
Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	13
Was Ihnen dieses Buch bietet	15
Teil 1: Versicherungen für die gemanagte Immobilie	17
1 Versicherungen für die Bauphase	19
1.1 Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für ein unbebautes Grundstück	19
1.2 Die Bauleistungsversicherung	20
1.3 Die Feuer-Rohbauversicherung	25
1.4 Die Bauherrenhaftpflichtversicherung	27
1.5 Die Baufertigstellungsversicherung	29
1.6 Die Baugewährleistungsversicherung	30
1.7 Die Kautions- oder Bürgschaftsversicherung	31
1.7.1 Welche Informationen werden für den Antrag benötigt?	31
1.7.2 Welche Bürgschaftsarten können gewählt werden?	32
1.8 Checkliste für die Bauphase	33
2 Versicherungen nach der Bezugsfertigkeit	35
2.1 Die Wohngebäudeversicherung	35
2.1.1 Versicherte Sachen	36
2.1.1.1 Gebäude	36
2.1.1.2 Gebäudebestandteile	37
2.1.1.3 Exkurs: Wie Sie Photovoltaikanlagen optimal absichern	37
2.1.1.4 Gebäudezubehör	41
2.1.1.5 Grundstücksbestandteile	41
2.1.1.6 Exkurs: Abgrenzung zwischen Wohngebäude- und Hausratversicherung	42
2.1.2 Die versicherten Gefahren	43
2.1.2.1 Feuerversicherung	44
2.1.2.2 Exkurs: Rauchmelderpflicht in Deutschland	46
2.1.2.3 Leitungswasserschäden	47
2.1.2.4 Naturgefahren	48

2.1.3	So ermitteln Sie die korrekte Versicherungssumme für Ihre Immobilie	50
2.1.3.1	So vermeiden Sie eine Unterversicherung	51
2.1.3.2	Methoden zur Ermittlung der Versicherungssumme	51
2.1.3.3	Der Versicherungswert 1914	53
2.1.3.4	Der gleitende Neuwert	54
2.1.3.5	Der Wohnflächentarif	58
2.1.3.6	Der Wohneinheitentarif	59
2.1.3.7	Gefahrerhöhende Umstände	60
2.1.4	Sinnvolle Deckungserweiterungen	62
2.1.4.1	Best-Leistungs-Garantie	62
2.1.4.2	Update- bzw. Innovationsklausel	63
2.1.4.3	Verzicht auf Einrede wegen grober Fahrlässigkeit	63
2.1.4.4	Aufräumungs- und Abbruchkosten	64
2.1.4.5	Dekontaminationskosten für verseuchtes Erdreich	64
2.1.4.6	Bewegungs- und Schutzkosten	64
2.1.4.7	Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen	65
2.1.4.8	Mehrkosten infolge von Preissteigerungen	65
2.1.4.9	Mitversicherung weiterer Zuleitungs- und Ableitungsrohre	65
2.1.4.10	Mitversicherung von Schäden durch Regen- und Schmelzwasser	68
2.1.4.11	Mitversicherung von Wasserverlust	68
2.1.4.12	Gebäudebeschädigung durch unbefugte Dritte	68
2.1.4.13	Böswillige Beschädigung und Graffiti	69
2.1.4.14	Weiteres Gebäudezubehör und weitere Grundstücksbestandteile	70
2.1.4.15	Mietausfall für Wohnräume und gewerblich genutzte Räume	70
2.1.4.16	Hotelkosten	71
2.1.4.17	Aufwendungen für die Beseitigung durch Sturm umgestürzter Bäume	71
2.1.4.18	Aufwendungen für die Beseitigung durch Blitzschlag umgestürzter Bäume	72
2.1.4.19	Versicherung gegen Unbenannte Gefahren	74
2.1.4.20	Versicherung der Gebäudetechnik	74
2.1.4.21	Schäden durch undichte Silikonfugen	75
2.1.4.22	Regiekosten	76
2.1.4.23	Differenzdeckung	76

2.2	Die Elementarschadenversicherung	77
2.2.1	Warum eine Elementarschadenversicherung in jedes Versicherungsportfolio gehört!	77
2.2.2	Bei welchen Schäden leistet die Elementarschadenversicherung?	79
2.2.2.1	Überschwemmung des versicherten Grundstücks	80
2.2.2.2	Rückstau	80
2.2.2.3	Erdbeben	81
2.2.2.4	Erdsenkung und Erdrutsch	81
2.2.2.5	Schneedruck	81
2.2.2.6	Lawinen	82
2.2.2.7	Vulkanausbruch	82
2.2.3	Welche Kosten übernimmt die Elementarschadenversicherung im Schadenfall?	82
2.2.4	Vertragliches zur Elementarschadenversicherung	83
2.2.5	Kosten für die Elementarschadenversicherung	83
2.3	Die Wohngebäudeglasversicherung	88
2.3.1	Für Mehrfamilienhäuser gibt es zwei Varianten der Gebäudeglasversicherung	88
2.3.2	Welche Schäden sind versichert?	89
2.3.3	Welche Kosten werden übernommen?	89
2.4	Die Mietschutzversicherung	90
2.4.1	Welche Kosten sind durch eine Mietschutzpolice versichert?	91
2.4.2	Voraussetzungen vor Vertragsabschluss	91
2.5	Checkliste: Die optimale Wohngebäudeversicherung	92
2.6	Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	94
2.6.1	Bei welchen Schäden sind Sie versichert?	94
2.6.2	Worauf Sie bei Ihrer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung achten sollten	95
2.6.3	Was kostet eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht?	96
2.7	Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	96
2.7.1	Wofür leistet eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung?	97
2.7.2	Wie hoch sind die Kosten für eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung?	97
2.8	Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat ...	98
2.8.1	Welche Risiken werden durch die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte abgedeckt?	99
2.8.2	Was kostet eine Vermögensschadenhaftpflicht für Verwaltungsbeiräte	99
2.8.3	Abgrenzung Wohngebäudeversicherung zur gewerblichen Gebäudeversicherung	100

Teil 2: Versicherungen für den wohnungswirtschaftlichen Betrieb	103
3 Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Immobilienverwalter	105
3.1 Welche Leistungen übernimmt die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung?	105
3.2 Worauf Sie beim Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung achten sollten!	106
3.3 Was kostet eine Vermögensschadenhaftpflicht?	107
4 Die Betriebshaftpflichtversicherung	109
4.1 Welche Leistungen bietet die Betriebshaftpflichtversicherung?	109
4.2 Worauf Sie bei dem Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung achten sollten!	110
4.3 Welche Faktoren beeinflussen die Prämie der Betriebshaftpflichtversicherung?	111
5 Die Directors & Officers-Versicherung (D&O)	113
5.1 Für welche Personen oder Organe ist eine D&O-Police sinnvoll?	114
5.2 Welche Leistungen sind durch die D&O-Versicherung gedeckt?	115
5.3 Welche Klauseln sollten Sie in Ihre D&O-Police mit einschließen?	115
6 Die Rechtsschutzversicherung für Unternehmen	117
6.1 Welche Komponenten gibt es für den Firmenrechtsschutz?	119
6.2 Die Kosten für den Firmenrechtsschutz	120
7 Die Cyberversicherung	123
7.1 Der Aufbau der Cyberversicherung	124
7.2 Worauf Sie bei der Gestaltung Ihrer Cyberpolice achten sollten	125
7.3 Kosten für eine Cyberversicherung	126
8 Die Geschäftsinhaltsversicherung	129
8.1 Welche Gefahren sind mitversichert?	129
8.2 Welche Kosten werden erstattet?	130
8.3 Welche Ergänzungen gibt es für die Geschäftsinhaltsversicherung?	130
8.4 Wie hoch sollte die Versicherungssumme sein?	131
8.5 Was kostet eine Geschäftsinhaltsversicherung?	132

9	Die Vertrauensschadenversicherung	133
9.1	Welche Leistungen beinhaltet eine Vertrauensschadenversicherung?	135
9.2	Was kostet eine Vertrauensschadenversicherung?	136
10	Die betriebliche Altersvorsorge	137
Teil 3: Der Versicherungsvertrag – Erläuterungen, Tipps und Tricks		141
11	Beginn des Versicherungsvertrages	143
11.1	Wie kommt der Versicherungsvertrag zustande?	143
11.2	Beginnarten	143
11.3	Vorläufige Deckungszusage	144
12	Die Beendigung des Versicherungsvertrages	145
12.1	Ordentliche Kündigung	145
12.2	Anlässe für eine außerordentliche Kündigung	145
12.2.1	Außerordentliche Kündigung nach dem Schadenfall	145
12.2.2	Außerordentliche Kündigung nach einer Prämienhöhung	146
12.2.3	Außerordentliche Kündigung wegen einer Gefahrerhöhung	146
12.2.4	Außerordentliche Kündigung nach Verkauf des versicherten Objekts	147
12.2.5	Wegfall des versicherten Interesses	148
12.2.6	Vorzeitige Vertragsaufhebung wegen einer Mehrfachversicherung	148
13	Die Pflicht des Versicherungsnehmers zur Prämienzahlung	151
14	Die Obliegenheiten des Versicherungsnehmers	153
14.1	Obliegenheiten sind Nebenpflichten	153
14.2	Rechtliche Konsequenzen einer Obliegenheitsverletzung	154
15	Tipps für die Schadenmeldung	155
15.1	Schadenmeldung richtig übermitteln	155
15.2	Informationen in der Schadenanzeige	155
15.3	Checkliste Schadenmeldung	156
16	Die Versicherungspolice	157
17	Vertragsneuordnung und Vertragssanierung	159
17.1	Vertragsneuordnung	159
17.2	Vertragssanierung	159

18	Die Ausschreibung für Ihren Versicherungsbestand	161
19	Die Auswahl Ihres Versicherungspartners	163
19.1	Direktanbindung an einen Versicherer und Ausschließlichkeitsvertreter	163
19.2	Der Versicherungsmakler / Mehrfachgeneralagent	164
19.3	Kooperation mit einem Makler / Mehrfachagenten	164
19.4	Tipps zur Auswahl eines Maklers / Mehrfachagenten	165
	Stichwortverzeichnis	167