



VERSICHERUNGSMAKLER

PRESSEINFORMATION 24. JULI 2013



Gewerblich genutzte Mietobjekte oft falsch versichert

Die schriftliche Festlegung, wie Gebäude und Einrichtung definiert werden, ist für Nutzer gewerblicher Mietflächen wichtiger als oftmals angenommen. Immer wieder kommt es zu Deckungslücken im Filialeinzelhandel, wie der auf diese Branche spezialisierte Industrierversicherungsmakler BDJ regelmäßig innerhalb von Neukundenberatungen feststellen muss.

Im Schadensfall kann die Aufteilung von Einrichtung und Gebäude existentiell sein und sollte deshalb möglichst frühzeitig geklärt werden. Standardversicherungsbedingungen sehen Einrichtungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, als Gebäudebestandteil an. Dann würde die Geschäftsinhaltsversicherung für die oft teuren Mietereinbauten im Schadensfall nicht aufkommen. Was ist zu tun? Der Filialeinzelhandel nutzt überwiegend gemietete Gebäude. Oft werden kleinere Einheiten in Gebäuden oder Einkaufszentren angemietet. Grundsätzlich versichern die Eigentümer ihre Gebäude und die Mieter ihre Betriebs- und Geschäftsausstattung, Maschinen und Lagerbestände.

„Oftmals unbekannt ist“, wie Frank Stelling, Kundenbetreuer von BDJ Versicherungsmakler für den filialisierten Einzelhandel, anmerkt „dass in vielen Mietverträgen von dieser Grundregel zum Teil deutlich abgewichen wird“. Teilweise würden die Räumlichkeiten quasi als gänzlich leere Hüllen vermietet. Nur der Roh-Estrich, kahle Wände und Übergabepunkte für Strom, Wasser und sonstige Medien seien vorhanden. Alle weiteren Dinge hat der Mieter auf eigene Kosten einzubringen. Das geht von der Beleuchtung über übliche Mietereinbauten wie Einbauschränke bis hin zu klassischen Gebäudebestandteilen, wie der Leitungswasserinstallation, dem Einbau von Küchen mit besonderen Bedürfnissen, Ölabscheidern, einem verstärkten Stromnetz oder Fliesen an Wänden und Böden. Selbst Änderungen an der Fassade des Gebäudes gehören dazu.



Frank Stelling
BDJ Versicherungsmakler

Neben der Pflicht der Instandhaltung wird der Mieter in der Regel auch verpflichtet, für diese von ihm vorgenommenen Einbauten Versicherungen abzuschließen. Diese Forderungen können von klassischen Feuer-, Leitungswasser- und Sturm/Hagel-Deckungen bis zu Allgefahrenversicherungen gehen. Der Gebäudebegriff wird dabei teilweise abgedungen, indem



VERSICHERUNGSMAKLER

die genannten Mietereinbauten als nur vorübergehend in das Gebäude eingebracht definiert werden und demzufolge nicht Bestandteil des Gebäudes werden (§ 95 BGB). Der Vermieter schließt im Gegenzug eine eigene Gebäudeversicherung ab, in der genau die oben genannten Gebäudebestandteile gerade nicht vom Deckungsumfang erfasst sind. „Das spart dem Vermieter nicht unerheblich Prämie, da die Versicherungssumme dadurch deutlich reduziert werden kann.“ begründet Stellung.

Er empfiehlt daher, als Mieter in den Versicherungsvertrag unbedingt eine besondere Formulierung aufzunehmen. Diese solle lauten: „Dem Versicherungsnehmer gehörende und/oder von ihm vorgenommene und/oder übernommene Einbauten in gemieteten oder geleasteten Räumen oder Gebäuden sind mitversichert, auch dann, wenn es sich um wesentliche, eigentlich unter Position Gebäude zu erfassende, Gebäudeteile handelt.“ Diese Werte müssen auch bei der Ermittlung der Versicherungssumme berücksichtigt werden. Gegebenenfalls ist auch die Mitversicherung fremden Eigentums, wichtig bei Franchisenehmern, zu beachten.

Über BDJ Versicherungsmakler GmbH & Co. KG:

BDJ Versicherungsmakler GmbH & Co. KG betreut Kunden aus dem Industrie-, Handels- und Dienstleistungssektor als international agierender, moderner Risikoberater und -manager. Das inhabergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Hamburg ist seit über 165 Jahren im Versicherungsmarkt tätig.

Als Industrie-Versicherungsmakler mit umfassenden Dienstleistungen betreuen wir unsere Kunden mit 90 auf Wirtschaftsbranchen spezialisierten Kundenbetreuern und Mitarbeitern. In über 75 Ländern unterstützt BDJ seine Kunden mit einem bewährten Partner-Auslandsnetzwerk.

Die Kunden von BDJ vertrauen auf

- die systematische Risikoanalyse,
- die fachkundige branchenorientierte Hilfestellung,
- moderne Versicherungslösungen zu marktgerechten Preisen,
- den einfachen Risikotransfer zu Versicherern, die zum Kunden passen,
- und darauf, dass sie im Schadensfall von den BDJ Schadenbetreuern kompetent und wirkungsvoll vertreten werden.

BDJ hilft mit fundierten Fachkenntnissen über eine Vielzahl von Wirtschaftsbranchen den Bestand und das Wachstum des Unternehmens der Kunden zu sichern.

BDJ-Kunden nutzen ein internetgestütztes Informationsportal, das ihnen täglich aktualisierte Informationen und Dokumente zu Versicherungs- und Schadenangelegenheiten bietet.

Pressekontakt:

Judith Pfaff
BDJ Versicherungsmakler GmbH & Co. KG
Trostbrücke 1
20457 Hamburg
Telefon: 040 37603-181
E-Mail: pfaff@bdj.de