV-Pflichten. § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO verlangt ausdrücklich eine Berufshaftpflichtversicherung; ohne sie wird die Erlaubnis nicht erteilt oder kann widerrufen werden. Konkretisiert wird die Pflicht in § 15 MaBV, der die Mindestversicherungssumme und die Anforderungen an den Versicherungsnehmer regelt.

Versicherter Gegenstand ist der echte Vermögensschaden: ein rein finanzieller Schaden, der weder über einen Personen- noch über einen Sachschaden vermittelt wird. Klassisch sind etwa verjährte Forderungen, fehlerhafte Abrechnungen oder versäumte Fristen. Solche Schäden sind in der allgemeinen Betriebshaftpflicht ausdrücklich nicht abgedeckt; dort sind nur unechte Vermögensschäden mitversichert, also Folgeschäden aus einem Personen- oder Sachschaden. Wer nur eine Betriebshaftpflicht abschließt und glaubt, damit sei alles erledigt, hat den größten Risikobereich seiner Tätigkeit ungeschützt.

Die Pflicht trifft den Verwalter als Unternehmen, nicht die einzelne Person. Mitversichert sind in der Regel alle Mitarbeiter, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit eine Pflichtverletzung begehen. Anspruchsgrundlage gegenüber dem Verwalter ist regelmäßig § 280 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag nach § 26 WEG. Die Versicherung übernimmt zwei Funktionen: Sie wehrt unberechtigte Ansprüche auf eigene Kosten ab und reguliert berechtigte Ansprüche bis zur Versicherungssumme.

Mindestsumme und marktübliche Deckungen

Die gesetzliche Mindestversicherungssumme nach § 15 MaBV beträgt 500.000 EUR je Versicherungsfall und 1 Mio. EUR für alle Versicherungsfälle eines Kalenderjahres. Diese Beträge sind die untere Grenze; sie reichen für kleine Verwaltungen mit überschaubarem Bestand, können bei größeren Beständen oder bei mehreren Schäden im selben Jahr aber sehr schnell ausgeschöpft sein.

Marktüblich liegen die vereinbarten Deckungssummen heute zwischen 1 Mio. und 3 Mio. EUR. Spezialisierte Versicherer der Immobilienwirtschaft bieten Pakete mit folgender Staffelung an:

STUFE	VERSICHERUNGSSUMME JE FALL	JAHRESMAXIMUM	TYPISCHE ZIELGRUPPE
Pflichtniveau	500.000 EUR	1 Mio. EUR	Solo-Verwalter mit kleinem Bestand
Standard	1 Mio. EUR	2 Mio. EUR	Verwaltungen mit 500 bis 2.000 Einheiten
Komfort	1,5 Mio. EUR	3 Mio. EUR	Mittelständische Verwaltungen, gemischter Bestand
Premium	3 Mio. EUR	6 Mio. EUR	Große Verwaltungen, hochwertige Liegenschaften

Für die Wahl der richtigen Stufe sollten Sie zwei Kennzahlen berücksichtigen: Erstens den maximalen Einzelschaden, der bei einer einzelnen Liegenschaft eintreten könnte (etwa eine versäumte Frist bei einer Großsanierung), und zweitens das Jahresmaximum bei mehreren parallelen Schadensfällen. Wer mehrere Eigentümergemeinschaften mit Sanierungsbedarf in den siebenstelligen Bereich verwaltet, ist mit der Pflichtsumme deutlich unterversichert. Auch aus Sicht der Eigentümergemeinschaft ist die Deckungssumme ein Prüfpunkt vor der Beauftragung — der Ratgeber Verwaltervertrag prüfen auf verwalter-suche.de führt den Nachweis der Vermögensschadenhaftpflicht als festes Kriterium.

Die Kosten für die Abwehr unberechtigter Ansprüche werden bei der Vermögensschadenhaftpflicht regelmäßig zusätzlich zur Versicherungssumme übernommen, oft in unbegrenzter Höhe. Das ist ein wichtiger Hebel: Schon die Verteidigung gegen einen unberechtigten Anspruch kann mittlere fünfstellige Beträge kosten.

Typische Schadensbilder aus der Verwalterpraxis

Die häufigsten Schadensfälle wiederholen sich aus der Erfahrung der Versicherer in einigen wenigen Konstellationen. Wer diese Muster kennt, kann mit gezielten Prozessen vorbeugen.

Versäumte Fristen sind der Klassiker. Dazu gehören verjährte Mängelansprüche gegen Bauträger und Handwerker, vergessene Kündigungsfristen bei Versorgerverträgen, versäumte Anfechtungsfristen nach § 45 WEG, nicht fristgerecht eingelegte Widersprüche gegen Hebescheide sowie verjährte Hausgeldforderungen. Aus dem Praxishandbuch der Branche: die nicht rechtzeitige Geltendmachung einer offenen Vorschussforderung, sodass diese verjährt, ist ein typisches Beispiel für einen Fall der Vermögensschadenhaftpflicht.

