

### Die Wohngebäudeversicherung

Sicherlich haben auch Sie viel Geld in Ihre neuen eigenen vier Wände investiert. Aber Ihr wertvoller materieller Besitz ist zahlreichen Gefahren ausgesetzt. So kann z. B. ein Brand im Nu zerstören, was Sie sich in langen Jahren im wahrsten Sinne des Wortes aufgebaut haben. Die Wohngebäudeversicherung hilft in solch einem Fall.

#### Welche Schäden sind über die Wohngebäudeversicherung abgesichert?

Die sogenannte "Verbundene Wohngebäudeversicherung" ersetzt im Wesentlichen Schäden, die durch Feuer, Leitungswasser, Sturm (ab Windstärke 8) und Hagel entstehen.

#### Was ersetzt der Versicherer?

Im Schadenfall haben Sie den Anspruch auf folgende Leistungen:

- Ist Ihr Haus beispielsweise durch einen Brand völlig zerstört, erhalten Sie den Neuwert ersetzt, so wie er sich unmittelbar vor Eintritt des Schadens darstellte.
- Bei einem teilweise beschädigten Gebäude, z. B. durch Leitungswasser oder Sturm, bekommen Sie die nötigen Reparaturkosten erstattet.
- Manchmal ist eine Selbstbeteiligung zu tragen. Diese Regelung, und der damit oftmals verbundene Beitragsrabatt, wird von Versicherer zu Versicherer sehr unterschiedlich gehandhabt. Sprechen Sie uns bitte an.

#### Welche Deckungserweiterungen gibt es?

Man kann in der Wohngebäudeversicherung bei einigen Versicherern noch sinnvolle Zusatzdeckungen vereinbaren. Hierzu gehört z. B. der Einschluss von **Elementargefahren**. Darunter versteht man z. B. das Ri-

siko des überschwemmten Kellers und der nassen Fundamente durch **Starkregenfälle**, durch Überschwemmungen und durch Erdbeben und andere, weitere Gefahren aus diesem Bereich. Leider ist dieses Risiko nicht für jeden Versicherungsnehmer abschließbar. Wenn z. B. Vorschäden vorliegen, gibt es in der Regel keine Versicherung mehr für Elementarschäden, wenn solche Schäden nicht mindestens zehn Jahre zurückliegen..

Haben Sie einen **Swimmingpool**? Dann muss auch er gesondert in die Wohngebäudeversicherung eingeschlossen werden.

Auch eine **Photovoltaik-Anlage** sollte dem Versicherer angezeigt werden, auch wenn Sie bei den üblichen Gefahren eingeschlossen ist. Hier gibt es aber auch die Möglichkeit, den Versicherungsschutz über eine entsprechende technische Versicherung noch einmal zu erweitern

Bei einigen Gesellschaften gibt es Konzepte, die viele sinnvolle Deckungserweiterungen einschließen und das ohne Prämienzuschlag. Hier ist z. B. die Feuer-Rohbauversicherung zu nennen oder in der Leitungswasserversicherung der Einschluss von Wasserzuleitungs- und -ableitungsrohren außerhalb des Versicherungsgrundstückes bis zu 1 % der Versicherungssumme und teilweise auch höher, denn die Wasserrohre bis zu Straßenmitte "gehören" Ihnen, soll heißen Sie tragen die Gefahr dafür.

### **Was gehört zum Wohngebäude?**

Ein Wohngebäude besteht nicht nur aus Dach und Wänden. Alle Dinge, die ein Haus bewohnbar machen, gehören ebenfalls dazu: Heizungsanlage, sanitäre Installationen, elektrische Anlagen, Einbauschränke, festverlegte Fußbodenbeläge und Zubehör, das zur Instandhaltung des Gebäudes oder dessen Nutzung zu Wohnzwecken dient (z. B. gemeinschaftlich genutzte Waschmaschinen und Wäschetrockner sowie im Haus gelagerte Brennstoffvorräte). Auch gehören außen am Gebäude angebrachte Antennen, Markisen und Überdachungen zum Gebäude. Dagegen müssen Nebengebäude, Zäune etc. extra deklariert werden.

### **Wie vermeide ich eine Unterversicherung?**

Unterversicherung bedeutet, dass der Versicherer nur einen Teil des Schadens ersetzt, weil Sie nicht alle Gebäudebestandteile bei der Bemessung der Versicherungssumme berücksichtigt haben. Dies ist unglaublich ärgerlich, da der Verlust in keinem Verhältnis zur Prämienersparnis liegt.

Ausreichend ist eine Versicherungssumme außerdem nur dann, wenn sie immer dem aktuellen Neubauwert Ihres Wohngebäudes entspricht - auch zu einem späteren Zeitpunkt. Doch die Baupreise ändern sich ständig und mit ihnen auch die Kosten, die im Schadenfall entstehen würden.

Wir empfehlen daher, die Versicherungssumme als "gleitende Neuwertversicherung" abzuschließen. Das bedeutet: Ihre Versicherungssumme wird automatisch der aktuellen Baupreientwicklung angepasst.

Die Versicherungssumme wird auf das Basisjahr 1914 festgelegt. Auf Grundlage dieser Basis berechnet der Versicherer jährlich mittels Indexanpassungen die aktuelle Neuwertsumme. Logisch ist natürlich, dass der jährlich zu zahlende Beitrag steigt, da sich die Versicherungssumme erhöht.

**Wichtig:** Melden Sie uns auch nach Vertragsabschluß Wertverbesserungen, z.B. durch nachträgliche Um-, An- oder Ausbauten an, da diese bei einer Indexerhöhung natürlich nicht erfasst werden können.

Es gibt mittlerweile auch Versicherer, die eine Berechnung der Beiträge /Versicherungssumme nach der Wohnfläche oder der Anzahl der Wohneinheiten festlegen. Bei dieser einfachen Methode ist die Gefahr einer Unterversicherung deutlich eingeschränkt.

### **Wie ermitteln Sie die Versicherungssumme des Gebäudes?**

Es bestehen verschiedene Methoden zur Berechnung der Versicherungssumme per 1914:

- Sie haben Ihr Haus neu errichtet. Nennen Sie dem Versicherer die aktuellen Baukosten. Dieser wird dann für Sie die entsprechende Summe "per 1914" berechnen.
- Die Versicherer bieten die Möglichkeit an, dass Sie selbst die Versicherungssumme per 1914 mittels eines Ermittlungsbogens berechnen. Im Regelfall geschieht das auf Grundlage der Wohnfläche und der Ausstattungsmerkmale.
- Am liebsten sind den Versicherern Wertgutachten von Bausachverständigen. Der Nachteil dieser Methode ist, die Kosten werden vom Versicherer nicht übernommen. Öffentlich-rechtliche Versicherer bieten - nach wie vor - oft an, Gutachten auf Versichererkosten zu erstellen.

Für alle Berechnungsmöglichkeiten gilt: Lassen Sie sich vom Versicherer einen Unterversicherungsverzicht bestätigen.

Sofern Sie das Gebäude als Altbau gekauft haben, sollten Sie nicht die bisherige Versicherungssumme des Vorversicherers blind übernehmen. Wir empfehlen dringend, diese zu überprüfen.

### **Welche Schäden sind von der Versicherung ausgeschlossen?**

Die Wohngebäudeversicherung deckt nicht alle Schäden am Gebäude. Nachfolgend ein Auszug der Ausschlüsse, wobei zu beachten ist, daß die

Versicherer nachfolgend ausgeschlossene Gefahren teilweise individuell in ihren Versicherungsschutz mit einbeziehen können:

- Schäden, die dadurch entstehen, daß Sachen bewußt und ihrem Zweck nach dem Feuer oder der Wärme ausgesetzt werden (z.B. ausgeglühter Heizkessel, defekter Schornstein).
- Schäden durch Erdsenkung oder Erdbeben, sofern sie nicht durch einen Leitungswasserschaden verursacht werden.
- Schäden durch Niederschläge, durch Grund- und Hochwasser, stehende und fließende Gewässer, witterungsbedingten Rückstau, Plansch- oder Reinigungswasser und Schäden durch Hauschwamm.
- In der Sturmversicherung: Schäden durch Sturmflut und Lawinen sowie Schäden durch Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz, wenn diese Niederschläge durch unverschlossene oder undichte Türen, Fenster oder sonstige Öffnungen eindringen.
- Schäden durch Kriegsereignisse, innere Unruhen, Erdbeben und Kernenergie.
- Schäden, die vom Ihnen grob fahrlässig bzw. vorsätzlich verursacht werden.

Vielfach können so genannte Elementarschäden eingeschlossen werden, es ist immer nötig, diese Möglichkeit zu prüfen

### **Was ist beim Kauf bzw. Verkauf des Gebäudes zu beachten?**

Falls Sie Ihr Haus einmal verkaufen, geht Ihre Wohngebäudeversicherung automatisch auf den Käufer über, sobald er als Eigentümer im **Grundbuch** eingetragen ist (also nicht am Tage der Auflassung). Dieses führt immer wieder zu Ärger, da der Käufer sich oft selbst beim Vertreter seines Vertrauens versichern möchte. Beachten Sie aber bitte, daß es sich hierbei um eine Schutzwirkung für den Käufer handelt, da oft in der Hektik eines Häuserkaufes nicht feststellbar ist, wo das Haus versichert ist, und der Gesetzgeber daher diese Übergangsregelung getroffen hat, damit keine Lücke im Versicherungsschutz eintritt.

Zu guter Letzt haben wir eine gute Nachricht und eine schlechte Nachricht für Sie: Wenn Sie Käufer des Gebäudes sind, können Sie als Käufer die Wohngebäudeversicherung des Verkäufers, die auf Sie übergegangen ist, innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Grundbucheintragung kündigen. Die schlechte Nachricht ist: Der Beitrag, der jährlich im voraus gezahlt wurde, ist für den Rest des Versicherungsjahres verfallen. Sinnvoll ist daher, und das Gesetz erlaubt dieses, die Versicherung nicht mit sofortiger Wirkung, sondern erst zum Ende der Versicherungsperiode, also zum Zeitpunkt der nächsten Beitragszahlung zu kündigen. Somit schöpfen Sie den im voraus gezahlten Beitrag noch aus.

### **Weitere Versicherungen "rund ums Haus".**

In der oben dargestellten Wohngebäudeversicherung sind Glasscheiben nur gegen Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel mitversichert. Einfaches "Kaputtgehen" dagegen nicht. Hierfür gibt es die spezielle

- **Wohngebäude-Glasversicherung**

Hier leistet der Versicherer Ersatz für alle Scheiben durch Zerschlagen (Bruch). Nicht dagegen für Schäden durch Zerkratzen o. ä. Hier gibt es viele verschiedene Formen, z. B. alle Außenscheiben, alle Außen- und Innenscheiben, Mitversicherung von Wintergärten u.a.

Aber haben Sie z. B. auch an den Heizöltank im Keller gedacht? Wenn dieser ausläuft oder undicht wird, sind Sie für den Umweltschaden haftpflichtig. Wenn z. B. durch auslaufendes Öl das Grundwasser verschmutzt wird, kann das eine teure Sache werden. Eine normale Privathaftpflichtversicherung reicht hier nicht aus. Hier haftet nur eine

- **Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung**

Hier wird unterschieden zwischen ober- und unterirdischen Tanks und die Prämie richtet sich auch nach dem Fassungsvermögen, denn ein kleiner Tank ist weniger "gefährlich" als ein großer.

### **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung**

Egal, ob Sie Ihr Haus selbst bewohnen oder es vermietet haben, Sie haben s. g. Verkehrssicherungspflichten. So z. B. bei Schnee die Schneeräumungspflicht, oder denken Sie an die s. g. "Dachlawinen". Nach dem Gesetz haften Sie in unbegrenzter Höhe für Schäden, die ein anderer durch Sie erleidet. Also auch, wenn durch Ihr Verschulden jemand auf Ihrem Grundstück zu Schaden kommt. Wenn Sie allein in Ihrem Haus wohnen, dann haftet Ihre eigene Privathaftpflichtversicherung für diese Art von Schäden. Wenn Sie allerdings eine Einliegerwohnung oder auch eine größere Wohnung vermieten oder auch unentgeltlich überlassen oder Sie gar das Haus ganz vermietet haben, dann haften Sie zwar immer noch für Ihr Eigentum, aber Ihre Privathaftpflichtversicherung deckt diesen Bereich nicht mehr ab. Sie müssen dann entweder Ihre Privathaftpflichtversicherung (im Falle der Einliegerwohnung) erweitern oder die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung abschließen, um für diesen Bereich Versicherungsschutz zu haben.

**Tel. 0201 810 999 0 oder email an [info@fairrat.de](mailto:info@fairrat.de)**

*Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt, dennoch kann für Inhalt und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden, die gilt besonders für gesetzliche Bestimmungen*

© Friedel Rohde, Berlin und Verbund der Fairsicherungsläden e.G. 1999; Rolf-Peter Sollmann 8/2010

Nachdruck, Fotokopieren, EDV-Verarbeitung etc., auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## **Fairsicherung®**

die Marke der unverwechselbaren  
Beratung und Betreuung  
für Versicherungen und Finanzen

[www.fairrat.de](http://www.fairrat.de) · [www.fairsicherung.de](http://www.fairsicherung.de) · [www.fairsicherungsmakler.de](http://www.fairsicherungsmakler.de)