

Versicherungsschutz rund um die Immobilie

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung schützt das Immobilienvermögen des Eigentümers bei Beschädigung oder Vernichtung der Immobilie durch unterschiedliche Gefahren.

Der **Standardschutz** umfasst die Gefahren

- Feuer, Blitzschlag, Explosion oder Implosion
- Sturm, Hagel
- Leitungswasser
- Überspannung

Zusätzlichen Schutz bietet die Absicherung von

- Glasbruch
- Fotovoltaik, Solarthermie-, Geothermie- und Wärmepumpenanlagen
- Naturgefahren Starkregen, Überschwemmung, Rückstau, Schneedruck, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben (Elementarschäden)

In den letzten Jahren haben die Schäden durch Naturgewalten, insbesondere durch Starkregen mit der Folge von Überschwemmungen, stark zugenommen. Neben den originären Feuchtigkeitsschäden verursachen die Kontaminierungen mit Schadstoffen durch ausgelaufene Chemikalien und Heizöl hohe Kosten für die Gebäudesanierung. Schätzungsweise 40 % aller Gebäude sind in Deutschland gegen Elementarschäden versichert.

Gebäudewertermittlung

Die Immobilie wird in der Wohngebäudeversicherung zum Neuwert versichert. Beim Totalschaden hat der Eigentümer (Versicherungsnehmer) Anspruch auf Ersatz der Wiederaufbaukosten inklusive der vorausgehenden Abräum- und Entsorgungskosten sowie des Planungs- und Genehmigungsaufwands. Demzufolge haben Versicherungsnehmer und Versicherer ein beiderseitiges Interesse an einer realistischen Wertermittlung der zu versichernden Immobilie. Mithilfe eines Wertermittlungsbogens werden das Baujahr, die Baukosten, eventuelle Sanierungskosten, die Bausubstanz, die Wohnfläche, die Anzahl der Etagen und der Wohnungen, die technische Ausstattung sowie Eigenarten des Gebäudes erfasst. Aus der Summe der Daten wird die Versicherungssumme ermittelt und der aktuelle Versicherungsbeitrag berechnet.

Unterversicherung vermeiden

Wenn die Versicherungssumme unter dem Wert der Immobilie liegt, besteht die Gefahr der Unterversicherung. Wurde das Haus beispielsweise 30 Prozent unter Wert versichert, kann der Versicherer im Schadensfall die Versicherungsleistung um 30 Prozent kürzen. Dieses Risiko lässt sich durch die Vereinbarung der Unterversicherungsklausel im Versicherungsvertrag vermeiden. Sie bewirkt, dass der Versicherer im Schadensfall auf die Prüfung der Versicherungssumme verzichtet.

Gleitende Neuwertversicherung

Der Mechanismus der gleitenden Neuwertversicherung bedeutet eine jährliche Anpassung des Versicherungsbeitrages an die Entwicklung der Baukosten von Wohngebäuden. In den letzten Jahren sind die Baukosten aufgrund höherer Materialkosten, Tarifierhöhungen im

Baugewerbe und gesetzlicher Anforderungen zu Energieeffizienzmaßnahmen sowie verbesserter Sicherheitsausstattung gestiegen. Die gleitende Neuwertversicherung berücksichtigt diese Kostensteigerung, um im Versicherungsfall die dann erforderlichen Aufwendungen zum Neubau bzw. zur Sanierung leisten zu können.

Informationspflichten des Versicherungsnehmers

Folgende Änderungen im Umfeld des Gebäudes sind dem Versicherer bekannt zu geben:

- Leerstand der Immobilie
- geplante Umbau- oder Anbaumaßnahmen
- geänderte Nutzung durch Einzug eines Gewerbebetriebes
- Errichtung eines Gewerbebetriebes in unmittelbarer Nachbarschaft

Diese Veränderungen stellen sogenannte Gefahrerhöhungen dar, über die der Versicherer informiert werden muss. Unterlässt der Versicherungsnehmer die Meldung, kann der Versicherer im Schadensfall bei nachgewiesener vertraglicher Pflichtverletzung die Leistung kürzen und gegebenenfalls den Versicherungsvertrag kündigen.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Jedes Haus stellt eine Gefahrenquelle dar. Unzählig viele Verkehrssicherungspflichten haben Hauseigentümer daher zu beachten. Die Räum- und Streupflichten bei Schnee und Eis sind nur einige typische Beispiele. Stürzt ein Besucher vor der Haustür auf dem nicht sicher begehbaren Grundstück, haftet der Eigentümer in Höhe des entstandenen Personenschadens, Sach- und Vermögensschadens. Zum Schutz vor gesetzlichen Haftpflichtansprüchen Dritter nach § 823 BGB empfiehlt sich für die Eigentümer fremd vermieteter Ein- und Mehrfamilienhäuser die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Die Haftpflichtversicherung wehrt unberechtigte Ansprüche Dritter ab. Bei nachgewiesener Pflichtverletzung des Eigentümers, die ursächlich für das Schadensereignis ist, leistet die Versicherung Schadensersatz.

Die Privathaftpflichtversicherung

Die Privathaftpflichtversicherung gilt als wahre Familienversicherung. Sie schützt die Familie, wenn aus Unachtsamkeit oder Ungeschicklichkeit unter anderem fremdes Eigentum beschädigt wird, beispielsweise weil die Kinder im Kaufhaus mit der Schultasche das ausgestellte Porzellan zu Fall bringen. Werden die Eltern für den Schaden haftbar gemacht, ersetzt die Privathaftpflichtversicherung bei berechtigtem Anspruch des Geschädigten den Schaden. Die Privathaftpflichtversicherung schützt auch den Eigentümer eines selbstgenutzten Hauses oder einer selbstgenutzten Wohnung bei Verletzung seiner Verkehrssicherungspflichten. Lässt der Hauseigentümer vor seinem Grundstück neue Gehwegplatten abladen und sichert das Hindernis für Passanten nicht sofort ordentlich ab, haftet er für den Personenschaden Dritter, die sich an dieser Gefahrenstelle verletzen. Auch bei der Privathaftpflichtversicherung sollte eine möglichst hohe Versicherungssumme gewählt werden, um gegen unkalkulierbare Schadenshöhen gewappnet zu sein.