

## Infoblatt – Wohngebäudeversicherung

Der Bund der Versicherten e. V. (BdV) wurde 1982 gegründet und ist mit ca. 50.000 Mitgliedern die einzige Organisation in Deutschland, die vollkommen unabhängig für die Rechte der Versicherten eintritt. Er ist somit eine der wichtigsten verbraucherpolitischen Organisationen Deutschlands und ein politisches Gegengewicht zur Versicherungslobby.

Er informiert Verbraucher\*innen zu privaten Versicherungen. Seinen Mitgliedern hilft er bei Fragen zu ihren privaten Versicherungsverträgen.

Dieses Infoblatt soll Ihnen die wichtigsten Informationen zum Thema Wohngebäudeversicherung geben.

Am Ende dieses Infoblatts finden Sie als Mitglied gezielt Informationen zu empfehlenswerten Tarifen.

So haben wir die Tarife ermittelt:

- Die Versicherungsbedingungen erfüllen unsere K. o.-Kriterien.
- Genannt sind die günstigsten Tarife basierend auf Musterkunden-Daten.
- Die Sortierung erfolgt alphabetisch.

Sämtliche Infoblätter werden regelmäßig aktualisiert und können jederzeit unter <https://www.bunddersicherten.de> als PDF-Datei heruntergeladen werden. Die Informationen im Infoblatt ersetzen keinesfalls eine individuelle Beratung.

- 1. Das Wichtigste auf einen Blick**
- 2. Das leistet die Versicherung**
- 3. Das kostet die Versicherung**
- 4. Wer braucht diesen Versicherungsschutz?**
- 5. Diese Pflichten haben Sie aus dem Versicherungsvertrag**
- 6. Diese Kriterien sollte eine Wohngebäudeversicherung erfüllen**
- 7. BdV-Gruppenvertrag für Mitglieder**
- 8. Geeignete Tarife**

## 1. Das Wichtigste auf einen Blick

Eine Wohngebäudeversicherung ist für jede\*n Eigentümer\*in einer Immobilie unverzichtbar. Dies gilt unabhängig davon, ob Sie ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung besitzen. Bei letzterem wird die Versicherung für das gesamte Gebäude von der Verwaltung, die von der Eigentümergemeinschaft bestellt wurde, abgeschlossen.

Die Versicherung schützt Sie vor den wirtschaftlichen Folgen, wenn das Gebäude durch bestimmte Gefahren, wie Feuer, Sturm, Hagel oder Leitungswasser, beschädigt oder gar zerstört wurde. Versichert ist die Reparatur oder der Neubau zum Neuwert. Die ständig steigenden Kosten durch Inflation sind also mitversichert.

Die Versicherung gegen Naturgefahren wie Überschwemmung, Erdbeben oder Schneedruck muss über die Elementarschadenversicherung gesondert eingeschlossen werden. Sie ist ratsam, wenn Ihr Gebäude in einem entsprechend gefährdeten Gebiet liegt. Leider ist es teilweise sehr schwierig oder sogar unmöglich, in bestimmten, zum Beispiel durch Hochwasser gefährdeten Gebieten, überhaupt einen solchen Versicherungsschutz zu erhalten.

## 2. Das leistet die Versicherung

Versichert ist Ihr Eigenheim, wenn es durch

- Brand,
- Blitzschlag,
- Überspannung durch Blitz,
- Explosion,
- Implosion,
- Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder seiner Ladung,
- Leitungswasser oder
- Naturgefahren wie Sturm und Hagel

zerstört oder beschädigt wird. Versichert ist auch, wenn versicherte Gebäudeteile durch diese Gefahren abhandenkommen. Ersetzt wird nötigenfalls das komplette Gebäude und alles, was drinnen und draußen fest angebracht ist – und zwar vom Keller bis zum Dach. Dazu gehören unter anderem die Hauselektrik, Heizungsanlagen, Rohrleitungen und Regenrinnen. Meistens nicht versichert sind Schäden, die durch ein defektes Regenfallrohr verursacht worden sind. Wird das Mobiliar beschädigt, benötigen Sie für dessen Absicherung eine Hausratversicherung. Weitere Einzelheiten lesen Sie bitte in unserem Infoblatt Hausratversicherung.

**Hinweis:** Die Einbauküche ist nur dann in der Wohngebäudeversicherung versichert, wenn sie individuell angefertigt und angepasst wurde und fest mit dem Gebäude verbunden ist. Eine Systemküche, die zwar individuell aus vorgefertigten Modulen zusammengestellt wurde, aber ohne Beschädigung wieder zerlegt werden kann, ist regelmäßig ein Fall für die Hausratversicherung.

**Achtung:** Nebengebäude wie Garagen oder Gartenhäuser müssen Sie gesondert angeben, damit sich die Versicherung auch hierauf erstreckt.

Im Schadenfall erhalten Sie von Ihrem Versicherer stets so viel Geld, dass Sie die Schäden beseitigen und schlimmstenfalls Ihr Haus neu aufbauen können. Der Versicherer übernimmt Kosten für Abbruch- und Aufräumarbeiten und häufig auch für Mehraufwand durch behördliche Auflagen. Die Wohngebäudeversicherung ist heutzutage üblicherweise eine Neuwertversicherung. Sollte beispielsweise das Gebäude bis auf die Grundmauern niederbrennen, erhalten Sie den Betrag, den Sie benötigen, um ein gleichwertiges Gebäude auf Grundlage des heutigen Preisniveaus wieder aufzubauen.

Niemand stellt sich gern vor, dass das eigene Haus plötzlich ohne Dach dasteht. Und doch passiert das überall in Deutschland immer wieder, wenn schwere Stürme oder Orkane aufziehen. Dann kommt es darauf an, das Haus möglichst rasch gegen weitere Schäden zu sichern. Für diese vorsorglichen Maßnahmen übernimmt der Versicherer auch die sogenannten Schutzkosten.

**Mietausfall:** Der Wohngebäudeversicherer ersetzt Vermieter\*innen den Mietausfall, wenn deren Mieter\*innen vorübergehend nicht mehr in ihren Wohnungen wohnen können, weil die privaten Wohnräume infolge eines Versicherungsfalles – z. B. durch einen Leitungswasser- oder Feuerschaden – unbenutzbar geworden sind. Er zahlt einen Ausgleich in Höhe der ortsüblichen Miete bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Räume wieder bewohnbar sind. Diese Leistung ist jedoch immer zeitlich begrenzt, beispielsweise häufig auf 12 Monate, teilweise auch auf 24 Monate oder vereinzelt auch mehr je nach Anbieter und Tarif. Auch für gewerblich genutzte Räume bieten viele Anbieter auf Antrag die Versicherung gegen Mietausfall an.

## **Diese Risiken müssen Sie gesondert versichern**

### **Elementarschadenversicherung**

Der Fluss am Horizont gehört zu den schönen Seiten Ihres Zuhauses. Doch wenn er plötzlich mitten durch Ihr Wohnzimmer fließt, hilft Ihnen nur noch eine Elementarschadenversicherung.

Die tritt bei Naturkatastrophen wie etwa Überschwemmungen durch Flüsse oder Seen oder nach sintflutartigen Regenfällen ein – ebenfalls nach Erdbeben oder Erdbeben, nach Vulkanausbrüchen sowie nach Lawinen, Rückstau oder Schneedruck.

Es kann allerdings selten nur eine der Gefahren versichert werden, angeboten werden fast immer Komplettlösungen. Sehr wenige Gesellschaften sichern die Bausteine Überschwemmung, Rückstau und Starkregen oder das Risiko Erdbeben einzeln ab.

In den meisten Verträgen nicht enthalten sind Sturmflut- und Grundwasserschäden. Außerdem ist diese Versicherung nur als Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung oder Hausratversicherung zu haben. Überwiegend beinhalten die Angebote zur Elementarschadenversicherung eine Selbstbeteiligung.

Problem: Nicht alle Immobilieneigentümer\*innen, die sie wollen, kriegen sie auch ohne weiteres. Viele Gesellschaften scheuen das hohe Risiko und bieten diese Versicherung in gefährdeten Gebieten ohne Risikozuschläge oder hohe Selbstbeteiligungen gar nicht an. Und wenn das Gebäude bereits einmal von einem Elementarschaden betroffen war, ist eine Police unter Umständen gar nicht zu bekommen.