Fehlerhafte Abrechnungen stehen an zweiter Stelle. Sie reichen von falschen Verteilerschlüsseln über vergessene Positionen bis zu nicht umlagefähigen Kosten in Betriebskostenabrechnungen. Wird die Abrechnung gerichtlich angegriffen und neu erstellt, entstehen schnell fünfstellige Kosten, die der Verwalter zu tragen hat, wenn der Fehler nachweisbar in seinem Verantwortungsbereich liegt.

Datenschutzverstöße gewinnen mit jeder DSGVO-Auseinandersetzung an Bedeutung. Versehentlich verschickte Eigentümerlisten an Dritte, Fehlversand sensibler Hausgeldabrechnungen, unverschlüsselte Anhänge in E-Mail-Verteilern oder unzulässige Veröffentlichungen in Eigentümerportalen lösen Schadensersatzansprüche nach Art. 82 DSGVO aus. Aufsichtsbehördliche Bußgelder sind in der Standardpolice meist ausgeschlossen, die zivilrechtlichen Schadensersatzansprüche der Betroffenen jedoch nicht.

Fehler bei Eigentümerversammlungen runden das Bild ab: nicht ordnungsgemäße Ladung, fehlerhafte Beschlussfeststellung, ungültige Vollmachten, falsche Beschlusssammlung. Wird ein Beschluss daraufhin erfolgreich angefochten und entstehen der Gemeinschaft daraus Vermögensschäden, etwa weil eine bereits beauftragte Maßnahme rückabgewickelt werden muss, ist der Verwalter in der Haftung.

Fehlerhafte Verwendung von Gemeinschaftsgeldern schließlich, etwa falsche Buchungen zwischen Rücklagen und Wirtschaftsplankonten, fehlerhafte Anlageentscheidungen oder unzulässige Vermischungen, kann sehr schnell zu sechsstelligen Schäden führen. In der Konsequenz folgt aus § 10 MaBV die Pflicht zur strikten Trennung von Mandanten- und Eigenvermögen, deren Verletzung neben dem zivilrechtlichen Schaden auch gewerberechtliche Konsequenzen nach § 34c GewO und § 144 GewO auslöst.

Beratung außerhalb der Verwaltungsbefugnis ist eine weitere typische Schadensquelle. Wer als Verwalter Eigentümer in steuerlichen, erbrechtlichen oder mietrechtlich komplexen Einzelfragen beraten möchte, verlässt schnell den Rahmen von § 5 RDG. Stellt sich später heraus, dass der Eigentümer einen Vermögensschaden erleidet, weil die Beratung

fachlich unzutreffend war, haftet der Verwalter sowohl wegen Schlechterfüllung als auch wegen Verstoßes gegen das RDG. Auch dieser Schadenstyp ist von der Vermögensschadenhaftpflicht regelmäßig nur in Grenzen gedeckt, weil viele Policen Beratungstätigkeiten außerhalb der zertifizierten Verwaltung ausschließen.

Deckungslücken: Wo Standardpolicen typischerweise versagen

Auch eine Vermögensschadenhaftpflicht mit hoher Deckungssumme schützt nicht in allen Fällen. Drei Lücken sollten Sie kennen.

Wissentliche Pflichtverletzung ist in praktisch allen Policen ausgeschlossen. Versichert ist nur die fahrlässige oder grob fahrlässige Pflichtverletzung. Wer wissentlich gegen Pflichten verstößt, etwa einen unrichtigen Wirtschaftsplan vorsätzlich beschließen lässt, verliert den Versicherungsschutz für diesen Schaden. Das gilt auch dann, wenn die wissentliche Pflichtverletzung erst nachträglich festgestellt wird. Praxisfolge: Dokumentieren Sie Entscheidungsgrundlagen sorgfältig, insbesondere in Grenzfällen.

Strafverteidigung ist von der Vermögensschadenhaftpflicht nicht abgedeckt. Wird gegen Sie oder einen Mitarbeiter wegen Untreue, Veruntreuung oder Betrug ermittelt, brauchen Sie eine separate Straf-Rechtsschutzversicherung. Diese übernimmt die Kosten des Strafverteidigers, allerdings regelmäßig mit Rückerstattungspflicht bei rechtskräftiger Verurteilung. Da Strafverfahren in der Verwalterpraxis durchaus vorkommen, etwa nach Anzeigen unzufriedener Eigentümer, ist die Strafrechtsschutzversicherung praktisch unverzichtbar.

Tätigkeit als Beirat oder Organ in fremden Gesellschaften ist regelmäßig nicht mitversichert. Wenn Sie zusätzlich als Verwaltungsbeirat in einer anderen Eigentümergemeinschaft tätig sind, in einem Aufsichtsrat sitzen oder als Geschäftsführer einer Tochtergesellschaft fungieren, greift die Verwaltervermögensschadenhaftpflicht für diese Tätigkeit nicht. Die Beirats-Tätigkeit erfordert eine eigene Vermögensschadenhaftpflicht, die typischerweise von der Eigentümergemeinschaft des betroffenen Objekts oder vom Beirat selbst abgeschlossen wird.

Weitere häufige Lücken: Vorvertragliche Pflichtverletzungen (also vor Bestellung als Verwalter), Schäden aus Tätigkeiten außerhalb der MaBV-Erlaubnis (z. B. Maklertätigkeit ohne separate Versicherung), Schäden im Rahmen der Notgeschäftsführung § 27 WEG, wenn die Police die Eilmaßnahmen nicht ausdrücklich einschließt, sowie Schäden durch externe Dienstleister, für die nur eine Aufsichtspflichtverletzung des Verwalters in Betracht kommt.

Ergänzungs-Bausteine: D&O, Cyber, Datenschutzhaftpflicht

Die Vermögensschadenhaftpflicht ist Pflicht, aber selten allein ausreichend. Drei Ergänzungs-Bausteine sind in den letzten Jahren für die Verwalterpraxis besonders relevant geworden.

D&O-Versicherung (Directors and Officers) richtet sich an Geschäftsführer und Vorstände des Verwaltungsunternehmens. Sie schützt das persönliche Vermögen der Organe gegen Inanspruchnahme aus organschaftlicher Haftung. Während die Vermögensschadenhaftpflicht das Unternehmen schützt, schützt die D&O die handelnde Person. Relevant wird das insbesondere bei Insolvenz des Verwaltungsunternehmens oder bei direkten Ansprüchen Dritter gegen den Geschäftsführer.

Cyber-Versicherung schließt eine moderne Lücke. Sie deckt Eigen- und Drittschäden aus Cyberangriffen, Ransomware-Befall, Datenverlust, Erpressung und Betriebsunterbrechung. Da Hausverwaltungen mit erheblichen Mengen personenbezogener Daten (Eigentümer, Mieter, Handwerker, Versorger) und mit Treuhandgeldern arbeiten, sind sie attraktive Angriffsziele. Eine Cyber-Police übernimmt typischerweise die Forensikkosten, Wiederherstellungskosten, Rechtsberatung, Meldepflichten gegenüber Aufsichtsbehörden und teilweise die Lösegeldzahlung.

Datenschutzhaftpflicht kann als eigenständige Police oder als Baustein integriert werden. Sie übernimmt Schadensersatzansprüche nach Art. 82 DSGVO, die in der klassischen Vermögensschadenhaftpflicht oft nur eingeschränkt versichert sind. Da Schadensersatzansprüche wegen immaterieller Schäden seit den EuGH-Entscheidungen der letzten Jahre auch ohne nachweisbaren Vermögensschaden möglich sind, gewinnt dieser Baustein an Bedeutung.

Daneben empfiehlt sich eine **Vertrauensschadenversicherung**, die Schäden durch unerlaubte Handlungen eigener Mitarbeiter abdeckt (etwa Veruntreuung von Mandantengeldern), sowie eine **Strafrechtsschutzversicherung**, die wie oben beschrieben die Lücke bei Ermittlungsverfahren schließt. Für die Eigentümergemeinschaft selbst sollte das Versicherungspaket der GdWE konsistent ergänzt werden, damit Schnittstellen zwischen Verwalter- und Gemeinschaftsschäden sauber abgegrenzt sind.

Take-aways

- Die Vermögensschadenhaftpflicht ist nach § 15 MaBV Pflicht; die Mindestsumme beträgt 500.000 EUR je Fall und 1 Mio. EUR pro Jahr.
- Marktüblich sind heute 1,5 bis 3 Mio. EUR Deckungssumme, je nach Bestand und maximalem Einzelrisiko.

- Häufigste Schadensbilder: versäumte Fristen, fehlerhafte Abrechnungen, Datenschutzverstöße, Fehler bei Eigentümerversammlungen.
- Standardlücken: wissentliche Pflichtverletzung, Strafverteidigung, Beirats- und Organtätigkeiten in fremden Gesellschaften.
- Sinnvolle Ergänzungen: D&O für die Geschäftsführung, Cyber-Police, Datenschutzhaftpflicht, Vertrauensschaden- und Strafrechtsschutzversicherung.
- Prüfen Sie Ihre Police jährlich: Deckungssumme, ausgeschlossene Tätigkeiten, Selbstbehalt, Definition des Versicherungsfalls und Geltungsbereich für Mitarbeiter.

Fragen zur Vermögensschadenhaftpflicht für Hausverwalter? Erreichbar unter info@immogenio.de.