

Check-Up Gebäudeversicherung

Category: Firmenkunden, Privatkunden, Übergreifend

16. Mai 2020



Die Gebäudeversicherung hat sich in den letzten Jahren zu einer der teuersten Versicherungssparten überhaupt entwickeln. Häufiger und stärker werdende Naturereignisse, steigende Baupreise und vor allem das marode Leitungswassersystem in vielen Häusern führen zu immer höher werdenden Schadenaufwendungen, wodurch die Beiträge im Schnitt um 5 bis 7,5% pro Jahr steigen. Kostete eine Wohngebäudeversicherung Anfang des Jahrtausends teils nur 1€ je Quadratmeter Wohnfläche, sind es heute vielerorts 4 bis 5€.

Nicht zuletzt aus diesem Grund scheuen sich viele, in einen modernen Gebäudetarif zu wechseln. Sie wiegen sich in Sicherheit und glauben, dass die Leistungsunterschiede nicht allzu groß sind um im Zweifelsfall bei einem Schaden schon gezahlt wird. Dieser Schluss ist aber leider sehr trügerisch, da die Qualität von älteren Tarifen nicht annähernd mit den heutigen mithalten kann. Verträge aus den Jahren 2010 und früher lassen zahlreiche Leistungseinschlüsse vermissen, welche heute zu Recht von vielen Kunden erwartet werden. Heißt der bisherige Versicherer Provinzial, Allianz oder Sparkassenversicherung, können selbst neuere Tarife gefährliche Lücken enthalten.

Welche Lücken das konkret sind, zeigen wir in unserem heutigen Blog. Bitte beachten Sie, dass wir hierbei nur auf die

wichtigsten Punkte eingehen können, welche im Schadenfall das meiste Geld kosten. Die Aufzählung ist jedoch nicht abschließend, da in der Gebäudeversicherung mehr als 100 relevante Leistungsmerkmale existieren.

Lesedauer: 5 Minuten

Das Problem der groben Fahrlässigkeit in der Gebäudeversicherung

Mit der Reform des Versicherungsvertragsgesetzes ([VVG](#)) wurde die bis dahin gültige Regelung bei grob fahrlässig verursachten Schäden geändert. Galt bis dahin noch das „Alles-oder-Nichts-Prinzip“, können Versicherungsgesellschaften seitdem ihre Leistung im Schadenfall kürzen, wenn der Versicherungsnehmer den Schaden grob fahrlässig verursacht. Dies ist oftmals dann der Fall, wenn eine Feuerstelle unbeaufsichtigt gelassen wird, wie auch ein vergangener Blogartikel zeigt: [Das wohl teuerste Telefongespräch aller Zeiten](#)

Jedoch auch eine nicht eingefahrene Markise vor einem im Wetterbericht angekündigten Sturm kann zu einer Kürzung aufgrund einer grob fahrlässigen Schadenherbeiführung führen.

Tarife aus den Jahren 2008 und früher beinhaltet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine kundenfreundliche Regelung in diesem Bereich. Aber auch später abgeschlossene Verträge sind hier oft nicht besser.

Besonders leistungsstarke Tarife verzichten auf den Einwand der groben Fahrlässigkeit aber nicht nur bei der Schadenherbeiführung, sondern auch bei vertraglichen Obliegenheiten, wie z.B. dem Heizen in der kalten Jahreszeit. Noch ist die Tarifauswahl mit diesem Merkmal recht dünn. Wir gehen aber davon aus, dass sich diese in den kommenden Jahren

schrittweise vergrößert.

Immer Ärger mit den Ableitungsrohren

Die meisten älteren Tarife sowie nahezu alle heutigen Verträge der weit verbreiteten Versicherer wie Provinzial, Allianz und Sparkassenversicherung beinhalten keine Schäden an Ableitungsrohren außerhalb des Gebäudes. Selbst wenn diese versicherbar sind, was oft nur bei jungen Gebäuden der Fall ist, verzichten die meisten Berater aus Beitragsgründen hierauf.

Insbesondere bei Gebäuden mit großem Grundstück oder Garten sind die Ableitungsrohre außerhalb des Gebäudes aber besonders anfällig, da sie der Kälte meist schutzlos ausgeliefert sind. Die Schadenhöhe liegt aus unserer Erfahrung schnell bei 5.000€ oder mehr, da die Schadensuche und -behebung häufig sehr aufwändig ist.

Moderne Maklertarife sehen in der Regel eine Mitversicherung der Ableitungsrohre in ausreichendem Maße vor.

Dekontamination von Erdreich

Wird das Erdreich z.B. nach einem Brandereignis durch Löschschaum oder problematische Baumaterialien wie Asbest verseucht, müssen Sie als Eigentümer für die Dekontamination zur Vermeidung von Umweltschäden aufkommen. Die Kosten hierfür können schnell bei 50.000€ liegen. Viele ältere Tarife haben diese Kosten überhaupt nicht oder nur in geringem Maße mitversichert.

In modernen Tarifen hingegen gehören Dekontaminationskosten zum absoluten Standard und sind üblicherweise in angemessener oder gar unbegrenzter Höhe mitversichert.

Sturmschäden an Bäumen

Stürzt ein Baum durch einen Sturm oder Blitzschlag um, ist der Schaden am Haus selbst in vielen Fällen versichert. Viele Alttarife sehen aber keine Kostenerstattung vor für die mit dem umgestürzten Baum verbundenen Kosten wie Abtransport, Entsorgung und Wiederaufforstung. Gerade bei älteren Bäumen können diese jedoch schnell bei 10.000€ oder mehr liegen, wie wir bei Schäden in unserem Kundenkreis selbst erlebt haben. Insbesondere bei Objekten mit vielen Bäumen im Garten ein guter Grund, von einem Altvertrag in einen modernen Tarif zu wechseln.

