AUSGABE 15
April 2022

VERSICHERUNGEN
FÜR BAUHERREN UND IMMOBILIENBESITZER

Bildquelle: 89stocker / Shutterstock.com

Immobilien rundum absichern

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Versicherungen für Bauherren und Immobilienbesitzer

Immobilien rundum absichern

von Annette Jäger

Existenzielle Risiken absichern – das ist der Leitfaden für den Abschluss von Versicherungspolicen. Unter diesem Kriterium stehen Hausbau und Immobilieneigentum ganz oben auf der Prioritätenliste. Denn die Investition in eine eigene Immobilie ist für die meisten wohl die größte finanzielle Ausgabe im Leben. Und diese Investition gilt es abzusichern, denn Schäden oder sogar ein Totalverlust können den finanziellen Ruin bedeuten. Sichern Sie also Ihre Immobilie gut ab, während der Bauphase und auch danach, wenn das Haus steht. Denn es lauern unzählige finanzielle Risiken: Unwetter, Unfälle, Vandalismus und vieles mehr verursachen Schäden, die das Eigenheim gefährden können. Nicht zuletzt können Personen zu Schaden kommen – Sie selbst als Bauherr, Ihre Helfer am Bau oder Dritte, die durch Ihre Baustelle geschädigt werden. Die Haftungsrisiken am Bau sind bedeutend.

Bildquelle: Sergey Nivens / Shutterstock.com

Erfahren Sie auf den folgenden Seiten, welches die wichtigsten Policen für Bauherren, Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer sind und auf welche Details Sie achten sollten.

Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:

Diese Versicherungen benötigen Sie auf der Baustelle

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Das leistet sie

Die Haftpflichtversicherung ist gleich nach der Krankenversicherung die wichtigste Police. Denn für Schäden, die Sie anderen Personen oder Sachgütern anderer zufügen, haften Sie als Verursacher in voller Höhe, mit Ihrem gesamten Vermögen. In dieser Haftung steckt ein immenses finanzielles Risiko, im Ernstfall bedeutet es lebenslange Rentenzahlungen, wenn eine Person durch Ihre Unachtsamkeit zu Schaden kommt.

Baustellen sind Gefahrenquellen. Kinder können sich verletzen, Nachbargrundstücke können beeinträchtigt werden und vieles mehr. Der Bauherr haftet für alle Schäden, die von seinem Bauprojekt und der gesamten Baustelle ausgehen. Wenn Bauarbeiten zu Rissen im Mauerwerk auf dem Nachbargrundstück führen oder es zu Abwasserschäden kommt, haftet der Bauherr. Eine Haftpflichtversicherung kommt dann für Schadenersatzansprüche der Geschädigten auf und fungiert obendrein wie eine Art Rechtsschutzversicherung, da sie auch unberechtigte Ansprüche abwehrt, notfalls vor Gericht.

Nicht selten deckt die übliche private Haftpflichtversicherung auch Bauprojekte ab. Vor allem wenn es um Umbaumaßnahmen an einer bestehenden Immobilie geht, reicht die private Haftpflichtversicherung oft aus. In vielen Tarifen ist die Bausumme aber begrenzt. Es lohnt sich also ein Blick in die Versicherungsbedingungen. Wenn das Bauvorhaben die vorgegebene Bausumme übersteigt, sollten Sie eine separate Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen. Entweder lässt sich Ihre bestehende private Haftpflichtversicherung erweitern oder Sie müssen eine separate Police abschließen.

Bildquelle: StudioPortoSabbia / Shutterstock.com

Deshalb ist sie wichtig

Es könnte der Gedanke aufkommen, man sei als Bauherr befreit von der Haftung, wenn man ein Bauunternehmen mit dem Bau beauftragt hat, das im Notfall für eventuelle Schäden aufkommen muss. So einfach ist es leider nicht. In letzter Instanz haftet doch der Bauherr – oder Bauherr und Bauunternehmen gemeinsam – denn der Bauherr hat eine sogenannte Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen. Er muss zum Beispiel prüfen, ob die Bauvorschriften eingehalten und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.

So viel kostet sie

Die Beiträge für eine separate Bauherrenhaftpflichtversicherung richten sich nach der Bausumme, aber auch nach dem Leistungsumfang. Für jeden Hausbauer sind andere Leistungen wichtig, je nachdem ob er selbst am Bau Hand anlegt oder alles von einem Bauunternehmen ausführen lässt.

Für eine Bausumme von 250.000 Euro ist der Haftpflichtschutz für rund 100 Euro als Einmalbetrag zu haben. Das hat die Zeitschrift Finanztest im Jahr 2017 (5/2017) ermittelt. Zu dem Zeitpunkt bot eine Vielzahl an Unternehmen gute Leistungen, dazu gehörten Axa, Bayerische, BGV Badische, Bruderhilfe, Concordia, Europa, GHV Darmstadt, Gothaer, Grundeigentümer, GVO, Haftpflichtkasse Darmstadt, Huk-Coburg Allgemeine, Interrisik, Itzehoer, Lippische, Nürnberger, Öffentl. Braunschweig, Rheinland, Versicherungskammer Bayern, VHV, Volkswohl Bund, VPV, Waldenburger, WGV, Württembergische.

Bildquelle: brizmaker / Shutterstock.com

Sie können bei Abschluss der Versicherung einen Selbstbehalt vereinbaren, dann zahlen Sie im Schadensfall die vereinbarte Summe aus eigener Tasche, bevor der Versicherer einspringt. Das verringert den Beitrag.

Übrigens:
Fertighäuser lassen sich schneller bauen als ein Haus in Massivbauweise. Das reduziert das Unfallrisiko. Der Beitrag für eine Bauherrenhaftpflichtversicherung halbiert sich nicht selten für ein Fertighaus.

Tipp:

Zeichnet sich im Laufe der Bauarbeiten ab, dass die Kosten die versicherte Bausumme übersteigen, müssen Bauherren sofort den Versicherer kontaktieren und ihre Bauherrenhaftpflichtversicherung erweitern. Ist bereits ein Schaden entstanden, kommt die Erhöhung der Versicherungssumme zu spät. Es bleibt dann nur, auf Kulanz zu hoffen, dass die Kostenübernahme in voller Höhe erfolgt.

Das sollten Sie wissen:

- **Kauf:**
  Schließen Sie die Haftpflichtversicherung schon mit dem Kauf des Grundstücks ab.

- **Helfer:**
  Wenn Freunde oder Nachbarn auf der Baustelle helfen und diese einen Schaden an Dritten verursachen, ist dieser nicht automatisch durch Ihre Bauherrenhaftpflichtversicherung gedeckt. Das muss extra vertraglich vereinbart sein. Die Versicherung leistet auch dann nicht, wenn Sie als Bauherr Schadensersatzansprüche gegen die Helfer geltend machen.

Bildquelle: WS.Design / Shutterstock.com

- **Eigenleistung:**
  Wenn Sie aktiv auf der Baustelle mitarbeiten und viel in Eigenleistung erbringen, sollte das unbedingt umfassend im Tarif abgesichert sein. Eigenleistungen decken die Versicherer in unterschiedlichem Umfang ab. Versichert ist entweder ein Prozentsatz der Bausumme – zum Beispiel zehn und oder 50 Prozent – oder aber pro Tausend Euro Eigenleistung fällt ein Mehrbeitrag an, der je nach Versicherer zwischen einem und drei Euro schwankt. Andere Versicherer verlangen pauschal einen Mehrbeitrag von 25 Euro.

- **Frist:**
  Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung gilt zeitlich begrenzt für das Bauvorhaben, in der Regel zwei Jahre lang. Dauert das Bauvorhaben länger, muss der Bauherr den Vertrag verlängern.

- **Deckung:**
  Bauherren sind gut beraten, eine Police mit einer hohen Versicherungssumme abzuschließen. Der Bund der Versicherten rät zu einer Summe von 15 Millionen Euro.

- **Schäden:**
  Diese Schäden sollten versichert sein: Erschütterungen infolge von Rammarbeiten, Erdrutsch und Erdsenkungen, Gewässerschäden durch Schadstoffe aus Kleinstgebinden (zum Beispiel Farben), Allmählichkeitsschäden sowie Schäden aus dem Gebrauch spezieller Kraftfahrzeuge zum Beispiel selbstfahrende Arbeitsmaschinen bis 20 km/h.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Sie kaufen ein Grundstück und wollen dies zunächst brach liegen lassen? Dann benötigen Sie eine spezielle Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Denn als Eigentümer haften Sie für alle Schäden, die von dem Grundstück ausgehen. Mehr zu dieser Versicherung erfahren Sie im Abschnitt weiter unten „Versicherungen für Immobilieneigentümer“.

Bildquelle: Thierry Hebbelinck / Shutterstock.com

Bauleistungsversicherung

Das leistet sie

Die Bauleistungsversicherung – früher hieß sie Bauwesenversicherung – sichert unvorhersehbare Schäden beim Hausbau während der Bauzeit ab. Das sind zum Beispiel Schäden durch Hochwasser oder Sturm, aber auch durch Vandalismus oder besondere, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes, was zum Beispiel zu einem Absacken des Baugrunds führen kann. Auch Diebstahl ist unter bestimmten Bedingungen versichert. Schadensbeispiele: Durch ein Unwetter stürzt eine Mauer ein. Eine Überschwemmung überflutet den neuen Keller und Erneuerung ist notwendig.

Die Police deckt in der Regel Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile, so sind auch Konstruktions- und Materialfehler versichert. Die Versicherung ist zeitlich begrenzt, in der Regel auf maximal zwei Jahre Bauzeit.

Deshalb ist wie wichtig

Ein Hausbau ist ein teures Projekt und jede Art von Mehrkosten belasten das Budget des Bauherren. Verursacht zum Beispiel ein Unwetter Schäden am Rohbau, kann das enorme finanzielle Folgen haben, weil zusätzliche Arbeiten anfallen oder weiteres Material nötig wird. Deshalb ist es wichtig, sich gegen Schäden am Bau zu versichern. Sie sollten die Versicherung unbedingt vor Baubeginn abschließen.

So viel kostet sie

Die Versicherer bieten sehr unterschiedliche Leistungsumfänge an. Je nach individuellem Bedarf kann der Leistungsumfang oft erweitert werden. Dementsprechend variabel sind auch die Beträge. Die Beiträge richten sich neben dem Leistungsumfang des Tarifs auch nach der Bausumme. Eines ist sicher: Die Bauleistungsversicherung ist deutlich teurer als der Haftpflichtschutz. Beispiel: Ein Test der Zeitschrift Finanztest (05/2017) ergab eine Beitragsspanne von rund 300 bis 450 Euro als Einmalbetrag bei einer Bausumme von 250.000 Euro.

