

## **Ihre Wohngebäudeversicherung** **und was Sie darüber wissen sollten**

### **Was der Versicherer unter Gebäude versteht:**

Unter Gebäude ist nicht nur der eigentliche Baukörper, sondern sind auch verschiedene Einbauten zu verstehen. Achten Sie deshalb darauf, dass eingebaute Schränke, festverlegte Fußbodenbeläge, Zentralheizungsanlagen, sanitäre Installationen und elektrische Anlagen in der Versicherungssumme erfasst sind, denn sie zählen zum Gebäude. Selbst Zubehör, das der Instandhaltung des Gebäudes oder dessen Nutzung zu Wohnzwecken dient, zählt dazu, z.B. Maschinen oder Gemeinschaftswaschanlagen, Brennstoffvorräte für Sammelheizungen, außen am Gebäude angebrachte Antennen, Markisen, Überdachungen.

Vergessen Sie nicht, Nebengebäude und Garagen auf Ihrem Grundstück anzugeben, damit sie versichert sind. Sprechen Sie mit Ihrem Versicherer, wenn Sie weiteres Zubehör oder sonstige Grundstücksbestandteile (z.B. Hundehütte, Müllbox, Fahnenmast, Einfriedung) auf Ihrem Grundstück versichern möchten. Denn auch diese Sachen lassen sich in den Versicherungsschutz einbeziehen.

### **Wogegen Ihr Gebäude versichert ist:**

Versichert ist – soweit mit Ihnen vereinbart – das Gebäude gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Dabei sind einige Schadenursachen, die kaum kalkulierbar oder aber leicht zu vermeiden sind, ausgenommen, damit die Beiträge in vernünftigen Grenzen bleiben.

Die Übersicht auf der 3. Seite zeigt Ihnen auf einen Blick, wo die Grenzen verlaufen.

### **Was Sie beim Vertragsabschluß beachten sollten:**

Sie sollten immer darauf achten, dass Sie Ihr Gebäude nicht nur gegen Feuer-, sondern auch gegen Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden versichern.

Haben Sie ein Gebäude erworben, dann teilen Sie dem Versicherer bitte mit, ob der Verkäufer das Haus versichert hatte, damit eine Doppelversicherung vermieden wird.

Bitte beantworten Sie alle Fragen des Versicherungsantrages vollständig und richtig.

Versicherungsverträge werden wegen der Hypothekendarlehen meist schon dann abgeschlossen, wenn mit dem Bau noch nicht begonnen wurde. Zu diesem Zeitpunkt liegen daher nur Kostenvoranschläge vor. Bemessen Sie also die Versicherungssumme nicht zu niedrig, denn nach aller Erfahrung wird ein Kostenvoranschlag um 15

bis 20% überschritten. Um diesen Prozentsatz sollten Sie die Summe erhöhen. Vergessen Sie bitte auch nicht, den Anteil der Eigenleistungen sowie Architektenhonorare und weitere Baunebenkosten in die Versicherungssumme einzurechnen, und geben Sie dem Versicherer, wenn alle Rechnungen vorliegen, die endgültigen Gesamtbaukosten an.

### **Was Sie während der Laufzeit des Vertrages beachten sollten:**

Bitte teilen Sie dem Versicherer alle Neu-, Um- und Anbauten mit, wie z.B. den Einbau einer Zentralheizung, das Verlegen von Teppichböden oder den Ausbau von Dach und Kellerräumen, damit die Versicherungssumme entsprechend angepasst wird. Benachrichtigen Sie den Versicherer über jede Gefahrerhöhung, z.B., wenn in Ihrem Haus eine Gaststätte, eine Tischlerei oder ein sonstiger Gewerbebetrieb eingerichtet wird.

Beachten Sie auch alle behördlichen und gesetzlichen Sicherheitsvorschriften.

Darüber hinaus sind in den Bedingungen einige Auflagen enthalten, die eigentlich ohnehin zur normalen Sorgfaltspflicht gehören und leicht zu erfüllen sind:

So müssen beispielsweise Haus und Dach (Sturmversicherung) und alle Wasserleitungs- und Heizungsanlagen (Leitungswasserversicherung) in ordnungsgemäßem Zustand erhalten werden. Wenn Sie verreisen, insbesondere im Winter, müssen Sie wasserführende Anlagen sperren und entleeren.

Dies alles ist wichtig, damit Ihr Versicherungsschutz nicht beeinträchtigt wird.

