



Was passiert, **wenn ...?**

Im Beziehungsgeflecht Eigentümer, Verwaltung und Mieter lauert so manches Schadensrisiko – hoffentlich gut versichert!

Ob Balkonkraftwerke, angestellte Hausmeister oder handwerkliche Eigenleistungen – in Wohnungseigentümergeinschaften gibt es zahlreiche Risiken, die oft unterschätzt werden. Doch welche Versicherungen sind wirklich wichtig? Wo lauern Haftungsfallen? Wie schützt man sich gegen unvorhersehbare Schäden? In diesem Artikel beleuchten wir die grundlegenden Risiken und geben wertvolle Tipps, wie Verwaltungen, Eigentümer und Mieter sich wirksam absichern können.

Balkonkraftwerke: Kleine Solarzellen, große Versicherungsfrage?

Mit dem „Solarpaket I“ hat die Bundesregierung im Mai 2023 den Weg für Balkonkraftwerke und weitere Photovoltaikanlagen vereinfacht. Wird die Installation durch die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt, stellt sich die Frage nach dem passenden Versicherungsschutz: Wer eine solche Investition tätigt, möchte auch im Schadensfall gut abgesichert sein, wenn es zum Beispiel um Schäden durch Unwetter oder Diebstahl geht. In der Regel ist eine spezielle Photovoltaikversicherung nicht notwendig, da transportable Anlagen häufig als Teil des Wohnungsinventars über die

Hausratversicherung – insbesondere bei Mieteigentum – abgesichert sind.

Tipp für Anlagenbetreiber

Es empfiehlt sich, beim Hausratversicherer nachzufragen, wie Balkonkraftwerke vertraglich berücksichtigt werden. Einige Versicherer decken nur ausgewählte Schadensfälle ab, definieren Entschädigungsgrenzen oder schließen derartige Anlagen gänzlich vom Versicherungsschutz aus.

DIE AUTOREN



Ludwig Reindl

Leiter Produkt- und Risikomanagement INCON GmbH & Co. Assekuranz KG
www.incon-vm.de



Christina Hesse

Geschäftsleitung, Pantaenius Versicherungsmakler GmbH
www.pantaenius.eu/immo

Sind die Mini-Solaranlagen hingegen fest mit dem Gebäude oder Dach verbunden, ist zu prüfen, ob eine Mitversicherung über die Wohngebäudeversicherung möglich ist.

Auch mögliche Haftpflichtansprüche Dritter, die aus dem Betrieb eines Balkonkraftwerks oder der Verkehrssicherungspflicht resultieren, müssen berücksichtigt werden. Betreibern solcher Anlagen wird empfohlen zu prüfen, ob diese Risiken bereits mit der Privathaftpflichtversicherung abgedeckt sind.

Für die Verkehrssicherungspflicht des Grundstücks sind in der Regel die Gebäudeeigentümer verantwortlich – diese Verantwortung lässt sich nicht vollständig auf Mieter übertragen. Im Falle von Pflichtverletzungen greift im Zweifel die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der Liegenschaft.

Tipp für Immobilienverwaltungen

Informieren Sie rechtzeitig Ihren Versicherer oder Versicherungsmakler über die Anschaffung und Installation eines Balkonkraftwerks.

Der Hausmeister einer Eigentümergemeinschaft

Wird ein Hausmeister direkt von der Wohnungseigentümergemeinschaft angestellt, ergeben sich spezielle Anforderungen an den Versicherungsschutz. Schäden an Dritten, die bei der Gemeinschaft angestellte Hausmeister oder Reinigungskräfte während ihrer Tätigkeit für sie verursachen, werden oftmals durch die bestehende Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht abgedeckt, sodass eine separate Betriebshaftpflicht häufig entbehrlich ist.

Mögliche Eigenschäden am Gemeinschafts-, Sonder- und Teileigentum, verursacht durch Hausmeister oder Reinigungskräfte, sind nicht immer Bestandteil der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. In einigen Verträgen sind auch solche Schäden mitversichert, allerdings nachrangig zu anderweitig bestehenden Verträgen.

Arbeitsunfälle des angestellten Hausmeisters sind über die gesetzliche Berufsgenossenschaft abgedeckt. Es ist daher zwingend erforderlich, dass der Hausmeister dort abgesichert ist.

Tipp für Eigentümergemeinschaften

Eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung des Versicherungsschutzes an die aktuelle Personalsituation der Eigentümergemeinschaft ist ratsam.

Wenn Reparaturen selbst ausgeführt werden

Viele Eigentümer nehmen Arbeiten gerne selbst in die Hand. Doch was passiert, wenn dabei Schäden entstehen oder jemand verletzt wird? Schäden, die während der Eigenleistungen an Dritten entstehen, etwa wenn ein Nachbar verletzt wird, sollten durch die private Haftpflichtversicherung oder eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgedeckt sein. Letztere ist häufig Bestandteil der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht der Eigentümergemeinschaft, wobei die Mitversicherung je nach Bausumme variieren kann.

Des Weiteren greift die gesetzliche Krankenversicherung zwar bei Verletzungen, bietet jedoch keinen umfassenden Unfallversicherungsschutz. Hier empfiehlt sich der Abschluss einer privaten Unfallversicherung.

Je nach Umfang einer Reparaturmaßnahme kann es durch selbst ausgeführte Arbeiten auch zu Schäden am Gebäude kommen, beispielsweise ein Wasserschaden infolge fehlerhafter Installation von Leitungen, die möglicherweise nicht von der Gebäudeversicherung abgedeckt werden. In solchen Fällen kann eine Bauleistungsversicherung Unterstützung bieten.

Tipp für Heimwerker

Es empfiehlt sich, den bestehenden Schutz sorgfältig zu überprüfen und an die geplanten Eigenleistungen anzupassen.

Fazit: Gut versichert ist halb gewonnen!

Überprüfen Sie regelmäßig den Versicherungsschutz und passen Sie ihn an die individuellen und aktuellen Gegebenheiten an. Eine umfassende Absicherung gelingt, wenn alle relevanten Bereiche – von der Wohngebäudeversicherung über Haftpflichtversicherungen sowie die Hausratversicherung der Bewohner bis hin zu Spezialpolicen – aufeinander abgestimmt sind. Die enge Zusammenarbeit mit einem kompetenten Versicherungsmakler hilft, potenzielle Lücken zu identifizieren und optimalen Schutz sicherzustellen.