

Immobilienverwalter und Versicherungen

A Berufshaftpflichtversicherung	2
I. Keine UG (haftungsbeschränkt) als WEG-Verwalterin	2
B Betriebsunterbrechungsversicherung	2
I. Zur Leistung des Betriebsunterbrechungsversicherers als Betriebseinnahme	2
II. Zufluss einer Versicherungsleistung aus einer Betriebsunterbrechungsversicherung keine Betriebseinnahme	2
III. Zur Praxisausfallversicherung, gewillkürtes Betriebsvermögen und Einkommensteuerliche Behandlung von Versicherungen	3
IV. Zur Haftung des Pächters für den Ausfall von Pachtzinsen infolge Zerstörung der Pachtsache bei Unterlassen des ihm vertraglich aufgegebenen Abschlusses einer Betriebsunterbrechungsversicherung (Leitsatz)	4
V. Betriebsunterbrechungsversicherung: Darlegung eines versicherten Schadens; Bedeutung der Haftzeit bei längerer Dauer der Instandsetzung	5
C D&O Versicherung	6
I. Zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung der Wohnungseigentümerversammlung für den Verwaltungsbeirat	6
D Elektronikversicherung	7
I. Umlagefähigkeit als Nebenkosten	7
E Rechtsschutzversicherung	8
I. Rechtsschutzversicherung- Vorvertraglichkeit	8
II. Arbeitsrechtsschutz	8
1. Berufsunfähigkeitszusatzversicherung: Einstweilige Verfügung bei Einstellung von Leistungen infolge einer Nachprüfung durch den Versicherer	8
F Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	9
I. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung: Unbemerkttes Austreten von Trinkwasser aus einer defekten Grundleitung als Vermögensschaden: Durch Verwalterpflichtverletzungen hervorgerufene Sachschäden und hierdurch ausgelöste mittelbare Vermögensschäden des Auftraggebers sind nicht von der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgedeckt	9
II. Haftpflichtvermögensschaden einer Handwerkskammer, als Eigenverwalter, durch falsch bestellte Fenster	10

A Berufshaftpflichtversicherung

I. Keine UG (haftungsbeschränkt) als WEG-Verwalterin

Fundstelle: LG Karlsruhe BeckRS 2011, 19267

Redaktioneller Leitsatz:

Der Beschluss über die Bestellung einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage ist wegen unzureichender Kapitalausstattung der Gesellschaft i. d. R. anfechtbar (Abgrenzung zu BayObLG WuM 1993, WUM Jahr 1993 Seite 488). Etwas anderes kann bei Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme gelten.

B Betriebsunterbrechungsversicherung

(Problem: nie Immobilienverwalter – nur andere Anwendungsfälle anderer Berufsgruppen)

I. Zur Leistung des Betriebsunterbrechungsversicherers als Betriebseinnahme

Fundstelle: BFHE 93, 233; BB 1968, 1186

Amtlicher Leitsatz:

Die Leistung des Versicherers aus einer Betriebsunterbrechungsversicherung ist beim Versicherungsnehmer auch dann eine Betriebseinnahme und kein durchlaufender Posten (Zuschuss), wenn sie der Abwendung eines Betriebsunterbrechungsschadens dient und zur Erreichung dieses Zweckes vom Versicherungsunternehmer abredgemäß zur Errichtung eines Gebäudes verwendet wird.

II. Zufluss einer Versicherungsleistung aus einer Betriebsunterbrechungsversicherung keine Betriebseinnahme

Fundstelle: FG Rheinland-Pfalz DStRE 2007, 1287-1289

Amtlicher Leitsatz:

1. Ob Ansprüche und Verpflichtungen aus einem Versicherungsvertrag zum Betriebsvermögen eines Unternehmens gehören und die geleisteten Prämien bei ihm Betriebsausgaben bilden, beurteilt sich nach der Art des versicherten Risikos. Bezieht sich die Versicherung auf ein betriebsbedingtes Risiko, führt sie zu Betriebsausgaben und Betriebseinnahmen; ist dagegen ein außerbetriebliches Risiko versichert, können die

Ausgaben allenfalls als Sonderausgaben i.S. von § 10 Abs. 1 Nr. 2 EStG berücksichtigt werden, während die Einnahmen nicht steuerbar sind .