### **Was Sie im Schadenfall tun müssen:**

- Versuchen Sie, den Schaden gering zu halten.
- Rufen Sie in Brandfällen sofort die Feuerwehr.
- Schließen Sie bei Leitungswasserschäden den Haupthahn.
- Lassen Sie zugefrorene Rohre, Heizkörper usw. durch einen Fachmann auftauen.
- Durch Sturm oder Hagel entstandene Öffnungen sind baldmöglichst zu verschließen.
- Benachrichtigen Sie sofort den Versicherer.
- Erleichtern Sie dem Versicherer die Untersuchungen, die nötig sind, um Ursache und Höhe des Schadens festzustellen.

### **Was Sie im Schadenfall erhalten:**

Ist Ihr Gebäude zerstört, z.B. abgebrannt, erhalten Sie den ortsüblichen Neubauwert. Er richtet sich nach den Preisen unmittelbar vor dem Schaden. Darüber hinaus werden Ihnen die Mehrkosten ersetzt, die sich in der Zeitspanne zwischen Schadenfall und Wiederherstellung aufgrund von Preissteigerungen ergeben. Auch Mehrkosten

wegen behördlicher Auflagen werden in bestimmten Grenzen erstattet.

Ist Ihr Gebäude durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel beschädigt, erhalten Sie die Reparaturkosten.

Sind Aufräumungs- oder Abbrucharbeiten erforderlich oder müssen versicherte Sachen, die unversehrt geblieben sind, bewegt oder gegen Beschädigungen geschützt werden, so erhalten Sie die Kosten bis zu einem bestimmten Prozentsatz der Versicherungssumme ersetzt.

Für Sachen, die bei Löscharbeiten beschädigt werden, wird ebenfalls Entschädigung geleistet.

Sind Wohnräume unbenutzbar, zahlt Ihnen Ihr Versicherer bis zu 12 Monaten – sofern nichts anderes vereinbart ist – den Mietverlust oder ortsüblichen Mietwert, wenn Sie die Räume selbst bewohnt haben.

#### **Vollen Ersatz Ihres Schadens erhalten Sie:**

Wenn Sie das Gebäude tatsächlich wieder aufbauen oder dem Versicherer nachweisen, dass Sie die Entschädigung voll für die Wiederherstellung verwenden. Wollen Sie dies nicht, so erhalten Sie eine Entschädigung, die nach dem Zustand des Gebäudes, seinem Alter und seiner Abnutzung berechnet wird (Zeitwertentschädigung); das gilt auch, wenn Sie innerhalb von 3 Jahren nach dem Schadenfall nicht wieder Ihr Gebäude neu aufgebaut haben;

Und wenn die vereinbarte Versicherungssumme dem Wert des Gebäudes entspricht. Ist die Summe zu niedrig angesetzt – es liegt dann eine sogenannte Unterversicherung vor – kann der Schaden nur anteilig ersetzt werden.

Dafür ein Beispiel:

Der Wert Ihres Hauses am Schadentag beträgt € 150.000,00, die vereinbarte Versicherungssumme nur € 75.000,00. Nach einem Brand bleiben nur Außenmauern und Wände stehen. Die Wiederherstellung kostet € 50.000,00. In diesem Fall kann Ihnen nur die Hälfte des Schadens, nämlich € 25.000,00 gezahlt werden, denn Sie hatten nur die Hälfte des Wertes versichert.

Haben Sie Ihr Gebäude – das ist heute allgemein üblich – zum gleitenden Neuwert versichert, dann werden Versicherungsschutz und Beitrag automatisch der Veränderung der Baupreise angepasst. Dies erspart Ihnen die ständige Beobachtung der Baupreise. Eine Unterversicherung mit den ge-

schilderten Nachteilen ist hier nur dann möglich, wenn der Wert Ihres Hauses bei Abschluss des Vertrages zu niedrig angegeben war oder sich danach durch Umbauten oder Ausbauten erhöht hat.

Wenn die Versicherungssumme durch einen vom Vorversicherer anerkannten Bausachverständigen ermittelt worden ist oder wenn Sie selbst die Fragen im Versicherungsantrag nach Größe, Ausbau und Ausstattung des Gebäudes zutreffend beantwortet haben, verzichtet der Versicherer darauf, im Schadenfall einen Abzug wegen Unterversicherung vorzunehmen.

Eine Einschränkung, die eigentlich selbstverständlich ist: Wer einen Schaden vorsätzlich oder grobfahrlässig herbeiführt oder den Schaden absichtlich falsch darstellt, erhält keine Entschädigung.

