

Artikel aus dem Börsenkurier vom 1. Aug. 2002

DIE WIENER WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Wer Immobilien besitzt oder verwaltet, hat auch „Versicherungsprobleme“. Von Schlichtungsstellenverfahren aufgrund fehlender Vorschätzungen bis zu den Tücken eines Eigentümerwechsels gibt es reichlich Risikopotential. Der Versicherungsmakler führt Sie durch den Dschungel von Bedingungen und Prämientarifen der Wohngebäudeversicherung.

In jedem Fall empfehlenswert ist die Veranlassung einer Vorschätzung für die Liegenschaft. Sie erspart im Anlassfall unangenehme Schlichtungsstellenverfahren. Die Vorschätzung durch einen Sachverständigen legt die Versicherungssumme auf Neubauwertbasis gerichtlich fest und bietet damit die Gewähr, dass bei einer Valorisierung in den nachfolgenden zehn Jahren kein anfechtbarer Tatbestand entsteht. Voraussetzung ist aber, dass das Schätzgutachten und nicht die Versicherungspolizze valorisiert wird. Denn im Normalfall können gerundete Prozentsätze und die Neuwertsumme der Polizze wieder zu erheblichen Abweichungen führen.

Da alle Versicherungsgesellschaften unterschiedliche Bedingungen und Prämientarife anwenden, ist es besonders wichtig, im Schadenfall nicht auf den Kulanzweg angewiesen zu sein. Mit einheitlichen Maklerklauseln ist eine vorvertragliche Festlegung ohne Probleme möglich.

Einer qualifizierten Beratung durch einen spezialisierten Versicherungsmakler bedarf es auch beim Eigentümerwechsel. Z. B., weil sogar die vereinbarte Kündbarkeit unter Umständen nicht reicht, um von Dauerrabattrückforderungen verschont zu bleiben. Jeder Versicherungsvertrag sollte deshalb prophylaktisch einen solchen Forderungsverzicht durch das Versicherungsunternehmen beinhalten. Aber auch die kurze Frist, die nach der Eintragung im Grundbuch zur Verfügung steht, verhindert eine optimale Versicherungslösung für eine erworbene Liegenschaft. Auch bei Kaufverhandlungen sollte der qualifizierte Versicherungsmakler deshalb ein Partner sein. Es geht aber nicht immer nur um Vertragsabschlüsse, für die der Versicherungsmakler die beste Adresse ist, um eine sinnvolle und gesetzeskonforme Wohngebäudeversicherung zu befunden.

Auch im „Alltagsgeschäft“ lauern jede Menge Fußangeln!

Die mietrechtskonforme Versicherungsprämie (gem. § 21 MRG) kann Ihnen jeder qualifizierte Versicherungsmakler berechnen. Sie haben dann die Sicherheit, dass der Status gesetzeskonform ist und allen etwaigen Anfechtungen bei einer Schlichtungsstelle oder einem Gericht standhält.

Zu guter Letzt erwirbt jeder Hauseigentümer und Immobilienverwalter mit dem Versicherungsmakler auch einen Partner, der nicht nur kompetent, kundenorientiert und unabhängig agiert, sondern auch von Gesetzeswegen über eine ausreichende Versicherungsdeckung verfügt, um bei eventuellen Vermögensschäden Ersatz zu leisten. Aber das ist eine andere Geschichte.

KR Heinz L. Schinner