



Verwalter im Spannungsfeld der Gebäudeversicherung

**Wie geht der Verwalter mit einer möglichen
Unversicherbarkeit der Objekte um?**

VNWI Winterseminar

21. November 2014 in Dortmund

Ihr Referent

**Werner Merkel
Kaufmann**

- **68 Jahre**
- **Geschäftsführender Gesellschafter der VEGIS Unternehmensgruppe**
- **Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter Hessen e.V. VdIVH**
- **Präsidiumsmitglied des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. DDIV**
- **Vorstandsvorsitzender des internationalen Verbandes für Immobilienmanagement IVIM**
- **Seit 2012 Professor des Instituts für Fortbildung der Internationalen Berufsakademie TURAN - PROFI Astana/Kasachstan**



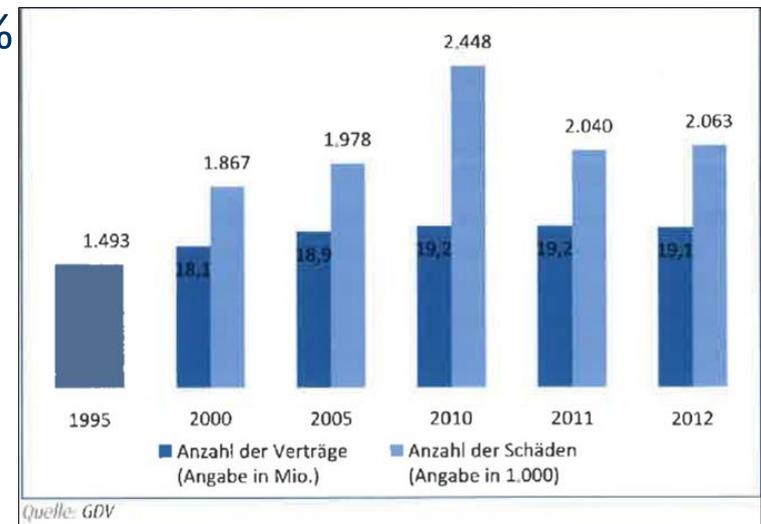
Pressemeldungen!!

- **Versicherungsgesellschaften wollen sich ganz oder teilweise vom Gebäudeversicherungsmarkt verabschieden.**
- **Ankündigungen von massiven Prämien erhöhungen durch Änderungskündigungen.**
- **In der Gebäudesparte wird nichts mehr verdient, klagen die Gesellschaften, weil die **Schadenskosten - besonders im Bereich Leitungs- und Abwasser sowie Elementar (Starkregen, Sturm, Hagel) - weitaus höher als die Prämieinnahmen sind.****

Die Gebäudeversicherung ist unwirtschaftlich und mittlerweile ein ungeliebtes Kind der Versicherungsgesellschaften geworden.

Die Gebäudeversicherung steckt in einer tiefen Krise

- Hoher Anstieg der Schadensquoten um 80 %
- Sparkassenversicherung erhöhte Beiträge bei 350.000 Kunden
- Generali erhöhte durchgehend um 12,5 %
- Domcura erhöhte um bis zu 25 %
- Zurich kündigte nahezu alle Bestände
- ERGO verschickte 120.000 Änderungskündigungen
- Allianz kündigte Altverträge mit Elementar



Was sind die Unwirtschaftlichkeitsgründe, die zu hohen Schadensquoten führen?

- Älter werdende Gebäude
- Steigende Leitungs- und Abwasserschäden
- Steigende Sturm-, Hagel- und Starkregenschäden (Elementar)
- Fehlende Instandhaltungen

Deshalb steigt in der Sparte Wohngebäude der Sanierungsdruck.

Somit ist das Problem der Versicherungswirtschaft zu einem Problem des Verwalters geworden.

Die Überprüfung der Verträge durch die Gesellschaften ist die logische Folge!

Das restriktive Verhalten der Versicherungen wirkt besonders im Bereich der Mehrfamilienhäuser.

Hiervon sind besonders die Wohnungseigentümergeinschaften betroffen, weil hieraus kein **Kompositgeschäft**, also ein Ausgleich durch andere Versicherungssparten wie **Kfz, Hausrat, Unfall, Leben** etc. des Versicherungsnehmers möglich ist.