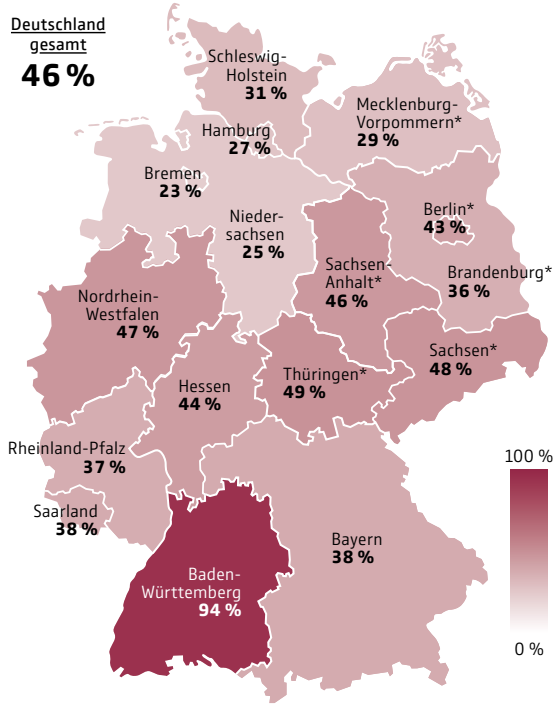
Preisbeispiel:
Die VHV bietet eine Bauleistungsversicherung inklusive Feuerrohbauversicherung und Nachhaftungsschutz an (Informationen zu beiden Leistungsdetails weiter unten). Bei einer Bausumme von 250.000 Euro fallen rund 450 Euro an Einmalbeitrag an.

Auch bei diesem Policentyp kann ein Selbstbehalt den Beitrag senken. Das Besondere bei der Bauleistungsversicherung: Am Ende der Bauzeit wird abgerechnet. Wenn die Bausumme günstiger ausfiel als gedacht, zahlt der Versicherer den zu viel geleisteten Beitrag zurück.

Es gibt auf dem Versicherungsmarkt wie so oft nicht den einen guten Anbieter. Vielmehr kommt eine Vielzahl an Versicherern in Frage. Jeder bietet eine etwas andere Kombination an Leistungen, geknüpft an individuelle Beiträge. Deshalb gilt: Den gewünschten Leistungsumfang bestimmen und dann nach dem Unternehmen mit dem günstigsten Beitrag suchen. Neben der VHV ist die Axa, die GEV Grundeigentümer, die Alte Leipziger Unternehmen mit guten Leistungen auf dem Markt vertreten (siehe Finanztest 05/2017), aber auch viele mehr – so zählen auch die HUK und die Allianz zu guten Anbietern.

Umfassend gegen Naturgefahren versichert (Elementarschäden)

Anteil der Gebäude je Bundesland



* mit sogenannten Altprodukten der ehemaligen Deutschen Versicherungs-AG

Quelle: GDV.DE, Schätzung April 2021
© www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

Tipp:

Sollte sich die Bausumme während der Bauphase ändern, müssen Sie den Versicherer benachrichtigen.

Oftmals wird die Bauleistungsversicherung in Verbindung mit einer Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, die Sie für das Haus nach Ende der Bauzeit benötigen. Sie können sich also einen Anbieter für eine gute Wohngebäudeversicherung suchen und für die Bauphase dort auch die Bauleistungsversicherung abschließen.

Bildquelle: Kotchapan VII / Shutterstock.com

Das sollten Sie wissen

- **Lücken:**
  Wissen müssen Sie, dass der Schutz der Bauleistungsversicherung lückenhaft ist. Bei Insolvenz des Bauunternehmens etwa kommt die Versicherung nicht für entgangene Leistungen auf. Auch ist Diebstahl nicht in jedem Fall versichert. Ebenso sind Schäden durch Feuer, Blitzschlag und Explosion nicht automatisch gedeckt. Fehlerhaft ausgeführte Bauleistungen durch Handwerker sind ebenfalls nicht versichert. Ein Blick in die Versicherungsbedingungen lohnt sich.

- **Aufräumarbeiten:**
  Oft fallen nach einem Schaden Aufräumarbeiten an und damit entstehen hohe Kosten. Diese Aufräumarbeiten sind im üblichen Versicherungsschutz enthalten. Wenn sie über das übliche Maß hinausgehen, leisten manche Versicherer zusätzlich, zum Beispiel 10.000 Euro oder 50.000 Euro.

- **Schadensursache:**
  Damit ein Schaden behoben werden kann, muss die Ursache gefunden werden. Das kann ins Geld gehen, auch hier sollte der Versicherer umfangreich leisten. Oft gelten Entschädigungsgrenzen.

- **Diebstahl:**
  Diebstahl von fest mit dem Gebäude verbundenen Teilen sollte im Leistungspaket enthalten sein.

- **Glasbruch:**
  Glasbruchschäden sollten bis zum Ende der Bauphase versichert sein, sprich: Auch wenn die Fenster schon eingebaut sind.

- **Photovoltaik:**
  Ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, sollten auch Schäden an dieser gedeckt sein.

- **Haftung:**
  Ein Nachhaftungsschutz ist erwägenswert. Dann leistet der Versicherer auch noch für Schäden, die erst nach der Abnahme auftreten, deren Ursache aber in der Bauzeit zu verorten sind.