2. Werden durch eine Betriebsunterbrechungsversicherung zugleich private Risiken - wie z.B. durch eine allgemeine Erkrankung - mitversichert, sind die Beiträge wesentlich und untrennbar privat mit veranlasst und deshalb insgesamt nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig.

Nachfolgend im Verfahrensgang: (Fall: selbstständige Zahnarztpraxis- Betriebsausfall)

III. Zur Praxisausfallversicherung, gewillkürtes Betriebsvermögen und Einkommensteuerliche Behandlung von Versicherungen

Fundstelle: BFH DStR 2009, 1632- 1634; NJW 2009, 3054-3056

Amtlicher Leitsatz:

1. Eine sogenannte Praxisausfallversicherung, durch die im Falle einer krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit des Steuerpflichtigen die fortlaufenden Kosten seines Betriebes ersetzt werden, gehört dessen Lebensführungsbereich an. Die Beiträge zu dieser Versicherung stellen daher keine Betriebsausgaben dar, die Versicherungsleistung ist nicht steuerbar.

2. Wird neben dem privaten Risiko der Erkrankung zugleich das betriebliche Risiko der Quarantäne, also der ordnungsbehördlich verfügten Schließung der Praxis, versichert, so steht § 12 Nr. 1 EStG dem Abzug der hierauf entfallenden Versicherungsbeiträge als Betriebsausgaben nicht entgegen.

Orientierungssatz: 3. Gefahren, die darin bestehen, dass betrieblich genutzte Gegenstände durch Unfall, Brand, Sturm, Wassereinbruch oder ähnliche Ereignisse zerstört oder beschädigt werden, stellen betriebliche Risiken dar. Ansprüche und Verpflichtungen aus den entsprechenden Sachversicherungen gehören zum Betriebsvermögen (vgl. BFH-Urteile vom 18.7.1968 I 224/65 und vom 9.12.1982 IV R 54/80)

4. Für die Einordnung eines Risikos als betrieblich oder privat ist nicht entscheiden, welche Aufwendungen oder Schäden bei Eintritt des Versicherungsfalles vom Versicherer zu ersetzen sind. Vielmehr kommt es darauf an, ob die versicherte Gefahr durch den Betrieb veranlasst wird (vgl. BFH-Urteil vom 6.2.1992 IV R 30/91 und vom 26.8.1993 IV R 35/92)

Ebenso dazu:

Fundstelle: BFH DStRE 2010, 1-2; VersR 2010, 1201-1202;

Redaktioneller Leitsatz:

1. Die Aufwendungen für eine sog. Praxisausfallversicherung, durch die im Falle einer krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit des Steuerpflichtigen die fortlaufenden Kosten seines Betriebes ersetzt werden, gehören zu den Kosten der privaten Lebensführung und sind keine Betriebsausgaben. Die Versicherungsleistung aus der Praxisausfallversicherung ist nicht steuerbar.
2. Wird neben dem privaten Risiko der Erkrankung zugleich ein betriebliches Risiko (Quarantäne, Feuer, Brand, Sturm/Hagel etc.) versichert, sind die hierauf entfallenden Versicherungsbeiträge als Betriebsausgaben abziehbar.