Schäden durch Naturereignisse – Elementarschäden

Zu den Elementarschäden gehören Naturereignisse wie Überschwemmungen, Starkregen, Erdbeben, Erdrutsch, Erdfall, Lawinen oder Vulkanausbrüche. Dieser waren auch in früheren Jahren durchaus bekannt und versicherbar. Da die Natur früher aber berechenbarer war als heute, wurden Elementarschaden in den Vergangenheit meist nicht versichert, um Beitrag zu sparen. Der heutige Einschluss in die Alttarife ist aber in aller Regel nicht mehr möglich, weshalb der Umstieg auf einen modernen Tarif nötig wird, wenn Sie sich gegen Elementargefahren schützen wollen.

Versicherungswert und Wertermittlung

Heutige Wohngebäudeversicherungen werden meist nach der Anzahl der Quadratmeter berechnet. Das macht die Tarife übersichtlich und leicht kalkulierbar. Früher war eine Wertermittlung

üblich. Angegeben werden mussten hier neben der Wohnfläche auch die Geschosszahl, die Bauausstattung und andere Merkmale.

Haben sich diese in den Folgejahren geändert (z.B. durch den Einbau einer Fußbodenheizung oder den Ausbau des Dachgeschosses), sind Sie als Kunde verpflichtet, dies dem Versicherer zu zwecks Wertanpassung zu melden. In der Praxis wird dies aber nur allzu gerne vergessen. Hierdurch tritt die sog. Unterversicherung ein. Der Versicherer hat nun die Möglichkeit, seine Entschädigungsleistung zu kürzen. Was dies konkret bedeutet, möchten wir an einem Zahlenbeispiel zeigen:

- Bisher: Nicht ausgebautes Dachgeschoss, 100m² Wohnfläche. Hierdurch beträgt der Wert 1914 nach Wertermittlung 16.500 Mark
- Neu: Ausbau des Dachgeschosses (40m²), Einbau einer Fußbodenheizung und sowie ein neues Carport. Der Wert 1914 müsste auf 22.540 Mark steigen

Der versicherte Wert beträgt nun nur 73% des Wertes nach Wertermittlung (=16.500 Mark geteilt durch 22.540 Mark). Bei einem Brandschaden in Höhe von z.B. 100.000€ muss der Versicherer nun auch nur 73% erstatten. Es entsteht also ein finanzieller Schaden von knapp 27.000€, den Sie selbst tragen müssen.

Übrigens: Dass Sie das Gebäude möglicherweise erst nach einem Umbau gekauft haben, entbindet Sie nicht von der Nachmeldspflicht. Auch nützt Ihnen der in der Versicherungspolice benannte „Unterversicherungsverzicht“ nichts, da dieser stets an eine korrekte und aktuell gehaltene Wertermittlung geknüpft ist.

Kann der Wechsel aus einem älteren Tarif

auch mit Nachteilen verbunden sein?

Ja, das ist möglich. In aller Regel hat dies aber weniger mit der Tarifqualität zu tun, sondern eher mit der Gestaltung:

- Ältere Tarife sind oftmals günstiger als moderne Tarife. Zum Teil wurde bei Alttarifen von den Versicherern vergessen, sog. Beitragsanpassungsklauseln einzubauen. Diese Verträge können dann bei erhöhtem Schadenbedarf nicht im Beitrag steigen. Dieser Konstruktionsfehler wurde jedoch von den meisten Anbietern mittlerweile durch Änderungskündigungen behoben, weshalb nur die wenigsten Verträge davon betroffen sein dürften.
- Vereinzelt haben die Versicherer früher keine ZÜRS-Prüfung vorgenommen, d.h. Sie haben auch Gebäude gegen Hochwasser versichert, die sich in Überschwemmungszonen befanden. Dieser Schutz könnte durch einen Anbieterwechsel verloren gehen. Bei einer vernünftigen Beratung wird dies aber im Vorfeld geprüft, wodurch das Risiko umgangen werden kann.
- In praktisch allen Versicherungstarifen ist das Risiko einer Sturmflut ausgeschlossen. Früher war dies nicht immer so. Insbesondere die sog. DDR-Tarife der Allianz versichern Sturmfluten oftmals. Jedoch ist dieser Einschluss in den allermeisten Fällen nichts wert, da kaum ein Gebäude in den neuen Bundesländern realistisch von einer Sturmflut betroffen sein dürfte.
- Wurde das versicherte Gebäude in den letzten Jahren verstärkt von Schäden betroffen, kann ein Neuabschluss unter Umständen schwierig sein. Insbesondere Elementar- oder vermehrte Leitungswasserschäden stellen ein Problem dar.

Fazit zur Gebäudeversicherung

Alle genannten Risiken können aber vor der Einleitung eines

Tarifwechsels problemlos geklärt werden, wodurch ein risikoloser Wechsel im Zuge einer vernünftigen Beratung möglich ist. Die Vorteile von modernen Tarifen im Schadenfall übersteigen den Mehrbeitrag meist um ein Vielfaches, weshalb wir eine Überprüfung bestehender Verträge dringend empfehlen.

Sie möchten gerne Ihre bestehende Wohngebäudeversicherung kostenfrei von uns durchchecken lassen? [Dann kommen Sie gerne auf uns zu.](#)

© Bild: Jürgen Fülchle / Fotolia