

Herzlich Willkommen !

Vortragsreihe in Kooperation mit dem
Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e. V.
-Kreisverband Cham-



 Sparkasse
im Landkreis Cham

23.10.2024

Martin Wanninger

1

Agenda

Begrüßung und Grußworte

Dr. Andreas Stangl – Kreisvorsitzender BWE

Martin Wanninger – Sparkasse im Landkreis Cham

Maßgeschneiderte Sicherheiten für Vermietende -

Absicherung rund um das vermietete Objekt

Martin Wanninger - Vertriebsdirektor Sparkasse Cham

Fallstricke für Vermieter im Mietverhältnis

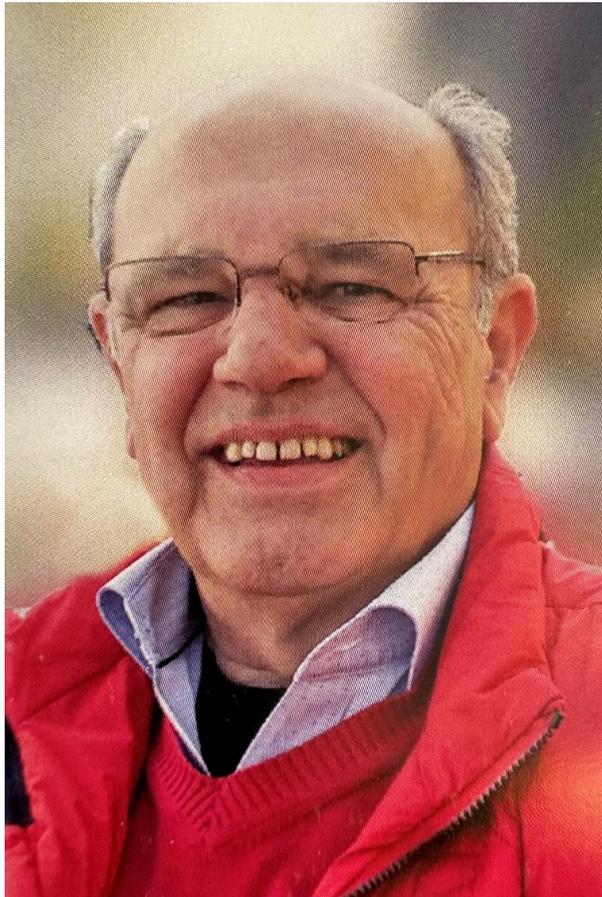
Dr. Andreas Stangl – Rechtsanwalt und Kreisvorsitzender des BWE, Cham

Steuerrecht beim Erben und Vererben

Dipl.-Kaufmann Sebastian Wilder (Univ.),

Wilder & Partner Steuerberater, Cham

Einladung zum gemeinsamen Ausklang durch die Sparkasse!



In Erinnerung an unser langjähriges
Vorstandsmitglied des BWE Kreisverbandes Cham

Herrn

Josef Berthold

Dipl. Ing. Architekt

* 07. November 1947

† 10. April 2024



**Maßgeschneiderte Sicherheit
für Vermietende:**

**Absicherungen Rund um das
vermietete Objekt**

Ausgangslage

Die Wohngebäudeversicherung

- VGV-Vario (Auszug)
- Leistungsbeispiele

Haftpflichtrisiken

- Haftung aus Grund-/Immobilienbesitz
- Haftung aus weiteren Gründen
-

Rechtsschutz für Vermietende



Die Pflichten von Vermietenden

Immobilienvermieter müssen gegenüber ihren Mietern **einige wichtige Pflichten nachgehen**. **Vermietern ist es nicht nur rechtlich vorgeschrieben** diesen Pflichten nachzukommen, sondern dies trägt auch zu einem guten/harmonischen Mietverhältnis bei.

An **sich selbst** denken ist allerdings nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber hochgradig sinnvoll!

Die **richtige Absicherung** trägt einen erheblichen Teil zu einer stressfreien Vermietung bei.

Hier eine bedarfsoffene Auflistung:

- Wohngebäudeversicherung
- Glasversicherung
- Haftpflichtversicherung(en)
- Rechtsschutzversicherung
- Bauleistungsversicherung
-



Sind zusätzliche Policen sinnvoll?

Wie sinnvoll es ist, bestimmte **technische Anlagen** und **Ausstattungen** in und am Gebäude separat zu versichern, muss im Einzelfall entschieden werden. Dies gilt ebenso für eine spezielle **Mietausfallversicherung** oder speziell zugeschnittene **Bauleistungsversicherungen**.

Bei all diesen Angeboten ist jedoch zu beachten, dass die Beiträge für nicht zwingend notwendige Versicherungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können.



Die Wohngebäudeversicherung

- VGV-Vario (Auszug)
- Leistungsbeispiele



Gelten spezielle Regelungen für vermietete Immobilien?

Grundsätzlich wird bei einer Gebäudeversicherung nicht zwischen selbst genutzten und vermieteten Immobilien unterschieden. Die Leistungen und die versicherten Risiken sind in beiden Fällen identisch. Für den Schutz des Gebäudes müssen grundsätzlich Sie als **Vermieter** sorgen. Nur Sie können eine **Gebäudeversicherung abschließen**.

Mieter haben diese Möglichkeit nicht. Sie können sich z.B. im Rahmen einer **Hausratversicherung** lediglich gegen Folgeschäden an ihrem Eigentum, wie etwa an Möbeln oder Elektrogeräten, schützen.



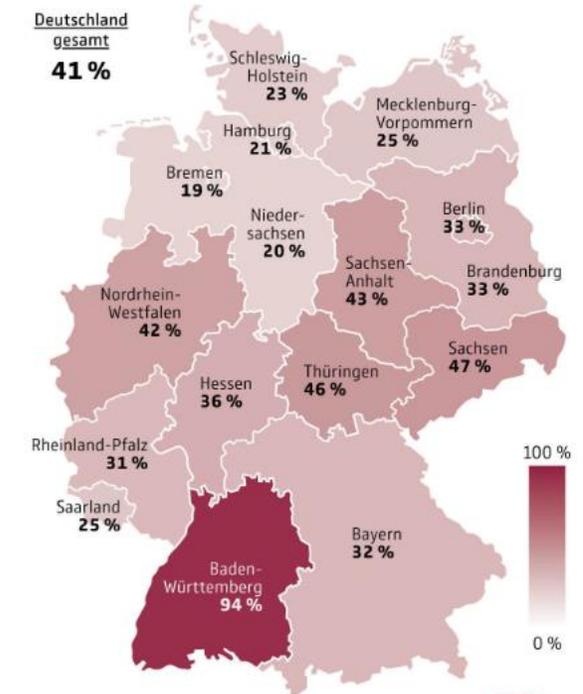


7 Irrtümer über Versicherungsschutz gegen Unwetter

- Mein Haus ist nicht versicherbar
- Nach einem Unwetter bekomme ich erst recht keine Versicherungspolice
- Keine Gefahr, ich wohne weit weg vom Wasser
- Versicherungsschutz gegen Elementarschäden ist teuer
- Elementarschadenversicherung nur bei teurer Selbstbeteiligung
- Ich habe eine Wohngebäudeversicherung, da ist alles drin
- Wozu versichern? Vater Staat wird schon helfen

Umfassend gegen Naturgefahren versichert (Elementarschäden)

Anteil der Gebäude je Bundesland



Quelle: GDV.DE, Schätzung März 2018
© www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

Sind Elementarschäden durch Naturkatastrophen versichert?

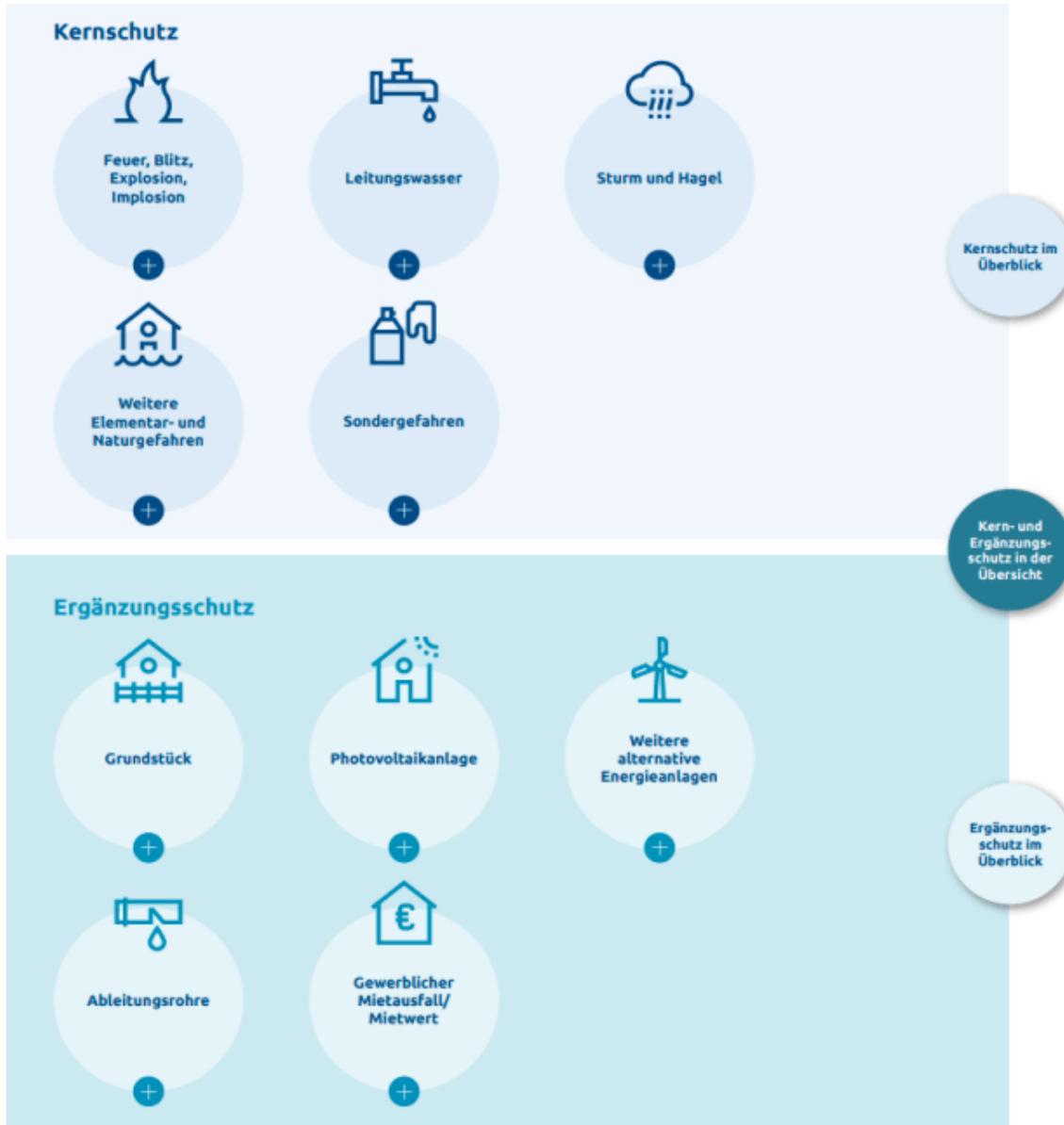
Elementarschäden, die z.B. durch **Überschwemmungen** oder **Starkregen** verursacht wurden, sind in der Regel **nicht versichert**. Auch wenn ein Erdbeben, eine Lawine oder ein Erdrutsch zu Schäden am Gebäude geführt hat, sind diese durch eine normale Gebäudeversicherung nicht abgedeckt. Um auch gegen derartige Schadensereignisse abgesichert zu sein, muss die **Gebäudeversicherung eine Elementarschadendeckung enthalten**.

Ist mein Gebäude überhaupt gegen Elementarschäden versicherbar?

Fakt ist: Über 99 Prozent aller Gebäude in Bayern können bei der Versicherungskammer gegen Naturgefahren versichert werden. Selbst Immobilien, die in der Vergangenheit keinen Versicherungsschutz bekamen, können heute durch verbesserte Risikoanalysen, mehr Hochwasserschutz oder bauliche Maßnahmen versichert werden.

