

# CHECKLISTE VERSICHERUNGEN FÜR BEHERBERGUNGSBETRIEBE UND PRIVATVERMIETER

von:

**Noll | Hütten | Dukic Rechtsanwälte,  
Stuttgart | München  
Stand: Oktober 2024**

© Urheberrechtlich geschützt, Noll & Hütten Rechtsanwälte, 2003 - 2025

## I. Vorbemerkung:

- Die Kanzlei arbeitet zwar mit verschiedenen Touristikversicherungen zusammen; Sie ist jedoch weder vertraglich noch faktisch an eine bestimmte Versicherung gebunden und insoweit völlig unabhängig.
- Selbstverständlich gehört es aber zu unserer anwaltlichen Dienstleistung, unsere Mandanten auch bei der Auswahl der Versicherung, der Versicherungsarten und der Gestaltung der Versicherungsverträge zu beraten. Insoweit führen wir gegebenenfalls auch Verhandlungen mit den in Betracht kommenden Versicherungen, soweit dies gewünscht wird.
- Aus wettbewerbsrechtlichen Gründen können und dürfen wir im Rahmen des vorliegenden Informationsblatts allerdings keine bestimmten Versicherungen empfehlen oder von bestimmten Versicherungen abraten. Allerdings bestehen in der Praxis erhebliche Qualitätsunterschiede, vor allem in puncto Regulierungsverhalten.

**II. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zur Notwendigkeit einer Versicherung gegen Personen- und Sachschäden für Beherbergungsbetriebe und Privatvermieter**

1. Der Abschluss einer Personen- und Sachschadenversicherung, welche Schadensersatzansprüche von Gästen im Rahmen eines Personen- oder Sachschadens abdeckt ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.
2. **Der Abschluss einer solchen Versicherung ist jedoch dringendst geboten!!!** Die Entscheidung, eine solche Versicherung abzuschließen, darf sich nicht an der Wahrscheinlichkeit orientieren, ob ein solcher Schadensfall auftreten kann oder nicht, sondern ausschließlich an den wirtschaftlichen Folgen eines möglichen Schadensfalls.
3. Auch der sorgfältigste Beherbergungsbetrieb oder Privatvermieter, der alle nur denkbaren Sicherungs- und Vorsichtsmaßnahmen trifft und alle denkbaren Warnhinweise in allgemeiner Form oder durch konkrete Warnungen an seine Gäste gibt, kann nach aktueller Lage von Gesetz und Rechtsprechung nicht hinreichend sicher sein, im Schadensfall nicht doch haften zu müssen: Es gilt allemal nach wie vor das Sprichwort: "Bei Gericht und auf hoher See ist man in Gottes Hand!"
4. Es muss ein für alle Mal der Irrtum ausgeräumt werden, dass Hinweisschilder wie z.B. "Betreten verboten" oder „Eltern haften für ihre Kinder“ geeignet sein könnten, eine Haftung des Beherbergungsbetriebes/Privatvermieters auszuschließen oder einzuschränken. Zwar können konkrete Warnhinweise oder ausdrückliche Verbote sinnvoll sein. Sie bieten aber in keinem Fall eine hinreichende Gewähr dafür, im Schadensfall nicht doch gegebenenfalls haften zu müssen und dürfen deshalb **keinesfalls Veranlassung geben**, auf eine Versicherung zu verzichten.
5. Ein weiterer Irrtum besteht darin, dass die Haftung durch entsprechende schriftliche Erklärungen von Gästen oder Haftungsausschlüssen oder Haftungsbeschränkungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Beherbergungsbetriebs oder dem Mietvertrag eines Privatvermieters ausgeschlossen oder beschränkt werden kann. Das ist im Regelfall überhaupt nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich und darf ebenfalls keinesfalls dazu führen, auf den Abschluss einer Personen- und Sachschadenversicherung zu verzichten.
6. Bei landwirtschaftlichen Betrieben ist unbedingt zu beachten, dass zwar manche so genannte Höfe-Versicherungen einen Versicherungsschutz für die Vermietung von Ferienwohnungen oder Ferienzimmern auf dem Bauernhof anbieten. Das ist jedoch keineswegs in allen entsprechenden Versicherungen beinhaltet. Häufig gibt es bezüglich der Anzahl der Unterkünfte oder der Betten Einschränkungen im Versicherungsschutz. Auch die Versicherungssummen sind oft nicht ausreichend und die Versicherungsbedingungen enthalten unerwartete Risikoauschlüsse.

- 
7. Schließlich muss mit dem Irrtum ausgeräumt werden, dass private Haftpflichtversicherungen von Ferienwohnungsvermieter oder Privatvermieter eine eventuelle Haftung solcher Gastgeber gegenüber ihren Kunden abdeckt. **Das ist in aller Regel nicht der Fall.**

Es gibt zwar gelegentlich private Haftpflichtversicherungen, welche einen solchen Versicherungsschutz einschließen. Das ist aber die Ausnahme. Im Regelfall muss dies ganz ausdrücklich vereinbart werden.

Selbst wenn eine solche private Haftpflichtversicherung eine solche Deckung enthält sind häufig die Deckungssummen und die Versicherungsbedingungen gegenüber speziellen Haftpflichtversicherungen für Beherbergungsbetriebe und Privatvermieter schlechter nicht ausreichend.

8. Die Nichtbeachtung der Empfehlung zum Abschluss einer Personen- und Sachschadenversicherung kann **existenzvernichtend** sein!

Beispielhaft der Fall, bei dem aufgrund eines in einem Badezimmer unzureichend befestigten Griffes, der zum Einstieg und zum Ausstieg aus der Badewanne dienen sollte, ein weiblicher Gast durch das Herausfallen des unzureichend befestigten Griffes aus der Badewanne stürzte, mit dem Kopf auf dem Badezimmerboden aufschlug und in Folge dieses Unfalls an einem Blutgerinnsel im Kopf verstarb. Es wurden Ansprüche des hinterbliebenen Ehemannes in einer Größenordnung von 200.000 bis 300.000 € geltend gemacht.

### III. Empfehlungen zum Abschluss der Versicherung

1. Die Versicherung sollte unbedingt bei einem speziellen touristischen Haftpflichtversicherer, vorzugsweise einer auf die Versicherung von Beherbergungsbetrieben und Privatvermieter spezialisierten Versicherung abgeschlossen werden.
2. Über – insbesondere auf Haftpflichtversicherungen für Gastgeber – spezialisierte Versicherungsgesellschaften können Orts- oder Landesverbände des DEHOGA für gewerbliche Mitgliedsbetriebe Auskunft erteilen, für Privatvermieter gegebenenfalls regionale Tourismusverbände oder die Verbände der Bundesländer.
3. Beim Abschluss solcher Versicherungen über Versicherungsagenturen und Versicherungsvertreter ist größte Vorsicht geboten. Dies gilt durchaus auch für Versicherungsagenturen und Versicherungsvertreter, welche den Gastgeber in anderem Zusammenhang gut beraten haben. Häufig fehlt es gewöhnlichen Versicherungsvertretern und Versicherungsagenturen an der notwendigen Kompetenz und den notwendigen Kenntnissen bezüglich spezieller touristischer Versicherungen.
4. Aus den vorgenannten Gründen ist auch bezüglich der Auskünfte von Versicherungsagenturen nun Versicherungsvertretern, welche nicht speziell aus dem Bereich touristischer Versicherungen kommen, größte Vorsicht geboten.

Entsprechende Aussagen über Versicherungsbedingungen, Versicherungsprämien, Umfang

© Urheberrechtlich geschützt, Noll & Hütten Rechtsanwälte, 2003 - 2017

des Deckungsschutzes, Risikoausschlüsse usw. sollte sich der Beherbergungsbetrieb/Privatvermieter grundsätzlich schriftlich geben lassen und zwar im Regelfall nicht von der Versicherungsagentur/den Versicherungsvertreter, sondern von der Versicherung selbst.

5. Im Rahmen der Verhandlungen mit einer Versicherung ist es unbedingt zu empfehlen, dem Versicherer wahrheitsgemäß und vollständig alle Angaben über den Betrieb und die Unterkünfte zu machen.

Es muss unbedingt angegeben werden, wenn der Gastgeber Zusatzleistungen wie Verpflegung, Fahrradvermietung oder Aktivitäten mit den Gästen (z.B. geführte Wanderungen, Verkostungen) anbietet oder durchführt und insbesondere, wenn besondere Einrichtungen (Kinderspielgeräte, Sauna, Kneippbecken) vorhanden sind. Auf besondere Gefahrenquellen im Rahmen des Beherbergungsbetriebes wie z.B. ein Fischteich, ein steil abweichendes Gelände hinter dem Anwesen des Gastgebers, eine gefährliche viel befahrene Straße ist hinzuweisen.

6. Es ist außerdem zu empfehlen, dem Versicherer sämtliche Unterlagen des Beherbergungsbetriebs/Privatvermieters vollständig zu übermitteln, also insbesondere Hausprospekt, Angabe der Internetadresse bei einem vorhandenen Internetauftritt, Geschäftsbedingungen, Formulare, Mietvertrag mit dem Gast.
7. Vergleichbar einer jährlichen Vorsorgeuntersuchung beim Arzt muss der Versicherungsschutz regelmäßig überprüft und in Abstimmung mit dem Versicherer gegebenenfalls angepasst werden.

#### IV. Personen- und Sachschadenversicherung für Reiseveranstalter

1. Soweit ein Beherbergungsbetrieb oder Privatvermieter Pauschalreisen im Sinne der gesetzlichen Definition und der Definition der Rechtsprechung in Deutschland anbietet, ist zu beachten, dass eine Personen- und Sachschadenversicherung für Beherbergungsbetriebe und Privatvermieter **eine solche Veranstaltertätigkeit im Regelfall nicht abdeckt**.

Der Abschluss einer speziellen Personen- und Sachschadenversicherung für Reiseveranstalter ist im Falle einer solchen Vermarktung von Pauschalen durch den Beherbergungsbetrieb/Privatvermieter seiner hieraus entstehenden Reiseveranstaltertätigkeit unerlässlich!

2. Diese Versicherung ist zwar gleichfalls gesetzlich nicht vorgeschrieben. Sie ist aber faktisch absolut unverzichtbar. Dies gilt völlig unabhängig von der Rechtsform des Reiseveranstalters. Es bedarf aber keiner besonderen Begründung, das speziell bei Reiseveranstaltern, bei denen als Einzelfirma, als BGB-Gesellschafter oder in sonstiger Weise eine persönliche Haftung besteht, der Verzicht auf eine solche Versicherung einen potentiellen wirtschaftlichen Selbstmord darstellt. Der "Merksatz" lautet, dass kein Kunde auch nur einen Schritt in Richtung auf den Reiseantritt setzen darf, bevor die Versicherungsfrage nicht einwandfrei geklärt ist.

**Ohne Anspruch auf Vollständigkeit, ohne Garantie für die Richtigkeit der angegebenen Daten und ohne den Charakter einer Empfehlung der entsprechenden Gesellschaften!**

#### **V. Adressenliste**

**AXA Assistance Deutschland GmbH**  
Garmischer Str. 8-10  
80339 München

Telefon: 089 500 70 500  
Fax: 089 500 70 250

[sales@axa-assistance.de](mailto:sales@axa-assistance.de)

---

**Aachener und Münchener Versicherung  
Reisegarant-GmbH**  
Jessenstraße 4  
22767 Hamburg

Telefon: 040 38 03 72 30  
Fax: 040 38 03 72 50

---

**ELVIA Reiseschutz der AGA International S.A.**  
Bahnhofstr. 16  
85609 Aschheim bei München

Tel.-Zentrale: 089 624 24 0  
Fax: 089 624 24 222  
Service: 089 624 24 145

[service@allianz-assistance.de](mailto:service@allianz-assistance.de)

**ERV - Europäische Reiseversicherung AG**

Rosenheimer Str. 116  
81669 München

Telefon: 089 41 66 17 17

info@erv.de

---

**Europ Assistance Versicherungs-AG**

Infanteriestraße 11  
80797 München

Telefon: 089 559 87 0

Fax: 089 559 87 199

---

**Hanse Merkur Reiseversicherung AG**

Siegfried-Wedells-Platz 1  
20354 Hamburg

Telefon: 040 41 19 0

040 41 19 15 01

Fax: 040 41 19 36 51

reiseservice@hansemerkur.de

---

**Gerling Allgemeine Versicherungs-AG**

**Gerling Firmen- und Privat-Service**

Abt. Firmen Sach  
Hideboldplatz 2  
50670 Köln

Telefon: 0221 1441

Fax: 0221 1441 60 53 23

---

**Haftpflichtkasse Darmstadt**  
**Haftpflichtversicherung des Deutschen**  
**Hotel- und Gastgewerbes - VVaG**  
Arheilger Weg 5  
64389 Roßdorf

Telefon: 06154 6010  
Fax: 06154 601 2288

[info@Haftpflichtkasse.de](mailto:info@Haftpflichtkasse.de)

---

**Kaera Industrie & Touristik Versicherungsmakler GmbH**  
Industriestr. 4-6  
61440 Oberursel

Telefon: 06172 997 61 0  
Fax: 06172 997 61 20

[info@kaera-makler.de](mailto:info@kaera-makler.de)

---

**MDT Makler der Touristik GmbH**  
**Assekuranzmakler**  
Daimlerstrasse 1k  
63303 Dreieich

Telefon: 06103 706 49 0  
Fax: 06103 706 49 200

[info@mdt24.de](mailto:info@mdt24.de)

---

**Hanse Merkur Reiseversicherung AG**  
Neue Rabenstraße 28  
20352 Hamburg

Telefon: 040 41 19 0  
Fax: 040 41 19 36 51

---

**R+V Allgemeine Versicherung**

Raiffeisenplatz 1  
65189 Wiesbaden

Telefon: 0611 533 0  
Fax: 0611 533 4500

[ruv@ruv.de](mailto:ruv@ruv.de)

---

**Reisegarant GmbH**

Jessenstr. 4  
22767 Hamburg

Telefon: 040 38 03 72 30  
Fax: 040 38 03 72 50

[info@reisegarant.de](mailto:info@reisegarant.de)

---

**Schmetterling VersicherungsService - AssekuranzMakler**

Hauptstraße 131  
91286 Geschwand

Telefon: 09197 62 82 15  
Fax: 09197 62 82 82

---

**TAS Touristik Assekuranzmakler und Service GmbH**

Emil-von-Behring-Str. 2  
60439 Frankfurt am Main

Telefon: 069 60508 0  
Fax: 069 60508 66

[info@tas-makler.de](mailto:info@tas-makler.de)

---

**tourVERS**

**Touristik-Versicherungs-Service GmbH**

Borsteler Chaussee 51

22453 Hamburg

Telefon: 040 24 42 88 0

Fax: 040 24 42 88 99

[service@tourvers.de](mailto:service@tourvers.de)

---

**Travelsafe – Service Gesellschaft**

**für Touristik-Versicherungen mbH**

Neuburger Straße 102 f

94036 Passau

Telefon: 0851 521 52

Fax: 0851 521 54

Hotline: 0171 610 93 30

[info@travelsafe.de](mailto:info@travelsafe.de)

---

**URV – Union Reiseversicherung AG**

Maximilianstr. 53

80538 München

Telefon: 089 21 60 67 45

Fax: 089 21 60 67 46

[reiseversicherung@urv.de](mailto:reiseversicherung@urv.de)

---