IV. Zur Haftung des Pächters für den Ausfall von Pachtzinsen infolge Zerstörung der Pachtsache bei Unterlassen des ihm vertraglich aufgegebenen Abschlusses einer Betriebsunterbrechungsversicherung (Leitsatz)

Fundstelle: OLG Düsseldorf VersR 1992, 96

Orientierungssatz:

1. Erklärt der Verpächter nach der Zerstörung der Pachtsache durch Brand die fristlose Kündigung, so haftet der Pächter dem Verpächter nicht auf Schadensersatz in Höhe des vereinbarten Pachtzinses, weil er entgegen dem Pachtvertrag keine Feuer-Betriebsunterbrechungsversicherung abgeschlossen hatte, denn dem Verpächter hätte auch beim Abschluss der Versicherung durch den Pächter wegen der fristlosen Kündigung ein Anspruch auf eine Versicherungsleistung nicht zugestanden.

Urteilsessenz:

2. Sinn der pachtvertraglichen Regelung ist es nämlich, die Fortzahlung des Pachtzinses durch den Versicherer zu gewährleisten, wenn der Pächter aufgrund eines Versicherungsfalles kraft Gesetzes vorübergehend von der Entrichtung des Pachtzinses befreit ist. Voraussetzung ist deshalb immer, dass lediglich eine Unterbrechung des Pachtverhältnisses vorliegt. Ohne eine nachfolgende Weiterführung des Betriebes ist aber eine Unterbrechung begrifflich nicht gegeben.

V. Betriebsunterbrechungsversicherung: Darlegung eines versicherten Schadens; Bedeutung der Haftzeit bei längerer Dauer der Instandsetzung

Fundstelle: LG Wiesbaden ZfSch 2008, 519

Amtlicher Leitsatz:

1. Zur Darlegung eines Betriebsunterbrechungsschadens genügt es nicht entgangene Einnahmen zu berechnen.
2. Ziehen sich nach einem Leitungswasserschaden Instandsetzungsarbeiten infolge behördlicher Auflagen hin, verlängert sich dadurch die Haftzeit nicht.

C D&O Versicherung

I. Zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung der Wohnungseigentümerversammlung für den Verwaltungsbeirat

Fundstelle: KG FGPrax 2004, 276; BeckRS 2004, 08101

Eigener Leitsatz:

1. Ein Mehrheitsbeschluss, mit dem eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für die Verwaltungsbeiräte beschlossen wird, ist regelmäßig nicht wegen Verstoßes gegen das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung anfechtbar oder gar mangels Beschlusskompetenz nichtig. Es entspricht daher ordnungsmäßiger Verwaltung, den Abschluss einer Haftpflichtversicherung auf Kosten der Gemeinschaft zu Gunsten der Beiratsmitglieder zu beschließen.
2. Es liegt im Interesse aller Wohnungseigentümer, geeignete Beiratsmitglieder zu finden, die sich nicht von den drohenden Haftungsrisiken abschrecken lassen. Darüber hinaus kommt es der Gemeinschaft zugute, wenn im Schadensfalle begründete Ansprüche durch einen solventen Versicherer bis zur Höhe der Deckungssumme reguliert werden.

D Elektronikversicherung

I. Umlagefähigkeit als Nebenkosten

Fundstelle: OLG Düsseldorf BeckRS 2011, 29550

Amtlicher Leitsatz:

1. „Sonstige Betriebskosten“ (z. B. Kosten der Überwachungsanlage) können in einem Formularymietvertrag auf den gewerblichen Mieter nur übergewälzt werden, wenn sie im Einzelnen benannt sind.
2. Die vertragliche Formulierung „sonstige Kosten im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes“ ist auch gegenüber dem Alleinmieter des Grundstücks in hohem Maße intransparent.
3. Kosten der Elektronikversicherung der Brandmeldeanlage sind Kosten der „Gebäude-, Haftpflichtversicherung“ i. S. von § 2 Nr. 13 BetrKV.
4. Kosten der Überwachungsanlage sind keine Kosten des „Wach- und Schließdienstes“.
5. Kosten des Aufzugsnotrufs sind Kosten der Beaufsichtigung und Überwachung i. S. von § 2 Nr. 7 BetrKV.
6. Kosten für den erstmaligen Anschluss des Aufzugsnotrufs sind begrifflich keine Betriebskosten, da sie nicht laufend entstehen.
7. Die im Klammerzusatz „(Tore, Klimaanlage, Heizung, Aufzug etc.)“ aufgeführten Wartungsbeispiele sind in Anwendung der Zweifelsregelung des § 305 c II BGB als enumerativ einzustufen. Das Kürzel „etc.“ lässt nicht mit der notwendigen inhaltlichen Bestimmtheit erkennen, auf welche weiteren Bestandteile des Objekts sich die Wartungspflicht des Mieters erstrecken soll.

