

# Versicherungen für die Immobilienwirtschaft

*Überarbeitet am 23.11.2011, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit  
Hinweise oder Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen*

## **Inhalt:**

1. Begriffsbestimmung
  - 1.1. Sach- und Vermögensversicherungen
  - 1.2. Schadensversicherungen
  - 1.3. Summenversicherungen
2. Wesentliche Versicherungszweige
  - 2.1. Vermögensversicherungen
    - 2.1.1. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
    - 2.1.2. Privathaftpflichtversicherung
    - 2.1.3. Gewässerschadenhaftpflichtversicherung
    - 2.1.4. Betriebshaftpflichtversicherung
    - 2.1.5. Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
    - 2.1.6. Rechtsschutzversicherung
    - 2.1.7. Bauherrenhaftpflichtversicherung
  - 2.2. Sachversicherungen
    - 2.2.1. Bauleistungsversicherung
    - 2.2.2. Verbundene Wohngebäudeversicherung
    - 2.2.3. Elementarschadenversicherung
    - 2.2.4. Verbundene Hausratversicherung
    - 2.2.5. Feuerversicherung für Wohngebäude
    - 2.2.6. Versicherungen für gewerblich genutzte Gebäude
3. Der Versicherungsvertrag
  - 3.1. Obliegenheiten
  - 3.2. Beendigung, Verlängerung, Kündigung
  - 3.3. Haftung
  - 3.4. Unterversicherung

# 1. Begriffsbestimmung

Unter einer Versicherung versteht man die entgeltliche Abwälzung eines bestimmten Risikos auf einen anderen.

Die Versicherung ist eine mögliche Form der Vorsorge mit dem Ziel, wirtschaftlichen Schaden von Einzelpersonen oder Unternehmen abzuwenden, wenn subjektive Gefahren für Personen, Sachen sowie Vermögen tatsächlich eintreten.

Zu den Vermögensversicherungen zählen insbesondere die Haftpflichtversicherungen. Die Schäden, welche hierdurch abgedeckt werden, tragen das gemeinsame Merkmal des Schwere kalkulierbaren und z. T. der Unbegrenzbarkeit. Staatlich verordnete Versicherungen sind diesem Bereich zuzuordnen, z. B. KFZ-Haftpflicht. Ein elementarer Schaden aus dem Risikobereich der privaten Haftpflichtversicherungen kann möglicherweise am stärksten in das persönliche Vermögen eingreifen.

Versichert werden ungewisse, jedoch abschätzbare Gefahren, die von einem Versicherer im Wege des Risikoausgleiches unter einer Vielzahl von Versicherten gegen Zahlung einer Prämie versichert werden.

## **Anwendungsbeispiele:**

- Ein Hauseigentümer haftet für einen Schaden, den ein Mieter in dessen Haus erlitten hat (Verkehrssicherungspflicht)
- Ein Besucher haftet für einen Schaden, den er durch Unaufmerksamkeit im Haus verursacht hat

## 1.1. Sach- und Vermögensversicherungen

Über Sachversicherungen werden bewegliche und unbewegliche Sachen versichert (z. B. Auto, Haus u. a.), wogegen Vermögensversicherungen (z. B. Haftpflichtvers.) einen Schaden am Vermögen des Versicherten abdecken sollen.

## 1.2. Schadensversicherungen

Bei einer Schadensversicherung wird der tatsächlich entstandene Schaden von der Versicherung ersetzt. Eine Doppelversicherung ist ausgeschlossen.

Definition Doppelversicherung:

Die selbe Gefahr ist bei mehreren Versicherungen versichert und die Versicherungssummen übersteigen gemeinsam den Versicherungswert. Die Versicherungen tragen den Schaden im Verhältnis der vereinbarten Leistung zusammen, zahlen aber nicht mehr als den tatsächlichen Schaden. Sie haften gesamtschuldnerisch.

## 1.3. Summenversicherungen

Die Versicherung erbringt die vorher vereinbarte Versicherungssumme als Leistung.

# 2. Wesentliche Versicherungszweige

## 2.1. Vermögensversicherungen

### 2.1.1. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Versichert ist in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Haus- oder Grundstücksbesitzer.

Beispiel: Putz fällt auf eine Person oder ein anderes Grundstück. Die damit verbundenen Schäden werden von dieser Versicherung reguliert.

### 2.1.2. Privathaftpflichtversicherung

Versichert ist in der Privathaftpflichtversicherung die gesetzliche Haftpflicht des Versicherten als Privatperson, was die Gefahren des täglichen Lebens betrifft. In der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist zu beachten, dass bei Sondereigentümern auch die Haftpflichtansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums versichert sind.

Beispiel: Der Versicherte beschädigt durch Unachtsamkeit eine Vase

### 2.1.3. Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Bei der Gewässerschadenhaftpflichtversicherung (Öltankversicherung) handelt es sich um eine Versicherung, die in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Stark gestiegene Kosten für die ordnungsgemäße Entsorgung von verseuchtem Boden machen diese Versicherung im Rahmen der Privat- und der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nahezu unentbehrlich. Grundsätzlich zu unterscheiden sind Gewässerschadenversicherungen mit oder ohne Einschluss des Anlagenrisikos (Anlage i. S. der Heizungsanlage o. ä.)

### 2.1.4. Betriebshaftpflichtversicherung

Sie bietet Schutz für Schäden, die vom Unternehmer oder vom Betriebsangehörigen durch betriebliche Einrichtungen, durch gelieferte oder hergestellte Sachen Dritten zugefügt werden oder aber Betriebsangehörige selbst erleiden, für den Fall, dass ein Verschulden der oder des Versicherten vorliegt.

Besonders zu beachten ist, dass bei einer Immobilienverwaltung das Betriebsgebäude, in dem sich die Verwaltung befindet, im Rahmen einer Betriebshaftpflichtversicherung gegen das Haus- und Grundbesitzerrisiko zu versichern ist.

### 2.1.5. Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Der Versicherer gewährt dem Versicherungsnehmer Versicherungsschutz (Deckung) für den Fall, dass er wegen eines bei der Ausübung beruflicher Tätigkeit von ihm selbst begangenen Verstoßes für einen Vermögensschaden verantwortlich gemacht wird.

Vermögensschäden sind Schäden, die weder Personenschäden noch Sachschäden sind, noch sich aus solchen Schäden herleiten. Als Sache gilt insbesondere auch Geld. Aus der Verwaltung von eigenem oder fremden Haus- und Grundbesitz können sich z. B. Haftungsschäden aus folgenden Sachverhalten ergeben: Doppelvermietungen, verspätete Kündigung, Unterlassung zulässiger Mieterhöhungen, Nichterhebung von Umlagen, Verjährenlassen von Mietforderungen oder Schadensersatzansprüchen.

Für Haus-, Grundstücks- und Wohneigentumsverwalter besteht Versicherungsschutz für die Tätigkeit des Versicherungsnehmers als Verwalter, jedoch nicht als Vermögensverwalter.

Unterscheidung zwischen:

#### VermögensschadensHV

Dem Vermögen eines Klienten wird Schaden zugefügt, beispielsweise erfolgt keine Vermietungsaktivität bei Leerstand (nicht gesetzlich vorgeschrieben)

#### VertrauensschadensHV

Versicherung für betriebliche Gelder, die im Vertrauen auf eine noch zu erbringende Leistung übergeben worden sind.

Gesetzlich vorgeschrieben z. B für Bauträger lt. § 2 MaBV

### 2.1.6. Rechtsschutzversicherung

Die Versicherungswirtschaft bietet eine ganze Reihe von verschiedenen Rechtsschutzversicherungen an.

Beispiele:

Verkehrs-, Sozialgerichts- Grundstückseigentums- und Mietrechtsschutzversicherung, Arbeitsrechtsschutzversicherung

Eine solche Versicherung deckt beispielsweise die Kosten (auch des gegnerischen) Anwalts sowie die Gerichtskosten.

Hervorzuheben sind:

Strafrechtsschutzversicherung, ausgenommen vorsätzliche Straftaten. Sie wird zum Schutz vor den Kosten der Verteidigung in einem Strafverfahren oder einem Ordnungswidrigkeitsverfahren abgeschlossen.

Firmenrechtsschutzversicherung: Sie beinhaltet: Schadenersatz-, Arbeits-, Strafrechts- und Sozialrechtsschutz

### 2.1.7. Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bei der Bauherrenhaftpflichtversicherung ist zu unterscheiden, ob es sich um Bauherren handelt, die die Planung, Bauleitung und Bausausführung an Dritte vergeben haben oder um solche, die in eigener Regie bauen. Mitversichert ist bei Neubauten die gesetzliche Haftpflicht als Besitzer des zu bebauenden Grundstücks für die Dauer der Zeit.

#### ***Versicherungsschutz während der Bauzeit***

##### Bauleistungsversicherung

(= Bauwesenversicherung)

Die Versicherung ersetzt die Kosten, die während der Bauzeit durch

- Schäden auf Grund höherer Gewalt
- durch Diebstahl oder Zerstörung eingebauter Bauteile

am Bauwerk entstehen.

In der Praxis ist die Rohbaufeuerversicherung meist Bestandteil dieser Bauleistungsversicherung.

##### Bauherrenhaftpflichtversicherung

Schützt den Bauherren bis zur Bezugsfertigkeit gegen Haftpflichtansprüche Dritter.

Der Bauherr trägt eine große Verantwortung, so muss er gewährleisten, dass die Baustelle keine Gefahr für andere Personen oder Sachen darstellt. Die Annahme, dass die ausführenden Firmen für alle Schäden haften, ist ein Irrtum. Auch bei einem guten Architekten und zuverlässigen Handwerkern hat der Bauherr die Gefahrenstelle (Baustelle) veranlasst und muss für die Sicherheit sorgen. Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt den Bauherren während der Bauzeit als Eigentümer des Grundstücks und des entstehenden Bauwerks.

Es besteht Versicherungsschutz, wenn der Bauherr seine

- Verkehrssicherungspflicht (Baustelle, Zufahrt, Materiallager)
- Auswahlpflicht (er muss geeignete Architekten und Handwerker auswählen)
- Überwachungspflicht (Unfallgefahr auf der Baustelle)

nicht ausreichend ausübt.

## 2.2. Sachversicherungen

### 2.2.1. Bauleistungsversicherung

Der Bauherr trägt ebenfalls das Risiko, dass Schäden an dem entstehenden Bauwerk unvorhergesehen eintreten können. Die Bauleistungsversicherung, die früher als Bauwesenversicherung bezeichnet wurde, ist vergleichbar mit einer Kaskoversicherung für das entstehende Bauwerk. Sie umfasst alle Beschädigungen und Zerstörungen an Bauleistungen und Baumaterial, die während der Bauzeit auf der Baustelle unvorhergesehen eintreten. Unvorhergesehen bedeutet, dass der Schaden für den Auftraggeber und die beauftragten Unternehmer oder deren Repräsentanten trotz des jeweiligen Fachwissens nicht vorhergesehen werden konnten. Schäden durch Diebstahl von Sachen, die mit dem Gebäude bereits fest verbunden sind und Brand, Blitzschlag, Explosion können eingeschlossen werden. Das Glasbruchrisiko nach Einsatz der Scheiben ist ebenfalls versichert.

Häufige Schadensursachen sind:

- Ungewöhnliche oder außergewöhnliche Naturereignisse
- Konstruktions-, Material-, und Ausführungsfehler
- Unbekannte Eigenschaften des Baugrunds
- Fahrlässige und vorsätzliche Handlungen Dritter.

#### **Was ist versichert?**

Gebäude aller Art, wie zum Beispiel

- Wohngebäude,
- Schulen,
- Turn- und Industriehallen,
- Kranken-, Hoch-, Kühl- und Parkhäuser sowie
- Hotels.

#### **Wogegen ist man versichert?**

Unvorhergesehene Beschädigung oder Zerstörung während der Bauzeit, zum Beispiel durch:

- Ungeschicklichkeit,
- Fahrlässigkeit,
- Böswilligkeit,
- mangelnde Bauaufsicht,
- un- und außergewöhnliche Witterungseinflüsse,
- Diebstahl von eingebautem Material,
- sonstige Bauunfälle.

Schäden durch Brand, Blitzschlag oder Explosion können auf Wunsch mitversichert werden. Sollten diese Schäden nicht innerhalb der Bauleistungsversicherung abzudecken sein, wäre eine zusätzliche Rohbaufeuerversicherung dringend zu empfehlen.

#### **Was wird entschädigt?**

Die Reparatur-, Wiederherstellungs- und Aufräumungskosten, um den Zustand wiederherzustellen, der vor Eintritt des Schadens bestanden hat.

#### **Welche Gefahren sind nicht versichert?**

- Leistungsmängel,
- normale Witterungseinflüsse,
- Verstöße gegen anerkannte Regeln der Technik,
- Krieg oder innere Unruhen
- Streik,
- Kernenergie,
- Diebstahl von nicht fest eingebauten Sachen.

**Wie hoch ist die Selbstbeteiligung?**

In der Regel 250 Euro.

Alle Angaben ohne Gewähr. Der Inhalt von Versicherungsverträgen wird ausschließlich durch die jeweiligen schriftlichen Vertragsunterlagen bestimmt.

**Weitere mögliche Versicherungen während der Bauzeit**

- Gewässerschadenshaftpflichtversicherung (Öltankversicherung)
- gesetzliche Unfallversicherung, wenn mit Eigenleistungen gebaut wird
- Bauhelfer-Unfallversicherung für freiwillige Helfer am Bau

**2.2.2. Verbundene Wohngebäudeversicherung**

Für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat diese Versicherungssparte, wenn man von der Sachversicherung überwiegend gewerblich genutzter Gebäude absieht, die größte Bedeutung. Für die Versicherungswirtschaft gehört sie im Bereich der Sachversicherungen zu den bedeutendsten Sparten. In den Allgemeinen Wohngebäudeversicherungsbedingungen (VG 1388) ist aufgeführt, was zu den versicherten Sachen im Sinne dieser Versicherung gehört.

Versichert sind die in dem Versicherungsvertrag bezeichneten Gebäude. Zubehör für die Instandhaltung des Gebäudes ist mitversichert, sofern es sich in oder an dem Gebäude befindet. Weiteres Zubehör muss gesondert mitversichert werden.

Die klassische Gebäudeversicherung versichert Feuer-, Sturm- (ab Windstärke 8), Leitungswasserschäden.

Versicherbar im Detail sind folgende Gefahren und Schäden: Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall oder Absturz eines bemannten Flugkörpers, Leitungswasser, Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung

**2.2.3. Elementarschadenversicherung**

Zunehmend als Bestandteil der verbundenen Gebäudeversicherung mit vereinbar.

Versichert sind Schäden, die durch das Wirken der Natur verursacht werden, beispielsweise, Versicherungsschutz gegen Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Blitzschlag, Starkregen.

Während die klassische Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden eine gute Marktdurchdringung hat, ist die freiwillige erweiterte Elementarschadenversicherung erst seit den Hochwasserereignissen an der Oder und der Elbe in das Bewusstsein gerückt. Verstärkt wird dies durch weitere Hochwasser- und Überschwemmungsschäden durch Starkregenereignisse, so dass die Nachfrage nach Versicherungsschutz steigt.

**2.2.4. Verbundene Hausratversicherung**

Versichert ist der gesamte Hausrat gegen Zerstörung oder Schäden oder durch Abhanden kommen durch u. a. Brand, Blitzschlag, Explosion usw.

**2.2.5. Feuerversicherung für Wohngebäude**

Für Wohngebäude ist diese Versicherung meist innerhalb der verbundenen Wohngebäudeversicherung abgedeckt (s. dort).

**2.2.6. Versicherungen für gewerblich genutzte Gebäude**

Auf die Unterscheidung der Sachversicherung von Wohngebäuden und Gebäuden, die überhaupt nicht oder nicht überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, ist nachdrücklich hinzuweisen.

Die Geschäfts-Gebäudeversicherung von rein oder überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ist möglich als:

- Feuerversicherung im Rahmen der Allgemeinen Feuerversicherungsbedingungen,
- Leitungswasserversicherung im Rahmen der Allgemeinen Leitungswasserversicherungsbedingungen
- Sturmversicherung im Rahmen der Allgemeinen Sturmversicherungsbedingungen oder
- Mietverlustversicherung Im Rahmen der Allgemeinen Bedingungen für die Mietverlustversicherung

Wird in die vorgenannte Bündelung auch der Geschäftsinhalt, das sind im Wesentlichen die technischen und kaufmännischen Betriebseinrichtungen sowie die vorhandenen Vorräte und Waren, eingeschlossen, bezeichnet man die Versicherung als Geschäfts-Inhaltsversicherung.

### 3. Der Versicherungsvertrag

Der Versicherer übernimmt als Leistung die bestimmte Gefahr. Als Gegenleistung zahlt der Versicherungsnehmer seine Prämie.

Das Versicherungsvertragsgesetz (VVG) bildet die rechtliche Grundlage für die Rechtsbeziehung zwischen Versicherer und Versicherungsnehmer. Im BGB ist der Versicherungsvertrag nicht besonders geregelt.

Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen werden den Versicherungsverträgen ohne Rücksicht auf individuelle Verschiedenheiten des einzelnen Wagnisses zu Grunde gelegt. Bis vor einigen Jahren verwendeten alle Versicherungsgesellschaften AVBs, die zuvor durch das Bundesamt für das Versicherungswesen amtlich genehmigt wurden. Seit dem 21.07.1994 können die Versicherungsunternehmen eigene AVB erstellen.

Die Klauseln sind vorformulierte Bedingungen, die meistens der Erweiterung des Versicherungsschutzes dienen, so dass sie häufig zu einer Prämienhöhung führen.

#### 3.1. Obliegenheiten

Die Obliegenheiten sind nicht einklagbar, der Versicherungsnehmer erfüllt sie aus eigenem Interesse. Sollte er gegen die Obliegenheiten verstoßen, so würde dies zu einem Verlust der Versicherungsleistung führen. Der Sinn der Obliegenheiten liegt zum einen darin, dass der Versicherer das übernommene Risiko kennen muss und er muss davon ausgehen können, dass sich das Risiko während der Vertragsdauer nicht ändert.

Obliegenheiten sind z. B.: Erteilung von Auskünften, Erstattung von Anzeigen

#### 3.2. Beendigung, Verlängerung, Kündigung

Wenn ein Versicherungsvertrag auf mehr als 5 Jahre befristet wird, kann dieser zum Ende des 5. oder jedes darauf folgenden Jahres unter Einhaltung einer 3-Monats-Frist gekündigt werden (Ausnahme: Lebens- und Krankenversicherung). Ein unbefristetes Versicherungsverhältnis kann zum Ablauf der Versicherungsperiode gekündigt werden. Die Kündigungsfrist muss hierbei mindestens 1 Monat und darf höchstens 3 Monate betragen. Sie muss für Versicherungsnehmer und Versicherer gleich sein. Die Kündigung kann für max. 2 Jahre ausgeschlossen werden. Die automatische Verlängerung des Versicherungsverhältnisses um mehr als 1 Jahr, falls er nicht vor Ablauf der Zeit gekündigt wird, ist nichtig.

#### 3.3. Haftung

Als Haftung bezeichnet man das Entstehenmüssen für einen Schaden. Zwingende Voraussetzung ist also immer zuerst der entstandene Schaden.

### 3.4. Unterversicherung

Das Problem der Unterversicherung soll an einem Beispiel verdeutlicht werden:

- Ein Schaden in Höhe von 50.000,- tritt ein, die Versicherung soll dafür aufkommen.
- Der Verkehrswert des Gebäudes beträgt 100.000,-; die Versicherungssumme allerdings nur 50.000,-

Wenn der Versicherungsnehmer jetzt davon ausgeht, dass die Versicherungssumme die Schadenshöhe ja abdecken würde, ist diese Annahme *falsch*.

Da der Gebäudewert von 100.000,- nur mit einer Versicherungssumme von 50.000,- versichert ist, ist somit nur der halbe Versicherungswert gegeben. Der Versicherungsnehmer ist zu 50 % unterversichert.

- Der Schaden wird durch die Versicherung nur zur Hälfte reguliert.

! Der tatsächliche (Verkehrs)Wert der versicherten Sache und die vereinbarte Versicherungssumme müssen übereinstimmen!

Diesem Risiko der Unterversicherung kann man durch die Vereinbarung einer Gleitklausel entgegenwirken (Gleitende Neuwertversicherung), wobei die Versicherungssumme automatisch dem Versicherungswert angepasst wird (vermutlich mit steigenden Prämien).