Machen Sie unseren [Risiko-Check](#) und finden Sie heraus, ob Ihre Immobilie in einer Gegend mit hohem Risiko steht.





VERSICHERUNGS KAMMER BAYERN

VGW-Vario:

Grundsätzlicher Inhalt

Rechenbeispiele: Mietausfall bei Wohnräumen

- MfH in Cham
- 6 Whg. a 120qm (Mietspiegel Cham 2024 = 9,26.-€)
- Unterstellte Mieteinnahme je Whg. = 1.111,20€

A) Durch einen hier unterstellten (und versicherten) Schaden sind 2 Wohnungen für 4 Mon. unbewohnbar.

$$2 \times 1.111,20\text{€} = 2.222,40\text{€}$$

$$\rightarrow 2.222,40\text{€} \times 4 \text{ Monate} = \underline{\underline{8.889,60\text{€}}}$$

(Leistung aus der Gebäudeversicherung ohne Einbezug der ebenfalls abgesicherten Mietnebenkosten)

B) Alle Wohnungen nach einem Brand für 11 Mon. unbewohnbar:

$$6 \times 1.111,20\text{€} = 6.667,20\text{€}$$

$$\rightarrow 6.667,20\text{€} \times 11 \text{ Monate} = \underline{\underline{73.339,20\text{€}}}$$

(Leistung aus der Gebäudeversicherung ohne Einbezug der ebenfalls abgesicherten Mietnebenkosten)

1

2

Haftpflichtrisiken

- Haftung aus Grund-/Immobilienbesitz
- Haftung aus weiteren Gründen
-

3

4



Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung

In einem vermieteten Haus oder auf einem Grundstück kann viel passieren. Wenn zum Beispiel durch **bauliche Mängel, glatte Treppen** oder **Vernachlässigung der Streu- und Reinigungspflicht** jemand zu Schaden kommt, müssen Sie für den Schaden aufkommen.

Gewässerschaden Haftpflichtversicherung für Heizöltanks

Wussten Sie, dass der Besitzer eines Heizöltanks für die Verunreinigung von Gewässern und Grundwasser durch auslaufendes Öl haftet, egal, wer den Schaden verursacht hat?
Und wer zahlt den Schaden am Gebäude der durch das Öl verursacht wurde?

Bauherren-Haftpflichtversicherung

Diese schützt bei Schadenersatzansprüchen Dritter, die durch das Bauvorhaben geschädigt wurden.



1



2



3



Rechtsschutz für Vermietende

4



Warum ist Rechtsschutz für Vermietende so wichtig?

Mietstreitigkeiten können Immobilieneigentümer:innen jederzeit treffen. Guter Rat wird da schnell teuer, z.B. wenn

- › die ausstehende Miete eingeklagt werden muss,
- › die unliebsamen Mietenden erst nach einem langen Räumungsprozess ausziehen,
- › Reparaturkosten nach einem Auszug offen sind.

Der Vermieter-Rechtsschutz unterstützt professionell bei der Wahrnehmung der Interessen und schützt vor den hohen Kosten eines Rechtsstreits. Auch die Streitschlichtung betreffende Verfahren sind mitversichert.

UNSER TIPP

Privat-Rechtsschutz ergänzend zum Vermieter-Rechtsschutz

Neben dem wichtigen Vermieter-Rechtsschutz empfehlen wir den Privat-Rechtsschutz. Eine sinnvolle Ergänzung für Vermieter bietet besonders der **Baustein Privat-Rechtsschutz**, da der Vertrags-Rechtsschutz enthalten ist. Z.B.: Die beauftragten Handwerker sollten Ihre Räume renovieren. Aber das, was Sie jetzt sehen, hat mit ordnungsgemäßem Handwerk nicht viel zu tun.

WAS LEISTET DER VERMIETER-RECHTSSCHUTZ?

Ob ausbleibende Mietzahlungen, der Streit um die Nebenkostenabrechnung oder der Räumungsprozess: Die Zahl der gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen nimmt ständig zu. Unser Vermieter-Rechtsschutz sichert Immobilieneigentümer optimal ab.

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Wohnungsräumung: Ihre Mieterin zahlt seit Monaten die Miete nicht. Sie möchten die Miete einklagen und die Räumung durchsetzen. | <ul style="list-style-type: none"> Kosten im Rahmen einer Folgeerschließung: In der Straße Ihres vermieteten Objekts werden die Bürgersteige und Laternen erneuert. Als Anlieger sollen Sie 8.000 € zahlen. Sie klagen vor dem Verwaltungsgericht. | <ul style="list-style-type: none"> Mietstreitigkeiten: Ihre Mieterin zieht ohne vorherige Kündigung aus und stellt die Mietzahlung ein. Darüber hinaus sind beim Auszug Schäden entstanden. Sie klagen Ihre Ansprüche ein. | <ul style="list-style-type: none"> Strafanzeige: Vom Dach Ihres vermieteten Wohnhauses fallen bei einem starken Wind Dachziegel herunter und verletzen dabei einen Passanten. Dieser erstattet Strafanzeige mit dem Vorwurf, Sie hätten das Dach nicht regelmäßig gewartet. Die Staatsanwaltschaft leitet gegen Sie ein Strafverfahren wegen fahrlässiger Körperverletzung ein. |
| <p>Streitwert: 5.400 €
Kostenrisiko: 3.300 €</p> | <p>Streitwert: 8.000 €
Kostenrisiko: 4.200 €</p> | <p>Streitwert: 9.500 €
Kostenrisiko: 5.000 €</p> | <p>Kostenrisiko: 1.300 €</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen: Ihr Mieter klagt gegen Sie aufgrund seines Auskunftsrechts wegen der bezüglich seiner Person erhobenen Daten. Sie sind der Auffassung, ihm bereits alle Daten zur Verfügung gestellt zu haben. | <ul style="list-style-type: none"> Fehlerhafte Bescheinigungen: Die Behörde wirft Ihnen vor, die Vermieterbescheinigung nicht richtig und fristgerecht ausgestellt zu haben, und erlässt einen Bußgeldbescheid. Dagegen möchten Sie sich verteidigen. | <ul style="list-style-type: none"> Ärger mit der Eigentümergemeinschaft: Die Eigentümerversammlung beschließt umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die Ihrer Ansicht nach nicht das Gemeinschaftseigentum betreffen. Sie fechten den Beschluss an. | <p>Angegeben ist das Kostenrisiko eines Rechtsstreits – bis einschließlich zur ersten Instanz – in der jeweils beschriebenen Situation.</p> |
| <p>Streitwert: 3.000 €
Kostenrisiko: 2.000 €</p> | <p>Kostenrisiko: 1.100 €</p> | <p>Streitwert: 30.000 €
Kostenrisiko: 7.900 €</p> | |

Vielen Dank



Weil`s um mehr als Geld geht
– WIR sind für Sie da!



Viel Spaß und gute Gespräche mit der Absicherung "Rund um die Vermietung"



Wichtiger Hinweis

- Die Präsentation wurde von der SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM nach bestem Wissen und Gewissen nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt.
- Die Information oder Dokumente sind weder als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Bank-, Rechts- und/oder Steuer-Beratung
- Eine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Informationen, gemachter Angaben sowie Einschätzungen ist ausgeschlossen. Ferner haftet die SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM nicht für Schäden oder Verluste, welche dem Empfänger oder Dritten durch die Benutzung der Präsentation bzw. der darin enthaltenen Informationen entstanden sind.
- Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. Für aktuelle Preise, Informationen zur Zinsberechnungsmethode und weitere Informationen steht die SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM selbstverständlich gerne zur Verfügung.
- Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung eines Finanzinstruments.
- Es besteht keinerlei Zusage, dass ein in dieser Präsentation genanntes Portfolio oder eine Anlage eine günstige Anlagerendite erzielt.
- Für die Vermittlung von Kurs- und/oder Zinsgestaltungsgeschäften erhalten wir von unseren Vertriebspartnern eine Vertriebsprovision.