



Wissensupdate für Hausverwalter

Prof. Schinner & Team



Themen

- Welche **neuen Klauseln** sollten keinesfalls im Versicherungsvertrag fehlen?
- Wie entspricht der Hausverwalter seiner **Warnpflicht**?
- Wie ist das **richtige Verhalten im Schadenfall**?
Erhaltungspflicht Obliegenheitsverletzung

DER VERSICHERUNGSBERATER IM DIENSTE DES IMMOBILIENVERWALTERS

Was der Hausverwalter für den Hauseigentümer, ist der Versicherungsberater für den Immobilienverwalter: ein Dienstleistungsspezialist. Und Spezialist muß der Versicherungsberater sein, denn die Versicherungsdeckungen sind bei den einzelnen Versicherungsgesellschaften nicht einheitlich, sie sind abhängig vom Wissensstand des jeweiligen Vermittlers und den Rahmenbedingungen (Klauseln).

Zum Beispiel fehlt oft in der Feuerversicherung die Position „Aufräum-, Abbruch- und Feuerlöschkosten“. In diesem Fall sind schon die ersten anfallenden Kosten nach einem Brand nicht gedeckt.

Oder die Vereinbarung Indexklausel. Sie verleitet zu dem Trugschluß, nicht unterversichert sein zu können. Tatsächlich kann aber eine Unterversicherung auch auf einer ursprünglich falschen Bewertung, auf nachträglichen baulichen Verbesserungen oder sonstigen Irrtümern beruhen. Dieses Risiko wird bei Industrierisiken schon immer mit der „Vorsorgepost“ in Höhe von fünf bis

zwanzig Prozent abgedeckt. Mit maßgeschneiderter „Vorsorgepost“ kann auch bei Wohnhäusern eine Unterversicherung verhindert werden.

Der Idealfall für den Immobilienverwalter ist, auch die baulichen Verbesserungen (Fenster, Leitungen etc.), die nach dem Schaden erfolgen, in die Vorsorgepost einzuschließen; doch dazu sind nicht alle Versicherungsgesellschaften bereit.

Ähnliche Überlegungen kann man auch bei den Risiken Leitungswasser, Haftpflicht, Sturm und Glas anstellen. Doch dazu ist ein unabhängiger, routinierter Berater mit der Erstellung eines Befundes zu beauftragen. Diese prophylaktische Analyse ist nicht nur eine Entscheidungsgrundlage für die Versicherungspraxis in den kommenden Jahren, sondern garantiert auch, daß der gesamte verwaltete Stock richtig im Sinne des MRG versichert ist.

Auch für die Erledigung schwieriger Schadensfälle garantiert die Beiziehung eines Beratungs-Spezialisten rasche Handlungsfreiheit.

VERTRAUENSSCHADEN-VERSICHERUNG

Eigentlich ein standespolitisches Muß, dieses Risiko abzudecken. Die Kammern der Rechtsanwälte sowie der Notare u. a. haben diesem Bedürfnis längst Rechnung getragen. Dieser Versicherungsabschluß durch die Interessensvertretung bewirkt, daß nicht nur die Mitarbeiter, sondern auch der Konzessionsinhaber selbst mitversichert ist.

Die Vertrauensschadenversicherung, auch Personengarantie- oder Personenkautionsversicherung genannt, kennt drei Varianten:

1. Vorsätzliches Verhalten

2. Fahrlässiges Verhalten

3. Unverschuldetes Verhalten der Vertrauensperson(en).

Der Versicherer ersetzt bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme Schäden am Vermögen des Versicherten. Der von „schwarzen Schafen“ verursachte Schaden wird zumindest materiell abgegolten. Damit wird der jeweilige Fall für die Massenmedien uninteressant. Die für den einzelnen Unternehmer unerschwinglichen Prämien lassen sich bei einem Globalabschluß auf ein vernünftiges Maß senken.

