

# Gebäudeversicherung

## Was ist versichert

- das Gebäude
- Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- Außenanlagen
- feste Einbauten im / am Haus

## gegen welche Gefahren

- Feuer, Leitungswasser, Sturm / Hagel
- Technische Versicherung (z.B. Aufzüge, Schrankenanlagen, Maschinenparker)
- Glasbruch
- Sonderausstattung (z.B. Photovoltaik)
- Elementar



## Deckungserweiterungen

Für diese Zielgruppe halten wir bereits eine Vielzahl von Deckungserweiterungen in Form von speziellen Rahmenverträgen vor. Wir besichtigen und bewerten die Gebäude vor Ort und berücksichtigen dabei möglicherweise vorhandenen Denkmalschutz

## Prämienberechnung

- Stückprämie
- Wert 1914
- Wert 2000
- Umbauten Raum
- Wohnfläche



## Besonderheiten

Elementar	feste und sehr geringe Selbstbehalte Versicherungsmöglichkeiten auch bei „Problemzonen“
Haustechnik	bei größeren Anlagen genügt die normale VGB Deckung oftmals nicht, wenn teure und aufwendige Haustechnik vorhanden ist (Hebepumpen, Aufzüge, Schrankenanlagen, Klimatechnik, Heizungsanlagen, etc.) Für diese Anlagen kann eine technische Versicherung abgeschlossen werden, mit dann deutlich umfangreicherer Deckung
Haftpflicht	Erstellung eines Rahmenvertrages für alle Objekte, Öltanks, etc. einheitliche Deckungssummen einheitliche Prämienrechnung (keine Mindestprämie pro Vertrag)

## Haus- und Grundstückhaftpflicht



Haftpflicht ist die Verpflichtung zum Schadenersatz gegenüber Dritten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss jeder für den Schaden in unbegrenzter Höhe einstehen, welchen er schuldhaft (d. h. fahrlässig) verursacht hat. So hat der Haus- und Grundbesitzer, der Eigentümer, Mieter, Pächter oder Nutznießer sein kann, für Schäden Dritter aufzukommen, welche durch Verletzung der Verkehrssicherungspflichten verursacht worden sind (z. B. bauliche Mängel oder die Verletzung der Räum- und Streupflicht). Schuldhaft handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Versichert sind Ansprüche aus der Verletzung von Pflichten, die dem Versicherungsnehmer obliegen, z. B. Winterdienst, bauliche Instandhaltung, Beleuchtung und Reinigung. Mitversichert sind auch Bauarbeiten im begrenzten Umfang sowie Sachschäden durch häusliche Abwässer, die im Gebäude anfallen, und Schäden durch Rückstau aus dem Straßenkanal. Bei Eigentümergemeinschaften (WEG) ist „die WEG“ Versicherungsnehmer. Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

## Gewässerschadenhaftpflicht

Schützt den Besitzer eines Heizöltanks oder einer anderen Anlage mit wassergefährdenden Stoffen vor den finanziellen Folgen, falls er als Inhaber dieses Tanks aus Schäden an Gewässern auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird. Grundsätzlich muss er auch hier für den Schaden in unbegrenzter Höhe einstehen, welchen er schuldhaft (fahrlässig) oder ohne eigenes Verschulden (Gefährdungshaftung) verursacht hat. Die **Gefährdungshaftung** ist hier deutlich strenger, da er bereits aus der Gefahr heraus - einen solchen Tank zu besitzen - haftet.



- Heizöl tritt aus undichten Leitungen aus
- Rohrleitungen brechen, weil sich der Boden senkt
- Der Tank rostet durch und Öl tritt aus

Die Folge sind z. B. Kosten für die Reinigung von verschmutzten Gewässern, Kosten für das Ausbaggern, Abfahren und Verbrennen kontaminierten Erdsreichs, Gutachterkosten, etc.

## Vermögensschaden für Beiräte



### Aufgaben des Beirates

- rechnerische Prüfung für jede Kasse und jedes Konto
- sachliche Prüfung geleisteter Zahlungen, deren Zuordnung zur betreffenden Gemeinschaft sowie die Prüfung von Belegen und Kontoauszügen
- Prüfung der Kostenverteilung sowie die Überprüfung der Verteilungsschlüssel
- Prüfung des Vermögensstatus insbesondere das Bestehen der ausgewiesenen Rücklagen

### Haftung des Beirates

Bisher bestand über die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder Unklarheit, was nach neuester Rechtsprechung jedoch korrigiert wurde, da einzelne Verwaltungsbeiratsmitglieder gegenüber den Wohnungseigentümern sehr wohl auf Schadenersatz haften können. Dagegen haftet der Verwaltungsbeirat in seiner Gesamtheit nicht, da er im eigentlichen Rechtssinn weder „rechtsfähig“ noch „Organ“ ist.

### Anspruchsgrundlagen

Aus dem allgemeinen Schuldrecht ergibt sich eine Haftung aus **rechtswidriger** und **schuldhafter Pflichtverletzung** sowie aus **positiver Vertragsverletzung**

### Voraussetzung

Die Haftung eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes setzt eine schuldhafte und pflichtwidrige **Handlung** oder **Unterlassung** voraus, welche in kausalem Zusammenhang mit einem Schaden gegenüber den Wohnungseigentümern stehen muss. Wichtig hierbei ist, dass nur die Person haftet, in deren Verfügungs- oder Entscheidungsbereich der Schaden zuzuordnen ist. Sind mehrere Mitglieder für den Schaden verantwortlich haften diese als Gesamtschuldner

Pflichtverletzung

Eine Pflichtverletzung aus der Nicht- oder Schlechterfüllung stellt eine weitere Anspruchsgrundlage dar. Diese können sich aus der Unterstützung des Verwalters und je nach Umfang der dem Beirat erteilten Vollmachten, z.B. aus der Prüfung und Verabschiedung von Wirtschaftsplänen- oder Jahresabrechnungen, sonstigen Abrechnungen und Rechnungslegungen, Kostenvoranschlägen sowie den dazugehörigen „Stellungnahmen vor Beschlussfassung“, ergeben.

Verschulden

Die Beiratsmitglieder haften grundsätzlich gemäß § 276 BGB für jedes Verschulden, also für Vorsatz und jede Art der Fahrlässigkeit. Vorsätzlich handelt dabei, wer eine rechtswidrige Tat wissentlich und gewollt herbeiführt; fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Für die Beiratsmitglieder wird hierbei ein Sorgfaltsmaßstab zugrunde gelegt, welcher dem Fachwissenstand eines ordentlichen, interessierten und gewissenhaften, ehrenamtlich tätigen Prüfers und Beraters entsprechen soll.

Schaden

Um eine Anspruchsgrundlage zu begründen, müssen Pflichtverletzung und Verschulden für den eingetretenen Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum oder am Vermögen der / des einzelnen Wohnungseigentümers im kausalen Zusammenhang stehen.

Schadenbeispiele

Fehlerhafte Kontrolle der Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters; Unrechtmäßige Verweigerung der Zustimmung zu einem Veräußerungsvorgang; Zustimmung zu einer Maßnahme des Hausverwalters, die sich als fehlerhaft erweist.

Prämienbeispiele

Deckungssumme	bis zu 5 Beiräte	bis zu 10 Beiräte	bis zu 15 Beiräte
50.000 €	70,-- €	140,-- €	210,-- €
100.000 €	90,-- €	180,-- €	270,-- €
250.000 €	124,-- €	248,-- €	372,-- €
500.000 €	184,-- €	368,-- €	552,-- €
750.000 €	244,-- €	488,-- €	732,-- €
1.000.000 €	304,-- €	608,-- €	912,-- €