KLÖBER immocation

IHR ALL-IN-ONE
VERSICHERUNGSMAKLER

FIX & FLIP HAFTPFLICHT:
DEINE CHECKLISTE

Mit dieser Checkliste bist du gut vorbereitet: Was du vor dem Abschluss klärst, worauf du während der Laufzeit achtest und was im Schadenfall zu tun ist. Dahinter findest du die Antworten auf die häufigsten Fragen zur Fix & Flip Haftpflicht von Klöber, entwickelt in Zusammenarbeit mit immocation.



VOR DEM ABSCHLUSS

- ☐ **Bausumme für das Jahr geplant:**
  Herstellungskosten aller Projekte inklusive Eigenleistung und Mehrwertsteuer, ohne Kaufpreis.
- ☐ **Projektgesellschaften zusammengestellt:**
  Name, Rechtsform, Sitz und HRB-Nummer für den Deckungsauftrag.
- ☐ **Gesellschafter erfasst:**
  Bei GbR, eGbR oder oHG Name und Geburtsdatum aller Gesellschafter.
- ☐ **Eigenleistung geklärt:**
  Welche Arbeiten erledigst du selbst? Elektro, Sanitär, Heizung, Dach und andere Meisterarbeiten gibst du an Fachbetriebe.
- ☐ **Planung, Statik und Bauleitung vergeben:**
  an Architekten oder Ingenieure mit eigener Berufshaftpflicht.
- ☐ **Subunternehmer geprüft:** Nachweis ihrer Betriebshaftpflicht liegt vor.
- ☐ **Baujahr vor 1993?** Schadstoffgutachten vor Sanierungsbeginn eingeholt.
- ☐ **Altlasten:** Bei Verdacht Boden vor dem Kauf prüfen lassen und im Kaufvertrag regeln.
- ☐ **Eigenes Objekt abgesichert:** Bauleistungs- oder Gebäudeversicherung geprüft.
- ☐ **Vorversicherung und Vorschäden** der letzten 5 Jahre griffbereit.
- ☐ **Projektliste angelegt:** Adresse, Ankaufsdatum, Sanierungskosten, beauftragte Firmen.

WÄHREND DER LAUFZEIT

- ☐ **Neues melden:** andere Objektarten, Neubau, neue Projektgesellschaften oder Gesellschafter.
- ☐ **Bausumme am Jahresende melden:** die tatsächlichen Herstellungskosten des Jahres.
- ☐ **Leere Objekte sichern:** gegen Frost, Zutritt und herabfallende Teile.
- ☐ **Vor Abbruch- und Stemmarbeiten:** Beweissicherung am Nachbargebäude.
- ☐ **Vor einer Kündigung:** an deine verkauften Objekte denken, denn Schäden nach Vertragsende sind nicht versichert.

IM SCHADENFALL

- ☐ **Sofort melden:** Schadenabteilung von Klöber, schaden@kloeber-vm.de oder Tel. 06151 36092-20.
- ☐ **Beweise sichern:** Fotos, Rechnungen, Handwerker-Nachweise.
- ☐ **Keine Zahlung zusagen:** Sag dem Geschädigten nichts zu, die Haftungsfrage klären wir für dich.

FIX & FLIP HAFTPFLICHT:
HÄUFIGE FRAGEN UND ANTWORTEN

KONZEPT UND KOSTEN

Was ist die Fix & Flip Haftpflicht von Klöber?
Eine Betriebshaftpflicht für Investoren, die Immobilien kaufen, sanieren und weiterverkaufen. Klöber hat sie in Zusammenarbeit mit immocation entwickelt, Grundlage ist eine Haftpflicht für Bauträger mit Erweiterungen für Eigenleistung, Projektgesellschaften und Koordination.

Für wen ist das Konzept gedacht?
Für alle Fix-&-Flip-Investoren, ob mit einem Projekt oder mit mehreren pro Jahr. Mitglieder von immocation erhalten 10 % Nachlass.

Brauche ich eine Firma oder ein Gewerbe?
Das Konzept ist eine Betriebshaftpflicht und richtet sich an Investoren, die Fix & Flip als Geschäftsmodell betreiben. Im Deckungsauftrag gibst du deine Rechtsform an, ob Einzelperson, Gesellschaft oder GmbH. Fragen zur steuerlichen Einordnung beantwortet dein Steuerberater. Eine Gewerbeanmeldung ist für den Abschluss nicht zwingend erforderlich.

Wie hoch ist die Versicherungssumme?
5 Mio. € je Versicherungsfall für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, im Versicherungsjahr bis zu 15 Mio. €. Für einzelne Bausteine gelten eigene Summen, zum Beispiel 1 Mio. € für Asbest und 200.000 € für gemietete Geräte. Die vollständige Übersicht steht in der Produktinformation.

Was kostet die Versicherung?
Der Beitrag richtet sich nach deiner Bausumme pro Jahr und beginnt bei 100 € zuzüglich Versicherungssteuer. Deinen Beitrag kannst du auf kloeber-vm.de/fix-and-flip-haftpflicht berechnen.

Was zählt zur Bausumme?
Die gesamten Herstellungskosten deiner Projekte inklusive Eigenleistung und Mehrwertsteuer, auch die deiner Projektgesellschaften. Der Kaufpreis der Immobilie gehört nicht dazu.

Wie wird die Bausumme abgerechnet?
Du zahlst zu Beginn einen Vorausbeitrag auf die geplante Bausumme und meldest am Ende des Versicherungsjahres die tatsächliche Summe. Danach wird der Beitrag nachberechnet. Maßgeblich ist die im jeweiligen Versicherungsjahr tatsächlich angefallene Bausumme,

Muss ich neue Projekte melden?
Neue Risiken, zum Beispiel eine andere Objektart, ein Neubau oder eine neue Projektgesellschaft, musst du melden, wenn der Versicherer danach fragt, spätestens innerhalb eines Monats. Sonst kann der Schutz für dieses Risiko rückwirkend entfallen. Ein weiteres Projekt im Rahmen deines versicherten Betriebs braucht dagegen keine Einzelanmeldung.

WAS IST VERSICHERT?

Was ist versichert?
Deine gesetzliche Haftpflicht, wenn Dritte dich wegen Personen-, Sach- oder daraus folgender Vermögensschäden in Anspruch nehmen. Das gilt für Ankauf, Sanierung, Vergabe an Handwerker, Besichtigungen und Verkauf.

Sind meine Projektgesellschaften mitversichert?
Ja. Du trägst sie im Deckungsauftrag ein, dann kommen sie als Mit-Versicherungsnehmer in deinen Vertrag. Ihre Bausumme zählt beim Beitrag mit.

Bin ich als Gesellschafter einer GbR oder eGbR persönlich mitversichert?
Ja, für deine betriebliche Tätigkeit, auch wenn ein Dritter dich persönlich in Anspruch nimmt. Kommanditisten und GmbH-Gesellschafter ohne Geschäftsführung können auf Wunsch eingeschlossen werden. Nicht versichert sind Ansprüche der Gesellschafter untereinander oder gegen die eigene Gesellschaft.

FIX & FLIP HAFTPFLICHT:
HÄUFIGE FRAGEN UND ANTWORTEN

Ist meine Eigenleistung versichert?
Ja, auch wenn Familie oder Freunde mithelfen. Ausgenommen sind Arbeiten in zulassungspflichtigen Handwerksberufen und die dazu gehörenden Tätigkeiten, etwa Maurer- und Betonarbeiten, Zimmerer-, Dachdecker-, Elektro-, Sanitär- oder Heizungsarbeiten, Gerüstbau, Kälteanlagen und Estricharbeiten. Die Liste ist nicht abschließend. Maler- und Bodenlegearbeiten sieht der Versicherer als unkritisch an. Führt ein Gesellschafter solche Arbeiten selbst aus und entsteht dabei ein Schaden, ist niemand von euch versichert.

Sind Planung, Statik und Bauleitung versichert?
Planung, Statik und Bauleitung im Sinne von Architektenleistungen sind nicht versicherbar. Versichert ist, wenn du deine Handwerker koordinierst und die Baustelle im Blick behältst, für Personen- und Sachschäden.