Auch hier gibt es wieder einmal eine alte Regel zu beachten. **Geben und Nehmen ist auch hier zutreffend, denn keiner – auch nicht die Versicherungsgesellschaften – leben vom Draufzahlen.**

Die Folgen sind:

- alle Verträge werden von den Versicherungsgesellschaften analysiert
- Änderungskündigungen mit verbundenen Prämien erhöhungen
- SB-Vereinbarungen (Selbstbehalt)
- Vertragskündigungen

Bei Nichtanerkennung der Änderungen folgt der Verlust des Versicherungsschutzes!

Soweit müsste es nicht kommen, denn die Verpflichtung (Obliegenheit) der/des Eigentümer(s) ist:

- **Die versicherte Sache in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, insbesondere wasserführende Anlagen und Einrichtungen usw.**
- **Einhaltung aller gesetzlich, behördlich sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften**
- **Vorsatz durch Herbeiführen von Schäden führt zur Leistungskürzung des Versicherers und Vertragskündigung**

Dies gemäß Versicherungsvertragsbedingungen!

Grundsatz

Eigentum verpflichtet!

Deutsches Grundgesetz Artikel 14 Absatz (2)

Obliegenheitsverletzung § 28 VVG

- (1) Verletzt der Versicherungsnehmer bei einer laufenden Versicherung schuldhaft eine vor Eintritt des Versicherungsfalles zu erfüllende Obliegenheit, ist der Versicherer in Bezug auf ein versichertes Einzelrisiko, für das die verletzte Obliegenheit gilt, nicht zur Leistung verpflichtet.
- (2) Täuschungshandlung § 22 VVG, § 123 BGB,
Nichtanzeige von Gefahren erhöhungen §§ 23 ff VVG
- (3) Grobe Fahrlässigkeit führt zu Leistungsverkürzung

Bei schuldhafter Verletzung einer Obliegenheit kann der Versicherer den Vertrag innerhalb eines Monats, nachdem er Kenntnis von der Verletzung erlangt hat, mit einer Frist von einem Monat kündigen.

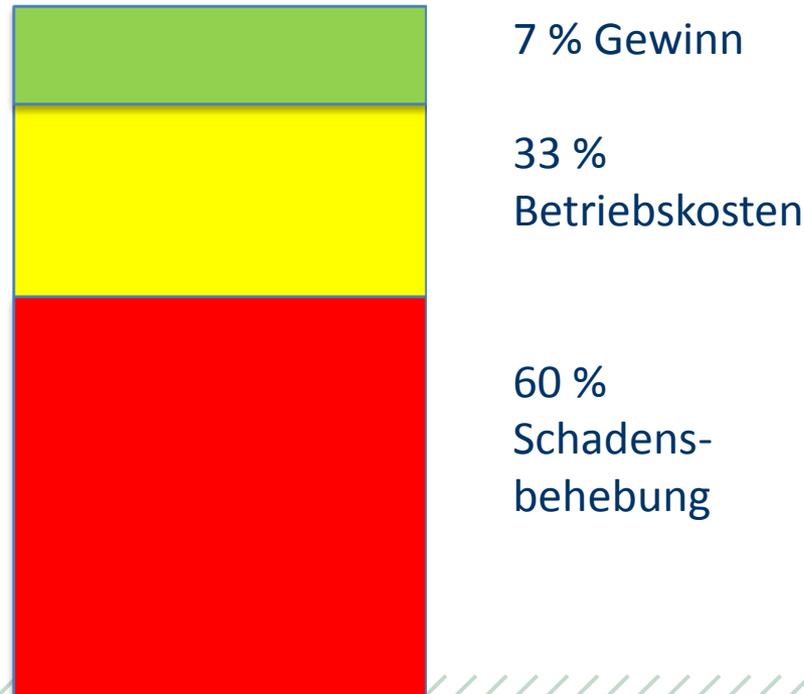
Risiko- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Versicherung

Kalkulation einer Prämie für Gebäudeversicherung

Grunddeckungsrahmen

Feuer – Leitungswasser/Abwasser – Sturm – Hagel

nebst weiterer Deckungseinschlüsse



Abwehr des Versicherers

- Für Schadenhäufigkeit wurde ein strengeres Schadenverlaufscontrolling und eine Überprüfung der Schadenmeldungen eingeführt.
- Betrachtung der letzten fünf bzw. zehn Jahre der Schadenquote.
Die Quoten übertrafen nicht selten die Vertragsprämie um das Doppelte bis Mehrfache.
- Jeder Vertrag wurde einer Vertragssanierung zugeführt und überprüft.
Folgen: Prämienerrhöhung, Selbstbeteiligung oder Kündigung, wenn nichts zur Schadenreduzierung getan wurde.

Verpflichtung der Versicherer

Eine Versicherung sollte für einen Schaden nur dann haften, wenn ein unvorhersehbares Ereignis vorliegt und nicht dann, wenn ein Schaden wegen Instandhaltungsmängeln eintritt.

Es ist die Aufgabe (Obliegenheit) der Eigentümer, im Rahmen einer ordnungsgemäßen Objekterhaltung, für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen.

Letztlich droht die Vertragskündigung!

Teilungserklärung – Verpflichtung des Verwalters

- In der Regel ist der Verwalter verpflichtet für eine vorhandene Gebäudeversicherung Sorge zu tragen.

„Der Verwalter ist verpflichtet folgende Versicherungen abzuschließen und aufrecht zu erhalten:

- Gebäudebrandversicherung
- Leitungswasserschadenversicherung einschl. Abwasser
- Sturmschadenversicherung
- Grundstückshaftpflichtversicherung

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe.

Die Auswahl der Versicherungs-Unternehmen sowie Abschluss und Kündigung der Versicherungsverträge obliegen dem Verwalter, soweit nicht die Versammlung der Eigentümer dazu Beschluss fasst.“

**Wer denkt,
„dann decke ich halt über einen
anderen Versicherer ein“,
hat falsch gedacht!**

Versicherungsschutz unter schlechtem Vorzeichen

Ja, versuchen Sie das einmal bei einem neuen Versicherer mit einem hohen Schadensverlauf der letzten fünf Jahre und dem Hinweis, dass Ihnen gekündigt wurde.

Wenn Sie dies z. B. nicht offenlegen, begehen Sie eine **Obliegenheitsverletzung**, wonach der vielleicht gerade **neu geschlossene Vertrag nichtig** werden kann.

Gerade die **Obliegenheitsverletzungen** werden nun häufiger von den Gesellschaften **den Eigentümern vorgehalten**, wenn die Eigentümer durch **unterlassene Instandhaltung** somit einen **vorsätzlichen Schaden** herbeiführen.

Informationssystem „HIS“

Meldung an ein zentrales Informationssystem HIS

(Hinweis und Informationssystem) der Versicherungswirtschaft.

Sammlung solcher Verträge, die mit hohen Schadenquoten gekündigt wurden, betrügerische Vorgänge, Obliegenheitsverletzungen, etc.

Alle Vorfälle von zweifelhaften Schadensmeldungen bis zum Betrugsversuch der Mieter und Eigentümer sowie Verwalter werden der HIS gemeldet. Dies kann jederzeit durch andere Versicherungsgesellschaften abgefragt werden.

Der Verwalter haftet notfalls bei Betrugsversuch mit!

Achtung: Reduzierter Versicherungsschutz

Leitungswasserversicherungen ohne Selbstbehalte (SB)

könnten bald der Vergangenheit angehören.

**Die Reparatur der gebrochenen Rohrleitungen wird möglicherweise
nicht mehr Gegenstand des Versicherungsschutzes sein.**

(Dies entspräche britischen Policen.)

Gebäudewertfortschreibung

Nach erster Bewertung des Gebäudes und Benennung des Wertes im Gebäudewert (1914er Wert) wird jährlich eine Anpassung (für 2015 = Steigerung des Neuwertfaktors von 16,6 auf 16,9) durch das statistische Bundesamt festgelegt, die sich an der Baukostenwerterhöhung orientiert.

**Ebenso überprüft ein unabhängiger Gutachter als Treuhänder die Prämiensituation und schlägt eine prozentuale Erhöhung vor.
(für 2015 = 4,21%)**

Was aber häufig nicht berücksichtigt wird, sind die Wertverbesserungen in und am Gebäude und auf dem Grundstück, die zur Erhöhung des Versicherungswertes führen.

