

Die Wohngebäudeversicherung

Erläuterungen zu den Leistungspunkten

Wir wollen, dass Sie verstehen, was Ihnen ein Tarif bieten kann. Denn viele Begriffe aus der Versicherungswelt können für einen Kunden verwirrend sein und zu Missverständnissen führen. Auf den nachstehenden Seiten beschreiben wir daher die einzelnen Leistungspunkte rund um die Wohngebäudeversicherung etwas anschaulicher. Wenn trotzdem noch Fragen offen bleiben sollten, zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren.



Ein grundlegendes Problem ist, dass viele auf der „Jagd“ nach dem günstigsten Angebot sind. Was steht z. B. beim Autokauf oft im Fokus? Komfort und Sicherheit! Beides bieten wir Ihnen mit unserem Gebäudespezialtarif.

Unterversicherungsverzicht

Die vertraglich vereinbarte Versicherungssumme entspricht der maximalen Entschädigung im Totalschadenfall. Daher sollte die Versicherungssumme auch dem tatsächlichen Wert Ihres Wohngebäudes inklusive aller Nebengebäude (z.B. Garage) entsprechen. Ist der tatsächliche Wert des Gebäudes jedoch größer als die vereinbarte Versicherungssumme, spricht man von einer Unterversicherung. Diese Unterversicherung wird dann im Schadenfall entsprechend anteilig auf die Schadenzahlung angerechnet. Ein Beispiel hierzu:

Die Versicherungssumme wurde mit 200.000 Euro vereinbart. Der tatsächliche Neuwert des Gebäudes beträgt 400.000 Euro und damit nur die Hälfte der eigentlich benötigten Versicherungssumme. Damit wird auch jeder Schaden nur zur Hälfte erstattet. Ein Schaden in Höhe von 15.000 Euro wird also nur mit 7.500 Euro erstattet.

Um die Folgen dieser „Fehleinschätzung der Versicherungssumme“ zu vermeiden, haben wir mit dem Versicherer vereinbart, dass bis zur Höhe der dokumentierten Versicherungssumme kein Abzug wegen Unterversicherung vorgenommen wird.

Grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalles

Wurde ein Schaden durch Sie (mit-)verursacht, prüft der Versicherer, ob Sie evtl. grob fahrlässig gehandelt haben. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn ein brennender Adventskranz längere Zeit unbeobachtet bleibt und daraufhin das Gebäude ausbrennt. Aber auch wenn eine Badewanne überläuft, weil Sie wegen eines Telefonates vergessen das Wasser wieder abzudrehen. Oder auch wenn Fenster geöffnet sind, aber das Haus verlassen wurde und so ein „erleichterter Einbruch“ ermöglicht wird. Wenn dies der Fall ist, kann der Versicherer die Leistung entsprechend der Schwere des Verschuldens anteilig kürzen. Ob grobe Fahrlässigkeit vorliegt und in welcher Höhe eine Kürzung durch den Versicherer möglich ist, ist immer eine Einzelfallentscheidung. Das Problem dabei ist jedoch, dass der Versicherungsnehmer beweisen muss, nicht grob fahrlässig gehandelt zu haben. In unserem Angebot verzichtet der Versicherer auf die Einrede der groben Fahrlässigkeit, und kann nur noch wegen vorsätzlicher Herbeiführung des Versicherungsfalles die Leistung verweigern.

Grob fahrlässige Verletzung von Obliegenheiten

Versicherer kalkulieren ihre Tarife nach der Berechenbarkeit eines Schadensrisikos. Ändern sich die Rahmenbedingungen, ändert sich auch das Risiko. Damit der Versicherer jederzeit über die Risikohöhe informiert bleibt, werden mit dem Versicherungsnehmer sogenannte Obliegenheiten vereinbart. In der Wohngebäudeversicherung sind dies u.a. Anzeigepflichten (z.B. wenn am Gebäude Baumaßnahmen durchgeführt werden, in deren Verlauf das Dach ganz oder teilweise entfernt wird, wodurch die Gefahr eines Sturmschadens steigt),

Sicherheitsvorschriften (z.B. in der kalten Jahreszeit alle Gebäude und Gebäudeteile zu beheizen und dies genügend häufig zu kontrollieren) oder auch Verhaltensvorschriften im Schadenfall (z.B. für die Abwendung und Minderung des Schadens zu sorgen usw.). Ein Verstoß gegen derartige Obliegenheiten kann zur Kündigung und/oder Leistungsfreiheit des Versicherers führen, sofern der Verstoß grob fahrlässig erfolgt ist. Hier konnten wir vereinbaren, dass der Versicherer bis zu einer Schadenhöhe von 10.000 € auf den Einwand verzichtet und darüber hinaus maximal eine Kürzung von 40 % des Schadens vornehmen kann. Nur eine vorsätzliche Obliegenheitsverletzung führt zur Leistungsfreiheit und/oder Kündigung.

Schäden durch Graffiti

Für die einen sind Graffiti Kunst, für andere nur ärgerliche Schmierereien. Wenn Ihre Fassade mit einem solchen „Kunstwerk“ besprüht wurde, zahlt die Versicherung für die Beseitigung. Zwar gibt es bereits spezielle Wandfarben auf denen Graffiti schlecht haften, aber diese sind sehr teuer und technisch noch nicht vollständig ausgereift. Auch werden leider immer wieder auch Fensterscheiben beschmiert. Ein weiteres Problem ist, dass die „Künstler“ in den allermeisten Fällen nicht auffindbar sind und damit nicht haftbar gemacht werden können.

Übrigens kann für Vermieter ein weiterer finanzieller Verlust entstehen. Denn wenn die Schmierereien nicht innerhalb einer angemessenen Frist entfernt werden, können die Mieter sogar die Mietzahlungen kürzen. Graffitischäden lassen sich durch Zuschlag bis zu einer Versicherungssumme von 3000 € mit einer Selbstbeteiligung von 150 € mitversichern.

Unterbringungskosten im versicherten Schadenfall

Ein Wohngebäudeschaden kann dazu führen, dass Ihre eigene Wohnung für mehrere Wochen oder Monate nicht bewohnbar ist und Sie sich im Hotel einquartieren müssen. Die Möglichkeit bei Freunden, Bekannten oder Nachbarn unterzukommen ist zwar in der Theorie oft gegeben, in der Praxis nagt dies jedoch oft am Nervenkostüm aller Beteiligten.

Wesentlich besser lassen sich die nötigen Aufräumarbeiten in Ruhe in einem Hotel oder einer Pension planen – vor allem wenn diese Kosten dann vom Versicherer übernommen werden. (bei uns: bis 100,-€ pro Tag max:12 Monate)

Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- u. Schutzkosten

Aufräumungskosten und Abbruchkosten sind ein wesentlicher Teil der Gebäudeversicherung. Denn neben den eigentlichen Aufräumungs- und Abbruchkosten ist auch die Entsorgung des Schuttes mitversichert. Der fällt besonders nach einem Brand unter die Rubrik „Sondermüll“ und verursacht erhebliche Kosten. Bewegungs- und Schutzkosten entstehen immer dann, wenn Sachen zum Zweck der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung bewegt, verändert oder geschützt werden müssen. Hierunter fallen z.B. die Kosten für die Demontage einer Einbauküche, um an die schadhafte Stelle eines Rohres zu gelangen.

Sonstiges weiteres Grundstückszubehör/-bestandteile

Klingel- und Briefkastenanlagen, Müllboxen sowie Terrassen, Carports, Gewächs- und Gartenhäuser, Hundehütten, Hof- und Gehwegbefestigungen fallen unter den Posten sonstige/s, weitere/s Grundstückszubehör/-bestandteile. Diese Dinge sind über die Gebäudeversicherung normalerweise nicht versichert, da sie auf dem Grundstück stehen und nicht im Haus untergebracht sind. Da die oben genannten Positionen jedoch regelmäßig in keiner anderen Versicherung (z.B. Hausratversicherung) mitversichert sind, ermöglichen einige Versicherer den Einschluss in die Wohngebäudeversicherung.

Garten- und Gewächshäuser sowie Geräteschuppen gelten hier auch versichert, sofern der Gebäudeeinzelwert (Neuwert) 20.000 € nicht übersteigt.

Rauch, Überschallknall, Implosion, Fahrzeuganprall

Rauch- oder Verrußungsschäden am Gebäude sind als Folgeschaden eines Brandes selbstverständlich versichert. Was aber, wenn die Rauchentwicklung ohne eine Flammenbildung geschieht - Z.B. bei einem Schmorschaden? Genau hier greift die Deckungserweiterung für Rauchschäden. Ein Überschallknall durch z.B. zu tief fliegende Militärmaschinen, kann die Glasscheiben Ihres Gebäudes beschädigen. Ein Schadenersatz gegen den Flugzeugeigentümer mag möglich sein, einfacher ist jedoch sicherlich die Abwicklung über den Gebäudeversicherer. Ein weiterer Vorteil: Hier bekommen Sie den Neuwert ersetzt. Bei Durchsetzung Ihres Haftpflichtanspruches nur den Zeitwert.

Seng- und Schmorschäden

Bei Sengschäden wird das Gebäude oder deren Bestandteile durch z.B. eine glimmende Zigarettenkippe, glühende Kohlestücke des Kaminofens oder auch durch die Hitze von Beleuchtungskörpern beschädigt. Da bei diesem Vorgang kein bedingungsgemäßer Brand (u.a. keine Flammenbildung, kein Ausbreiten des Feuers) ursächlich für den Schaden ist, wird für derartige Schäden der Einschluss von Seng- und Schmorschäden nötig. Hier versichert bis 10.000,- € je Schaden

Überspannungsschäden durch Blitz

Überspannungsschäden durch Blitz verursachen oft an mehreren Geräten (z.B. Heizungssteuerung, Hausklingel usw.) gleichzeitig einen irreparablen Schaden. Voraussetzung für eine Leistung ist, dass die Überspannung durch einen Blitz entstanden ist. Schwankungen im Stromnetz (z.B. verursacht durch den Stromanbieter) und damit verbundene Überspannungsschäden sind nicht von dieser Klausel erfasst. Im Schadenfall ist es daher wichtig, den Tag des Gewitters anzugeben. Der direkte Blitzeinschlag in das Gebäude ist übrigens über die Gefahr „Feuer“ mitversichert.

Aufräumungskosten für Bäume

Bäume, die durch einen Sturm im Garten umstürzen, sind kein Bestandteil des versicherten Gebäudes. Daher werden die Aufräumungskosten hierzu auch nur übernommen, wenn dies separat vereinbart wurde. Aber Achtung! Es gibt Versicherer, die den Schaden nur begleichen, wenn der Baum entwurzelt ist und nicht einfach abbrechen. Derartige Kosten können verhältnismäßig hoch werden, wenn durch den Sturm mehrere Bäume umgestürzt sind und diese sich ineinander verkeilen. Dies ist dann besser ein Fall für professionelle Waldarbeiter – das Unfallrisiko ist in diesen Fällen einfach zu hoch für Laien. Wenn ein Baum durch den Sturm auf Ihr Gebäude stürzt, sind die Schäden am Haus übrigens über die Sturmversicherung mitgedeckt.

Wasserverlust infolge von Rohrbruch

Über die Gefahr „Leitungswasser“ werden Schäden am Gebäude ersetzt, die durch die Einwirkung von Leitungswasser entstehen. Ein unbemerkter Rohrbruch kann jedoch neben den „Nässeschäden“ auch einen nicht unerheblichen Wasserverbrauch bedeuten, der selbstverständlich bezahlt werden will. Diese Kosten können Teil der Entschädigung der Gebäudeversicherung sein.

Ableitungsrohre auf und außerhalb des Grundstücks

Der Rohrbruch von Ableitungsrohren ist zunächst nur versichert, wenn sich die Ableitungsrohre innerhalb des Gebäudes befinden. Aber auch außerhalb (auf dem Grundstück) können die Rohre natürlich brechen. Zwar ist der Schaden durch das austretende Leitungswasser nicht so relevant, aber dafür ist die Wahrscheinlichkeit eines Rohrbruches höher. Vor allem wenn die Ableitungsrohre unterhalb von Terrasse, Hofeinfahrt oder ähnlichem verlaufen, können die Kosten für die Reparatur und Wiederherstellung in die Höhe schnellen.

Je nach Stadt- bzw. Gemeindegemeinschaft trägt der Grundstücksbesitzer auch die Verantwortung für die Abwasserrohre außerhalb des Grundstückes bis zum Anschluss an den Sammelkanal. Immer weniger Städte und Gemeinden sehen diese Verpflichtung bei sich und wälzen die Kosten an die Grundstückseigentümer ab.

Viele Versicherer scheuen sich, dieses Risiko zu versichern und wenn dann werden Dichtheitsprüfungen und Selbstbeteiligungen verlangt.

Bei uns sind diese Schäden bis 3.000,-- € ohne Nachweis einer Dichtungsprüfung und ohne Selbstbehalt versichert.

Zuleitungsrohre außerhalb des Grundstückes

Was für die Abwasserrohre gilt, gilt auch für die Zuleitungsrohre. In den meisten Städten und Gemeinden ist der Gebäudeeigentümer für diese Rohre bis zum Hauptanschluss verantwortlich. Zuleitungsrohre sind zwar noch innerhalb des Grundstückes mitversichert, aber nach der Grundstücksgrenze endet die Mitversicherung. Da die Zuleitungsrohre unter Druck stehen, muss bei einem Rohrbruch schnell gehandelt werden, wenn Bürgersteige und Straßen unterspült wurden. Evtl. Arbeitszuschläge für Sonn- und Feiertagsarbeiten kommen daher nicht selten vor. Hier versichert bis 2% der Versicherungssumme.

Leistung ohne Rückstauklappe

In der Elementarschadenversicherung ist auch der Rückstau von Gewässern mitversichert. Allerdings verlangen die meisten Versicherer eine funktionierende Rückstauklappe. Wenn diese nicht vorhanden ist oder nicht funktioniert, entfällt die Leistungspflicht des Versicherers für die Schäden die durch den Rückstau entstehen.

Leistung auch bei Hochwasser / Überschwemmung

Hochwasser und Überschwemmungen haben in den letzten Jahren immer mehr zugenommen und sind damit zum hauptsächlichen Kostentreiber der Elementarschadenversicherung geworden. Neben den nötigen Trocknungsarbeiten am Gebäude kommen oft weitere Kosten hinzu: Schlamm und Unrat, der in die Gebäude geschwemmt wird, muss entsorgt, Wände neu gestrichen und Böden ausgetauscht werden. Einige Versicherer sind daher dazu übergegangen, Schäden durch Hochwasser und Überschwemmung aus dem Leistungskatalog heraus zu nehmen und die Elementarschadenversicherung ohne diese Gefahren anzubieten. Bei uns gegen Zuschlag als sogenannte „Naturgefahren“ versicherbar.

Gebäudeschäden durch wild lebende Tiere

Es kommt häufig vor, dass man ungebetene Gäste unterm Dach hat (Waschbären, Marder usw.) Schäden, die diese Tiere an Dämmungen und Leitungen verursachen können teuer werden. Viele Versicherer reduzieren die Leistung auf Schäden an Leitungen.

Hier jedoch sind Gebäudeschäden durch wild lebende Tiere: Nagetiere, Waschbären, Marder, Spechte und Schalenwild (z.B. Wildschweine, Rehe, Hirsche) bis zu einer Schadenssumme von 10.000 € mitversichert.

Gebäudeschäden durch Dritte

Was passiert, wenn das eigene Haus durch Fremde zu Schaden kommt?

Zum Beispiel brennt das Nachbarhaus und das Feuer schlägt auf das eigene Haus über oder der Brand wird durch einen Mieter verursacht.

Als erstes springt immer der Gebäude/Hausratversicherer ein, da dieser zum Neuwert entschädigt. Haftpflichtschäden werden immer zum Zeitwert erstattet, da laut BGB der Geschädigte so gestellt werden soll als wäre der Schaden nicht eingetreten, aber auch nicht besser.

Sollte sich herausstellen, dass ein Fremder den Schaden schuldhaft verursacht hat, wird sich der eigene Gebäudeversicherer auf dem Regresswege den Zeitwert des Schadens erstatten lassen.

Voraussetzung für eine Neuwertentschädigung ist natürlich, dass das eigene Haus ausreichend versichert ist.



Die Liste der möglichen Leistungspunkte kann hier natürlich nicht abschließend behandelt werden. Diese Ausführungen sollen jedoch zeigen, wie anspruchsvoll und umfangreich eine Wohngebäude-versicherung ist.

Optimalen Versicherungsschutz kann ein Hausbesitzer eigentlich nur über einen erfahrenen Versicherungsmakler bekommen, der auch entsprechenden Marktüberblick hat und sein eigenes Haus so wie das seiner Kunden versichert.

Ein Versicherungsvertreter dagegen ist nun mal „Verkaufsorgan“ seiner Gesellschaft und versucht oft nur über den Preis beim Kunden zu punkten.

Denn: Schlau wird jeder einmal- der eine vor dem Schaden und der andere leider nach dem Schaden.