Sind Schäden an meinem eigenen Objekt versichert?
Nein, die Haftpflicht schützt dich vor Ansprüchen Dritter. Für dein eigenes Objekt gibt es die Bauleistungs- oder Gebäudeversicherung, sprich uns gern dazu an.

Was ist mit Mängeln, die mein Käufer reklamiert?
Nachbesserung, Minderung und Rücktritt sind Gewährleistung und nicht über die Haftpflicht versichert. Anders ist es, wenn durch deine Arbeiten andere Sachen oder Personen zu Schaden kommen.

Sind Asbest und künstliche Mineralfasern versichert?
Ja, bis 1 Mio. € je Versicherungsfall und Jahr. Ausgenommen sind Schäden, wenn ein Asbestverdacht bekannt war und trotzdem weitergearbeitet wurde.

Sind Altlasten im Boden versichert?
Nein, bereits vorhandene Altlasten gelten nicht als versicherbares Haftpflichtrisiko. Lass den Boden bei Verdacht vor dem Kauf prüfen und regle das im Kaufvertrag.

Sind Umweltschäden versichert?
Ja, Umweltschäden nach dem Umweltschadensgesetz sind über einen eigenen Baustein versichert. Den genauen Umfang regelt dein Versicherungsschein.

Ist Leerstand während der Sanierung versichert?
Ja, bis 12 Monate. Deine Pflichten als Eigentümer bleiben, sichere leere Objekte also gegen Frost, Zutritt und herabfallende Teile.

Gibt es eine Selbstbeteiligung?
Ja, je nach Baustein, zum Beispiel 250 € bei Schäden an fremden Sachen bei der Arbeit und an gemieteten Geräten. Die vollständige Übersicht steht in der Produktinformation.

Brauche ich zusätzlich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht?
Nach Einschätzung des Versicherers nicht: Die Bauträger-Bedingungen decken Haus- und Grundbesitzer- sowie Bauherrenrisiken ab.

VERTRAG UND SCHADEN

Wie lange läuft der Vertrag?
7 Es ist ein durchlaufender Jahresvertrag mit einer Laufzeit von einem Jahr und einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ablauf, du musst

Sind Schäden aus bereits verkauften Objekten versichert?
Ja, solange dein Vertrag läuft. Entscheidend ist, wann der Schaden eintritt.

FIX & FLIP HAFTPFLICHT:
HÄUFIGE FRAGEN UND ANTWORTEN

Was gilt nach dem Ende des Vertrags?
Schäden, die nach Vertragsende eintreten, sind nicht versichert. Nur wenn du dein Fix-&-Flip-Geschäft dauerhaft aufgibst, gilt eine Nachhaftung von 10 Jahren, bei einer Kündigung nicht.

Was passiert, wenn ich nicht mehr Kunde bei Klöber bin?
Die Sonderkonditionen hat Klöber für seine Kunden vereinbart, sie sind an den Maklervertrag mit uns gebunden. Endet er, kann der Versicherer den Vertrag zur nächsten Versicherungsperiode auf seine üblichen Bedingungen umstellen und kündigt das mindestens einen Monat vorher an.

Wie melde ich einen Schaden?
Direkt bei der Schadenabteilung von Klöber unter schaden@kloeber-vm.de oder 06151 36092-20. Sichere Fotos, Rechnungen und Handwerker-Nachweise, wir begleiten dich durch die Abwicklung.

Wie beantrage ich die Versicherung?
Fülle das Formular auf www.kloeber-vm.de/fix-und-flip-formular aus, trag deine geplante Bausumme, deine Projektgesellschaften und Gesellschafter ein und schicke es ab. Wir prüfen alles, reichen es beim Versicherer ein und du erhältst deinen Versicherungsschein.



BEREIT FÜR DEINEN NÄCHSTEN FLIP?

DECKUNGSAUFTRAG UND ALLE INFOS:

HIER KLICKEN

HTTPS://KLOEBER-VM.DE/FIX-UND-FLIP