Gebäudebestandteil

Sind alle die mit dem Gebäude festverbundenen und durch nachträglichen Einbau festverbunden werden wie:

- **Nachträgliche Verbesserungen und Einfügungen am Gemeinschaftseigentum.**
- **Raumspezifisch eingepasste Möbel und Küchen etc.**
- **Hochwertige Böden, z.B. Parkett/Fliesen, wenn diese mit dem Gebäude festverbunden sind.**
- **Hochwertige Objekte in Bädern nebst Armaturen.**

Gebäudezubehör

- **Aufstellung von Carports**
- **Anschaffung von Gerätschaften für den Hausmeister**
- **Klingel- und Briefkastenanlagen außerhalb der Gebäude**
- **Müllboxanlagen**

Wertberechnung des Gebäudes

Ausgangspunkt Wertfeststellung Basis 1914

- Gleitender Neuwert (ständige Anpassung durch Nachmeldung)
- Neuwert-Zeitwert-Basis 1914 und Anpassungsfaktoren
Baupreisindex – Treuhandanpassung
- Alternativ Wertberechnung nach Einheiten

Unterversicherungsverzichtsklausel - keine unbedingte Sicherheit!

Die Entschädigung aus **UVV (Unterversicherungsverzicht)** wird sich auch nur an dem Wissen des Versicherers orientieren können.

- Jedoch kein Vertrag ohne UVV.
- Aber Achtung, Werterhöhungen melden.
- Hier können sonst prozentuale Abzüge drohen!

Der Verwalter ist gefragt! Was kann er tun?

- **Analyse der Schadensverläufe der letzten 5-10 Jahre zur Vorbereitung der Gespräche mit den Eigentümern und dem Versicherer**
- **Gebäudewerterhöhungen feststellen**
- **Schwerpunkte festmachen (Schadensart)**
- **Sanierungsmöglichkeiten eruieren und Eigentümern vorschlagen**
- **Gespräche mit dem Versicherer führen, um Änderungskündigungen bezahlbar zu machen und Vertragskündigungen abzuwenden!**

Schadenverlaufsübersicht geführt durch den Verwalter

Objekt:

WEG

Versicherungsgesellschaft:

Versicherungsschein Nr:

7225830

| Schaden Nr. | Schadentag | VSP | Einzel Schaden | Schaden kumul. | SQ (%) | Schadenart | Bemerkungen zur Schadenart |
|-------------|------------|----------|----------------|----------------|--------|----------------|---|
| | 01.01.2014 | 8.200,10 | | | 0,00% | | |
| SP040102901 | 31.01.2014 | | 359,93 | 359,93 | 4,39% | Einbruch | Hs Ri 5 / Einbruchversuch Balkontür |
| SP040103607 | 07.02.2014 | | 0,00 | 359,93 | 4,39% | Feuer | Hs Ri 1 / Brand einer Fritteuse |
| SP040105950 | 01.03.2014 | | 409,41 | 769,34 | 9,38% | Leitungswasser | HsRi 1 / undichte Abwasserleitung |
| SP040112855 | 01.06.2014 | | 1.390,24 | 2.159,58 | 26,34% | Leitungswasser | Hs Ro 22 / KW-Leitung im Keller undicht |
| SP040117131 | 19.07.2014 | | 2.311,86 | 4.471,44 | 54,53 | Leitungswasser | Hs Ro 20 / KW-Steigleitung defekt |
| SP040117467 | 01.08.2014 | | 910,07 | 5.381,51 | 65,63 | Einbruch | Hs Ri 5 / Einbruchversuch Fenster |
| | | | 5.381,51 | | | | |

Schadensprävention durch den Verwalter

- **Dachkontrollen bezüglich loser Ziegel, Antennen, Schornsteinen oder sonstigen Aufbauten**
- **Regelmäßige Kontrolle aller gefährdeten Teile des Gebäudes gegen Sturmschäden**
- **Reinigen von Abwasserrohren**
- **Kontrolle der wasserführenden Leitungen**
- **Kamerabefahrung der Abwasserrohre außerhalb des Gebäudes**
- **Gefahr von Rückstau durch Leitungsbruch verhindern**

Der Verwalter hat drei Möglichkeiten zur Abwehr:

- a) Die Prämie wird einvernehmlich erhöht.**
- b) Es wird ein Selbstbehalt (SB) in entsprechender Höhe vereinbart. Damit gestaltet der Eigentümer die Prämie mit und fördert den Präventionsgedanken.**
- c) Die/der Eigentümer nimmt die nötige Instandsetzung vor.**

Zum Nachweis einer Rücknahme der Forderungen des Versicherers reichen durchaus die positiven Beschlüsse über entsprechende Sanierungen aus.

Lösungspotenziale beim Versicherer

- **Hohe Zielerreichung bei Problemen, wenn möglichst viele Verträge bei einem Versicherer gepoolt werden.**
- **Dies führt zu einer Durchschnittskalkulation aus dem Bestand.**
- **Ermöglicht einen optimalen Rahmenvertrag auszuhandeln.**
- **Höhere Akzeptanz bei Versicherern.**
- **Höhere Wahrscheinlichkeit zur Abwehr von Kündigungen.**
- **Einschaltung eines Versicherungsmaklers**

Prämienenerhöhung

- **Prämienenerhöhungen können zu Problemen für den Eigentümer gegenüber Mietern führen.**
- **Prämienenerhöhungen infolge fehlender Instandhaltung führen zu möglicher Verwerfung der Abrechnung.**
(Davon nicht betroffen sind Treuhandanpassung/Baupreisindex.)
- **Zustimmungserfordernis der Eigentümer**
(Ausnahmen bei einer rechtlich haltbaren Beauftragung)
- **Abhängig vom Verhältnis Eigen- und Fremdnutzung im Objekt**

Selbstbehalt - SB

- SB wird zum Nachteil, wenn die Schäden kleiner sind als der SB selbst.
 - SB macht andererseits die Prämie niedrig.
 - SB-Entscheidung auch abhängig von der Zustimmung der Eigentümer.
-
- Nach § 2 Nr. 13 Betr. KV ist der Selbstbehalt ein Teil der Versicherungsprämie und somit umlegbar.
(jedoch noch nicht höchstrichterlich abgesichert)
(siehe hierzu Dötsch ZMR 3/2014 – Seite 169-179, der auch die Frage der Aufteilung und Abrechnung des Selbstbehaltes aufwirft)

Gebäudeinstandhaltung - Augenmerk durch den Verwalter

Die Instandsetzung mit einer laufenden Instandhaltung ist das oberste Gebot und es kann nicht früh genug begonnen werden, durch eine vorausschauende Planung eine solche durchzuführen, zumindest aber entsprechend frühzeitig darauf anzusparen.

Gerade diese Umsetzung macht es dem Verwalter in der Eigentümergemeinschaft so schwer, mit dem Thema Schadensquote und Versicherung umzugehen. Das verlangt Wissen, Fingerspitzengefühl und Überzeugungskraft.

Forderung an die Versicherungswirtschaft aus Sicht des Verwalters

- Mehr Kommunikation zur Lösungsfindung.
- Rücknahme der Erhöhung und Selbstbehalt bei durchgeführten und nachgewiesenen Sanierungen.
- Möglichkeit zur Entscheidung im Dezember eines Jahres, zur nachträglichen Übernahme von Schäden zur Reduzierung der Schadensquote (Kfz-Regelung).
- Einführung einer Prämiengestaltung, ähnlich wie in der Kfz-Versicherung durch Heraufstufung, wie auch Senkung durch Schadensfreiheitsrabatte.
- Grundsätzliche Festschreibung von Regiekosten für den Verwalter im Deckungsumfang.

Wenn die Prämien nicht unbezahlbar werden sollen, muss rechtzeitig umsichtig gehandelt werden!

- Der Verwalter handelt selbst einen TOP-Rahmenvertrag aus. Der Verwalter führt die Gespräche mit dem Versicherer und sucht nach Lösungen.
- Der Verwalter sensibilisiert die Eigentümer bezüglich des drohenden Verlusts des Versicherungsschutzes.
- Der Verwalter versucht, dass die notwendigen Instandhaltungen beschlossen werden.
- Der **Verwalter** bedient sich **eines Versicherungsmaklers**, der auch die Haftung übernimmt.
- Achten Sie aber auf den **Maklervertrag**, der dem Verwalter ein **Mitspracherecht sichert, welche Deckungskonzepte und Gesellschaften** ausgewählt werden. **Eine Umdeckung sollte dem Verwalter immer vorher angezeigt werden.**

Notwendige und ausreichende Eigenabsicherung des Verwalters

- Vermögensschadenhaftpflicht
- Betriebshaftpflicht

**Besondere Deckung bei der Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung
*„Ansprüche wegen nicht ordnungsgemäß abgeschlossener, erfüllter
oder fortgeführter Versicherungsverträge“ ****

** Diese Deckung ist zum Beispiel über den DDIV-Rahmenvertrag für alle Mitglieder der Landesverbände automatisch mitversichert (marktüblich ist ein Ausschluss in den Versicherungsbedingungen).*



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!