

Wohngebäudeversicherungen – Gibt es wichtige Unterschiede?

die (selbst genutzte oder vermietete) Immobilie ist meist die größte Einzelinvestition im Leben. Entsprechend wichtig ist es daher, die Absicherung für den Ernstfall möglichst optimal zu wählen, vergleichbar einer Vollkaskoversicherung für das (fabrik-) neue Auto.

Eine Wohngebäudeversicherung sichert die Immobilie gegen Schäden wie Feuer, Leitungswasser oder Sturm ab und soll daher im Fokus dieser Betrachtung stehen.¹ Hier gibt es meist einen preisgünstigen Basisschutz und eine Premiumvariante, zudem können Elementarschäden ergänzend abgesichert werden. Was ist jetzt die beste Empfehlung?

Im Basisschutz sind regelmäßig zumindest die Risiken Leitungswasser, Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel abgesichert. Für die Prämienberechnung und die Absicherungshöhe der Versicherungssumme sind Kriterien wie die Lage des Objektes, die Bauart und natürlich die Größe bestimmend. Dabei bildet oftmals das Basisjahr 1914 (sogenannter Wert 1914) die Grundlage oder die Umrechnung des Gebäudeneuwertes auf den aktuellen Zeitpunkt.

Elementarschäden sind u.a. Schäden, die durch Erdbeben, Lawinen, Erdbeben oder Überschwemmungen entstehen. Je nach Lage des Objektes ist ein solcher umfassender Schutz mit höheren oder sehr hohen Kosten verbunden. In Hochrisikogebieten ist ein Elementarschadenschutz teils gar nicht erreichbar. Ein Beispiel hierbei ist Überschwemmungsabsicherung in Köln am Rhein.

Der Premium- oder Topschutz der unterschiedlichen Versicherungsgesellschaften bietet neben der o.g. Basisabsicherung noch ergänzende Vorteile. So sind beispielsweise Aufräumkosten des Grundstücks mit abgesichert oder auch eine Solaranlage, die auf dem Hausdach installiert wurde. Ergänzend werden aber auch Abbruchkosten o.ä. des Hauses zusätzlich zum Wiederaufbau bezahlt. Zudem wird meist auf die „Einrede der groben Fahrlässigkeit“ erst bei diesem Topschutz verzichtet. Dahinter verbirgt sich beispielsweise das Risiko, dass Kinder mit einem Feuerzeug, welches sie im Haus gefunden haben, einen Brand verursachen und das Haus dadurch abbrennt. Dies kann bereits als „grob fahrlässig“ gewertet und eine Leistungsreduzierung oder -einschränkung zur Folge haben.

Oftmals werden bei höherwertigen Einrichtungen wie Fußbodenheizungen auch direkt die Premiumtarife vom Versicherungsunternehmen gefordert. Der Preis für die Premiumabsicherung liegt dabei zwischen 50 und 150% höher als die Basisabsicherung. Lohnt sich dieser Zuschlag?

Ein Beispiel des Versicherers Zurich über einen tatsächlichen Schadensfall eines Einfamilienhauses (siehe Foto nächste Seite) soll dies verdeutlichen.

Ein Einfamilienhaus ist zum gleitenden Neuwert mit 400.000 Euro Versicherungssumme versichert. Brennt dieses Haus ab, so steht diese Summe für den Wiederaufbau zur Verfügung. Allerdings kann es bei einem Brand auch zu erhöhten Abbruch-, Aufräum- oder Entsorgungskosten kommen. In diesem Falle lagen diese Kosten bei 180.000 Euro und damit fast halb so hoch wie die Versicherungssumme.

¹ Der Hausrat ist von der Wohngebäudeversicherung nicht erfasst, dieser ist separat mit einer Hausratversicherung abzusichern, dies gilt dann für Eigentümer und Mieter gleichermaßen.

„Bei einem Totalschaden eines Gebäudes durch Feuer – mit einem Gebäudewert in Höhe von 400.000€ – entstanden zusätzliche Deponiekosten in Höhe von 180.000€. Hinzu kamen noch Restabbruch und Transport. Diese Zusatzkosten waren nur mit 5% der Versicherungssumme mitversichert“.



Ärgerlich an dieser Stelle, wenn nur eine Basisabsicherung gewählt wurde. Zwar werden 400.000 Euro für den Wiederaufbau vergütet, plus noch einmal 20.000 Euro für die Abbruchkosten, die Aufwendungen liegen hier aber bei 580.000 Euro und damit um 160.000 Euro höher, als von der Versicherung abgedeckt. Ein guter Top-Tarif hätte dies verhindert und eine komplette Absicherung ermöglicht.

Langjährige Leser dieser Informationen wissen, dass es uns vorrangig darum geht, die existenziellen Schäden abzusichern. Kleinste Schäden mit abzudecken ist oftmals besonders teuer und damit nicht sinnvoll. Daher empfiehlt sich bei einer Wohngebäudeversicherung der Einschluss einer Selbstbeteiligung zu vereinbaren.

Zudem gilt es immer im Blick zu behalten, dass nach einem Schadensfall sowohl der Kunde als auch das Versicherungsunternehmen ein Sonderkündigungsrecht nach § 92 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) haben. Daher ist bei Kleinschäden generell immer zu prüfen, ob eine Inanspruchnahme der Versicherung die sinnvollste Variante ist oder man nicht besser diese Kleinschäden selbst begleicht und die Versicherung für den möglichen Extremschaden, wie den o.g. Brand, zur Verfügung hat.

Fazit:

Wer Immobilieneigentum besitzt, sollte eine Wohngebäudeversicherung abschließen, bei Bankfinanzierungen ist dies sogar verpflichtend. Dabei gilt es einen wirklich umfassenden Schutz zu erhalten, der nicht nur den Wiederaufbau ermöglichen würde, sondern auch Nebenkosten voll mit abdeckt. Elementarschäden empfehlen sich ebenso wie der Einschluss einer Selbstbeteiligung zur Prämienreduktion.

Ihr


Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand Mai 2020. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.