

Informationsblatt zur Abwicklung von Versicherungsschäden in der WEG

Wir bedauern es sehr, dass Sie (möglicherweise) von einem Schaden an Ihrem Eigentum betroffen sind. Wir als Verwaltung möchten Sie mit dem nachfolgenden Schreiben bestmöglich über das weitere Vorgehen informieren. Gerne unterstützen wir Sie bei der Abwicklung mit unserer Erfahrung und unserem Einsatz. Dazu sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Lesen Sie das Schreiben daher bitte aufmerksam durch.

Wie läuft eine Schadenabwicklung ab (Prozess)?

1. Schadenmeldung (durch Eigentümer, Mieter, Hausmeister, etc.) bei der Verwaltung.
2. Ergreifung von Sofortmaßnahmen zur Schadenminderung (Leckortung, Abdichtung, Reparatur, etc.).
3. Information an die betroffenen oder *möglicherweise* betroffenen Eigentümer.
4. Einholung von Vollmachten für die Schadenabwicklung sofern Sondereigentum betroffen ist und der jeweilige Eigentümer eine Bearbeitung durch die Verwaltung wünscht.
5. Meldung des Schadens an die Gebäudeversicherung, wenn Umfang und Ursache ersichtlich sind. Dies geschieht auch in Zweifelsfällen.
6. Einholung von Sanierungsangeboten bei Fachfirmen.
7. Weitergabe der Sanierungsangebote an die Gebäudeversicherung zur Prüfung und Freigabe.
8. Bei erteilter Freigabe oder Weisung durch die Versicherung: Beauftragung der Sanierungsmaßnahmen für Gemeinschafts- und ggf. Sondereigentum.
9. Ausgleich der Zahlungsströme (Bezahlung der Rechnungen, Einholung der Erstattungen, ggf. Auszahlung an Betroffene).

Was muss ich als Eigentümer tun und beachten (z.B. Mitwirkungspflichten)?

- Umgehend: Prüfen Sie oder lassen Sie prüfen, ob Ihr Sondereigentum von dem im Anschreiben benannten Schaden ebenfalls betroffen ist. Teilen Sie das Ergebnis der Verwaltung zeitnah mit. Wenn möglich lassen Sie der Verwaltung bereits Fotos und/oder eine genaue Beschreibung des Schadens zukommen. Nur so kann der Schaden vollumfänglich erfasst, an die Gebäudeversicherung gemeldet und bestmöglich bearbeitet werden.
- Melden Sie den Schaden auch Ihrer Hausratversicherung.
- Teilen Sie uns umgehend Ihre aktuellen Kontaktdaten mit. Teilen Sie uns zudem mit, ob für die Kommunikation und Abwicklung (z.B. Terminabstimmung für Sanierung) eine dritte Person berechtigt sein soll (z.B. Mieter). Wir weisen darauf hin, dass die Verwaltung in keinem rechtlichen Verhältnis zu Ihren Mietern steht.
- Erteilen Sie der Verwaltung, wenn möglich und geboten, eine Vollmacht (siehe dazu unten „rechtliche Grundlagen“ und das beigefügte Vollmachtsformular).
- Sofern Abstimmungsbedarf zwischen Ihrer Hausratversicherung und der Gebäudeversicherung besteht, kommen Sie bitte Ihrer Mitteilungspflicht nach.
- Lassen Sie erforderliche Maßnahmen auch im Bereich Ihres Sondereigentums zu und kooperieren Sie mit den zuständigen Sanierungsfirmen und der Verwaltung.
- Ein Schaden ist für alle Beteiligten immer unangenehm. Die ordnungsgemäße Bearbeitung und Sanierung erfordert jedoch teilweise hohen Abstimmungsaufwand (z.B. mehrere Stockwerke betroffen) und kann damit viel Zeit beanspruchen. Wir als Verwaltung bitten Sie um Verständnis und Geduld.

Wer zahlt was?

- Die Gebäudeversicherung leistet auf Basis des bestehenden Versicherungsvertrages und den zugehörigen Versicherungsbedingungen. Dies kann Selbstbeteiligungen des Versicherungsnehmers und Ausschlüsse beinhalten.
- Die Gebäudeversicherung tritt auch bei Haftpflichtschäden regelmäßig in Vorleistung (teilweise Vorleistungspflicht) und greift je nach Sachverhalt auf die Haftpflichtversicherung des Verursachers (sofern vorliegend) zurück.
- Je nach Art des Schadens ist lediglich der sogenannte Folgeschaden versichert (z.B. durch ausgetretenes Wasser), nicht jedoch die Behebung der Ursache (z.B. Beseitigung der Undichtigkeit oder Rohrverstopfung). Ist der Schaden durch Sondereigentum entstanden (z. B. undichte Armatur im Bad), trägt die Kosten für die Reparatur der jeweilige Sondereigentümer, sofern keine Kostenübernahme durch die Versicherung stattfindet.
- Die Verwaltung beurteilt teilweise nach eigenem Ermessen bzw. nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat oder der Eigentümerversammlung, ob ein Schaden über die Versicherung reguliert werden sollte. Hintergrund ist, dass je nach Höhe der Selbstbeteiligung oder nach Höhe des Schadens eine Regulierung über die Versicherung wirtschaftlich nachteilig für die Eigentümergemeinschaft ist. Durch einen negativen Schadenverlauf kann es dazu kommen, dass der Bestandsversicherer im Rahmen einer Änderungskündigung eine deutliche Prämienhöhung durchsetzen möchte bzw., dass der Abschluss einer neuen Versicherung erschwert wird. Die Regulierung ist unabhängig von der grundsätzlichen Meldepflicht (Obliegenheit des Versicherungsnehmers) gegenüber der Gebäudeversicherung.
- Sind für Trocknungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen Inventarbewegungen oder Demontagen vom Sondereigentum wie z.B. Küchen, Möbel etc. notwendig, werden die Kosten für eine Umlagerung im Gebäude bzw. in der Wohnung von der Gebäudeversicherung übernommen. Ist eine Zwischenlagerung des Sondereigentums z.B. aufgrund des Schadensumfangs nicht im Gebäude möglich und muss ausgelagert werden, ist dies nicht Umfang der Gebäudeversicherung. Die Kosten für die Auslagerung ab der Haustür Schwelle können bei der jeweiligen Hausratversicherung des Sondereigentümers/Mieters eingereicht werden, sofern diese besteht.
- Hinweis: Wir treten die Ansprüche der Gemeinschaft aus einem Versicherungsschaden i.d.R. nicht ab, sondern wickeln die Zahlungen über das Konto der Eigentümergemeinschaft ab. Hintergrund ist, dass die Transparenz über die Maßnahme und die Höhe des Schadens den Eigentümern somit vollständig erhalten bleibt.

Was sind die rechtlichen Grundlagen?

- Jede Eigentümergemeinschaft muss über eine angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht verfügen (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG).
- Versicherungsnehmer einer Gebäudeversicherung ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9a WEG). Die WEG wird regelmäßig durch eine bestellte Verwaltung vertreten (§ 9b Abs. 1 WEG).
- Das Versicherungsverhältnis bestimmt sich aus dem Gesetz (BGB, VVG), dem Versicherungsvertrag, den Versicherungsbedingungen (AVB und individuelle) und den Tarifbestimmungen.

- Die Gebäudeversicherung versichert festverbundene Gebäudeteile. Es sind Schäden durch Feuer (F), Leitungswasser (LW), Sturm und Hagel (ST) und ggf. weitere Elementarschäden (EL) oftmals in einer Police zusammengefasst. Der Versicherungswert, die Höhe der Prämie und mögliche Selbstbeteiligungen können zu unterschiedlichen Ansprüchen des Versicherungsnehmers führen. Dies betrifft auch mögliche Mietminderung und Mietausfall.
- Zu den versicherten Gebäudeteilen können auch Teile des Sondereigentums zählen (z.B. Bodenbelag, Putz an der Wand, Anstriche). Für die Regulierung an Schäden am Sondereigentum ist die WEG-Verwaltung grundsätzlich **nicht** zuständig. Daher können solche Schäden entweder direkt vom Sondereigentümer mit der Gebäudeversicherung reguliert werden **oder** die Verwaltung wird gesondert durch den Sondereigentümer hierzu bevollmächtigt und beauftragt (wird empfohlen). Ohne eine solche Vollmacht (§§ 164 ff. BGB) kann und darf die Verwaltung nicht im Namen des Sondereigentümers agieren. Diese gesonderte Dienstleistung der Verwaltung ist, entsprechend den Regelungen des Verwaltervertrags, **kostenpflichtig**. Dieses Vorgehen soll die Zusammenarbeit zwischen Sanierungsfirmen und der Versicherung vereinfachen, entbindet den Sondereigentümer jedoch nicht von seinen Mitwirkungspflichten. Die Regulierung an Schäden des Hausrates (Möbel, Küchen, etc.) durch die Verwaltung ist ausgeschlossen.
- Bewegliche Gegenstände (Hausrat) sind **nicht** im Rahmen der Gebäudeversicherung versichert. Es obliegt jedem einzelnen Eigentümer eine gesonderte Versicherung hierrüber abzuschließen bzw. das Risiko selbst zu tragen.
- Jeder Sondereigentümer muss Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zulassen, auch wenn diese im Bereich seines Sondereigentums stattfinden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2).

Die oben genannten Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen als zusätzlicher Service für unsere Kunden zusammengestellt. Sie befreien den einzelnen Sondereigentümer nicht von seinen Pflichten oder eigenen Recherchen. Es handelt sich nicht um eine (versicherungs-)rechtliche Beratung. Für die Inhalte wird keine Haftung übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Verwaltung
Grundstein Immobilien