



Mandanten-Information Gebäudeversicherung

Priorität des Abschlusses: Unverzichtbar, da hier in der Regel hohe Werte zu versichern sind.

Wogegen bin ich versichert?

Die Grunddeckung einer Gebäudeversicherung bietet generell Schutz gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Der Feuerversicherungsschutz erstreckt sich auf Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Absturz von Flugzeugen sowie Folgeschäden durch Rauch, Ruß und Löschen.

Bei Leitungswasserschäden muss der Schaden durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser entstanden sein und nicht durch Niederschläge, Grund- oder Hochwasser. Typische Schadenursachen: Rohrbruch, geplatzte Schläuche an Wasch- und Geschirrspülmaschinen. Auch Frostschäden an sanitären Anlagen werden ersetzt.

Unter die versicherte Sturmgefahr fallen Schäden, die ab Windstärke 8 verursacht werden. Nicht versichert sind Schäden durch Sturmflut und Schneelast sowie durch Eindringen von Niederschlägen bei geöffneten Fenstern. Hingegen wird für Hagelschäden gezahlt.

Zusätzliche Einschlüsse, beispielsweise das Glasrisiko werden oft angeboten. Ein existenzbedrohendes Risiko wird aber meist nicht abgesichert, so dass auf diese Einschlüsse gerne verzichtet werden kann.

Sinnvoll kann in besonders bedrohten Gebieten der Einschluss des Elementarschadenrisikos (Erdbeben-, -rutsch-, -senkung, Schneelast-, Lawinen- Hochwasserschäden) sein. Allerdings gilt hier: Die Versicherer beurteilen das Elementarschadenrisiko mit Hilfe einer speziellen Software (sogenanntes Zürs-Programm). Hoch gefährdete Orte werden gelten danach als nicht versicherbar.

Wovon ist der Beitrag abhängig?

Der Beitrag ist hauptsächlich abhängig vom Wert 1914 oder von der Wohnfläche. Die Wertermittlung nach 1914 basiert dabei auf dem Gebäudetyp, Ausstattungsmerkmalen und ebenfalls der Wohnfläche. Daher ist es außerordentlich wichtig, die Wohnfläche richtig zu ermitteln. Deren Standarddefinition lautet:

Wohnfläche ist die **Grundfläche** einer Wohnung einschließlich Hobbyräume; ausgenommen sind dabei jedoch Treppen, Kellerräume und Speicherräume (soweit nicht zu Wohn- und Hobbyzwecken ausgebaut), Balkone, Loggien und Terrassen.

Einige Anbieter ziehen bei Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten zur Beitragsermittlung heran.

Was bedeutet der Wert 1914?

In der Wohngebäudeversicherung werden nach wie vor bei den meisten Anbietern die heutigen Versicherungssummen auf das Jahr 1914 zurückgerechnet. Angeblich herrschten damals stabile Baupreise. Die Versicherungssumme 1914 erhält man, indem die heutige Versicherungssumme durch einen Baupreisindex dividiert wird. Die heutige Versicherungssumme entspricht dem Wiederaufbauwert des gesamten Gebäudes im neuwertigen Zustand. Der Wert des Grundstücks bleibt dabei aber unberücksichtigt. Nicht zu verwechseln ist die heutige Versicherungssumme allerdings mit dem derzeitigen Verkehrswert. Dieser gibt an, welchen Verkaufswert Ihr Haus derzeit hat.



Fazit: Der heutige Versicherungswert ist daher nicht identisch mit dem Verkehrswert!

Beispiel zur Umrechnung des Wertes 1914 auf den heutigen Versicherungswert

Heutige Versicherungssumme	= Wert 1914 x Baupreisindex (2018 13,967)
Beispiel: Versicherungswert 1914	= 20.000 Mark
Heutiger Versicherungswert	= 20.000 x 13,967 = 279.340 €

Wie ermittle ich die richtige Versicherungssumme?

Wichtig: Verantwortlich für die Richtigkeit der Versicherungssumme ist immer der Versicherungsnehmer, also i.d.R. Sie selbst. Die Versicherungssumme sollte immer dem tatsächlichen Wert entsprechen, da Sie ansonsten über- oder unterversichert sind.

Hier bieten sich nun mehrere Möglichkeiten:

1. Sie können auch einen [Wertermittlungsbogen](#) des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft heranziehen. Wird dieser richtig ausgefüllt, wird immer der volle Schaden ersetzt. Dies ist nach wie vor die übliche Verfahrensweise.
2. Einige Versicherer legen nur noch die Wohnfläche bei der Beitragsermittlung zugrunde. Wird diese entsprechend der Vorschrift richtig angegeben, so besteht voller Versicherungsschutz. Versichert ist dann der ortsübliche Neubauwert des Gebäudes von gleicher Art und Güte.
3. Sachverständigenverfahren: Sie können auch einen unabhängigen Sachverständigen mit der Wertermittlung beauftragen. Die Kosten hierfür tragen in der Regel Sie selbst.
4. Umrechnung der Neubauwerte: Sie können die Baukosten des Baujahres ermitteln und diese dann mit dem damals geltenden Baupreisindex umrechnen. Beachten Sie allerdings, dass An- und Umbauten zusätzlich erfasst werden müssen.
5. Sie können die Summe selbst schätzen. Das macht in der Gebäudeversicherung allerdings keinen Sinn und ist sehr riskant.

Tipp: Um möglichst viele Anbieter in den Vergleich einbeziehen zu können, ist es hilfreich, den Wert mit Hilfe des [Wertermittlungsbogens 1914](#) zu ermitteln.

Was fällt unter die Gebäudeversicherung?

Vereinfacht ausgedrückt: Alles, was bei einem Umzug nicht mitgenommen wird – also alles das, was fest mit dem Gebäude verbunden ist. Einbauküchen, die in einem Möbelhaus standardmäßig gekauft werden, zählen übrigens zum Hausrat. Wenn die Küche maßgeschneidert nur in den eigenen vier Wänden eingebaut werden kann, nur dann fällt sie unter den Schutz der Gebäudeversicherung.

Was bedeutet eigentlich Unterversicherung?

Der Versicherer erstattet im Schadenfall nach folgender Formel:

Entschädigung = Schaden mal (Versicherungssumme geteilt durch tatsächlichen Versicherungswert) mal 100.

Beispiel: Liegt die Versicherungssumme bei 50.000 € und der tatsächliche Versicherungswert (=Neuwert) bei 100.000 € und die Schadenhöhe bei 10.000 €, dann beträgt die

Entschädigung = 10.000 € x (50.000 € / 100.000 €) = 5.000 €

Was muss ich bei Wohneigentumserwerb / Veräußerung beachten?

Mit erfolgter Eintragung ins Grundbuch kann der neue Eigentümer den Vertrag binnen eines Monats kündigen. Die Kündigung kann mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode (d.h. zur nächsten Hauptfälligkeit der Prämie) ausgesprochen werden.



Veräußerer und Erwerber haften für die Prämie gesamtschuldnerisch, d.h. der Versicherer kann sich denjenigen aussuchen, von dem er die Prämie einzieht.

Was sollte ich bei einer Kündigung der Wohngebäudeversicherung besonders beachten?

Zunächst brauchen Sie hierfür die Einverständniserklärung eventueller Hypothekengläubiger. Setzen Sie sich also rechtzeitig mit diesen zusammen und holen deren Einverständnis ein. Die Zustimmung kann nicht verweigert werden, wenn Sie eine gleichwertige Versicherung nachweisen.

Was sollte ich während der Vertragslaufzeit beachten und welche Pflichten habe ich?

- Melden Sie uns An- und Umbaumaßnahmen, insbesondere wenn sich die Wohnfläche verändert oder Ausstattungsmerkmale verbessern (z.B. Einbau einer Solaranlage).
- Melden sie uns, wenn sich gefährlicherhörende Umstände ändern (z.B. neues Reetdach statt Ziegeldach; gewerbliche Nutzung statt Privater; Ansiedlung feuergefährlicher Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft).
- Melden Sie uns Leerstände. Dazu gehört beispielsweise auch ein über 60 Tage langes Unbewohntsein der Wohnung aufgrund eines Urlaubes.
- Ein Versicherungsschaden ist unverzüglich zu melden.
- Versicherte Sachen, insbesondere wasserführende Anlagen und Einrichtungen, Dächer und außen angebrachte Sachen sind stets in ordnungsgemäßigem Zustand zu halten. Mängel oder Schäden sollten unverzüglich beseitigt werden.
- Nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile sind zu jeder Jahreszeit genügend häufig zu kontrollieren. Alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen dort sind abzusperrn, zu entleeren und entleert zu halten.
- In der kalten Jahreszeit sind alle Gebäude und Gebäudeteile zu beheizen und dies ist genügend häufig zu kontrollieren. Alternativ können dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abgesperrt und entleert werden.
- Zur Vermeidung von Überschwemmungs- bzw. Rückstauschäden sind bei rückstaugefährdeten Räumen die Rückstausicherungen funktionsbereit zu halten.
- Abflussleitungen auf dem Versicherungsgrundstück sind freizuhalten.

Auswahl eines geeigneten Anbieters:

Versicherungsbedingungen

Im Zeitalter des liberalisierten Versicherungsmarktes ist Gebäudeversicherung nicht mehr gleich Gebäudeversicherung. Die **Leistungsunterschiede** der Anbieter sind **gravierend**. Grundlage bilden die Verbundenen Versicherungsbedingungen zur Gebäudeversicherung (VGB) des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft.

Dieser Schutz ist jedoch lückenhaft.



Einzelne zum Teil existenzbedrohende Risiken sind nicht oder nur unzureichend versichert. Ein [Arbeitskreis von Versicherungsmakler-/Vermittlern](#) hat unter Mitwirkung des [Verbraucherzentrale Bundesverbandes](#) daher so genannte Mindestproduktstandards (s. nächste Seite) entwickelt, die in vielen Fällen einen ausreichenden Schutz abbilden. Zusätzlich wurden Risikoanalysebögen entwickelt, die dazu dienen, Ihren Versicherungsbedarf individuell zu ermitteln, damit eine nach Möglichkeit optimale Absicherung erfolgen kann.

Beiträge

Beitragsunterschiede von weit über 400% kennzeichnen die Versicherungslandschaft in der Gebäudeversicherung.

Unsere Dienstleistung

Onlinevergleich

Sie können natürlich unsere Onlinerechner nutzen, um sich individuell zu informieren. Sie können auch einen Antrag online stellen. Allerdings werden die Mindeststandards derzeit ebenso wie viele weitere Risikofragen noch nicht berücksichtigt. Daher sollten Sie die Leistungsbeschreibungen genau studieren. Die Softwareanbieter dieser Vergleichsprogramme arbeiten derzeit mit Hochdruck an einer praxisgerechten Lösung.

Risikoanalysen

Sie können auch unser Expertenwissen nutzen. Als Mitglied der Netzwerkgruppe Versicherung des Verbraucherzentrale Bundesverbandes e.V. (vzbv) arbeite ich, [Helge Kühl, in beratender Funktion seit 2004 im Arbeitskreises Beratungsprozesse](#) mit. Ich kann Ihnen daher nur empfehlen, eine individuelle Risikoanalyse durchführen zu lassen. Bitte senden/faxen/mailen Sie uns daher die Risikoanalyse zusammen mit dem Wertermittlungsbogen 1914 zu. Wir suchen dann nach einem geeigneten kostengünstigen Schutz.

Im Einzelnen lauten die Mindeststandards für die Gebäudeversicherung:

- Die vom Versicherer verwendeten Allgemeinen Versicherungsbedingungen, Besondere Bedingungen und Klauseln für die allgemeine Wohngebäudeversicherung dürfen in keinem einzigen Punkt Regelungen enthalten, die aus Verbrauchersicht ungünstiger sind, als die vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GdV) empfohlenen „Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen“ (VGB 2000), den Klauseln zu den VGB 2000, den Besondere Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung (BEW) sowie jeweils neu herausgegebene Musterbedingungen, Klauseln und Änderungsempfehlungen.
- Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- und Schutzkosten (§2 Nr. 1 a und b) sind mit mindestens 25.000 Euro versichert.
- Klausel 7160: Überspannungsschäden durch Blitz sind mindestens mit 5.000 Euro versichert.
- Klausel 7161: Feuer-Nutzwärmeschäden sind versichert
- Klausel 7260: Wasserzuleitungsrohre und Heizungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück sind mit mindestens 1.500 Euro insgesamt oder mit 20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche versichert.
- Klausel 7261: Wasserzuleitungsrohre und Heizungsrohre außerhalb des Versicherungsgrundstückes sind mit mindestens 1.500 Euro insgesamt oder mit 20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche versichert.
- Mehrkosten in Folge behördlicher Auflagen und Wiederherstellungsbeschränkungen sind bis mindestens 25.000 Euro (Formulierung gem. VGB 2000) versichert.