#### **Wann Sie Ihre Entschädigung erhalten:**

Die entstandenen Reparaturkosten werden Ihnen erstattet, sobald die nötigen Feststellungen getroffen werden können.

Einen Monat nach Anzeige des Schadens haben Sie Anspruch auf einen angemessene Abschlagszahlung.

Wurde Ihr Gebäude zerstört, erhalten Sie, solange es nicht wieder hergestellt wird, zunächst eine Zeitwertentschädigung. Diese wird gezahlt, sobald Grund und Höhe des Schadens festgestellt sind. Die Differenz zum Neuwert erhalten Sie, sobald sichergestellt ist, dass Sie das Gebäude wieder herstellen.

#### **Wie lange Ihr Versicherungsvertrag läuft:**

Ihr Vertrag verlängert sich nach Ablauf von Jahr zu Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vorher schriftlich gekündigt wird.

Nach jedem Versicherungsfall kann der Versicherungsvertrag gekündigt werden. Die Kündigung muss dem Versicherer spätestens einen Monat nach Auszahlung der Entschädigung zugehen. Sie wird einen Monat nach ihrem Zugang wirksam. Sie können aber bestimmen, dass Ihre Kündigung auch zu einem späteren Zeitpunkt wirksam wird, jedoch spätestens zum Schluss des laufenden Versicherungsjahres.

Wenn Sie Ihr Gebäude verkaufen, geht der Vertrag auf den Käufer über, sobald die Grundbucheintragung geändert ist. Nennen Sie dem Versicherer deshalb unverzüglich den Käufer Ihres Hauses.

	<b>Versichert sind Schäden durch:</b>	<b>Nicht versichert sind Schäden durch:</b>
<b>Feuer</b>	Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Absturz von Flugzeugen sowie Folgeschäden durch Rauch, Ruß und Löschen.	Schäden die dadurch entstehen, dass Sachen bewusst und ihrem Zweck nach dem Feuer oder der Wärme ausgesetzt werden (z.B. ausgeglühter Heizungskessel).
<b>Leitungswasser</b>	Schäden durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser, auch aus allen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtungen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen) oder Schläuchen der Wasserversorgung; Schäden durch Überlaufen oder Wasserdampf. Bruch- und Frostschäden an Rohrleitungen im Gebäude; auch Schäden an Zuleitungs- und Heizungsrohren außerhalb des Gebäudes, aber innerhalb des Versicherungsgrundstücks. Frostschäden an Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Wasserhähnen und Wassermessern, an Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern und Durchlauferhitzern.	Durchnässungs-, Bruch- und Frostschäden, solange das versicherte Gebäude nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht benutzbar ist.  Schäden durch Erdsenkung oder Erdbeben, sofern sie nicht durch einen Leitungswasserschaden verursacht wurden. Ferner durch Niederschläge, Grund- und Hochwasser, stehende und fließende Gewässer, witterungsbedingten Rückstau, Plansch- und Reinigungswasser, Hausschwamm.
<b>Sturm / Hagel</b>	Schäden die ein Sturm (mindestens Windstärke 8) am Gebäude, auch an Scheiben und Fenstern anrichtet.  Schäden durch Bäume oder sonstige Gegenstände, die der Sturm auf das versicherte Gebäude wirft.  Hagelschäden am Gebäude sowie an Scheiben und Fenstern.  Schäden, die eindringende Niederschläge anrichten, wenn der Sturm oder der Hagelschlag das Dach abgedeckt, Fensterscheiben eingedrückt oder zerbrochen hat.	Schäden vor Bezugsfertigkeit des Gebäudes oder wenn es wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht mehr benutzbar ist.  Schäden an Laden- und Schaufensterscheiben  Schäden durch Sturmflut und Lawinen. Ferner durch Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz, wenn diese Niederschläge durch unverschlossene oder undichte Türen, Fenster oder sonstige Öffnungen eindringen.
<b>Bei allen genannten Gefahren</b>	Kosten, die aufgewendet werden müssen, um einen Schaden möglichst gering zu halten, sowie Kosten für das Auf- und Wegräumen versicherter Sachen. Kosten für Hotel- oder ähnliche Unterbringung ohne Nebenkosten (z.B. Frühstück, Telefon).	Kriegsereignisse, innere Unruhen und Kernenergie (für Schäden durch Kernenergie besteht eine gesetzlich geregelte Haftpflichtversicherung); vom Versicherungsnehmer oder seinem Repräsentanten vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden.