

# Hausverwaltung und Versicherungswesen

## Info-Serie: Teil 2

### Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Aufbauend auf dem Anforderungsprofil und dem Leistungsspektrum eines Verwalters im Teil 1 der Info-Serie in der Ausgabe 07/96 von HAUS + GELD befaßt sich der Teil 2 mit einer der wichtigsten Komponenten rund um die Immobilie und der Hausverwaltung: dem Versicherungswesen.

### Theoretische Grundlagen zur Versicherung von Immobilien

Versicherung ist das entgeltliche Abwälzen eines Risikos. Versicherung ist damit eine Form der Vorsorge gegen tatsächlich eintretende Schäden an Personen, Sachen und Vermögen. Demzufolge gibt es Personenversicherungen, Sachversicherungen und Vermögensversicherungen. Im Zusammenhang mit einer Immobilie sind dabei die Sachversicherungen einerseits und die Vermögensversicherungen andererseits von Bedeutung.

#### 1. Sachversicherungen

Die wichtigste Sachversicherung ist die Verbundene Wohngebäudeversicherung oder bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Gebündelte Geschäftsgebäudeversicherung. Hier erfolgt eine Regulierung bei Schäden durch die klassischen Wagnisse Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel.

Zu beachten ist allerdings, daß nur das Gebäude nebst dem zur Instandhaltung und dem Nutzungszweck dienendem Zubehör versichert ist. Weiteres Zubehör muß ausdrücklich vertraglich mitversichert werden. Die drei klassischen Wagnisse können natürlich auch einzeln versichert werden.

Auf der Mieterseite ist dagegen die Verbundene Hausratversicherung wesentlich. Hier ist der gesamte Hausrat des Mieters versichert gegen die klassischen Wagnisse sowie Einbruch/ Diebstahl. Im Rahmen der Verbundenen Hausratversicherung können unter bestimmten Umständen auch Schäden am Vermietereigentum mitversichert sein.

Der Verwalter muß also im Interesse des Eigentümers die Mieter anhalten, eine Hausratversicherung abzuschließen.

#### 2. Vermögensversicherungen

Obligatorisch zu versichern ist in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers. Wird darüber hinaus auf dem Grundstück ein Beruf oder Betrieb ausgeübt, so muß durch den Nutzer eine gesonderte Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen werden; darauf hat der Verwalter zu achten.

Auf der Mieterseite ist der Abschluß einer Privathaftpflichtversicherung sicherzustellen, da hierbei unter bestimmten Voraussetzungen auch sogenannte Mietsachschäden abgedeckt werden können.

Für bauwillige Eigentümer – sei es Neubau oder Sanierung – ist generell eine Bauherrenhaftpflichtversicherung zu empfehlen.

Je nach Gefahrenlage – z. B. Heizöltank im Gebäude – kann der Abschluß einer Gewässerschadenhaftpflichtversicherung sinnvoll sein.

### Ansprüche an Versicherungen in der Praxis

#### 1. Bei Vertragsabschluß

Vor Vertragsabschluß ist jedes Risiko einer Immobilie sorgfältig zu prüfen. Dies beinhaltet insbesondere die lückenlose Erfassung des zu versichernden Grundstücksbestandes. Empfehlenswert ist hierbei die Kooperation des Versicherers mit seiner Fachkenntnis und des Verwalters mit seiner Sach (=Objekt)kenntnis, um den optimalen Versicherungsschutz festzustellen.

Auf jeden Fall darf keine Unterversicherung vorliegen, da im Schadensfall nur eine anteilige Regulierung erfolgt, die zu Lasten des Eigentümers geht. Analog hilft auch keine Überversicherung, da bei Schäden keine höhere Regulierung erfolgt, jedoch höhere Beträge zu entrichten sind.

#### 2. Während der Vertragslaufzeit

Im Laufe der Vertragsdauer ist regelmäßig zu prüfen, ob der vertraglich vereinbarte Versicherungsschutz noch den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Gefahrerhöhende oder gefahremindernde Umstände – wie Nutzungsänderungen – sind sofort anzuzeigen, um jederzeit bedarfsgerecht versichert zu sein und um den vertraglichen Obliegenheitsverpflichtungen zu genügen. Hierbei kann die Hausverwaltungssoftware eine sinnvolle Hilfe sein.

#### 3. Die Schadensregulierung

Hier beweist sich die Qualität des Versicherers und des Verwalters. Der Verwalter muß Schäden als potentielle Versicherungsschäden erkennen können, denn diese werden oftmals zu Lasten des Eigentümers als Reparaturen behandelt. Der Verwalter muß also die notwendigen versicherungstechnischen Sachkenntnisse besitzen, derartige Schäden ordnungsgemäß aufzunehmen und fristgerecht zu melden zwecks Schadensregulierung. Der Versicherer hat demgegenüber die angezeigten Schäden zeitnah ggf. zu besichtigen und vertragsgemäß zu regulieren. Insofern ist es vorteilhaft, wenn der Versicherer vor Ort geschäftsansässig ist, dies vereinfacht und beschleunigt die Schadensabwicklung.

#### Zusammenfassung

Durch den Verwalter ist zur Wahrung der Eigentümerinteressen jederzeit ein risikogerechter Versicherungsumfang objektbezogen sicherzustellen. Dazu sei angemerkt, daß die Auswahl des Versicherers nicht ausschließlich an der jeweiligen Prämie zu bemessen ist. Zum einen sind Versicherungsbeiträge umlagefähige Betriebskosten im Sinne des § 27 Anlage 3 II, BV, zum anderen beweist sich eine gute



HAUSVERWALTUNG GMBH

Karl - Ferlemann - Straße 14

04177 Leipzig - Lindenau

Telefon 0341 - 480 31 80

Telefax 0341 - 480 31 82

Versicherung immer erst im Zusammenhang mit einer Schadensregulierung, denn diese muß zugunsten des Eigentümers kurzfristig und kundenfreundlich erfolgen.

#### Empfehlungen

Verwalter müssen im Rahmen der eigenen Vermögenssicherung eine Betriebshaftpflichtversicherung und vor allem eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abschließen, da grundsätzlich Fehler bei der Verwaltungstätigkeit nicht ausgeschlossen werden können. Auf den Abschluß derartiger Versicherungen haben Eigentümer unbedingt zu achten!

#### Ausblick

Eine immer stärkere Bedeutung kommt dem Versicherungcontrolling zu. Regelmäßig ist die Entwicklung der Versicherungsbeiträge zu überwachen und die objektspezifische Risikoanalyse vorzunehmen. In unmittelbarem Zusammenhang damit steht die Analyse der erfolgten Schadensregulierungen. Eine notwendige Hilfe ist hierbei die Hausverwaltungssoftware.

Durch die Öffnung des europäischen Binnenmarktes haben sich bereits erhebliche Veränderungen auf dem Versicherungsmarkt ergeben. Dies ist ständig zu beobachten, da sich dadurch auch Neuerungen auf dem Immobiliensektor ergeben, beispielsweise Versicherungsangebote von bisher regelmäßig nicht versicherbaren Risiken. ■

#### Rainer Hummelshelm

DOMUS Hausverwaltung GmbH  
Kaufmann und Fachwirt der Grundstücks u. Wohnungswirtschaft,  
Diplom-Kaufmann  
IHK-Dozent

### PICCA Computer GmbH

Büro: Hauptstraße 12  
04668 Kleinbardau/Grimma  
Tel.: 03437 - 6 11 88  
Fax.: 03437 - 6 15 23



## Ihr kompetenter Partner für Ihre Hausverwaltung

- Mietverwaltung
- Wohneigentumsverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung gemischter Objekte (Wohnung und Gewerbe)

und mehr mit der **KHK - Hausverwaltung**