Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

ZR: Welche Versicherungen sind sinnvoll?

14.006

In Deutschland brennt es rund 230.000 Mal im Jahr, alle drei Minuten wird ein Einbruch verübt und tausendfach kommen Passanten auf fremdem Grund zu Schaden. Ohne die richtige Versicherung kann der Immobilieneigentümer schnell eine böse Überraschung erleben. Doch welche Versicherung versichert welchen Schaden, und was ist für Haus- und Wohnungseigentümer sinnvoll? 1994 ist die Pflichtversicherung durch die Umsetzung einer EU-Richtlinie abgeschafft worden. Heute kann jeder Haus- und Grundeigentümer selbst entscheiden, wo, wie und in welchem Umfang er seine Immobilie versichern will. Zudem muss der Vermieter im Auge behalten, welche Versicherungskosten bei der Betriebskostenabrechnung umlagefähig ist. Eine Antwort gibt § 2 Ziff 13 der Betriebskostenverordnung. Umlagefähig sind die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen. Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Wichtig für zur Absicherung des täglichen Missgeschicks ist die **Privathaftpflichtversicherung** für die allgemeinen und unbegrenzten Haftungsrisiken des Alltags. Wer Dritten einen Schaden zufügt, ist gesetzlich zum Ersatz des verursachten Schadens verpflichtet. Dies gilt sowohl für Personen- wie auch für Sach- und Vermögensschäden. Dabei gibt es was die Höhe des zu übernehmenden Schadens betrifft keinerlei Grenzen. So kann es passieren, dass der Schadensverursacher mit seinem gesamten Vermögen ein Leben lang haften muss. Aus diesem Grund gehört die private Haftpflichtversicherung den mit Abstand wichtigsten Versicherungen überhaupt. Diese Versicherung hat im Gegensatz zur Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nichts mit Immobilien zu tun. Die anfallenden Kosten sind daher bei der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig. Es empfiehlt sich, den Versicherungsschutz regelmäßig überprüfen zu lassen, da der Wettbewerb dazu führt, dass Versicherungen günstiger und mit erweitertem Versicherungsschutz angeboten werden. Die Privathaftpflichtversicherung bietet Schutz im Zusammenhang mit Pflichtverletzungen des selbst bewohnten Einfamilienhauses, nicht hingegen bei vermieteten Ein- oder Mehrparteienhäusern bzw. Eigentumswohnungen. Ob der Mieter im Rahmen des Mietvertrages zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet werden kann, wird durch die Gerichte bisher unterschiedlich beurteilt.

Die **Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht** - ein Muss für Vermieter - ist die wohl wichtigste Versicherung für Haus- und Wohnungseigentümer. Sie tritt dann ein, wenn im vermieteten Haus, auf dem Grundstück oder dem Gehweg vor dem Haus jemand zu Schaden kommt. Rutscht zum Beispiel ein Passant im Winter auf dem glatten Gehweg aus und verletzt sich oder wird von einer herabfallenden Dachziegel getroffen, kann er vom Eigentümer Schadenersatz fordern. Bei schweren Unfällen mit Berufsunfähigkeit und lebenslanger Rentenzahlung als Folge kommen hier enorme Summen zustande. Deshalb sollte dieses Risiko mit der Haus-Haftpflicht abgedeckt werden.

. . .

© Rechtsanwalt Hans-Joachim Lock – Worms 2014

Eine wichtige Versicherung, speziell für Eigentümer von Eigentumswohnungen, ist die Wohnungshaftpflicht. Die Hausverwaltung schließt in der Regel eine solche Haftpflichtversicherung für das Gemeinschaftseigentum ab. Kommt jemand im Bereich des Wohneigentums oder eines Sondernutzungsrechts zu Schaden, tritt diese Versicherung ein. Die anfallenden Kosten sind daher bei der Betriebskostenabrechnung umlagefähig.

Die **Bauherrenhaftpflichtversicherung** bietet Versicherungsschutz gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche auf Grund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten (z. B. schlechte Beschilderung, schlechte Beleuchtung) bei der Durchführung eigener Bauvorhaben. Der Bauherr hat seine Baustelle ordnungsgemäß abzusichern, sodass sich niemand dort verletzen kann. Es ist üblich, dass der Bauherr seine Verkehrssicherungspflichten auf den Bauleiter/Bauunternehmer delegiert. Jedoch haftet der Bauherr weiterhin für die Überwachung des Bauleiters/Bauunternehmers, sodass er bei Verletzung dieser Überwachungspflicht in Anspruch genommen werden kann.

Nach der Baustellenverordnung muss bei einem Bauvorhaben, auf dem mehrere Unternehmer tätig werden, ein Koordinator, z. B. ein Architekt, eingesetzt werden. Der Koordinator hat die Aufgabe, die Einhaltung von Arbeitsschutzvorschriften und Gefahrgutvorschriften zu organisieren und zu überwachen. Der Bauherr ist verantwortlich für die Einsetzung eines Koordinators, wenn er diese Aufgabe nicht selbst übernimmt. Die Summe der Bauherrenhaftpflichtversicherung berechnet man meist mit einem Promille der Baukosten, das entspricht einem Tausendstel der Bausumme. Beispiel: Bei einer Bausumme von € 300.000,00 kann man mit einer Versicherungssumme von € 300,00 rechnen. Der Versicherungsschutz erfasst aber nicht die privaten Helfer am Bau. Private Helfer, die auf der Baustelle mit anpacken, müssen bei der Bau-Berufsgenossenschaft angemeldet werden. Für Ansprüche aus Arbeitsunfällen leistet die Bauherrenhaftpflichtversicherung nämlich nicht. Um die Absicherung durch die Bau-Berufsgenossenschaften nicht zu gefährden, ist es wichtig, dass deren Unfallverhütungsvorschriften auf jeden Fall eingehalten werden. Die anfallenden Kosten sind bei der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig.

Wichtig ist auch die **Gebäudeversicherung**. Sie deckt Schäden am Gebäude durch Brand, Blitzschlag, Explosion, und auf Wunsch Leitungswasser, Rohrbruch, Frost, Sturm und Hagel ab. Manche Gebäudeversicherungen beinhalten auch weitere Elementarschäden wie Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben und Schneedruck. Deshalb empfiehlt es sich, vor dem Vertragsabschluss ganz genau darauf zu achten, welche Risiken versichert werden sollen. Wichtig ist hierbei Änderungen des versicherten Risikos dem Versicherer umgehend mitzuteilen. Dieses betrifft sowohl bauliche Veränderungen auf dem Nachbargrundstück oder Umstände auf dem eigenen Grundstück, so etwa völlige Leerstände der versicherten Immobilie. Die anfallenden Kosten sind bei der Betriebskostenabrechnung umlagefähig.

Die **Hausratversicherung** übernimmt Schäden an der Wohnungseinrichtung. Dadurch sind Einrichtungsgegenstände, Geräte und Wertsachen, die durch Einbruch, Feuer, Vandalismus, Leitungswasser und Sturm beschädigt beziehungsweise zerstört werden oder abhanden kommen, mit ihrem Wiederbeschaffungswert versichert. Um den Einwand der Unterversicherung auszuschließen, sollte bei der Versicherungssumme die Faustformel € 650,00 pro m^2 beachtet werden. Die anfallenden Kosten sind bei der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig. Ob der Mieter im Rahmen des Mietvertrages

© Rechtsanwalt Hans-Joachim Lock – Worms 2014

zum Abschluss einer Hausratversicherung verpflichtet werden kann, wird durch die Gerichte bisher unterschiedlich beurteilt.

Wer zusätzlich gegen das finanzielle Risiko juristischer Streitfälle gewappnet sein möchte, kann dies mit einer speziellen **Rechtschutzversicherung** für Wohnungen und Grundstücke tun. Sie deckt im Ernstfall das Prozesskostenrisiko, Anwaltsgebühren und ähnliches ab. Weil der Streitwert, nach dem sich die Gebühren und Gerichtskosten richten, im Zusammenhang mit Immobilien schnell hohe Summen erreichen kann, ist diese Form der Absicherung eine sinnvolle Ergänzung zum Kostenschutz. Die anfallenden Kosten sind jedoch bei der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig.

Die Versicherungswirtschaft hat neue Produkte geschaffen, die speziell auf den bedarf der Vermieter zugeschnitten sind. Die **Mietausfallversicherung** bietet Schutz gegen insolvente Mieter. Zahlt der Mieter die rechtmäßige Miete nicht, ersetzt der Versicherer die Miet- und laufenden Mietnebenkosten. Auf Wunsch werden auch die Renovierungskosten infolge unsachgemäßen Gebrauchs der Wohnung oder mutwilliger Beschädigung der Immobilie ersetzt. Mietvandalismusschäden können bis zu einer Summe von € 30.000,00 mit abgesichert werden.

Kostenlose und dennoch wertvolle Tipps erhalten Sie bei dem Kooperationspartner von Haus & Grund, der

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER

Pickhuben 4
20457 Hamburg

Tel: 040 - 30 39 08 - 0
Fax: 040 - 30 39 08 - 29
E-Mail kontakt@get-service.de

denn als Versicherungsmakler suchen die qualifizierten Mitarbeiter der GET SERVICE GmbH für Sie die besten Angebote (Preis-Leistungsverhältnis) heraus und das für Mitglieder des Haus & Grund ohne Berechnung irgendwelcher Kosten für die Beratung oder die erfolgreiche Vermittlung.

. . .

© Rechtsanwalt Hans-Joachim Lock – Worms 2014