



Verwalterpraxis Versicherungen I

Best Practice-Tipps zum Tagesgeschäft für Verwalter



Volker Sosna

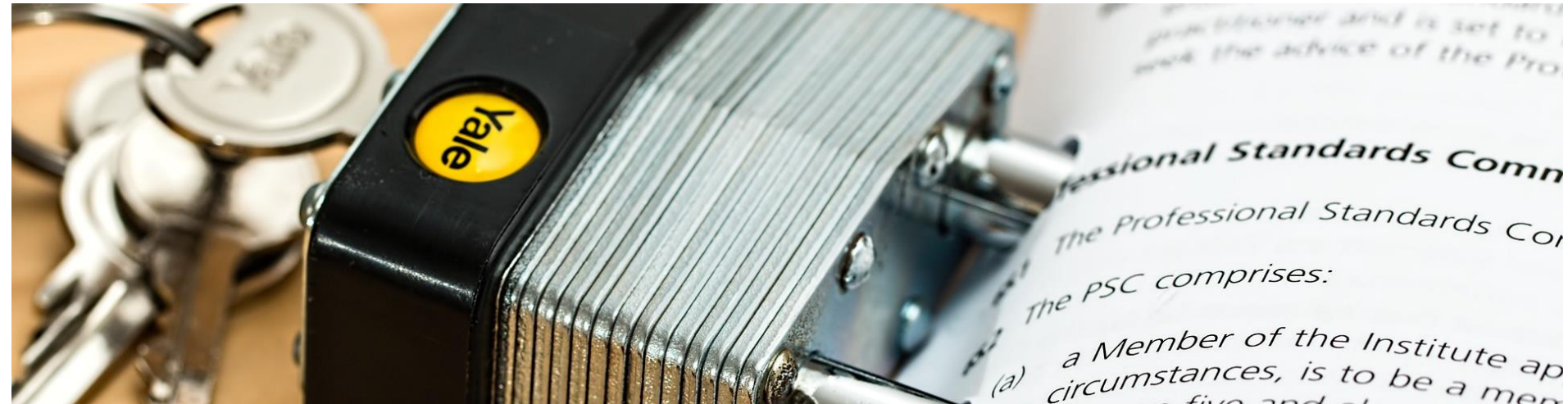
Gesellschafter/ Geschäftsführer der Sosna Comp. group Versicherungsmakler für etwa 390 Hausverwaltungsunternehmen in NRW:

Für unsere Kunden begleiten wir jährlich

- » etwa 4.000 Ausschreibungen von Versicherungsverträgen
- » etwa 1.500 Versicherungsverwechsel
- » etwa 1.800 Versicherungsschäden

Agenda

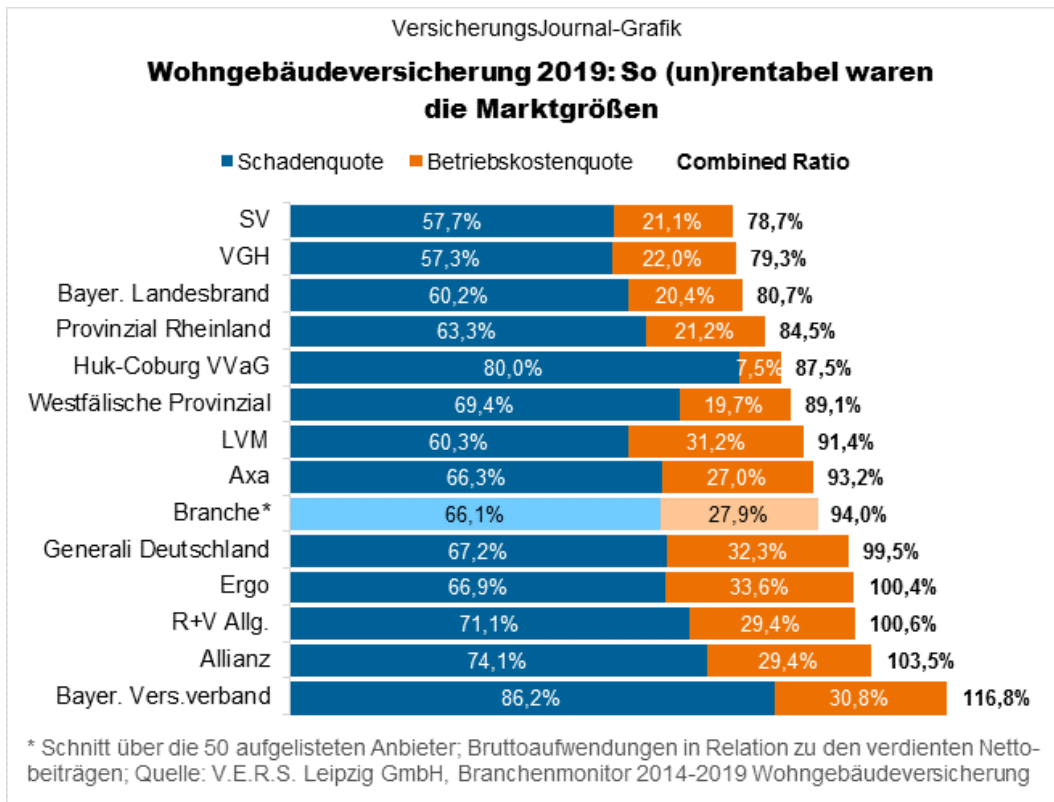
- » „Hilfe, meine Versicherung hat gekündigt!“ – Vermeidung von Haftungsfallen für den Verwalter
- » Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen



„Hilfe, meine Versicherung hat gekündigt!“ – Vermeidung von Haftungsfallen für den Verwalter

1. Thema

„Hilfe, meine Versicherung hat gekündigt!“ – Vermeidung von Haftungsfallen für den Verwalter



...was tun als Versicherer:

- » auskömmlichere Prämienkalkulation
- » Beitragsanpassung
- » Vertragssanierungen
- » Vertragskündigung

„die unbemerkte Kündigung“

Im Falle der Übernahme eines neuen Objektes ist es möglich, dass das Objekt bisher über einen Sammelvertrag der Vorverwaltung versichert war und automatisch (ggfs. mit einer kurzen Übergangsfrist) aus dem Sammelvertrag zum Zeitpunkt des Verwalterwechsels ausgeschlossen wird.

Unbedingt sollten nach Übernahme des Objektes die Objektversicherungen (Gebäude, Haftpflicht) zeitnah überprüft werden (vgl. §19 WEG n.F.)

Änderungskündigung

Spricht der Versicherer z.B. aufgrund eines Schadens eine Änderungskündigung aus, so wird bei einer Fortführung ggfs. neben der Erhöhung der Prämie auch eine Selbstbeteiligung im Schadenfall vereinbart und/ oder der Versicherungsumfang geändert (Tarifwechsel).

- » Kdg. rechtmäßig (Frist, Grundlage)?
- » Künftigen Vertragsinhalte (nach §19 WEG n.F. „...angemessene Versicherung“)
- » Vollmachtsrahmen nach §27 WEG n.F.?
- » Problemfeld Zeit (z.B. Kündigung nach Schadenfall mit Monatsfrist)

EXKURS: Änderungskündigung nach Gefahrerhöhung (z.B. Nutzungsänderung)

Spricht der Versicherer aufgrund der Anzeige einer Gefahrerhöhung (Leerstand, Nutzungsänderung) eine Änderungskündigung aus, so wird ggfs. neben der Vereinbarung einer höheren Prämie und/ oder einer Selbstbeteiligung im Schadenfall der Versicherungsumfang geändert (Tarifwechsel).

Grundsatz: Auch im Falle der Gefahr einer drohenden Kündigung ist die Anzeige einer Gefahrerhöhung dringend anzuraten!

- » Kdg. rechtmäßig (Frist, Grundlage)?
- » Künftigen Vertragsinhalte (nach §19 WEG n.F. „...angemessene Versicherung“)
- » Vollmachtsrahmen nach §27 WEG n.F.?
- » Problemfeld Zeit (z.B. Kündigung nach Schadenfall mit Monatsfrist)

Kündigung ohne Fortführungsangebot

Spricht der Versicherer die Kündigung ohne Fortführungsangebot aus, so kann dies, muss aber nicht, auf das Risiko rückschließen lassen!

- » Kdg. rechtmäßig (Frist)?
- » Künftigen Vertragsinhalte (nach §19 WEG n.F. „...angemessene Versicherung“)
- » Vollmachtsrahmen nach §27 WEG n.F.?

Die Mittel der Wahl

- » Prüfung der Kündigung
- » Ausschreibung
- » Gegenüberstellung Prämie / Versicherungsumfang
- » Abwägung der Vor-/ Nachteile der einzelnen Anbieter

(§ 19 Ziffer WEG n.F. (... (2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere [...] 3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert ...)

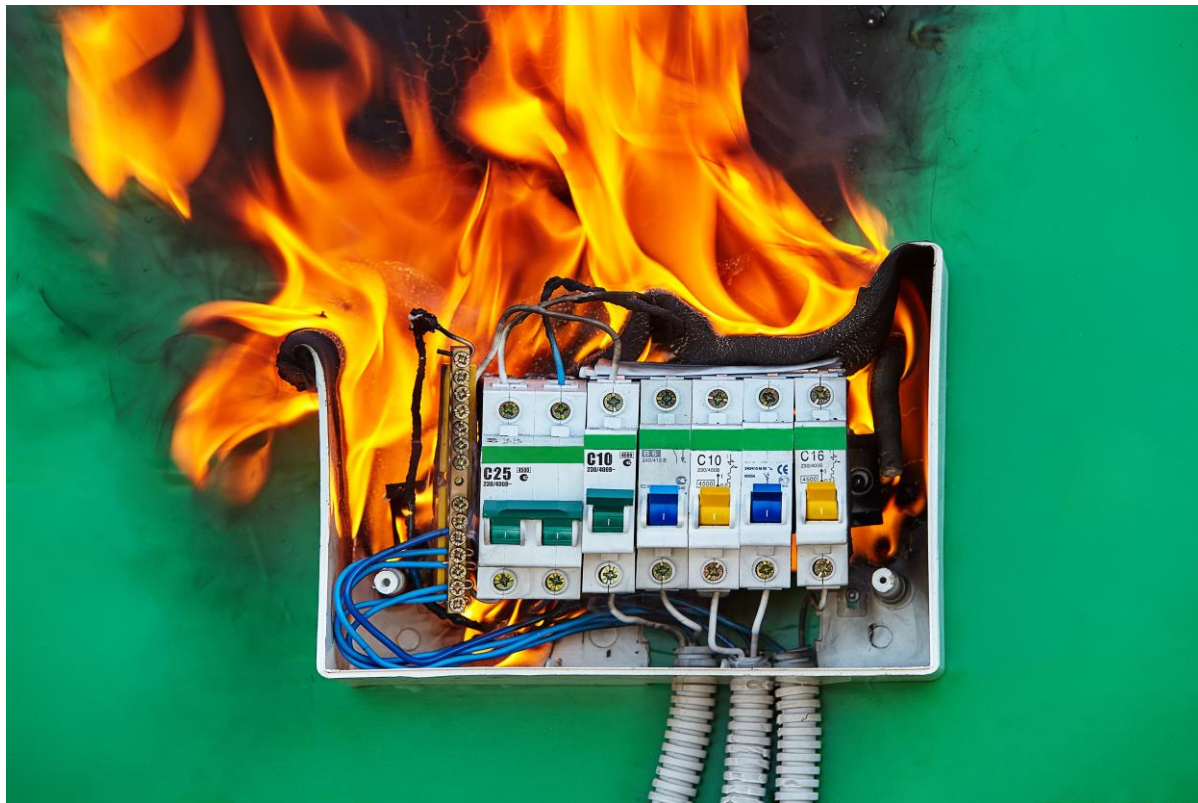


Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen

2. Thema

- » Vorgehensweise in der Wohngebäudeversicherung
- » Versicherungsschutz für die Wallbox
- » Versicherungsschutz gegen durch die Wallbox verursachte Drittschäden

Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen



Die entscheidende Frage:

Ist eine Wallbox eine Gefahrerhöhung in der Gebäudeversicherung?

