

## **Wohngebäudeversicherung – ohne WENN und ABER: ein Muss**

Eine Wohngebäudeversicherung ist für Immobilieneigentümer absolut unverzichtbar. War es früher vor allem Feuer, das ein Gebäude bedrohte und daher abgesichert werden sollte, sind es heute auch Leitungswasser, Sturm und Hagel, die zusammen die Gefahren der verbundenen Gebäudeversicherung bilden.

Insbesondere Leitungswasserschäden haben dabei in den vergangenen Jahren immense Kosten verursacht. Dies mag auch auf dem etwas versicherungsuntypischen Umstand beruhen, dass für jedes Leitungswasserrohr irgendwann einmal der Tag kommt, an dem es verrottet – während weder Feuer, Sturm oder Hagel zwangsweise jedes Haus einmal betreffen. Für viele Versicherer ist die Gebäudeversicherung ein Minusgeschäft und man wird immer wieder mit recht hohen Preissteigerungen und anderen vorgegebenen Sanierungsmaßnahmen rechnen müssen.

## **Wohngebäudeversicherung: Wertermittlung genau nehmen!**

Wohngebäudeversicherungen wurden früher stets nach dem [“Wert 1914”](#) in Mark (Goldmark, nicht D-Mark) berechnet. Durch die Multiplikation mit dem Baupreisindex ergab sich bei der gleitenden Neuwertversicherung so stets ein an die Entwicklung der Baupreise angepasste Versicherungssumme. Diese Versicherungssumme bildet entgegen der Auffassung vieler jedoch keine Mindestentschädigungsgrenze, sondern eine Grenze ‘nach oben’ für Reparatur oder Neuaufbau, sofern der Versicherer nicht auch den Unterversicherungsverzicht erklärt hat. Neben der Größe spielen auch die Bauartklasse (z.B. massiv mit harter Bedachung), Grundstücksbestandteile und Ausstattungsmerkmale (z.B. Parkett, Kupferdach) eine Rolle.

Die richtige Versicherungssumme kann auch durch eine Berechnung eines anerkannten Bausachverständigen ermittelt werden – eine gute Variante.

Inzwischen gibt es einige Anbieter, die keine (begrenzende) Versicherungssumme mehr nennen, sondern auf Basis der Größe der Wohnfläche die Versicherungsprämie berechnen und versicherte Schäden pauschal zum Beispiel bis 600.000.- €, bis 1,2 Mio. €, oder gar unbegrenzt übernehmen.

Beachten Sie, dass zunehmend Versicherer die Berechnung der Wohnfläche individuell vorgeben (z.B. Kellerfläche pauschal mit 20% Wohnfläche berechnen) und nicht mehr alle Versicherer die Wohnfläche auf Basis der folgenden Definition akzeptieren:

“Wohnfläche ist die Grundfläche einer Wohnung einschließlich Hobbyräumen. Treppen, Balkone, Loggien und Terrassen gehören nicht dazu, Keller- oder Speicherräume nur, wenn sie zu Wohn- und/oder Hobbyzwecken ausgebaut sind.”

Wenn Sie gerade eine Immobilie erwerben, verlassen Sie sich nicht ungeprüft auf die Versicherungssumme der Vorversicherung – vielleicht hat der bisherige Besitzer Anbauten und Umbauten vorgenommen, Garagen oder Carports gebaut, eine Photovoltaikanlage installiert ohne dabei an die Anpassung der Versicherungssumme zu denken?

## **Wohngebäudeversicherung: Nicht nur gegen Feuer, Leitungswasser und Sturm**

Heutige Gebäudeversicherungen bieten nicht nur Schutz vor den Folgen der klassischen Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, sondern können auch vor den Folgen von Elementarschäden (z.B. Überschwemmung, Eisdruck) schützen, sofern vereinbart.

Weitere Ergänzungen sind die Mitversicherung von Grundstücksbestandteilen (z.B. Zaunanlage, Rohre auf und außerhalb des Versicherungsgrundstücks), Photovoltaikanlagen, sogar unbenannten Gefahren, sowie ein umfangreicher Katalog von Kosten, die im Schadensfall übernommen werden, zum Beispiel Aufräum- und Abbruchkosten, Kosten der Bodendekontaminierung, Sachverständigenkosten des Versicherungsnehmers u.v.m.

Einem besonderen Stellenwert kommt die Frage zu, ob der Versicherer im Schadensfall auf den Einwand Grober Fahrlässigkeit verzichtet.

Erfolgt kein Verzicht, kann es bei der Schadensregulierung seit 2009 zu einer sogenannten Quotelung kommen, was bedeutet, dass der Schaden nur zu einem bestimmten Prozentsatz erstattet wird (der auch Null lauten kann), in Abhängigkeit von dem Ausmaß des grob fahrlässigen Verhaltens (z.B. Kerze anzünden und den Raum verlassen, im Bett rauchen und dabei einschlafen, Badewanne einlaufen lassen und den Raum verlassen).

## **Das sollte eine Wohngebäudeversicherung beinhalten:**

Mitversicherung der Garagen, Nebengebäude und Grundstücksbestandteile wie Zäune etc.

Absicherung gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm / Hagelschäden

Absicherung gegen Elementarschäden, inkl. Rückstauschäden

Rauch- und Rußschäden auch ohne Feuer

Überspannungsschäden durch Blitz

Fahrzeuganprall

Rohrbruch an Ableitungsrohren auf dem Versicherungsgrundstück

Rohrbruch an Ableitungsrohren außerhalb des Versicherungsgrundstücks falls Sie dafür die Gefahr tragen

Rohrbruch an Klima-, Wärmepumpen- und Solarheizungsanlagen

Rohrbruch an Wasserzuleitungs- und Heizungsrohren auf und außerhalb des Versicherungsgrundstücks

Fußbodenheizung und Schwimmbad falls vorhanden

Wasseraustritt aus Aquarien und Wasserbetten

Verzicht auf den Einwand der Groben Fahrlässigkeit

Sachverständigenkosten

Aufräum- und Abbruchkosten, Bewegungs- und Schutzkosten, Dekontaminationskosten, Mehrkosten in Folge behördlicher Auflagen

Mietverlust für privat oder gewerblich genutzte Räume

## **Versicherungs-„Wert 1914“ – wie ermittelt man die Versicherungssumme?**

Wie ermittelt man den Wert eines Gebäudes nach Versicherungssumme Wert 1914?  
Die Berechnung der „Versicherungssumme 1914“ für Ihr Wohngebäude kann wahlweise nach folgenden Methoden erfolgen:

### **1. Wert 1914: Schätzung durch einen Sachverständigen**

Insbesondere, wenn sich der Neubauwert für das Gebäude durch keine der anderen geschilderten Methoden berechnen lässt, empfiehlt es sich, einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Er kann als erfahrener Fachmann das Wohngebäude systematisch bewerten und somit die „Versicherungssumme 1914“ zuverlässig ermitteln – und zwar anders als bei den anderen Methoden unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten. Zwar entstehen durch das Sachverständigen-Gutachten Kosten, doch diese sind sehr niedrig im Vergleich zu den finanziellen Nachteilen, die ein unzureichender Versicherungsschutz mit sich bringen kann.

### **2. Wert 1914: Berechnung nach Wohnfläche und Ausstattungsmerkmalen**

Diese Berechnungsmethode ist anwendbar, wenn Ein- oder Mehrfamilienhäuser mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Darüber hinaus muss das Haus der Bauartklasse 1 oder 2 entsprechen, und das Dach darf nicht überwiegend aus Holz, Stroh, Ried oder Schilf (weiche Bedachung) bestehen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann man in einem Ermittlungsbogen neben dem Gebäudetyp die Bauausführung bzw. -ausstattung des Hauses anzukreuzen. Wenn die Mark-Beträge für Zuschläge und Abzüge pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben sind, lässt sich so der Wert der Bauausstattung pro Quadratmeter

Wohnfläche ermitteln. Diesen Wert multipliziert man mit der Wohnfläche des Gebäudes, und erhält so die „Versicherungssumme 1914“, ausgedrückt in Mark (Reichsmark – nicht D-Mark).

### 3. Wert 1914: Berechnung nach Kubikmeter umbautem Raum

Die „Versicherungssumme 1914“ ergibt sich durch Multiplikation der Kubikmeterzahl des umbauten Raumes (nicht der Quadratmeter !) mit dem Kubikmeterwert von 1914. So ermittelt man den umbauten Raum:

Der Rauminhalt errechnet sich

für Vollgeschosse (Keller, Erdgeschoss, Obergeschosse) aus: Länge x Breite x Höhe = m<sup>3</sup> (cbm)

für ausgebaute Dachgeschosse aus: Länge x Breite x halbe Höhe = m<sup>3</sup> (cbm)

Der nicht ausgebaute Dachraum wird lediglich mit einem Drittel seines vollen Rauminhaltes in Ansatz gebracht. Wenn diese Maße nicht einer Gebäudezeichnung zu entnehmen sind, müssen sie gemessen werden.

Länge und Breite = von Außenkante zu Außenkante der Umfassungsmauern.

Höhe der Vollgeschosse = von der Oberkante des Kellerfußbodens bis zur Oberkante des Dachgeschossfußbodens. Sie lässt sich am besten im Treppenhaus messen.

Höhe des Dachgeschosses = von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberfläche des Daches.

Bei Wohngebäuden können, sofern eine genaue Ermittlung der Höhe nicht möglich ist, folgende Höhen angenommen werden:

Kellergeschoss 2,5 m

Erdgeschoss 3,0 m

Obergeschosse 3,0 m

Breite Dachgeschoss: Hälfte der Gebäudebreite

### 4. Wert 1914: Umrechnung nach den Anschaffungskosten

Diese Berechnungsmethode eignet sich nur für gerade erstellte Neubauten, bei denen man keine Eigenleistung erbracht hat. In anderen Fällen können beispielsweise Eigenleistungen, An- und Umbauten, nicht mehr nachvollziehbare Kosten zu ungenauen Berechnungen und damit im Zweifelsfall zu einer Unterversicherung führen. Die Anschaffungskosten für das Gebäude inklusive Architekten- und Planungskosten, sowie Grundstücksbestandteile werden bei dieser Methode durch den im Jahr der Anschaffung gültigen Baupreisindex dividiert und mit 100 multipliziert.

### Gebäude Wertermittlung Wert 1914 – ein Rechenbeispiel:

Anschaffungskosten im Jahr 2010	350.000.- €
dividiert durch den in 2010 gültigen Baupreisindex von 1.189,6	294,22
multipliziert mit 100 ergibt den Wert 1914	29.422 Mark 1914