

## 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.

Wir sind als Ihr Ansprechpartner für alle Bereiche der Vorsorge sehr gerne für Sie da!



© Dirk Veitangel, Fotolia #4578593

### **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. Die Versicherungssumme beträgt also 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, kann mit dem Versicherer unter bestimmten Voraussetzungen ein Unterversicherungsverzicht vereinbart werden. Dann verzichtet der Versicherer auf die Prüfung der Höhe der Unterversicherung.

### **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. Verzichtet der Versicherer auf die Einrede der groben Fahrlässigkeit, kann der Versicherer 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 z.B. 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. Verzichtet der Versicherer auf dieses Recht, kann nur eine vorsätzliche Obliegenheitsverletzung zur Leistungsfreiheit und/oder Kündigung führen.

### **Opfer einer polizeilich angezeigten Straftat**

Egal ob es sich um eine Sachbeschädigung, einen Diebstahl, Vandalismus oder eine andere Straftat handelt: Wird dadurch ihr Gebäude zerstört, beschädigt oder kommen Gebäudebestandteile abhanden, können Sie vom Versicherer eine Leistung verlangen. So ist z.B. der Diebstahl der Kupfer-Dachrinnen, oder auch Vandalismus an Halloween mitversichert. Für diese sehr weitreichende Klausel ist es jedoch unbedingt notwendig, dass Sie die Straftat polizeilich anzeigen! Die bloße Behauptung gegenüber dem Versicherer ist nicht ausreichend!

### **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 haftet, 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.

### **Unbenannte Gefahren**

Die Klausel „unbenannte Gefahren“ bietet Versicherungsschutz, wenn das Gebäude durch ein unvorhersehbares Schadenereignis zerstört oder beschädigt wird (Sachschaden). Unvorhergesehen sind Schadenereignisse, die Sie weder vorhergesehen haben noch hätten vorhersehen müssen. Über die zusätzliche Absicherung der unbenannten Gefahren verfügen Sie also über zusätzlichen Versicherungsschutz für all das, was nicht zu den üblicherweise versicherten Gefahren (Brand, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementarschäden) zählt. Nicht versichert sind ausschließlich die in den Bedingungen genannten Ausschlüsse. Übliche Ausschlüsse sind, z.B. Schäden durch Abnutzung, Verschleiß, Alterung, Verfall, Verfügungen hoher Hand (Maßnahmen der Staatsgewalt, wie z.B. Beschlagnahme), usw.

# Wohngebäudeversicherung

## **Neuwerterstattung auch wenn kein Wiederaufbau erfolgt**

Generell haben Sie nach einem Totalschaden (z.B. nach einem Feuer) nur Anspruch auf die Neuwerterstattung, wenn die tatsächlich beschädigte Sache (z.B. ein selbstgenutztes Wohngebäude) in gleicher Art und Güte innerhalb eines bestimmten Zeitraumes wieder an der gleichen Stelle aufgebaut wird. Andernfalls bleibt nur der Anspruch auf die Zeitwertentschädigung. Wenn Sie kein Haus mehr bauen möchten oder ein hochwertigeres Haus mit einer anderen Nutzung (z.B. als Wohn- und Geschäftsgebäude) bauen möchten, wird ohne die Klausel nur der Zeitwert des Gebäudes erstattet.

## **Mietausfall**

Für Vermieter kann ein Leitungswasserschaden, ein Sturm oder auch ein Brand sehr schnell dazu führen, dass vermieteten Wohnungen zeitweise nicht mehr bewohnbar sind. Bis die Schadenursache behoben ist, müssen Mieter auch keine Miete zahlen. Ziehen sich Aufräumarbeiten nach einem Sturm hin, oder verzieht sich der Geruch nach einem Brand über längere Zeit nicht, drohen dem Vermieter große finanzielle Verluste. Mit der Klausel „Mietausfall“ können Sie diese finanzielle Lücke schließen.

## **Unterbringungskosten im versicherten Schadenfall**

Was für den Mieter gilt, kann auch Ihre eigenen vier Wände betreffen: Ein Wohngebäudeschaden kann dazu führen, dass Ihre eigene Wohnung für mehrere Wochen 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.

## **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. Oftmals sind hier die Leistungen auf eine prozentuale Grenze – ausgehend von der Versicherungssumme – beschränkt.



© Kara, Fotolia #32207644

## **Künftige Leistungsverbesserungen**

Die Versicherungskonzepte in der Wohngebäudeversicherung werden ständig überarbeitet. In regelmäßigen Abständen werden neue, verbesserte Produkte entwickelt. Damit Sie beim gewählten Versicherer immer über aktuellsten Tarif besitzen, können oft automatische Leistungs-Upgrades vereinbart werden. So entsteht im Schadenfall kein Ärger darüber, dass mal ein Schaden nur im neuen Tarif versichert ist und man den Vertrag nicht selbstständig aktualisiert hat.

## **Feuerrohbauversicherung**

Bereits ab Baubeginn ist es wichtig, dass Ihr im Bau befindliches Wohngebäude gegen Brand, Blitzschlag oder Explosion versichert ist. Dies kann auch über eine Bauleistungsversicherung abgesichert werden, allerdings ist dort dann – im Gegensatz zu Feuerrohbauversicherung – ein gesonderter Beitrag nötig. Versichert gilt der Betrag der aufgewendet werden muss, um das Gebäude, so wie es geplant war, wieder errichten zu können. Wenn z.B. bei einem Schaden durch Blitzschlag der Dachstuhl ausbrennt und das Löschwasser zu Feuchtigkeitsschäden führt, muss das im Bau befindliche Haus abgerissen und neu aufgebaut werden. Die Feuerrohbauversicherung ersetzt sämtliche anfallenden Kosten. Die Feuerrohbauversicherung gilt ab Baubeginn beitragsfrei und geht ab Fertigstellung/Einzug in das Haus in eine normale (beitragspflichtige) Wohngebäudeversicherung über. Einige wenige Versicherer bieten die beitragsfreie Rohbauversicherung auch für Schäden durch Leitungswasser und Sturm an.

## **Beitragsbefreiung bei Arbeitslosigkeit**

Damit Sie im Schadenfall Versicherungsschutz genießen und einen entstandenen Schaden ersetzt bekommen, muss natürlich die Prämie Ihres Vertrages bezahlt. Wenn Sie unverschuldet arbeitslos werden und daher aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sind Ihre Gebäudeversicherung aufrecht zu erhalten, verlieren Sie Ihren Versicherungsschutz. Gerade in der dann wirtschaftlich angespannten Situation ist ein Schaden am Gebäude finanziell extrem schwierig zu beheben. Viele Schäden verursachen jedoch noch wesentlich höhere Kosten, wenn sie nicht rasch behoben werden. Aus diesem Grund sollte gerade im Fall der Arbeitslosigkeit Versicherungsschutz bestehen. Die Beitragsbefreiung bei unverschuldeter Arbeitslosigkeit muss beim Versicherer beantragt werden und ist meist auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt.

# Wohngebäudeversicherung

## Rauch, Überschallknall, Implosion

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.

## Sengschäden

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 Sengschäden nötig.

## 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 Blitzschlag 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. Derartige Kosten können verhältnismäßig hoch werden, wenn durch den Sturm mehrere Bäume entwurzelt werden 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.

## Rohrverstopfung

In der Leitungswasserversicherung sind Schäden durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser versichert. Also auch wenn es durch eine Verstopfung austritt und zu einem Schaden führt. Die Kosten für notwendige Beseitigung der Rohrverstopfung werden allerdings nur mit dieser Klausel übernommen. Da Rohrverstopfungen oft auch erst nach einigen Metern im Abfluss auftreten, ist die Behebung oft nicht einfach und entsprechend teuer.

## 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 dem Grundstück

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: Wurzeln die in die Rohre einwachsen und diese „sprengen“ sind häufig die Ursache. Vor allem wenn die Ableitungsrohre unterhalb von Terrasse, Hofeinfahrt oder ähnlichem verlaufen, können die Kosten für die Reparatur und Wiederherstellung in die Höhe schnellen.

## Ableitungsrohre außerhalb des Grundstückes

Je nach Stadt- bzw. Gemeindegesetz 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.

## 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.



© Kalle Kunderiel, Fotolia #29033387

# Wohngebäudeversicherung

## Selbstbeteiligung

Die Selbstbeteiligung ist der Teil eines Schadens, den Sie als Versicherungsnehmer im Schadenfall selbst übernehmen müssen. Er wird als absoluter oder prozentualer Anteil festgelegt und vertraglich vereinbart. Wenn Sie eine Selbstbeteiligung vereinbart haben, werden nur darüber hinausgehende Summen von der Versicherung bezahlt. Für eine Selbstbeteiligung können Sie sich entscheiden, wenn Sie Ihre Versicherungsprämie reduzieren wollen oder „Kleinschäden“ selbst tragen wollen. Auch wenn Sie sich in Ihrem Vertrag gegen eine generell geltende Selbstbeteiligung entschieden haben, können gewisse Bausteine (z. B. Elementarschäden) mit einem Eigenanteil versehen sein.

## 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.



© K&S, Fotolia #71267036

## 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.

## Frostbedingte Schäden an Armaturen

Aufgrund starker Frosteinwirkung platzt der Wasserhahn, der sich außerhalb des Gebäudes befindet und zur Bewässerung des Gartens dient. Hierbei handelt es sich um einen versicherten Frostschaden an einer Armatur. Durch den Einschluss dieser Leistung in Ihren Versicherungsbedingungen erbringt Ihr Versicherer in diesem Fall Leistung.

## Nässeschäden

Haben Sie in Ihrer Wohngebäudeversicherung Nässeschäden mitversichert, so leistet Ihr Versicherer Ihnen Entschädigung, wenn versicherte Sachen durch bestimmungswidrig austretendes Wasser zerstört oder beschädigt werden, bzw. abhanden kommen. Als Wasser wird Leitungswasser, Wasserdampf, aber auch Sole, Öle, Kühl- und Kältemittel gewertet.

## Kunststoffscheiben

Die Absicherung der Bruchschäden an Kunststoffscheiben spielt schon immer eine wichtige Rolle. Egal ob in Türen, Wintergärten, Wetter-schutzvorbauten und Duschkabinen in und um das Gebäude sind sie oft zu sehen. Nicht unter den Versicherungsschutz fallen allerdings alle einfachen Hohlgläser, wie zum Beispiel Trinkgläser etc.

## Glasbruchversicherung

Durch die Glasbruchversicherung sind Bruchschäden an der Gebäudeverglasung (Fenster, Balkon- und/oder Terrassentür oder Verglasungen von Zimmertüren) sowie des Mobiliars versichert.

Besonders Mietern ist der Abschluss einer Glasbruchversicherung zu empfehlen. Bei Bruchschäden an der Gebäudeverglasung haftet u.U. der Mieter, sofern der Schadenverursacher unbekannt ist. Oft ist es auch eigenes Verschulden, wenn eine Scheibe zu Bruch geht (z.B. ein Fenster oder eine Tür schlägt zu wegen Durchzug, oder beim Aufhängen bzw. Abnehmen von Gardinen kippt die Leiter um). Viele denken in diesem Fall an ihre Privathaftpflichtversicherung, die dann in Anspruch genommen werden soll. Doch dann folgt die böse Überraschung: Die Haftpflichtversicherung zahlt nicht, weil diese Art von Schäden ausdrücklich ausgeschlossen sind. Dagegen schützt nur der Abschluss einer Glasbruchversicherung, die heutzutage schon für einen geringen Beitrag (oft nicht mehr als 20 bis 30 EUR pro Jahr) als Ergänzung der Hausratversicherung abgeschlossen werden kann.

## Glasbausteine

Glasbausteine werden überall dort eingesetzt, wo man einen zusätzlichen Lichteinfall wünscht. Typische Einsatzbereiche sind das Treppenhaus, der Flur, die Küche, als Raumteiler oder für Duschtrennungen. Zu beachten ist das die Bruchschäden, an den aufwendig eingearbeitet Glasbausteinen, nur durch den Einschluss in der Glasversicherung abgedeckt sind.