



**Versicherungs-Ratgeber
für Eigentümer von Anlageimmobilien**

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

**Gut informiert, bestens beraten -
Ihr optimaler Versicherungsschutz.**

1

Die wichtigsten Versicherungen
im Überblick

2

Die optimale
Gebäudeversicherung

3

Weitere wichtige
Versicherungen

4

Ihr Ansprechpartner:
HVMK





Ihre Anlageimmobilie sollte rundum gut versichert sein – unsere Experten stehen Ihnen gerne zur Seite.

Die Unterschriften sind geleistet, die Eintragung im Grundbuch ist erfolgt: Sie sind der neue Eigentümer einer Immobilie. Dies stellt Sie vor eine neue Situation – und die Frage: Sind Sie ausreichend versichert? Mit dieser kleinen Broschüre möchten wir Sie auf dem Weg zu einem optimalen Versicherungsschutz begleiten und

über die wichtigsten Details informieren. Von der Gebäudeversicherung, die vom Voreigentümer übernommen wird, bis hin zur Bauleistungsversicherung, falls Sie Ihre Immobilie sanieren oder umbauen wollen – gehen Sie von Anfang an auf Nummer Sicher und minimieren Sie mögliche Schadensrisiken!

Unbedingt erforderliche Versicherungsprodukte:

- Gebäudeversicherung
- Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Individuell zu ergänzende Versicherungsprodukte:

- Leistungserweiterungen der o.g. Versicherungen
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauleistungsversicherung



Die optimale Gebäudeversicherung steht an erster Stelle - ob durch Übernahme oder Neuabschluss.

Mit dem Immobilienerwerb übernehmen Sie automatisch die bestehende Gebäudeversicherung des Verkäufers, die Ihre Immobilie samt Nebengebäuden (Garage, Carport, Garten- und Gerätehäuser auf dem Grundstück) sowie ggf. Zäune und Müllcontainer (sofern vertraglich aufgeführt), Dachantennen und Markisen versichert und Sie vor Schäden und daraus resultierenden hohen Reparaturkosten schützt. Sollte Ihnen die Gebäudeversicherung

des Voreigentümers nicht zusagen, können Sie binnen vier Wochen nach grundbuchamtlicher Eintragung oder nach Kenntnisnahme des bestehenden Versicherungsvertrages von Ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen, den Vertrag beenden und eine eigene Gebäudeversicherung abschließen. Hier empfiehlt es sich, auf einen nahtlosen Übergang zu achten und keine Lücke im Versicherungsschutz entstehen zu lassen.

Ihre Gebäudeversicherung umfasst folgende Gefahren und Schäden::

- Feuer (Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion)
- Leitungswasser (Schäden durch Rohrbrüche)
- Sturm (Schäden durch mind. Windstärke 8) und Hagel



Von der Versicherungssumme bis hin zu weiteren Leistungen – gut durchdacht ist besser versichert.

Die Versicherungssumme der Gebäudeversicherung wird üblicherweise im so genannten „gleitenden Neuwert“ – dem „Versicherungswert 1914“, von dem Sie vielleicht schon einmal gehört haben – ausgewiesen. Dieser wird an die sich ändernden Baukosten angepasst und sorgt dafür, dass Sie Ihre Immobilie zu den heutigen Preisen wiederherstellen können. Einige Versicherungsgesellschaften sind dagegen

inzwischen dazu übergegangen, den Wert des Objekts mit Hilfe der Wohn- und Nutzfläche, des Gebäudetyps und an Hand der Ausstattung zu ermitteln. Damit Sie auch hier auf der sicheren Seite sind, unterstützen Sie unsere Experten gerne bei der individuellen Gebäudewertermittlung – nicht zuletzt, um etwaige weitere Versicherungsanforderungen festlegen bzw. abschließen zu können.

Über den Standardvertrag hinausgehende weitere Versicherungsleistungen:

- Schutz vor Glasbruchschäden bei großflächigen Verglasungen (z.B. Panoramafenster, Wintergärten etc.)
- Schutz vor Überspannungsschäden durch Blitz
- Schutz vor Elementarschäden (z. B. Überschwemmung durch Starkregen)
- Schutz vor Schäden an der Fußbodenheizung
- Schutz vor Vandalismusschäden (z. B. Graffiti-Beseitigung)

Die Haftpflichtversicherung für Haus- und Grundbesitzer - Ihre Nummer Sicher im Schadensfall.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung schützt Sie vor Schadensersatzansprüchen, die aus Ihrer neuen Stellung als Immobilien-eigentümer gegen Sie geltend gemacht werden können. Als Eigentümer haben Sie im Rahmen Ihrer Verkehrssicherungspflicht dafür Sorge zu tragen, dass keinerlei Personen- und Sachschäden im Zusammenhang mit Ihrer

Immobilie entstehen. Sollte es dennoch durch eine Verletzung der zu erfüllenden Pflichten zu einem Schadensfall kommen, so übernimmt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung die Entschädigung. Die Versicherungssumme ist hier frei wählbar, üblich ist eine Mindestversicherungssumme von 3.000.000,- Euro für Personen- und Sachschäden.

Versicherungsumfang der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht:

- Personen-, Sach- und Vermögensschäden
- Schadensersatzansprüche Dritter, z. B. durch Versäumen von Laub-, Schnee-/Glatteisbeseitigung, mangelnde Beleuchtung, herabstürzende Dachziegel

Eine Gewässerschadenhaftpflicht wird ebenfalls empfohlen - sobald Sie im Besitz eines Öltanks sind.

Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung schützt Sie vor Schadenersatzansprüchen durch Umwelt- bzw. Kontaminierungsschäden, die auf den in Ihrem Besitz befindlichen Öltank zurückzuführen sind. Das heißt, dass im Rahmen der Gewässerschadenhaftpflicht sämtliche Schäden reguliert werden, die durch das Eindringen von Heizöl oder anderen gewässerschädlichen Stoffen in das Grundwasser oder

durch Bodenverunreinigungen entstehen. Aufgrund der hohen Kosten, die z. B. die Folgen eines Tanklecks bzw. umfangreiche Rettungs- und Eindämmungsmaßnahmen verursachen können, ist der Abschluss einer Gewässerschadenhaftpflichtversicherung unbedingt empfehlenswert. Die Versicherungssumme ist frei wählbar; üblich ist eine Deckungssumme von € 3.000.000,- für Personen- und Sachschäden.

Versicherungsumfang der Gewässerschadenhaftpflicht:

- Schäden, die im Zusammenhang mit austretendem Öl entstehen, wie Grundwasser- und Bodenverunreinigungen
- Leckage-Schäden, die selbst bei turnusgemäßer Wartung der Tankanlage nicht gänzlich ausgeschlossen werden können



Falls Sie einen Umbau oder eine Sanierung planen - denken Sie an Ihre Bauherrenhaftpflicht.

Bevor Sie mit den Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen beginnen, sollte Sie Ihren Gebäudeversicherer über deren Art, Umfang und Dauer informieren – und darüber, ob das Objekt währenddessen ganz oder teilweise leer stehen wird. So kann der Versicherungsschutz der Gebäudeversicherung während dieser Phase auf die Gefahren Feuer, Sturm und Hagel begrenzt werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Arbeiten sollten Sie Ihren Versicherer

hiervon unbedingt in Kenntnis setzen. Ergänzend hierzu empfiehlt sich eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Sie als Bauherr während der Bauphase vor evtl. Schadensersatzansprüchen schützt. Haben Sie einen Generalübernehmer für den Umbau bzw. die Sanierung beauftragt, ist zu prüfen, ob dieser eine entsprechende Versicherung für Sie abgeschlossen hat. Als Deckungssumme ist ein Mindestbetrag von 3.000.000,- Euro üblich.

Versicherungsumfang der Bauherrenhaftpflicht:

- Personen-, Sach- und Vermögensschäden während der Bau-/Sanierungsphase; maximale Versicherungsdauer: 24 Monate
- Schadensersatzansprüche anderer Eigentümer (z. B. Zaunbeschädigung des Nachbargrundstücks, auch bei unbekanntem Verursacher; Fassadenrisse in den Nachbarhäusern durch von Baugeräten verursachten starken Erschütterungen im Boden)



Der Risikoschutz für Ihr Objekt während der Bauphase - die Bauleistungsversicherung.

Die Bauleistungsversicherung (früher auch Bauwesenversicherung oder Bauversicherung) versichert sämtliche Bauleistungen, Bauteile und -stoffe für Ihr Bauvorhaben. Damit schützen Sie sich als Bauherr vor unvorhersehbaren Schäden, die während der Bauzeit auftreten können. Dazu zählen insbesondere Schäden durch höhere Gewalt wie z.B. außergewöhnliches Hochwasser oder Sturm.

Des Weiteren sind auch Schäden durch Vandalismus sowie je nach Vereinbarungen an Hilfsbauten und an der Altbausubstanz versichert. Der Baugrund ist mitversichert soweit dieser Bestandteil der Baumaßnahme ist. Die Versicherungssumme orientiert sich an den voraussichtlichen Baukosten. Nach Beendigung der Bauphase sind die tatsächlich entstandenen Kosten dem Versicherer bekannt zu geben.

Versicherungsumfang der Bauleistungsversicherung:

- Schadensregulierung bei unvorhersehbarer Beschädigung oder Zerstörung versicherter Sachen während der Bauphase (z. B. durch Witterungseinflüsse oder Vandalismus); maximale Versicherungsdauer: 24 Monate
- Darüber hinausgehende Versicherungsleistungen können auf Wunsch zusätzlich vereinbart werden (z. B. Diebstahl von fest eingebautem Material; Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion; Schäden an der Altbausubstanz)



Legen Sie Ihre Immobilienversicherung in Expertenhande - HVMK ist Ihr unabhängiger Partner.

Die Hanseatische Versicherungs-Makler Kontor GmbH & Co. KG (HVMK) berät ihre Kunden persönlich, umfassend und kontinuierlich in sämtlichen Bereichen der privaten, gewerblichen und industriellen Versicherung. Als unabhängiger Versicherungsmakler ist das Unternehmen nicht an eine oder mehrere Versicherungsgesellschaften gebunden – vielmehr gilt es, als kompetenter Partner die individuellen Interessen des Kunden zu vertreten. So wird Ihr

persönlicher Versicherungsbedarf durch eine individuelle Risikoanalyse erfasst und anschließend ausgewertet; zudem werden die erarbeiteten Versicherungslösungen regelmäßig flexibel an die sich ändernden Risikoverhältnisse angepasst. Gerne stehen Ihnen die HVMK-Experten für ein Beratungsgespräch und die unverbindliche Einschätzung Ihrer bestehenden Police zur Verfügung. Der beste Grund für Sie, noch heute telefonisch oder per E-Mail Kontakt aufzunehmen.



**Hanseatisches Versicherungs-Makler
Kontor GmbH & Co KG**
Jungfernstieg 48 · 20354 Hamburg
Tel. +49-(0)4131-799 35 95
office@hvmk-ig.de · www.hvmk-ig.de

Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 · 20355 Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 13 10
info@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL