

Es existieren vielfältige und unterschiedlichste Versicherungsarten; hier wird nur ein kleiner Ausschnitt für die Immobilienwirtschaft betrachtet.

Sachversicherungen:

- Wohngebäudeversicherung
- Elementarschadenversicherung
- Hausratversicherung

Haftpflichtversicherungen:

- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung
- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte
- Umweltschadenversicherung
- Privathaftpflichtversicherung

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung, bei der über einen Versicherungsvertrag die Hauptrisiken Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel und ggf. weitere Elementargefahren (Zusatzversicherung) abgedeckt werden können, ist die klassische Versicherungsform für Wohn- und Geschäftsgebäude, die ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen (Wohnungsanteil mindestens 50 %). Da die einzelnen Versicherungsanbieter sich grundsätzlich in den Leistungen unterscheiden, werden hier nur die wichtigsten Bestandteile aufgeführt. Details zur individuellen Wohngebäudeversicherung sind aus den VGB (Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen) zu entnehmen. Übliche Vertragslaufzeit: 5 Jahre.

Üblicher Umfang der Wohngebäudeversicherung:

- die Feuerversicherung mit den Gefahren Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion, Implosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder seiner Ladung;
- die Leitungswasserversicherung mit den Gefahren Bruchschäden innerhalb und außerhalb von Gebäuden und Nässeschäden; Leitungswasser, Rohrbruch und Frost;
- die Sturmversicherung mit den Gefahren Sturm und Hagel.

Separat ist die Versicherung von einigen Naturgefahren über die weiteren Elementargefahren nur gegen Aufpreis möglich.

Versichert sind die im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude mit ihren Gebäudebestandteilen und Gebäudezubehör einschließlich unmittelbar an das Gebäude anschließender Terrassen auf dem im Versicherungsschein bezeichneten Versicherungsgrundstück. Diese brauchen nicht nur zu Wohnzwecken dienen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass Angaben über Nutzung des Gebäudes (z. B. Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude etc.) stets zutreffend sind und alle infrage kommenden Anbauten bzw. Nebengebäude (z. B. Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc.) als versichert aufgeführt werden.

Mitversichert sind demnach auch:

- Einbaumöbel/-küchen, die individuell für das Gebäude raumspezifisch geplant und gefertigt sind,
- Klingel- und Briefkastenanlagen, Müllboxen.

Nicht versichert sind:

- Fotovoltaikanlagen sowie deren zugehörige Installationen
- in das Gebäude nachträglich eingefügte Sachen - allgemein: Inventar). (Möbel, Vorhänge usw.)

Generelle Ausschlüsse zu allen Versicherungszweigen: Nicht versichert sind Schäden,

- die der Versicherungsnehmer vorsätzlich herbeigeführt hat (die vorsätzliche Herbeiführung eines Brandschadens gilt als bewiesen, wenn sie durch ein rechtskräftiges Strafurteil wegen vorsätzlicher Brandstiftung festgestellt ist);
- die durch Kriegereignisse jeder Art, innere Unruhen, Erdbeben oder Kernenergie entstehen.

Bei grob fahrlässiger Verletzung einer Obliegenheit ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in dem Verhältnis zu kürzen, das der Schwere des Verschuldens des Versicherungsnehmers entspricht.

Allgemein versicherte Gefahren:

#### FEUERVERSICHERUNG

Der Feuerversicherer tritt für Schäden (Beschädigung, Zerstörung, Abhandenkommen) an versicherten Sachen ein, die entstehen durch:

Brand:

Brand ist ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag.

Blitzschlag:

Blitzschlag ist der unmittelbare Übergang eines Blitzes auf Sachen.

Überberspannungs-, Überstrom- oder Kurzschlusschäden:

Diese Schäden an elektrischen Einrichtungen und Geräten sind nur versichert, wenn an Sachen auf dem Grundstück, auf dem der Versicherungsort liegt, durch Blitzschlag Schäden anderer Art entstanden sind.

Explosion: Explosion ist eine auf dem Ausdehnungsbestreben von Gasen oder Dämpfen beruhende, plötzlich verlaufende Kraftäußerung. Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder seiner Ladung. Löschen, Niederreißen oder Ausräumen infolge eines dieser zuvor genannten Ereignisse.

Auch Folgeschäden sind versichert

#### STURM-/HAGELVERSICHERUNG

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch unmittelbare Einwirkung des Sturms oder Hagels beschädigt oder zerstört werden oder abhanden kommen. Als Sturm gilt eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8 nach Beaufort (Windgeschwindigkeit mindestens 63 km/Stunde).

#### LEITUNGSWASSER-VERSICHERUNG

Der Leitungswasser-Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Wasser zerstört oder beschädigt werden, das:

- aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen, keine Wasserlöschanlage) oder damit verbundenen Schläuchen;  
(Der Begriff "Wasserversorgung" umfasst nicht nur die Frischwasserzuführung, sondern auch das abzuleitende Verbrauchswasser. Aus Leitungsrohren muss das Wasser bestimmungswidrig ausgetreten sein. Der Begriff Leitungsrohr schließt auch die Rohrverbindungen wie Muffen, Flanschen einschließlich Dichtungen u.ä. ein).
- aus mit dem Rohrsystem der Wasserversorgung verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen; dazu gehören z.B. Wasseruhren, Absperrventile, Wasserhähne, Waschmaschinen, Spülmaschinen, sonstige gewerbliche Arbeitsmaschinen des Wassergebrauchs.
- aus den Einrichtungen der Warmwasserheizung, Heizkörper,
- aus Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen (AWB 2008);
- aus Wasserbetten und Aquarien;

bestimmungswidrig ausgetreten ist. Sole, Öle, Kühl- und Kältemittel aus Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen sowie Wasserdampf stehen Leitungswasser gleich.

Klarstellend überall ausgeschlossen sind Schäden durch:

- Regenwasser;
- Plansch- und Reinigungswasser;
- Grundwasser, stehendes oder fließendes Gewässer,
- Überschwemmung oder Witterungsniederschlag oder ein durch diese Ursachen hervorgerufener Rückstau (s. Elementarschäden).

#### Elementarschäden

Dieser Versicherungsschutz ist anzuraten und wird immer als "Paketlösung" angeboten. D.h. ein Versicherungsnehmer muss auch dann sämtliche Elementargefahren versichern, wenn Bedarf nur der Wunsch zur Versicherung einer einzelnen Gefahr (z. B. Überschwemmung des Versicherungsgrundstücks) besteht. Versicherte Risiken:

- Überschwemmung,
- Rückstau,
- Erdbeben,
- Erdsenkung,
- Erdrutsch,
- Schneedruck,
- Lawinen,
- Vulkanausbruch

Meist gilt hier auch der Selbstbehalt (SB). Der Versicherungsnehmer hat dabei bei jedem Versicherungsfall von den versicherten Kosten einen bestimmten Betrag selbst zu tragen.

#### Umweltschadenversicherung

Das Umweltschadengesetz (USchadG) vom 14.11.2007 hat eine neuartige Haftung für den Immobiliensektor geschaffen. Anders als nach den Haftungs Vorschriften des Umwelthaftungsgesetzes (UHG), des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 22 WHG) und der §§ 823 ff. BGB müssen die Schadensverursacher nach dem USchadG nicht für individuelle Schäden Dritter eintreten. Vielmehr haften sie nach diesem Gesetz auf öffentlich-rechtlicher Grundlage für Schäden "an der Umwelt selbst". Dazu zählen Schäden an geschützten Arten und natürlichen Lebensräumen (sog. Biodiversität), an Gewässern sowie an Böden.

#### Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Als Haus- und Grundbesitzer ist man dafür verantwortlich, dass andere Personen, z. B. Passanten, keinen Schaden auf dem versicherten Grundstück erleiden. Die Hauseigentümer sind verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen, das ist eine gesetzliche Bestimmung, die sog. Verkehrssicherungspflicht.

Die Verkehrssicherungspflicht basiert auf dem Gedanken, dass jeder, der Gefahrenquellen schafft, auch die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu treffen hat (haftungsrelevante Generalklausel nach § 823 BGB).

Üblich sind Deckungssummen in Höhe von 1,5 bis 2,5 Mio. EUR für Personen- und/oder Sachschäden und 25.000 EUR für Vermögensschäden. Dabei ist in der Regel die Gesamtleistung des Versicherers für alle Schadensfälle eines Versicherungsjahres auf das Doppelte der Deckungssummen beschränkt. Vertragslaufzeit üblicherweise: 5 Jahre

### Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Bei Objekten mit Ölheizung ist auf jedem Fall ratsam, eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen. Aus einem undichten Öltank austretendes Öl kann zu erheblichen Schadensersatzansprüchen gegen die Gemeinschaft führen, wenn es zu einer Verschmutzung des Grundwassers kommt (neben § 324 StGB). Der Tankinhaber haftet für Schäden Dritter durch Gewässerverunreinigung in unbegrenzter Höhe, auch ohne Verschulden (§ 22 WHG). Im Ernstfall wären entsprechende Schadensersatzansprüche gemäß § 10 Abs. 6 WEG gegen die teilrechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen. Vertragslaufzeit üblicherweise: 5 Jahre.

### Hausratversicherung

Die individuelle Hausratversicherung kann nur von den einzelnen Bewohnern in einer Wohnungseigentumsanlage oder Miethaus abgeschlossen werden. Dabei wird der jeweilige gesamte Hausrat versichert, d.h. üblicherweise alle in die Wohnung eingefügten Sachen (z.B. Einbaumöbel/Anbaumöbel, privat eingebrachte Markisen), sofern die Gefahrtragung beim Versicherungsnehmer liegt, also alle Sachen, die dem Haushalt des Versicherungsnehmers zur privaten Nutzung (Gebrauch oder Verbrauch) dient. Für Wertsachen ist üblicherweise die Entschädigung je Versicherungsfall begrenzt, i.d.R. meist auf 20 % der Versicherungssumme.

### Beiratversicherung (Haftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat)

Bekanntlich ist die Funktion des Verwaltungsbeirats in aller Regel ein Ehrenamt. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haben zwar einen Aufwendungsersatzanspruch gegen die Gemeinschaft, nicht jedoch einen allgemeinen Vergütungsanspruch. Unabhängig hiervon haften die Mitglieder des Verwaltungsbeirats jedoch dann, wenn ihnen Pflichtverletzungen in Erfüllung ihrer Tätigkeit zum Vorwurf gemacht werden können. Der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat auf Kosten der Gemeinschaft ist möglich; üblicherweise mit einem Selbstbehalt im Schadenfall.

### Glasversicherung

Die Glasversicherung ist unabhängig abzuschließen; Gegenstand der Glasversicherung ist der Bruch - unabhängig von der Ursache. Außer den versicherten Gegenständen (z. B. Scheiben) werden auch die Kosten für:

- die Lieferung (Transport),
- die Demontage und Beseitigung von Bruchstücken,
- die Montage inklusive Verkitten,
- eine Notverglasung

übernommen. In der Regel nicht versichert sind Werbeanlagen sowie Außen- und Innenverglasung von gewerblich genutzten Räumen.

Für Mehrfamilienhäuser kann der Versicherungsschutz entweder nur für das gemeinschaftliche Glas (z.B. im Treppenhaus, Haustür) oder für die gesamten Glasanlagen beantragt werden.

Glasschäden sind als Gebäudebestandteil auch bei der Wohngebäudeversicherung mitversichert, sofern die Schäden am Glas - verursacht durch Feuer, Leitungswasser oder Sturm/Hagel oder Folgeschäden daraus - vorliegen.

*Das Internet ersetzt keine Fachberatung!*

*Eine umfassende Beratung erhalten sie sicher bei dem Versicherungsfachmann Ihres Vertrauens.*