

Abwicklung von Versicherungsschäden

VR109

- 1) Der Schaden wird bei uns (z.B. von Mietern, Eigentümern, etc.) gemeldet (0385-7607442 oder info@fuest-immo.de)
Hierzu benötigen wir:
 - a) Schadenstag
 - b) Schadensart (Rohrbruch, Sturmschaden, etc.) wenn bekannt
 - c) Ort im/am Gebäude
 - d) Auswirkungen
 - e) Ursache, wenn bekannt
 - f) Folgeschäden, wenn bekannt
 - g) Zugang (frei zugänglich oder über Person? Kontaktdaten?)
 - h) unbedingt Fotos. Ohne Bilder sinkt die Wahrscheinlichkeit einer Regulierung durch die Versicherung auf ein Minimum
- 2) Wenn wir keine aussagekräftigen Beschreibungen und Bilder haben, besichtigen wir den Schaden selbst.
- 3) Wir veranlassen Sofortmaßnahmen zur Abstellung der Ursache.
Dazu benötigen wir den Zugang zur Schadenstelle.
Außerhalb unserer Bürozeiten können Sie diese ersatzweise auch veranlassen, allerdings nur insoweit, wie es in dieser ersten Situation unbedingt zur Vermeidung weiterer Gefahren notwendig ist.
- 4) Sobald wir die Angaben zu 1) haben, reichen wir den Schaden bei der Versicherung ein. Wenn wir die Angabe zur Ursache nicht haben, schätzen wir sie anhand von Erfahrungen ein. Wir melden den Fall der Versicherung nur, wenn diese Einschätzung erbringt, dass es ein der Regulierung unterliegender Schaden ist.
- 5) Definitionen der Versicherungen und mögliche Ausschlussgründe:
 - a) Haftpflichtversicherung:
 - Der Versicherungsnehmer muss schuldhaft einem Dritten gegenüber einen Schaden verursacht haben.
 - b) Wohngebäudeversicherung: Leitungswasserschaden
 - Ein bestimmungswidriger Austritt einer Flüssigkeit aus einem geschlossenen Leitungssystem, welches fest mit dem versicherten Grundstück verbunden ist und im Eigentum des Versicherungsnehmers steht (keine Unterscheidung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum in WEGs).
 - c) Wohngebäudeversicherung: Sturmschaden
 - Sturmschäden sind Beschädigungen die durch einen Sturm an der Außenhülle des Hauses verursacht wurden und deren Folgeschäden. Eine Beschädigung ist die Zerstörung eines Gegenstandes, die auch nach Ende der Einwirkung fortbesteht.
Beispiel: der Sturm drückt die Dichtung des Fensters weg, Wasser tritt ein, das Parkett wird beschädigt. Hier fehlt die dauerhafte Beschädigung der Außenhülle, es handelt sich nicht um einen versicherten Sturmschaden.
 - Der Sturm selbst muss etwas beschädigt haben, was nach dem Sturm weiterhin zerstört oder beschädigt ist. Beispiel: Es reicht nicht, dass der Sturm Wasser durch (ansonsten intakte) Dichtungen drückt. Dann besteht zwar der Folgeschaden (z.B. aufgequollenes Parkett), aber das Fenster, durch das das Wasser gedrückt wurde, ist nicht beschädigt.
 - Die ursächliche Reihenfolge lautet: Sturm -> Beschädigung -> Schaden
Fehlt das mittlere Element, ist der Schaden nicht versichert
 - d) Wohngebäudeversicherung: Elementarschadenversicherung

- Diese Versicherung deckt eine Reihe von Ereignissen ab. Sofern Wasserschäden auftreten, müsste für die Regulierung dieser Versicherung eine Überschwemmung des Grundstückes stattgefunden haben.
- e) Schwammausschlussklausel
- keine gesetzliche Regelung, sondern meist in den allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) der Versicherungen geregelt
 - üblicher Wortlaut der Regelung: ein Leistungsausschluss, demzufolge sich der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden »durch Schwamm« erstreckt
 - Achtung, oft missverstanden: nicht die Holzschäden selbst sind ausgeschlossen, sondern diejenigen Schäden, die durch den Holzschaden verursacht werden. Also deren Folgeschäden, ein umgekehrter Zusammenhang von Ursache und Wirkung.
 - DIN 68800-1 findet sich unter Abs. 4.2.2 eine Definition für Holz zerstörende Pilze
 - der BGH hat im Urteil IV ZR 212/10 die sogenannte Schwammausschlussklausel bei Wohngebäudeversicherungen bestätigt, die besagt, dass Schäden durch »Schwamm« nicht versichert sind und dass sich der Ausschluss nicht nur auf den Echten Hausschwamm, sondern auf alle Arten von Hausfäulepilzen bezieht.
 - Fazit: in den meisten Fällen wirkt sich diese Ausschlussklausel nicht nachteilig für den Versicherungsnehmer aus
- 6) Die Kenntnisse aus Punkt 1) melden wir der Versicherung nach, sobald wir sie haben.
- 7) Wir fordern von den Handwerkern, die vor Ort waren, genauere Informationen zur Schadensbeschreibung, Bilder und Preiseinschätzungen zur Behebung der Folgeschäden an.
- 8) Wir senden der Versicherung Kostenvoranschläge für die noch zu erledigenden Maßnahmen zu und (wenn vorhanden) die Rechnung(en) für die Sofortmaßnahme aus Punkt 2). Wir warten auf die Bestätigung zur Kostenfreigabe der Versicherung.
- 9) Nachdem wir die Bestätigung erhalten haben, vergeben wir die Aufträge und informieren die betroffenen Bewohner. Bekommen wir die Bestätigung nicht von der Versicherung, verfolgen wir das nach und erinnern dort regelmäßig.
- 10) Sind die Arbeiten beauftragt, warten wir auf die Rückmeldung zur Erledigung. Wir sind auch für Hinweise der Bewohner dankbar, da die Handwerker üblicherweise nicht sofort dazu kommen, uns die Fertigstellung der Arbeiten mitzuteilen.
- 11) Wir reichen die Rechnungen bei der Versicherung ein und verfolgen die Sache bis zum Zahlungseingang nach.