E Rechtsschutzversicherung

I. Rechtsschutzversicherung- Vorvertraglichkeit

Fundstelle: OLG München ZWE 2011, 334

Amtlicher Leitsatz:

1. Wirft der Versicherungsnehmer dem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft vor, die Jahresabrechnungen bereits seit der Zeit vor Abschluss des Versicherungsvertrags falsch zu erstellen, so kann er wegen Vorvertraglichkeit keinen Rechtsschutz für die Anfechtung des Beschlusses der Eigentümergeinschaft betreffend die Zurückstellung der Genehmigung der Abrechnung für nach Abschluss des Rechtsschutzversicherungsvertrags liegende Zeiträume verlangen.
2. Gleiches gilt, wenn der Versicherungsnehmer den Beschluss betreffend die Verwalterbestellung für einen nach Abschluss des Rechtsschutzversicherungsvertrags liegenden Zeitraum (auch) mit der Begründung anfechten möchte, dass der Verwalter bereits seit der Zeit vor Abschluss des Rechtsschutzversicherungsvertrags falsch abrechne und damit gezeigt habe, dass er sein Handwerk nicht beherrsche.

II. Arbeitsrechtsschutz

1. Berufsunfähigkeitszusatzversicherung: Einstweilige Verfügung bei Einstellung von Leistungen infolge einer Nachprüfung durch den Versicherer

Fundstelle: OLG Saarbrücken NJW-RR 2007, 1406-1407

Amtlicher Leitsatz:

Nach einer Einstellung von Leistungen aufgrund einer Nachprüfung kann der Versicherungsnehmer grundsätzlich Fortzahlung der Zahlungen im Wege der einstweiligen Verfügung beanspruchen. Voraussetzung ist allerdings, dass eine Existenzgefährdung des Versicherungsnehmers durch die Zahlungseinstellung glaubhaft gemacht wird.

F Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

I. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung: Unbemerktetes Austreten von Trinkwasser aus einer defekten Grundleitung als Vermögensschaden: Durch Verwalterpflichtverletzungen hervorgerufene Sachschäden und hierdurch ausgelöste mittelbare Vermögensschäden des Auftraggebers sind nicht von der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgedeckt

Fundstelle: KG Berlin NJW-RR 2011, 468-470; ZWE 2011, 79-80

Amtlicher Leitsatz:

Bei dem durch die WEG gegen den WEG-Verwalter geltend gemachten Schadenersatzanspruch wegen einer erhöhten Entgeltforderung der Wasserbetriebe für ungenutzt im Erdreich versickertes Trinkwasser aus einer gebrochenen Grundleitung auf dem Grundstück der WEG handelt es sich um einen mittelbaren Vermögensschaden, der sich aus einem Sachschaden herleitet und gemäß § 1 Nr. 1 der vereinbarten Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung - AVB - nicht versichert ist.

Urteilsessenz:

Im Verhältnis zwischen der Versicherung und dem Versicherungsnehmer, besteht eine Eintrittspflicht der Versicherung gemäß § 1 Ziffer 1 S. 1 AVB nur dann, wenn durch den, vom Versicherungsnehmer zur Last gelegten Verstoß, ein unmittelbarer Vermögensschaden entstanden ist. Vermögensschäden sind gemäß § 1 Ziffer 1 Satz 2 AVB solche Schäden, die weder Personenschäden noch Sachschäden (Beschädigung, Verderben, Vernichten, Abhandenkommen von Sachen) sind, noch sich aus solchen von dem Versicherungsnehmer verursachten Schäden herleiten. Der Vermögensschaden, den die WEG von der Klägerin erstattet verlangt, leitet sich jedoch aus einem solchen Sachschaden her und ist somit mittelbarer Vermögensschaden.

Es kommt auf die rechtlich zweifelhafte und erst recht für einen durchschnittlichen Versicherungsnehmer kaum zu beurteilende Zuordnung des Abhandenkommens von Sachen zu der Kategorie der Vermögensschäden einerseits oder Sachschäden andererseits nicht an.

Somit besteht eine Deckungslücke in dem Versicherungsschutz der Klägerin insoweit, als durch Verwalterpflichtverletzungen hervorgerufene Sachschäden und hierdurch ausgelöste Vermögensschäden des Auftraggebers nicht abgedeckt sind. Dies liegt schon darin begründet, dass es sich vorliegend nicht um eine Allgemeine Haftpflichtversicherung handelt, die Personen- und Sachschäden abdeckt, sondern um eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung handelt, deren Bedingungen für Berufe entwickelt wurden, bei denen Verstöße vornehmlich reine Vermögensschäden auslösen, wie etwa für Rechtsanwälte und Steuerberater.

Auch unter Berücksichtigung des Zwecks der abgeschlossenen Versicherung, Schäden aus Verstößen bei der Ausübung typischer Verwaltungstätigkeiten abzudecken, ergibt sich nichts anderes. Zwar handelt es sich bei der Pflicht des WEG-Verwalters, für die Instandhaltung des Gebäudes zu sorgen (§ 27 Abs. 1 Nr. WEG), um eine ganz wesentliche Verpflichtung des Verwalters, durch deren Verletzung Sachschäden und hieraus resultierende Vermögensschäden ausgelöst werden können, die ein Verwalter nicht ohne weiteres „aus eigener Tasche“ ausgleichen kann. Allein die – möglicherweise berechtigte – abweichende Erwartungshaltung und das berechtigte Bedürfnis zur Abdeckung bestimmter mittelbarer Vermögensschäden kann den Versicherungsschutz jedoch nicht erweitern. Denn der durchschnittliche Versicherungsnehmer wird bei Anlegung der oben beschriebenen Anforderungen erkennen, dass gemäß § 1 Ziffer 1 AVB Sachschäden gerade nicht versichert sind.

II. Haftpflichtvermögensschaden einer Handwerkskammer, als Eigenverwalter, durch falsch bestellte Fenster

Fundstelle: OLG Koblenz BeckRS 2005, 13498

Amtlicher Leitsatz:

1. Satzungsgemäße Tätigkeit im Sinne der Einleitung der allgemeinen Versicherungsbedingungen für Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen für Handwerkskammern sowie Industrie- und Handelskammern sind nicht nur die Tätigkeit im öffentlich-rechtlichen Bereich zur unmittelbaren Erfüllung der in § 91 HandwO niedergelegten Aufgaben, sondern auch die privatrechtlichen Hilfsgeschäfte, welche die Klägerin abschließen muss, um ihre öffentlich-rechtlichen Aufgaben erfüllen zu können. . Auch diese Hilfsgeschäfte gehören zur „satzungsmäßigen Tätigkeit“ der Versicherungsnehmerin. Auch die Verwaltung und Renovierung der Immobilie gehört zu den Hilfsgeschäften.
2. Ein Vermögensschaden aus einem solchen privatrechtlichen Hilfsgeschäft kann sich anlässlich des Umbaus eines Gebäudes einer Handwerkskammer auf Grund einer fehlerhaften Bestellung von Fenstern für vermietete Räume durch einen Bediensteten der Handwerkskammer ergeben. (Leitsatz 2 von der Redaktion)