



VERTRAGSGESTALTUNG UND SCHADENBEARBEITUNG IN DER WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG SOWIE AKTUELLE IMMOBILIENTHEMEN

Dr. Wolfgang Reisinger
Prof. Heinz Schinner



Themen

1. Wohngebäudeversicherung
2. Sachverständigengutachten
3. Vorschätzung
4. Gruppierungserläuterung
5. Mietwohnhäuser (MRG)

Allgemeine Bedingungen für die Sachversicherung (ABS 2012)

- Art. 1 Anzeige von Gefahrenumständen bei Vertragsabschluss
- Art. 2 Gefahrerhöhung
- Art. 3 Sicherheitsvorschriften
- Art. 4 Versicherungsperiode; Prämie;
Beginn und Voraussetzungen des Versicherungsschutzes
- Art. 5 Mehrfache Versicherung
- Art. 6 Überversicherung; Doppelversicherung
- Art. 7 Begrenzung der Entschädigung; Unterversicherung

Allgemeine Bedingungen für die Sachversicherung (ABS 2012)

Art. 8 Sachverständigenverfahren

Art. 9 Schuldhafte Herbeiführung des Versicherungsfalles;
Obliegenheiten im Schadenfall;
betrügerisches Verhalten

Art. 10 Zahlung der Entschädigung

Art. 11 Kündigung nach Eintritt des Versicherungsfalles

Art. 12 Form der Erklärungen

Art. 13 Wohnortwechsel - Adressänderung

Art. 14 Automatische Vertragsverlängerung

Index/Vorsorge

Indexklausel

Der Bündelvertrag WGV (Wohngebäudeversicherung) wird nach einer Vorschätzung bei Unterversicherungsverzicht mit der Indexklausel abgeschlossen. Dies bedeutet eine jährliche Valorisierung der Versicherungssumme und der Versicherungsprämie.

Vorsorgepost

Es empfiehlt sich, in der WGV anstelle der Indexklausel eine Vorsorgepost aufzunehmen, womit nicht nur Wertsteigerungen, sondern auch etwaige Irrtümer und „bauliche Verbesserungen“ (Mehrkosten aufgrund behördlicher Auflagen) nach dem Schadensfall vom Versicherer übernommen werden.

Sachverständigengutachten

- Sachverständigengutachten für Vorschätzung:
Neuwertberechnung (Zeitwert)
Muster
- Sachverständigengutachten für Schadenbewertung:
„nur Schadenhöhe“
nicht versicherungsgültige Deckung
(ausschließlich Aufgabe des Schadenreferenten)

Vorschätzung

Feststellung des Versicherungswertes der versicherten Sache durch einen Sachverständigen, für den Versicherer und Versicherungsnehmer 5-jährig bindend. Bei WGV ist 10-jährig bindend üblich.

Es besteht keine Gefahr der Unterversicherung, sofern eine Vorsorgepost vereinbart und in regelmäßigen Zeitabständen die Versicherungssumme valorisiert wurde. Dies wirkt alternativ zur Indexvereinbarung, aber umfassender als eine Unterversicherungsverzichtserklärung.

Gruppierungserläuterung

Versicherte Sachen

1. Gebäude:
 - * $< 1/3$ gewerblich genutzt: Wohngebäude
 - * $> 1/3$ gewerblich genutzt: Betriebsgebäude

2. Inhalt:
 - * Haushaltsversicherung
 - * Betriebsversicherung (Betriebseinrichtungen, Waren und Vorräte, Sonstige Sachen)

Speziell bei Wohngebäuden:

- Elektroinstallationen
- Gasinstallationen
- Wasserleitungsinstallationen
- Sanitäreanlagen
- Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- Aufzüge

Mietrechtsgesetz

§ 21. (1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung (§ 7) ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;

5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;

6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben;