

2.7.2021

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen: Nachlese zum Praxisworkshop - Versicherungen in Wohnprojekten 28.6.2021

Überblick über relevante Versicherungen

Walter Wörz – BROT Pressbaum: Walter Wörz arbeitet in einem gemeinnützigen Sozial-Unternehmen – Betriebssicherheit war großes Thema. Er betreut die Versicherungsangelegenheiten im Wohnprojekt Brot-Pressbaum

Siehe dazu PPT-Präsentation

Versicherungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte / Vereine:

Vereinshaftpflicht dient bei Haftung – ggf. auch schon im Vorfeld der Gründung. Vorstand ist auch mit Privatvermögen in der Haftung.

Vereinsrechtsschutz dient bei Haftung des Vorstands – auch bei Fahrzeugen im Besitz des Vereins, optionale Zusatzvereinbarung

Bauherrnhaftpflicht nur relevant, wenn Projekt selbst Bauherr ist (selber bauen, finanzieren > bei Vermögenspool, Eigenleistungen, etc.), relativ gute Deckungen.

Grundstückshaftpflicht ist nur relevant, wenn Projekt Eigentümer bzw. Pächter und Betreiber der Liegenschaft ist.

Umwelthaftpflicht – ist Bündelversicherung – mit der anderen gekoppelt (bei Schäden mit Umweltfolgen)

Betriebsbündelversicherung – ab der Besiedelung – für betriebliche Teile (z.B. Food-Coop, Gemeinschaftsküche, Gästewohnung > alle haustechnischen Anlagen, inkl. Waren und Vorräte, Küchenausstattung, etc. – inkludiert auch Brand, Diebstahl, etc. – Kosten), ~ am Niveau von normaler Haushaltsversicherung

Betriebsbündel-/ bzw. -haftpflicht – ist nur relevant, wenn Projekt Betreiber ist (z.B. Bewirtschaftung von Freiflächen, Kindergarten, Werkstättenbetrieb)

Gebäudebündelversicherung: ab Besiedelung, vor Baubeginn inkl. Grundstückshaftpflicht, Rohbaudeckung, Feuer, Glas, Leitungswasser,...

Kollektivunfallversicherung – wenn viel Eigenleistung erbracht wird, zum Schutz bei Unfällen / Personenschäden im Rahmen der Ausübung von Vereinstätigkeit. Umfang je nach Tätigkeitsbereichen – betrifft alle Mitglieder

Haushaltsversicherungen (nicht) verpflichtend für BewohnerInnen, denn es gibt keine gesetzliche Verpflichtung – Bei BROT Pressbaum wurde das aber vom Verein vorgeschrieben – sollte auch grobe Fahrlässigkeit beinhalten (Zimmerbrand, etc.)

KFZ-Versicherung, wenn Fahrzeuge im Besitz des Vereins sind – unabhängig für welche Fahrten es genutzt wird – unabdingbar für Anmeldung des Fahrzeugs, gesetzlich verpflichtend

TIPP: Unbedingt einen guten Makler / Beratung suchen, der die jew. Versicherungspolizzen auch erklärt, was im jeweiligen Fall enthalten ist.

Zivil & Strafrechtliche Aspekte sind als Verein gegeben, daher unbedingt versichern

Diskussion

Diskutant*innen im Fishbowl: Walter Wörtz – BROT Pressbaum; Markus Riemer – Lebensgut Miteinander (Rohbach a.d.G.); Martin Krenn – Wohnprojekt Wien; Martin – Mauersegerei (Wien); David & Flo – KooWo (Volkersdorf); Helene – WILLDAwonen (Wien)
Auflistung der Namen ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Fallbeispiele – Unfall bei Rutsche:

Sofern es keine Elterninitiative ist, sondern die Rutsche im Auftrag des Vereins errichtet wurde, ist er in der Haftung, wenn grobe Fahrlässigkeit / Schaden bei Rutsche gegeben ist. Spielgeräte, Wege, etc. müssen immer so in Stand gehalten werden, dass sich niemand verletzen kann. Bei Elektro-Unfällen gibt es z.B. eine automatische Anzeige, kann u. U. strafrechtliche Konsequenzen zur Folge haben.

Ortsüblichkeit/übliche Praxis:

Bei kleinen Hütten, Ästen im Gelände/ Umland, etc. gilt **Ortsüblichkeit**, keine Maßnahmen erforderlich. Hinweise sind jedoch bei tatsächlichen Gefahren wichtig: z.B. Schwimmteich, darf nicht frei zugänglich sein, Baggerarbeiten, bei denen Gefahr ausgehen könnte,....

Beschilderung, die auf Baustelle, etc. hinweist, kann trotzdem nicht wirklich valide sein, da v.a. Kinder das nicht unbedingt lesen können, bzw. wenn grobe Fahrlässigkeit bei Instandhaltung. Andererseits haften die Eltern für die Kinder.

Hinweise und Reglements sind entsprechend zu kommunizieren: z.B. Protokoll der Vollversammlung mit Beschlüssen, Vorstandsbeschluss, werden an alle Mitglieder versendet, bzw. entsprechende Mails als Hinweis, dass gerade Gefahr (durch Bagger, etc.) gegeben ist. Wenn die befugten Organe das in den entsprechend genutzten Kanälen kommunizieren, dann ist das ok > geübte Praxis

Aber ich kann immer Schadenersatz einklagen oder?

Nicht, wenn Situation als geübte Praxis allen (auch den Nachbarn / deren Kindern) bekannt ist. Man kann nicht alle Äste, etc. wegräumen. Ortsüblich wäre hier, dass alle Kinder alle Bereiche nutzen dürfen z.B. innerhalb des Wildgartens! Es gibt keine Abgrenzung unseres Projekts, wie auch bei WILLDAwohnen.

Wenn ein Wohnprojekt wie Queerbeet innerhalb eines Wohnareals (Wildgarten) liegt, wo auch Vereinsfremde Kinder rutschen, wie ist es dann? Müssen / sollen alle Spielgeräte (Rutsche/ Schaukel) TÜV geprüft und gewartet sein? Spielgeräte werden bei WILLDAwohnen nur aufgehängt und dann wieder weggeräumt.

Bei einer Kindergruppe bzw. öffentlichen Einrichtungen besteht Prüfpflicht (TÜV).

Aber im privaten Bereich - wenn die Elterninitiative das selber errichtet, ist es ein Graubereich. Wenn es keinen Einspruch gibt, dann ist es Konsens, muss aber in entsprechend einwandfreiem Zustand erhalten werden, da Kinder das nicht einschätzen können, ob das benutzbar / stabil ist.

Haftungsausschluss: Fahrlässigkeit vermeiden

Bei Wohnprojekt Wien ist Spielbereich in Verantwortung der Hausverwaltung > Ablauf daher: Freiraumgruppe berichtet an Hausverwaltungsgruppe, aber bis etwas passiert, dauert das länger, bis die Hausverwaltung etwas unternimmt.

Der Nachweis, dass umgehend über den Schaden schriftlich informiert wurde, ist relevant

Hab ich nicht deshalb Versicherungen, dass, wenn der Verein in die Haftung kommt, er versichert ist?

Beispiel: Vorstand beauftragt Spielplatzverantwortlichen, wenn er über defektes Spielgerät informiert wurde. Wenn aber dieser Spielplatzverantwortliche nichts tut, also grob fahrlässig handelt, ist das durch Haftpflicht trotzdem gedeckt, der Vorstand ist somit entlastet – aber nur, wenn er auch den Spielplatz gesperrt hat. ggf. Judikatur dazu anschauen (Ris-Texte). Haftpflichtversicherung schützt nicht, wenn fahrlässig gehandelt wurde, sie schützt nur, wenn alles dafür getan wurde, um den Schaden zu vermeiden.

Mauerseglerei – Werkstatt wird von Vereinsmitgliedern und Externen genutzt, geschultes und ungeschultes Personal. Heikel, weil auch von Nicht-Mitgliedern genutzt

Braucht Erklärung mit Haftungsausschluss – Werkstatt-Policy / Ordnung – angelehnt an Arbeitnehmer*innenschutzgesetz (siehe Werkstatt-Policy Beispiel zum Download)

WILLDAwohnen (Wien) – Werkstatt ist nur für interne nutzbar.

Wenn Vollversammlung / Vorstand die Werkstatt- Ordnung beschließt, dann würde das ausreichen, wenn es im Anschluss allen zur Kenntnis gebracht wird.

Es ist vorhergesehen, dass etwa alle 2 Jahre (?) eine Objektsicherheitsprüfung vorgenommen werden muss. Wie ist die Haftungsfrage, wenn man diese in Eigenregie durchführt?

Nicht bekannt, ist in ÖNORM B1300 geregelt. Jedes Audit/ auch interne, müssen jedenfalls genau dokumentiert werden.

Zusammenarbeit mit Versicherungsmakler

BROT Aspern – am Gebäude (betrieblich) mangelhaft hergestellt, 2. Fall, dass Wasser aus dem Gebäude rinnt

Empfehlung: Zusammenarbeit mit einem guten Versicherungsmakler. Versicherungsmakler sind nicht Angestellte von Versicherungen, sondern selbstständige Unternehmer und agieren wie Anwälte für ihre Kunden. Einen guten Versicherungsmakler erkennt man daran, wenn man das Gefühl hat, bei Schäden gut aufgehoben zu sein und eine zufrieden stellende Schadensabwicklung erfolgt.

Welche Versicherung ist zuständig? Gebäudebündelversicherung/ Betriebsbündelversicherung/ Haushaltsversicherung

Es gibt klare Abgrenzungen, was zum Gebäude und was zur Wohnung gehört: Brand, eigener Wasserschaden etc. betrifft Teile der HH-Versicherung bzw. Teile der Gebäudebündelversicherung. Es gibt Bereiche innerhalb von Wohnungen, die nur durch private Haushaltsversicherungen abgedeckt wird. Ein Wasserschaden in der Wohnung oder auch Glasbruch (für Fenster) ist auch im Bereich einer Haushaltsversicherung. Oftmals ist jedoch eine Abklärung erforderlich, welche Versicherung den konkreten Schaden übernimmt.

So wurde z.B. ein selbst verursachter Wasserschaden wider Erwarten von der Gebäudeversicherung des Wohnprojekts getragen.

Ablauf: Zuerst Abklärung der Schadensursache. Üblicherweise übernimmt der Makler die Abklärung, welche Versicherung zuständig ist. Unabhängig davon sind vom Geschädigten meist Kostenvoranschläge einzuholen.

Grüner Markt - Glasscheibe im Boden durch Tablett voller Gläser auf Gemeinschaftsterrasse gesprungen. Verein ist (noch) nicht versichert, HH-Versicherung der Mieter weigert sich zu zahlen, da es auf einer gemieteten Fläche passiert sei. Mieter der Gemeinschaftsfläche ist der Verein.

Das wäre an sich ein Fall für die private Haushaltsversicherung, wo auch die private Haftpflichtversicherung (bei grober Fahrlässigkeit) drin sein sollte > Versicherung mit Vertragskündigung drohen. Wichtig wäre hierbei, einen guten Makler zu haben, der die Interessen seiner Kunden vertritt.

Brandmeldanlage löst wiederholt Fehlalarm aus, irgendwann stellt die Feuerwehr eine Rechnung aus (ca. 1000 EUR). Wer zahlt? Hersteller haftet im Prinzip nur für das Gerät. HH-Versicherung zahlt wahrscheinlich nicht oder es gibt keine.

Abklärung mit Makler

Haushaltsversicherungen

Wenn einzelne Bewohner*innen keine Haushaltsversicherung haben, kann dies zu Problemen führen. Die Haushaltsversicherung ist vor allem ein Schutz für die Bewohner*innen. Bei einem Brandschaden wurde z.B. alles (vom Mobilar bis zur Bekleidung) durch die Rauchgase unbrauchbar. Daher wurde Schaden übernommen. Ohne HH-Versicherung könnte es im schlimmsten Fall zum Privatkonkurs der Person führen, wenn die sich sonst alles neu anschaffen müsste.

HH-Versicherung ist IMMER sinnvoll. Meistens ist auch die Privat-Haftpflicht enthalten und alleine dafür lohnt es sich. HH-Versicherung macht vor allem in der Einzugsphase Sinn, wo viel montiert, transportiert usw. wird. Empfehlung, dafür zu sorgen, dass alle Nutzer*innen eine Haushaltsversicherung abschließen.

Regelungen für Betriebswohnungen (Rechtsform GmbH)

Weiß zufällig wer ob Betriebswohnungen genauso geregelt sind wie private Wohnungen? Also brauchen z.B. die Mieter:innen der Betriebswohnung auch eine Haushaltsversicherung oder würde das über die Gebäudebündelversicherung abgedeckt. Es gibt keinen Gewerberechtlichen Geschäftsführer, da Vermietung kein Gewerbe. Geschäftsführung ist vom Hausverein (bei Vereinsbehörde angemeldet) beauftragt. Hausverein ist die letzte Instanz.

Normalerweise ist jedes Unternehmen, das unabhängig bilanziert, ein eigener Rechtskörper, daher eigene Versicherungen. Aber ggf. Versicherungen als Gesamtpaket abschließen – für die

unterschiedlichen Rechtskörper. Bei GmbH an WKO wenden, da andere Rechtsgrundlage (andere Rahmenbedingungen) als bei Verein, selbst wenn wahrscheinlich gleiche Versicherungen abzuschließen sind.

Betriebs-Bündel-Versicherung

Enthält mehrere Pakete (aus Gebäude-Haftpflicht, etc.), was aber kein Nachteil sein muss.

Bei Unterversicherung, bekommt man nicht den vollen Neuanschaffungswert ersetzt – bei Gebäude sind das in der Regel die Gesamterrichtungskosten (Realwert)

Versicherungslücken schließen

Kolokation am Seebogen - Problematik bei gemeinsamer Nutzung von Verein, aber auch anderen MitbewohnerInnen. Wie ist das mit einem Konter/Jugendraum? Einrichtung/Aufsicht? Im Haus gibt es mehrere „Mitspieler“, wer ist wofür verantwortlich? Es gibt Räume, die vom Wohnprojekt genutzt und betrieben werden, und Räume, für die der Bauträger verantwortlich ist.

Es braucht saubere Lösung von Seiten des Bauträgers.

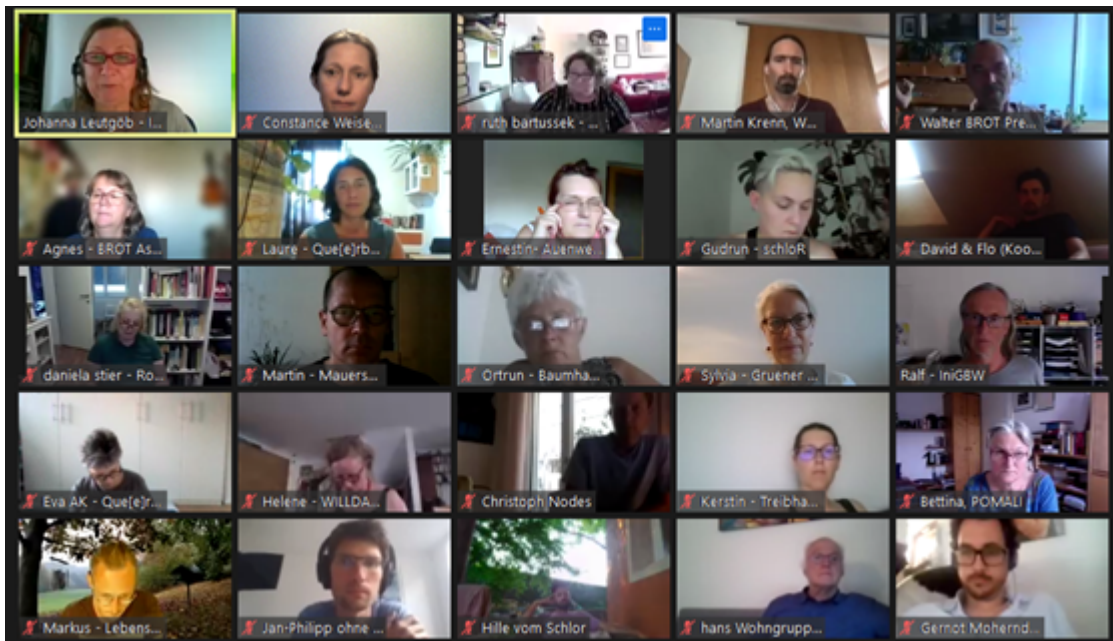
Vereinshaftpflicht

Silberstreif (Sbg) – Verein, der von gemeinnützigen Bauträger Haus mit einzelnen Mietverträgen nutzt, aber als Verein braucht es doch Sicherheit. Als Gegenleistung mussten sie sich bereit erklären, einen Siedlertreff einzurichten, wo sie auch Veranstaltungen abhalten.

Vereinshaftpflicht (bis 100 Mitgliedern durchaus erschwinglich – ca 100 € / Jahr) und Rechtsschutz auf das jeweilige Betätigungsfeld bezogen (~1000 € / Jahr). Abklärung, ob relevant, wenn Projekt nicht selber Betreiber ist. Kleine Vereinstätigkeit mit geringem Risiko – ggf. Rechtsberatung einholen

Screenshots von der Veranstaltung

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit



Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen: Plattform und Interessensvertretung

Mit großem ehrenamtlichen Engagement setzt sich die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen für die Interessen und Bekanntmachung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte ein. Siehe auch Video der Initiative: <https://youtu.be/G2qQAO-8L8>

Spenden: die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen freut sich über Spenden in jeglicher Höhe.

Bankverbindung: Erste Bank · BIC GIBAATWWXXX · IBAN AT55 2011 12926672 8400

Natürlich freuen wir uns auch über neue Mitglieder: <https://www.inigbw.org/mitglied-werden>

Abschluss Statements: Was nehme ich mir vom heutigen Workshop mit?



Rückfragen

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, 1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 28/2/15, www.inigbw.org, kontakt@inigbw.org; www.facebook.com/Gemeinsam.Bauen.Wohnen