Bildquelle: mykhailo pavlenko / Shutterstock.com

- **Baugrund:**
  Unbekannte Eigenschaften des Baugrunds sollten versichert sein.

- **Feuer:**
  Das Risiko eines Brandes können Sie entweder bei einigen Anbietern über eine Tariferweiterung versichern oder Sie schließen eine separate Feuerrohbauversicherung ab. Sie ist sozusagen die Vorstufe einer Wohngebäudeversicherung, die Sie dann für das fertige Haus benötigen. Oft können Sie die Feuerrohbauversicherung prämienfrei erhalten, wenn die Police danach beim selben Versicherer in eine Wohngebäudeversicherung übergeht.

Unfallschutz für Bauherr und Bauhelfer

Baustellen sind Gefahrenbereiche. Es gibt Gruben und Stolperfallen, Teile können herabstürzen oder man kann selbst vom Gerüst fallen. Wie sind solche Unfälle abgesichert?

Bildquelle: stockfour / Shutterstock.com

Gesetzliche Unfallversicherung

Wenn auf dem Bau Familienangehörige, Nachbarn oder Freunde helfen, müssen diese unbedingt über die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) angemeldet und versichert werden. Dann gilt die gesetzliche Unfallversicherung, falls es zu Unfällen kommt und damit verbundene Heilbehandlung, berufliche Wiedereingliederung und auch Renten nötig sind. Versäumt der Bauherr dies, droht ihm ein Bußgeld von bis zu 2.500 Euro. Der Beitrag bemisst sich nach geleisteten Arbeitsstunden, auch wenn diese nicht vergütet werden. Es gilt ein Mindestbeitrag von 100 Euro. Leistet der Nachbar 100 Arbeitsstunden, kostet das im Jahr 2022 einen Beitrag von 145 Euro in den neuen Bundesländern und 158 Euro in den alten Bundesländern.

Tipp:

Nicht versicherungspflichtig sind spontane Hilfen oder ein spontaner Gefallen – also alles, was unter einer Handreichung zu verstehen ist. Der gesetzliche Unfallschutz gilt übrigens nicht für Sie als Bauherr! Sie müssen sich selbst absichern, wenn Sie einen Unfallschutz wünschen. Lesen Sie mehr dazu im folgenden Abschnitt.

Private Bauhelferabsicherung

Die gesetzliche Unfallversicherung ist nur ein Basisschutz. Wer seine Bauhelfer besser absichern möchte, muss privat vorsorgen.

Gut ist, wenn der Bauhelfer selbst eine Berufsunfähigkeitsversicherung hat. Die Erwerbsunfähigkeitsversicherung oder eine private Unfallversicherung sind mögliche Alternativen, bieten jedoch deutlich reduzierte Leistungen gegenüber einer Berufsunfähigkeitsversicherung. Denkbar ist auch, für den Zeitraum des Bauprojekts eine private Unfallversicherung abzuschließen – entweder der Bauherr schließt sie für seine Bauhelfer ab oder aber die Bauhelfer werden selbst Versicherungsnehmer und der Bauherr übernimmt die Beiträge. Hier sollte man auf eine ausreichend hohe Versicherungssumme achten, also mindestens 200.000 Euro Grundsumme. Solche Unfallversicherungen leisten dann auch bei Unfällen aller Art, also auch außerhalb der Baustelle.

Es gibt auch speziell für die Arbeit am Bau zugeschnittene Bauhelferversicherungen, auch „Unfallversicherung für den Bau“ genannt. Bauherren können all ihre Bauhelfer über diese Police versichern. So versichert die VHV zum Beispiel bis zu vier Bauhelfer. Die Invaliditätssumme wird jedoch kaum ausreichen, um im Ernstfall eine lebenslange Vollinvalidität finanziell aufzufangen. Auch die RUV hat ein Angebot auf dem Markt, das auch den Bauherren absichert. Auch hier ist ebenfalls unbedingt auf die Invaliditätssumme zu achten. Es gibt insgesamt sehr wenige Angebote dieser Spezialversicherung auf dem Markt.

Tipp:

Eine private Absicherung ersetzt nicht die Pflicht, die Helfer bei der Baugenossenschaft anzumelden. Diese Pflicht bleibt in jedem Fall bestehen.

Bildquelle: Pictrider / Shutterstock.com

Auch Sie als Bauherr sollten über eine Absicherung nachdenken, wenn Sie Eigenleistungen auf der Baustelle erbringen. Im besten Fall haben Sie eine Berufsunfähigkeitsversicherung, die die umfangreichsten Leistungen bietet. Sie springt ein, wenn Sie durch Unfall oder Krankheit nicht mehr arbeiten können. Die Ursache der Einschränkung ist dabei unerheblich. Die schlechtere Wahl, aber besser als gar ein Schutz, ist eine Erwerbsunfähigkeitsversicherung oder eine private Unfallversicherung.

Lesetipp:
Welche finanziellen Leistungen Sie bei langer Krankheit erhalten können, erfahren Sie im ausführlichen Biallo-Ratgeber: **https://www.biallo.de/soziales/news/langzeitkrankheit-finanziell-absichern/**

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren.

PayPal:	https://www.paypal.me/biallode/1,90
Banküberweisung:	IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13
Stichwort:	RDW

Versicherungen für Immobilienbesitzer

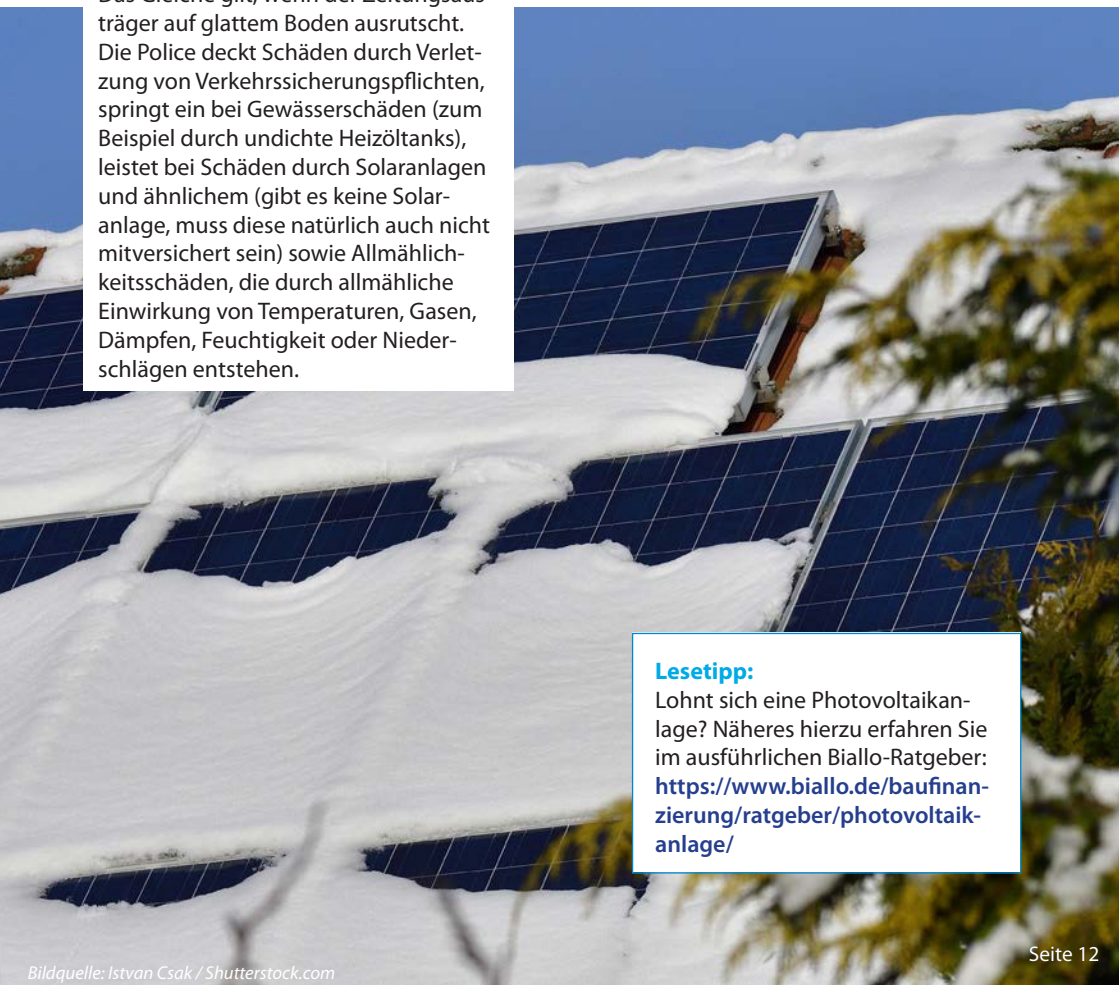
Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Das leistet sie

Als Eigentümerin oder Eigentümer haften Sie für alle Schäden, die von Ihrer Immobilie ausgehen und andere schädigen. Zieht ein Sturm über Ihren Wohnort und fegt einen losen Dachziegel herunter, der ein Auto trifft und beschädigt, haften Sie für den Schaden. Das Gleiche gilt, wenn der Zeitungsausträger auf glattem Boden ausrutscht. Die Police deckt Schäden durch Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, springt ein bei Gewässerschäden (zum Beispiel durch undichte Heizöltanks), leistet bei Schäden durch Solaranlagen und ähnlichem (gibt es keine Solaranlage, muss diese natürlich auch nicht mitversichert sein) sowie Allmählichkeitsschäden, die durch allmähliche Einwirkung von Temperaturen, Gasen, Dämpfen, Feuchtigkeit oder Niederschlägen entstehen.

Tipp:

In der Deckung von Solaranlagen beziehungsweise Photovoltaikanlagen muss insbesondere auch die Einspeisung von Strom ins öffentliche Stromnetz abgedeckt sein.



Lesetipp:
Lohnt sich eine Photovoltaikanlage? Näheres hierzu erfahren Sie im ausführlichen Biallo-Ratgeber: **https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/photovoltaikanlage/**

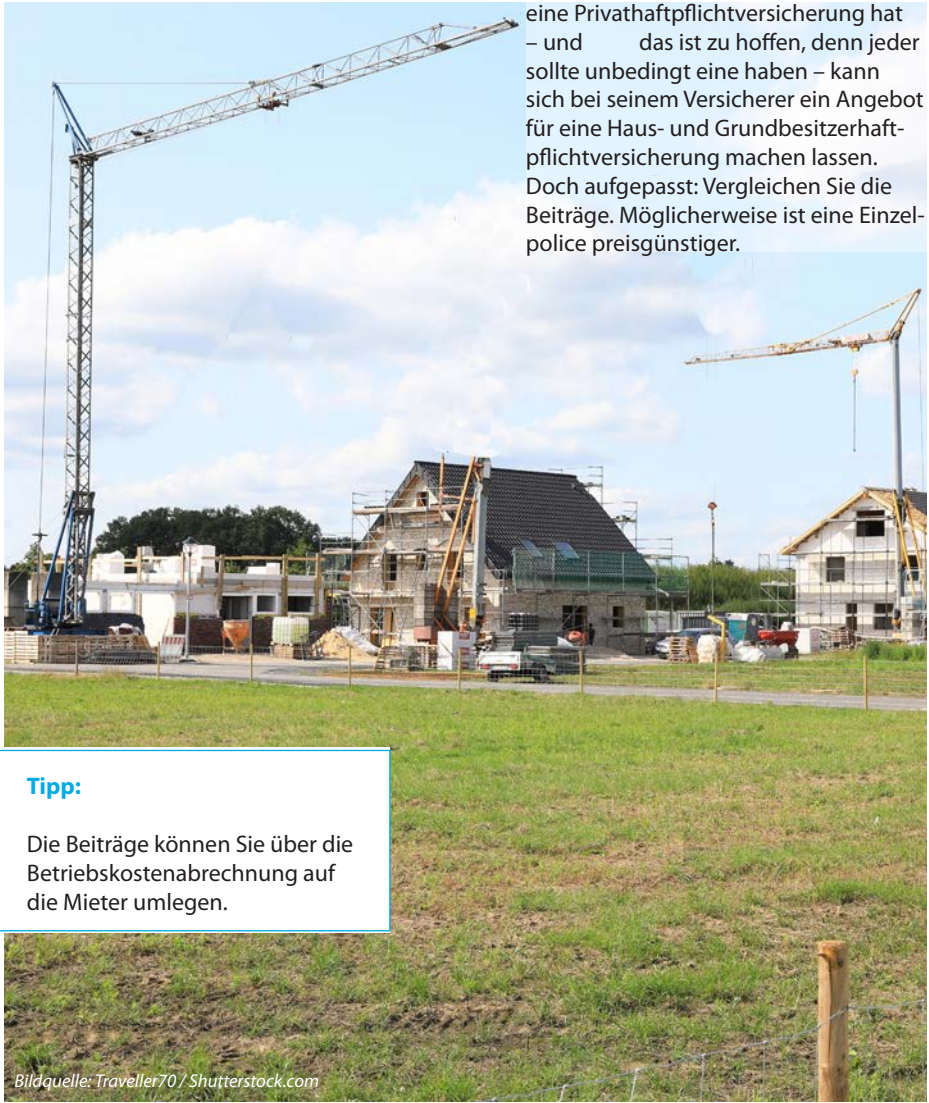
Bildquelle: Istvan Csak / Shutterstock.com

Deshalb ist sie wichtig

Die übliche private Haftpflichtversicherung leistet nur, wenn Sie als Hausbesitzer die Immobilie selbst bewohnen. Die „selbstgenutzte Immobilie im Inland“ sollte ausdrücklich in den Versicherungsbedingungen gedeckt sein. Vermieten Sie die Immobilie jedoch, benötigen Sie zusätzlich die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

So viel kostet sie

Die Beiträge sind vergleichsweise günstig. So kostet etwa bei der Huk Coburg der Jahresbeitrag 40 Euro pro Immobilie. Es gibt aber enorme Preisschwankungen auf dem Markt. Mehr als 100 Euro muss eine Police im Jahr nicht kosten. Die Police sichert auch ein unbebautes Grundstück ab. Der Beitrag kostet bei der Huk, bis zu einer Grundstücksgröße von 2.000 Quadratmetern, 20 Euro im Jahr. Wer bereits eine Privathaftpflichtversicherung hat – und das ist zu hoffen, denn jeder sollte unbedingt eine haben – kann sich bei seinem Versicherer ein Angebot für eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung machen lassen. Doch aufgepasst: Vergleichen Sie die Beiträge. Möglicherweise ist eine Einzelpolice preisgünstiger.



Tipp:

Die Beiträge können Sie über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen.

Bildquelle: Traveller70 / Shutterstock.com

Wohngebäudeversicherung

Das leistet sie

Ist das Haus fertig gebaut, wird die Wohngebäudeversicherung relevant. Sie ist für Hausbesitzer eine der wichtigsten Policen. Sie ersetzt Reparatur- oder Wiederaufbaukosten bei Schäden, die durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl oder auch Naturkatastrophen wie Erdrutsch, Starkregen oder Überschwemmung entstehen. Gedeckt sind Schäden an den festen Bestandteilen des Gebäudes: Dach, Wände, Boden, Decken, Fenster und Türen. Darüber hinaus ist alles, was fest mit dem Gebäude verbunden ist wie Tapeten, verklebte Teppichböden, manchmal auch Einbauküchen oder -schränke, versichert.

Die Versicherung ersetzt die Kosten, die durch Zerstörung am Gebäude durch die in der Police versicherten Gefahren entstehen. Das können Reparaturkosten sein, aber auch der komplette Neubau des Hauses. Die Kosten für einen Neubau werden allerdings nur dann bezahlt, wenn der Versicherungsnehmer den Wiederaufbau des Hauses innerhalb von drei Jahren veranlasst. Ansonsten erstattet der Versicherer nur den Zeitwert.

Der Versicherer übernimmt je nach Leistungsumfang in der Regel zusätzlich die Kosten für das Aufräumen der Schadensstelle, den Abtransport von zerstörtem Baumaterial, einen Mietausfall für maximal zwölf Monate bei Unbenutzbarkeit von vermieteten Wohnungen und eine ortsübliche Miete für maximal zwölf Monate bei Unbenutzbarkeit der eigenen Wohnräume.

Bildquelle: Lisa-S / Shutterstock.com

Wichtiger Elementarschadenschutz

Inzwischen benötigt jeder einen Elementarschadenschutz. In neuen Policen ist der Schutz in der Regel automatisch enthalten, früher musste man ihn zusätzlich separat abschließen. Versichert sind Schäden zum Beispiel durch Überschwemmung, Folgen von Starkregen (Rückstau), Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck und Lawinen. Vor allem das Risiko von Starkregen, das in allen Regionen Deutschlands deutlich zugenommen hat, ist über den Baustein gedeckt. Gefährlich bei Starkregen ist ganz besonders ein Rückstau, der dann entsteht, wenn die öffentliche Kanalisation die Wassermassen nicht mehr aufnehmen kann und das Abwasser ins heimische Rohrnetz drückt. Wer in besonders überschwemmungsgefährdeten Regionen lebt, kann Pech haben und erhält gar keine Police – den Versicherern ist das Risiko zu hoch. Es kommt durchaus vor, dass in einer besonders gefährdeten Region bestimmte Leistungen ausgeschlossen wurden.

Deshalb ist sie wichtig

Das größte Risiko für eine Immobilie ist ein Feuer. Denn es kann im Ernstfall zum Totalschaden führen. Genau dann springt die Wohngebäudeversicherung ein und finanziert den Neuaufbau des Hauses. Aber auch andere Schäden, verursacht durch Leitungswasser, Sturm, Hochwasser oder Starkregen, können der Immobilie zusetzen und immense Reparaturkosten nach sich ziehen.

Bildquelle: Istvan Csak / Shutterstock.com

Das sollten Sie wissen:

- **Versicherungssumme:**
  Die Versicherungssumme sollten Sie exakt ermitteln. Wenn sie zu niedrig angesetzt ist, das Haus also unterversichert ist, erhalten Sie nicht nur beim Totalschaden zu wenig Geld, um Ihre Immobilie wieder aufzubauen. Auch bei Teilschäden wird dann nur ein Teil des Schadens ersetzt.
- **Wasser:**
  Frost- und Bruchschäden an Wasser- und Ableitungsrohren sowohl im Haus als auch außerhalb des Gebäudes sollten gedeckt sein.
- **Fahrlässigkeit:**
  Grob fahrlässiges Handeln des Versicherungsnehmers sollte versichert sein. Beispiel: Eine unbewacht brennende Kerze löst einen Brand aus. Dann sollte der Versicherer leisten und zwar ohne Entschädigungsgrenze.
- **Blitzeinschlag:**
  Überspannungsschäden durch Blitzeinschlag sollten abgesichert sein.
- **Feuer:**
  Wer einen Holzofen betreibt, sollte darauf achten, dass Brandschäden durch Nutzwärme gedeckt sind.
- **Photovoltaikanlage:**
  Wenn Sie eine Photovoltaikanlage auf dem Hausdach haben, muss sie natürlich versichert sein. Möglicherweise lohnt sich auch eine separate Photovoltaikanlagenversicherung, dann können Ertragsausfälle aufgrund einer defekten Anlage versichert werden.

So viel kostet sie

In die Beitragskalkulation einer Wohngebäudeversicherung fließen die Bauart des Hauses, die Ausstattung, das Alter und auch der Wohnort und die Gefährdungslage mit ein. Entscheidend ist, den Wert des Gebäudes exakt anzugeben. Im Falle eines Totalschadens muss der Versicherungsnehmer mit dem Geld, das er aus der Police erhält, sein Haus an der gleichen Stelle genauso wieder aufbauen können. Auch hier ist ein Selbstbehalt durchaus eine Option, um Beiträge zu senken. Ein Selbstbehalt kann zudem ein Signal an den Versicherer sein, dass man nicht mit jedem kleinen Schaden auf ihn zukommen wird. Das kann die Absicherung in gefährdeten Regionen durchaus erleichtern.

Bildquelle: REDPIXEL.PL / Shutterstock.com

Tipp:

Achten Sie bei Abschluss der Police auf die versicherte Gesamtleistung: Manche Versicherer – zum Beispiel die SV Sparkassenversicherung in Baden-Württemberg – leisten bei Schäden durch ein Erdbeben nur mit einer Gesamtsumme von 360 Millionen Euro. Aber diese Summe wird umgelegt auf die Gesamtzahl der Schäden aus den Policen, die die Sparkassenversicherung verkauft hat. Im Schadensfall wird quotiert: Jeder Versicherungsnehmer erhält nur anteilig eine Summe. Das ist natürlich das Gegenteil von dem, was man von einer Wohngebäudeversicherung erwartet.

Bekannte Wohngebäudeversicherer sind zum Beispiel GEV Grundeigentümer, Axa, WGV, Alte Leipziger, Huk 24 und Huk-Coburg, Interrisk und GVV Direkt und viele andere. Auch hier gilt: Es gibt nicht den einen guten Versicherer. Vielmehr kommt es auf das Leistungspaket an, das individuell abgestimmt sein muss, den besten Leistungsumfang bieten natürlich die Premiumtarife. Erst wenn die Leistungen stimmen, kann man als Versicherungsnehmer schauen, wo man die optimale Absicherung zum günstigsten Preis bekommt.

Preisbeispiel:
Die Zeitschrift Finanztest (3/2021) hat Wohngebäudeversicherer getestet. Dabei fallen je nach Anbieter Jahresbeiträge für ein Modellhaus in Dresden (Einfamilienhaus, 150 Quadratmeter, ausgebautes Dach, massive Bauweise, Unterkellerung, Garage) zwischen rund 270 bis knapp über 800 Euro an. In Düsseldorf lässt sich eine vergleichbare Immobilie für rund 500 bis über 1.200 Euro im Jahr versichern.

Quellenangaben:

BG Bau Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft:
https://www.bgbau.de/

Bauherren-Schutzbund:
https://www.bsb-ev.de/neubau/versicherung-beim-hausbau/

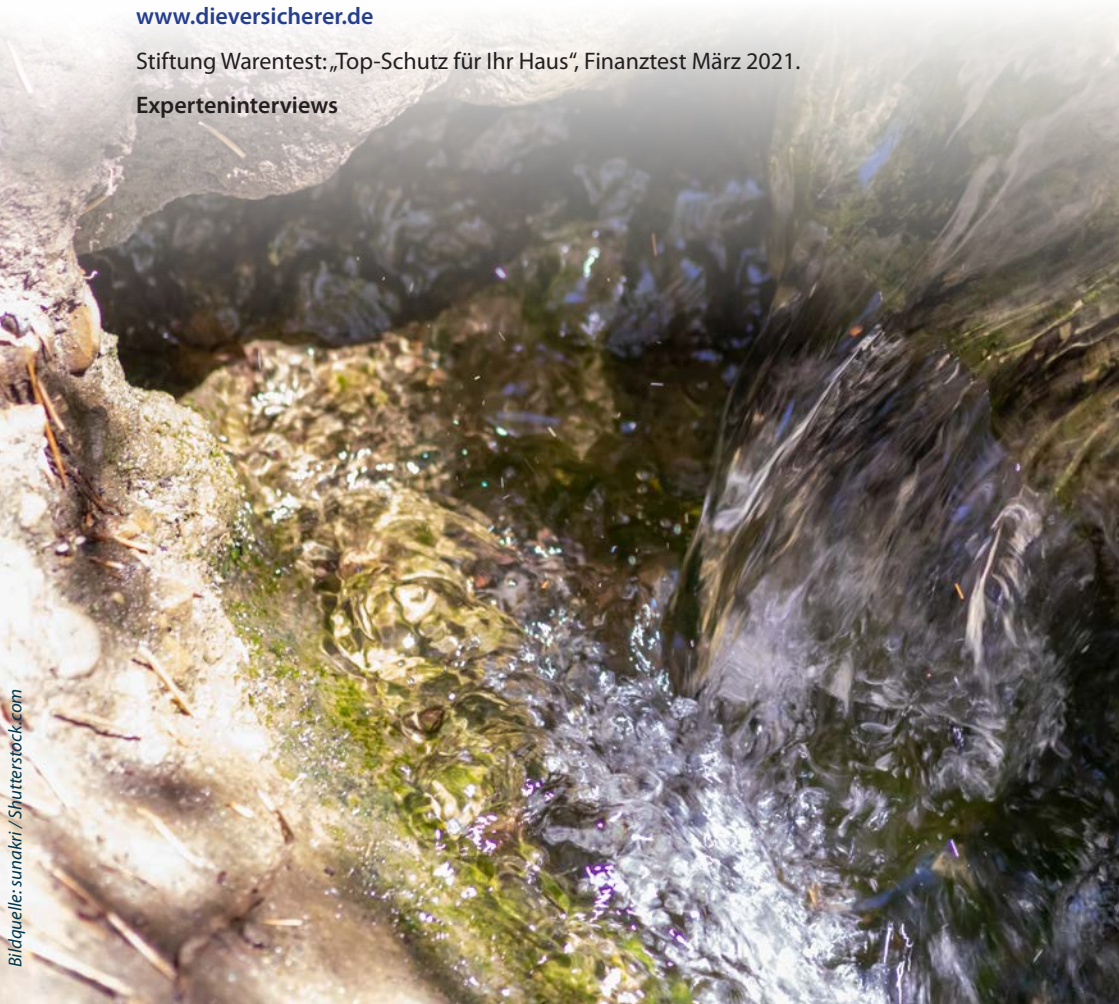
Bund der Versicherten:
www.bundderversicherten.de

Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV):
https://www.gdv.de/de/zahlen-und-fakten/versicherungsbereiche/wohngebaeu-de-24080#Beitraege

Die Versicherer. Das Verbraucherportal des GDV:
www.dieversicherer.de

Stiftung Warentest: „Top-Schutz für Ihr Haus", Finanztest März 2021.

Experteninterviews



Bildquelle: sunakri / Shutterstock.com

Impressum

Biallo & Team GmbH
Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93 379 - 0
Telefax: 08192 93 379 - 19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

Youtube **Facebook** **Linkedin** **Twitter** **Instagram**