

Schutz vor **teuren** Folgen

Wie Verwaltungen, Eigentümer und Mieter sich schützen können, damit ein verlorener Türschlüssel sie nicht teuer zu stehen kommt

Der Verlust eines Schlüssels ist in Wohnimmobilien weit mehr als ein lästiges Missgeschick. Besonders bei konventionellen Schließanlagen, die in vielen Wohnimmobilien Standard sind. Geht ein Schlüssel verloren, drohen schnell hohe Kosten – insbesondere, wenn es um General- oder Hauptschlüssel geht und ganze Anlagen ausgetauscht werden müssen. Für Immobilienverwaltungen, Eigentümergemeinschaften und Bewohner ist es daher wichtiger denn je, Risiken richtig einzuschätzen und den passenden Versicherungsschutz sicherzustellen.



Schutz für Immobilienverwaltungen: Inhalts- oder Haftpflichtversicherung?

Spezielle Inhaltskonzepte für Wohnimmobilienverwalter sehen Bausteine für das „Abhandenkommen von Schlüsseln“ vor. Als versichert gelten Schlossänderungskosten, wenn Schlüssel zu verwalteten Gebäuden aus den Geschäftsräumen der Verwaltung infolge Einbruchdiebstahls abhandenkommen. Ersetzt werden insbesondere die Kosten für Ersatzschlüssel, wenn kein Austausch des Schlosses nötig ist, oder für den Austausch der betroffenen Schlösser/Schließanlagen, soweit dies aus sicherungstechnischen Gründen unumgänglich ist.

Wichtig: Der Versicherungsschutz greift in der Regel nur bei Einbruchdiebstahl in die Büroräume, nicht beim „einfachen Verlieren“ eines Schlüssels. Zudem müssen die Schlüssel in einem verschlossenen, die Wegnahme erschwerenden Behältnis (z. B. Büroschrank, befestigter Schlüsseltresor) aufbewahrt werden. Die Entschädigungssummen je Versicherungsfall sind allerdings begrenzt und können je nach Aufbewahrungsort variieren.

Eine Betriebshaftpflicht greift bei gesetzlichen Ansprüchen Dritter

Mitversichert ist hier das „Abhandenkommen von fremden, berufsbezogenen Schlüsseln und Codekarten“, die sich rechtmäßig im Gewahrsam der Verwaltung befunden

haben. Versichert sind die Kosten für eine notwendige Auswechselung von Schlössern und Schließanlagen, vorübergehende Sicherungsmaßnahmen (Notschloss) oder einen zeitlich begrenzten Objektschutz.

Fazit für Verwaltungen

Optimal ist die Kombination aus spezieller Inhaltsversicherung (Deckung bei Einbruch und Schlüsselentwendung aus dem Büro) und Betriebshaftpflicht (Deckung bei fahrlässigem Verlust fremder berufsbezogener Schlüssel). Wichtig sind ausreichende Versicherungssummen und die Einhaltung der Aufbewahrungsvorschriften.

DIE AUTOREN



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



Christina Hesse
Geschäftsleitung,
Pantaenius Versicherungs-
makler GmbH
www.pantaenius.eu/immo

Sinnvolle Ergänzung:

die spezielle Schlüsselverlust-Versicherung

In vielen Wohnanlagen bestehen zusätzliche, dezentrale Aufbewahrungsorte für Schlüssel, etwa Schlüsseltresore außen am Gebäude für Aufzugfirmen, Hausmeister oder Fremddienstleister. Gehen hier hinterlegte Schlüssel oder ganze Schlüsselbunde verloren, greifen klassische Inhalts- oder Haftpflichtdeckungen häufig nicht oder nur eingeschränkt. In diesen Fällen kann eine spezielle Schlüsselverlust-Versicherung die Lücke schließen. Sie deckt den finanziellen Schaden ab, der durch den Verlust von Schlüsseln entsteht.

Empfehlungen für Wohnungsnutzer

Auch Mieter und Wohnungseigentümer können mit hohen Kosten konfrontiert werden, wenn ein Schlüssel zur zentralen Schließanlage verloren geht. Verlangt der Eigentümer oder

die Wohnungseigentümergeinschaft den Austausch der Anlage, geht das schnell in den vier- oder fünfstelligen Kostenbereich. Daher ist der Abschluss einer Privat-Haft-

pflpflichtversicherung mit expliziter Mitversicherung von fremden Schlüsseln zu empfehlen bzw. die Prüfung, ob die bestehende Haftpflichtversicherung dies umfasst.

Immobilienverwaltungen sollten gegenüber Eigentümern und Mietern transparent kommunizieren, dass sie selbst zwar versicherbare Lösungen für verwaltete Objekte nutzen, Schäden aus Schlüsselverlust aber je nach Konstellation beim

Nutzer liegen können und eine private Haftpflicht mit Schlüsseldeckung dringend empfohlen wird. So lassen sich finanzielle Risiken aus verlorenen Schlüsseln fair verteilen – und für alle Beteiligten kalkulierbar machen.

”
Wohnungsnutzern
ist eine private
Haftpflichtversiche-
rung mit Schlüssel-
deckung dringend
zu empfehlen.
“

ANZEIGE

3D-Druck für Abwasserrohre im ESG-Bericht

Wer Abwasserrohre saniert, kennt das Bild: aufgestemmte Wände, genervte Mieter, Chemiegeruch im Treppenhaus.

Dass es auch anders geht, zeigt das pipeprinting-Verfahren von rohrgroup.

Statt Wände aufzureißen, wird ein Lösungsmittel- und styrolfreies Polyurethan-Harz von innen in die beschädigte Rohrleitung eingebracht – schichtweise, nach dem Prinzip des 3D-Drucks. Kleine Öffnungen, wie WC-Anschlüsse oder Entlüftungsleitungen auf dem Dach genügen, um eine Großbaustelle in den Objekten zu vermeiden. Da das Harz beim Aushärten keine flüchtigen Verbindungen

ausgast, entsteht kein belästigender Geruch in den Mieterwohnungen. Das Ergebnis ist eine neue, glatte Rohrrinnenwand – korrosionsbeständig und für Jahrzehnte dicht.

Für die Verwaltung heißt das: kein Koordinationsaufwand für Auszug und Wiedereinzug, denn die Mieter können bleiben. Beschwerden wegen Dreck, Lärm und Geruchsbelastung bleiben aus. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hält eine Kamerainspektion fest, was erreicht wurde – eine zweite Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren. Das Verfahren selbst ist bauaufsichtlich zugelassen nach DIBt Z-42.3-601.

weniger an als beim klassischen Rohraustausch. Bei einem typischen Projekt mit fünf Fallsträngen à 10 Metern ergibt das knapp 2.300 kg weniger Abbruchmaterial und rund 950 kg CO₂, die nicht entstehen. Werte, die sich dokumentieren lassen – und direkt in Scope-3-Bilanzen und ESG-Berichte einfließen. Für Wohnungsunternehmen mit Nachhaltigkeitsstrategie ist das kein Nebenaspekt mehr – sondern ein Entscheidungskriterium.

rohrgroup ist Spezialist für die minimalinvasive Rohr-sanierung innerhäuslicher Abwasserleitungen und ein deutschlandweit tätiges Franchise-System mit einheitlichen Qualitäts- und Dokumentationsstandards in Wohn- und Gewerbeobjekten.

Kontaktdaten:

rohrgroup solutions GmbH
Gustav-Holzmann-Str. 4
10317 Berlin
info@rohrgroup.de
www.rohrgroup.de

rohrgroup
Lösungen, die begeistern.