Vers.-Summe	Prämie bei SB S 50.000,-	Prämie b. SB 10% mind. S 10.000,- max. S 50.000,-	Prämie bei SB von S 10.000,-	Prämie ohne SB
1 Mio.	S 1.500,-	S 3.000,-	S 4.000,-	S 7.000,-
2 Mio.	S 2.600,-	S 3.600,-	S 4.500,-	S 7.600,-
3 Mio.	S 3.200,-	S 4.200,-	S 5.200,-	S 8.200,-
4 Mio.	S 3.600,-	S 4.600,-	S 5.600,-	S 8.600,-
5 Mio.	S 4.000,-	S 5.000,-	S 6.000,-	S 9.000,-

SCHINNER, VERMÖGENSTREUHAND- UND VERSICHERUNGSBERATUNGS GES MBH, 1010 WIEN, KANTG. 3, TELEX 13 36 34, TEL. 72 26 13, 73 60 87, 72 53 64.

Wir prüfen und regulieren auch Ihre Betriebsversicherungen, ohne daß Ihnen Beratungskosten erwachsen.



WIE VERSICHERT DER PRAKTIKER: (CHECKLISTE)

1. Versicherungssumme nach einer Vorschätzung.
2. Feuer, Leitungswasser, Haftpflicht gemäß MRG, Sturm und Glas mit Zustimmung der Mieter.
3. Feuer mit Aufräum-, Abbruch- und Feuerlöschkosten (3 bis 10% je nach Bauweise).
4. Leitungswasser inkl. Korrosion, ev. Dichtung, Armaturen, Verstopfung.
5. Haftpflichtsummen (nach der analogen ges. Mindesthaftung dt. 10 Mio.), ev. Niederschlagsklausel für nichtvermieteten Bestand.
6. Sturm mit Abbruch- und Aufräumkosten (übl. max. 3%).
7. Mit adäquater Vorsorgepost, 5-20%, beinhaltet Index, Vergessenes, bauliche Erweiterungen, daher
8. Ohne Indexklausel
9. Hauptfälligkeit Jahresbeginn
10. Prämienzahlung 1/4jährlich (ohne Zuschlag).
11. Mehrere Policen zum Hauptvertrag zusammenlegen.
12. Jährliche Überprüfung der
 - a) Versicherungssummen
 - b) Hausbesitzer
 - c) Vinkulierungen
 - d) offenen Schäden

VERMÖGENS-SCHADENHAFT-PFLICHTVERSICHERUNG

Die jüngsten Angriffe auf den Berufsstand der „Immobilienmakler und Immobilienverwalter“ zeigen, wie wichtig es ist, sich richtig und umfassend zu versichern. Welcher Konzessionsinhaber kann und will schon für alles und alle Mitarbeiter haften. Überhaupt bei der Gesetzesflut und der konsumentenorientierten Rechtsprechung. Daß grundsätzlich der gesamte Berufsstand einen guten Ruf genießt, zeigt der Umstand, daß es Dr. Norbert Tanner im Jahre 1981 gelang, die Prämien für das Risiko Vermögensschadenpflicht gewaltig zu senken.

Prüfen Sie, ob Ihnen untenstehende günstige Konditionen gewährt werden.

Tarif für ÖVI und Ehrenschiedsgericht (siehe nebenstehende Tabelle).

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung deckt Vermögensschäden, basierend auf der Gewerbeordnung, aber nicht die Finanzierungsvermittlung. In der konventionellen Betriebshaftpflicht sind lediglich Personen- und Sachschäden gedeckt.

Werbung



SCHINNER
VERMÖGENSTREUHAND- UND VERSICHERUNGSBERATUNGSGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

29 Jahre Kompetenz
Berater für Industrie und Hausverwalter

„Wie versichert der Praktiker“ **Checkliste** für Immobilienverwalter aus dem Jahr 1986



1. Versicherungssumme nach einer Vorschätzung
2. Feuer, Leitungswasser, Haftpflicht gemäß MRG, Sturm und Glas mit Zustimmung der Mieter
3. Feuer mit Aufräum-, Abbruch- Feuerlöschkosten
4. Leitungswasser inkl. Korrosion, ev. Dichtung, Armaturen, Verstopfung
5. Haftpflichtsummen, Niederschlagsklausel
6. Sturm mit Abbruch- und Aufräumkosten
7. Vorsorgepost, 5-10%, beinhaltet Index, Irrtümer, bauliche Verbesserungen
8. Ohne Indexklausel
9. Hauptfälligkeit: Jahresbeginn
10. Prämienzahlung ¼-jährlich (ohne Zuschlag)
11. Mehrere Polizzen zu einem Hauptvertrag
12. Jährliche Überprüfung und Grundbuchservice

- Gebäudeversicherung
- Gruppierungserläuterungen
- Allgemeine Bedingungen für die Sachversicherung
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
- Allrisk Bau-ABC
Bauherrenhaftpflichtversicherung, Bauwesenversicherung
- Problematik der Unterversicherung: Index, Vorschätzung

- Antrag, Prämienzahlung
Versicherungsbeginn
- Kündigung – Risikowegfall
- VersVG, Bedingungen, Klauseln

Unsere Deckung

- Paketkündigungsklausel
- 10% Vorsorgedeckung insbes.
 - Irrtümer
 - Wertsteigerungen
 - Unterversicherungsverzicht
 - bauliche Verbesserungen
 - Adaptierungen
 - Neuwert
- Subsidiärdeckung
- Haftpflicht-VS mind. € 1,5 Mio

Individuelle Deckungen Sideletter



... wie im Vortrag detailliert dargelegt, erstellen wir nach Bedarfserhebung individuelle Sideletter.

Wenn auch Sie interessiert sind, melden Sie sich zur Terminvereinbarung, oder senden sie uns Ihre Polizzenkopien

für einen **kostenlosen Befund Ihrer Wohngebäudeversicherung** an:

versicherung@schinner.at

Wie ist das richtige Verhalten im Schadenfall?



Alltägliche Fehler bei der (Versicherungs-) Schadenerledigung:

- Fehlende Dokumentation
- Mangelnde Nachweisbarkeit eines versicherten Ereignisses
- Unmittelbare komplette Sanierung des Schadens
- Fehlende Kostenvoranschläge
- Verspätete Schadenmeldung
- Abgrenzung zu Instandhaltungsmaßnahmen bzw. mangelnde Instandhaltung
- Abgrenzung der Schadenursache LW vs. Nkl

Wie ist das richtige Verhalten im Schadenfall?

... bei Sachversicherung?

1. Sofortmaßnahmen setzen
 - Klären der Schadenursache
2. Schaden dokumentieren
 - Fotos erstellen
3. Umgehende Schadenmeldung
(Gelegenheit einer gutachterlichen Prüfung zu geben)
4. Kostenvoranschläge einholen
5. Abgrenzung zu Inventarschäden
6. Durchführung der Arbeiten (gemäß Freigabe)
7. und Endabrechnung der Arbeiten vor Verjährung (Frist: 3 Jahre)

Wie ist das richtige Verhalten im Schadenfall?

... bei Haftpflichtschäden?

1. Unverzögliche Schadenmeldung
2. Klärung wer Schadenverursacher ist
(ist man die korrekte Anspruchsstelle)
3. Klärung ob eine Haftung/eine schuldhaft Herbeiführung des Schadens vorliegt
(Vorkehrungen zur Verhinderung des Schadeneintrittes)
4. Klärung ob die Ansprüche gerechtfertigt sind
(ungerechtfertigte Ansprüche sind von der H-Vers. abzuwehren)
5. Kein Schadenanerkennnis gegenüber dem Anspruchsteller
(Ausschließlich die Versicherung anerkennt oder wehrt ab)

Obliegenheiten



Obliegenheiten **VOR** dem Schadenfall

- Instandhaltung bzw. Vorkehrungen treffen
(zB bei Abwesenheit länger als 72h – Wasserzuleitung sperren)

Obliegenheiten **NACH** dem Schadenfall

- Schadenminderungspflicht
- Schadenmeldungspflicht
- Schadenaufklärungspflicht

→ sonst Leistungsfreiheit

Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Unterlagen des Vortrags sind ab 10.10. 2013

unter www.schinner.at/service

Menüpunkt **Seminare/ Rundschreiben** abrufbar.