Nach allgemeiner Einschätzung handelt es sich im Falle des nachträglichen einer Wallbox nicht um eine Gefahrerhöhung in der Gebäudeversicherung

Voraussetzung: fachgerechter Einbau!

Aber: Bis zu den ersten Gerichtsentscheidungen sollte sicherheitshalber eine Anzeige an den Gebäudeversicherer erfolgen!

Der richtige Versicherungsschutz für die Wallbox – Möglichkeit 1:
Einschluss in die Gebäudeversicherung, denn...

...i.d.R. gelten nachträglich vom Mieter oder Eigentümer in das Gebäude eingebrachte Sachen vom Versicherungsschutz ausgeschlossen!

Der richtige Versicherungsschutz für die Wallbox – Möglichkeit 2:

Einschluss in die Gebäudeversicherung mit Erweiterung des Deckungsumfangs (haustechnische Anlagen)

Soll über die Gefahren der bestehenden Gebäudeversicherung hinaus die Wallbox versichert werden, so könnte dies über die Deckung Haustechnik im Rahmen der Gebäudeversicherung der WEG erfolgen.

Der richtige Versicherungsschutz für die Wallbox – Möglichkeit 3: Abschluss einer Wallboxversicherung

Hierbei handelt es sich im Grunde um eine Elektronikversicherung, welche die Wallbox nicht nur gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel und ggfs. Elementarschäden versichert, sondern auch gegen weitere Gefahren, z.B. Überspannung, Bedienungsfehler, Ungeschicklichkeit o.ä..

Der richtige Versicherungsschutz für die Wallbox – Möglichkeit 4:

Versicherungsschutz im Rahmen der Kfz-Versicherung

Manche Kfz-Versicherer bieten im Rahmen der Kfz-Versicherung auch Versicherungsschutz für die Wallbox im Rahmen des Ladevorgangs des Fahrzeugs

Problem: Nutzerbezogenheit

Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen

Wie sind Schäden versichert,
welche durch die Wallbox verursacht werden?

Ausgangsfrage hierbei ist: Wem gehört die Wallbox, wer betreibt die Wallbox und wer hat diese eingebaut?



Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen



Befindet sich die Wallbox im gemeinschaftlichen Eigentum der WEG, ist ein etwaiger, berechtigter Schadenersatzanspruch Dritter gegen die WEG im Rahmen der bestehenden Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgedeckt

(Achtung: ausgeschlossen sind Schäden am Gemeinschafts-, Sonder- oder Teileigentum)

Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen



Befindet sich die Wallbox im Eigentum eines Mieters oder Eigentümers, ist ein etwaiger, berechtigter Schadenersatzanspruch Dritter gegen den Mieter oder Eigentümer im Rahmen einer Privathaftpflichtversicherung möglich zu versichern

Elektromobilität in der WEG – Was bedeutet dies für die Versicherungen



Ist ein eingetretener Schaden – etwa durch einen nicht fachgerechten Einbau – durch das Handwerksunternehmen zu vertreten, so ist der Unternehmer mit seiner Betriebshaftpflichtversicherung der richtige Adressat für die Ansprüche.

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Ihre Fragen

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Kontakt Daten des Referenten

Volker Sosna | Sosna Comp. Versicherungsmakler GmbH
Am Gierath 10 | 40885 Ratingen
02102 / 71397-0
info@sosna-comp.de | <https://sosna-comp.de/>



Verwalterpraxis Versicherungen I

Best Practice-Tipps zum Tagesgeschäft für Verwalter