### **Solar-/Photovoltaikanlagen**

Sie haben viel Geld in Ihre Photovoltaik- oder Solaranlage gesteckt. Aber ob der Versicherungsschutz Ihrer Wohngebäudeversicherung sie einschließt, kann von deren Größe abhängen. Falls sie nicht enthalten ist, brauchen Sie entweder einen Zusatzbaustein oder eine eigene Police. Die eigenständigen Policen haben den Vorzug, dass nicht nur Schäden beispielsweise durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel ersetzt werden, sondern je nach Leistungsumfang ebenso z. B. der Ertragsausfall, Konstruktions-, Material- und Auslegungsfehler, Schäden durch falsche Bedienung, Ungeschicklichkeit sowie grobe Fahrlässigkeit, Kurzschluss, Schmoren, Sachbeschädigung, Sabotage oder Diebstahl.

**BdV-Tipp:** Melden Sie Ihre Anlage der Privat- oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Falls Sie Ihren Strom allerdings verkaufen, benötigen Sie eine Betreiberhaftpflichtversicherung.

### 3. Das kostet die Versicherung

Für die Beitragshöhe sind viele Faktoren maßgeblich, vor allem

- Wert des Gebäudes (versichert wird der Neuwert des Gebäudes),
- Wohnort (Postleitzahlenprinzip),
- Wohnumfeld (feuergefährliche Betriebe in der Nachbarschaft?),
- Alter bzw. Zeitpunkt der letzten Grundsanierung,
- Bauartklasse des Hauses (Bedachung, Wandkonstruktion),
- ob das Objekt ständig bewohnt wird und
- die Nutzungsart (privat oder geschäftlich).

Mit Beitragszuschlägen müssen Sie rechnen, wenn Sie eine Fußbodenheizung oder ein Schwimmbad haben. Andererseits gewähren manche Gesellschaften bei Neubauten Nachlässe.

Ganz entscheidend für die Höhe des Beitrages ist der Wert des Gebäudes. Versichert werden muss der Neuwert des Gebäudes. Zur Ermittlung des jeweils aktuellen Neuwertes gibt es verschiedene Methoden.

**„Gleitende Neuwertversicherung“ und „Versicherungswert 1914“:** Bei dieser Methode wird die Entschädigungsleistung jährlich anhand eines Anpassungsfaktors, dem sogenannten **Baupreisindex**, an das aktuelle Preisniveau angepasst. Basis für den Wiederaufbauwert ist der „Versicherungswert 1914“. Davon ausgehend werden die Preissteigerungen in der Bauwirtschaft Jahr für Jahr fortgeschrieben. Der Baupreisindex wird jährlich neu berechnet und vom Statistischen Bundesamt bekannt gegeben.

Beispiel: Sie haben 2007 ein Haus gebaut. Nach Fertigstellung hat es ohne Grundstück 200.000 Euro gekostet. Um den Wert von 1914 zu ermitteln, teilen Sie die Summe durch den Baupreisindex, der für dieses Baujahr bei 10,69 gelegen hat. Damit kommen Sie auf den Versicherungswert 1914 von rund 18.700 Mark (!).

Es gibt noch zwei weitere Wege zur Bestimmung des „Versicherungswertes 1914“: Sie beauftragen auf eigene Kosten einen Bausachverständigen. Oder Sie verwenden den Wertermittlungsbogen eines Versicherers.

**BdV-Tipp:** Verwenden Sie zur Wertermittlung unbedingt den Wertermittlungsbogen der jeweiligen Gesellschaft, um eine Unterversicherung zu vermeiden. Die Berechnungsmethoden sind bei allen Gesellschaften ähnlich.

Falls nun im Jahr 2019 Ihr Gebäude vollständig niederbrennt, wird der „Versicherungswert 1914“ mit dem Baupreisindex für dieses Jahr multipliziert (14,543). Das Ergebnis ist der Wiederaufbauwert:  $18.700 \times 14,543 = 271.954,10$  Euro. Diese Summe erhalten Sie für den Neubau.

Übrigens: Hier stehen Leistungen und Beiträge in einem vernünftigen Verhältnis. Denn so wie die Leistungen werden auch die Beiträge jährlich der Baupreisentwicklung angepasst.

**Wohnflächenmodell:** Bei dieser Methode richtet sich die Entschädigungssumme und somit auch der Beitrag nach dem ortsüblichen Neubauwert. Eine feste Versicherungssumme wie beim „Wert 1914“ gibt es beim Wohnflächenmodell nicht. Zur Ermittlung des Wertes wird das Gebäude im Versicherungsschein umfassend beschrieben (Fläche, Gebäudetyp, Bauausführung und/oder sonstige vereinbarte Merkmale). Auch bei diesem Modell passt der Versicherer den Versicherungsschutz an die Baukostenentwicklung an.

**BdV-Tipp:** Falls Sie ein Haus kaufen, übernehmen Sie nicht bedenkenlos den Wert der bestehenden Versicherung. Überprüfen Sie besser den Versicherungswert. Denn ist er zu gering, bekommen Sie nicht genügend Geld für den Wiederaufbau. Ist er zu üppig, zahlen Sie zu viel Beitrag.

**Wichtig:** Passen Sie die Versicherungssumme unbedingt an, sobald Sie eine Veränderung am Gebäude (An-, Um- oder Ausbau) vornehmen.

**BdV-Tipp:** Eine Wohngebäudeversicherung kann von beiden Vertragsparteien im Schadenfall außerordentlich gekündigt werden. Geschieht dies durch den Versicherer, kann es sehr schwer für Sie werden, woanders eine Wohngebäudeversicherung zu erhalten. Damit der Versicherungsschutz wegen eines kleinen Schadens nicht riskiert wird, wählen Sie, wenn der Versicherer es anbietet, einen Tarif mit Selbstbeteiligung im Schadenfall. So sparen Sie Prämie und riskieren nicht, bei einem großen Schaden ohne Versicherungsschutz dazustehen.

#### 4. Wer braucht diesen Versicherungsschutz?

Alle Eigentümer\*innen, die nicht in der Lage sind, schwere Beschädigungen am Gebäude oder gar den kompletten Neubau aus frei verfügbaren Mitteln zu finanzieren, sollten eine Wohngebäudeversicherung abschließen.

Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich um ein Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus oder um eine Eigentumswohnung handelt. Sind Sie nicht Alleineigentümer\*in, wird die Wohngebäudeversicherung für das gesamte Objekt von der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen. Sofern Sie eine Hausverwaltung bestellt haben, gehört dies zu ihren Aufgaben.

In der Mehrzahl der Fälle ist die Immobilie darlehensfinanziert. Noch bevor Ihre Bank Ihnen einen Euro für die Hausfinanzierung überweist, hält sie Sie als künftige\*n Bauherr\*in oder Immobilienkäufer\*in an, eine Wohngebäudeversicherung abzuschließen. Ohne Nachweis einer Gebäudeversicherung erhalten Sie kein Immobiliendarlehen.

**BdV-Tipp:** Sollte Ihnen die Bank gleichzeitig eine Versicherung anbieten, sollten Sie dennoch Tarife bei anderen Anbietern vergleichen. Der Abschluss des Darlehens darf nicht von dem Abschluss eines Vertrages bei einem bestimmten Anbieter abhängig gemacht werden.

#### 5. Diese Pflichten haben Sie aus dem Versicherungsvertrag

Aus dem Versicherungsvertrag trifft Sie als Versicherungsnehmer\*in nur eine einzige echte Pflicht: und zwar die Pflicht zur Zahlung der vereinbarten Prämie. Die Zahlung der Prämie kann der Versicherer notfalls sogar gerichtlich durchsetzen.

Beachten Sie als Versicherungsnehmer\*in andere Pflichten wie v. a. die Auskunfts-, Anzeige- oder Mitwirkungspflichten („Obliegenheiten“) nicht, so kann der Versicherer Sie nicht auf Erfüllung verklagen. Er darf aber auch hier seine Leistung verweigern oder den Vertrag beenden. Gleiches gilt, wenn Sie mit der Zahlung der Erst- oder einer Folgeprämie im Verzug sind.

##### **Vorvertragliche Anzeigepflicht: das Antragsformular richtig ausfüllen**

Ein Versicherer ist nicht verpflichtet, einen Wohngebäudeversicherungsvertrag mit Ihnen abzuschließen. Er stellt Ihnen zahlreiche Fragen nach Risiken, die er für seine Annahmeentscheidung für maßgeblich hält. All diese Fragen des Versicherers müssen Sie vollständig und wahrheitsgemäß beantworten. Das gilt allerdings nur dann, wenn der Versicherer die Fragen in Textform stellt.

**Achtung:** Lassen Sie sich vom Vermittler keinesfalls unter Zeitdruck setzen.

### Obliegenheiten vor Eintritt des Versicherungsfalles

- **Nachträgliche Gefahrerhöhung:** Nach Vertragsschluss neu hinzugekommene Risiken müssen Sie dem Versicherer unverzüglich mitteilen. Hierzu zählen beispielsweise ein längerer Leerstand des Gebäudes, eine andere Nutzung des Gebäudes (z. B. Beherbergungsbetrieb anstelle von Wohngebäude) oder neu hinzukommende gefährliche Betriebe in der Nachbarschaft.

### Obliegenheiten nach Eintritt des Versicherungsfalles

- Die Schadenanzeige: Die Schadenanzeige muss unverzüglich erfolgen.
- Mitwirkungspflichten: Sie sind verpflichtet, bei der Regulierung zu unterstützen. Das betrifft vor allem Auskünfte zum Schadenhergang, die Überlassung von Unterlagen und vor allem das Schadensbild unverändert zu lassen, bis es von einem Sachverständigen begutachtet werden konnte, der vom Versicherer hierzu beauftragt wurde.

## 6. Diese Kriterien sollte eine Wohngebäudeversicherung erfüllen

**K. o.-Kriterien:** Folgende Punkte erfüllt ein guter Versicherungsvertrag in dieser Sparte.

- Der Versicherer verzichtet für alle Schäden bis 100% der Versicherungssumme auf sein Recht, die Versicherungsleistung zu kürzen, wenn die/der Versicherungsnehmer\*in den **Versicherungsfall grob fahrlässig herbeigeführt** hat.
- **Frost- und sonstige Bruchschäden** an Wasserzuleitungs- u. Heizungsrohren außerhalb versicherter Gebäude auf dem Versicherungsgrundstück werden bis 100% der Versicherungssumme übernommen.  
Frost- und sonstige Bruchschäden an Wasserzuleitungs- u. Heizungsrohren außerhalb des Versicherungsgrundstücks werden bis 2% der Versicherungssumme, mindestens aber bis 1.500 Euro übernommen.  
Frost- und sonstige Bruchschäden an Ableitungsrohren auf dem Versicherungsgrundstück werden zumindest bis 1% der Versicherungssumme übernommen.  
Frost- und sonstige Bruchschäden an Ableitungsrohren außerhalb des Versicherungsgrundstücks werden zumindest bis 1% der Versicherungssumme übernommen.

**BdV-Tipp:** Innerhalb der einzelnen Arten von Rohren können bei unterschiedlichen Tarifen betragsmäßige Höchstgrenzen zu beachten sein!

- Der Versicherungsschutz umfasst auch Schäden durch den Austritt von **Wasser aus Wärmepumpen-, Klima- und Solarheizungsanlagen** zumindest bis 20.000 Euro.
- **Überspannungsschäden:** Schäden, die durch Überspannung, Überstrom oder Kurzschluss infolge eines Blitzes an versicherten elektrischen Einrichtungen und Geräten entstehen, werden zumindest bis 25.000 Euro übernommen.
- **Aufräum- und Abbruchkosten:** Kosten für das Aufräumen und den Abbruch versicherter Sachen, für das Wegräumen und Abfahren von Schutt und sonstigen Resten dieser Sachen zum nächsten Ablagerungsplatz und für das Ablagern und Vernichten werden bis zu 100% der Versicherungssumme übernommen.
- **Dekontaminationskosten:** Der Versicherer übernimmt die Kosten für die Dekontamination von Erdreich, die die/der Versicherungsnehmer\*in infolge einer Kontamination durch einen Versicherungsfall aufgrund behördlicher Anordnungen aufwenden muss, um den Zustand des Versicherungsgrundstückes vor Eintritt des Versicherungsfalles wiederherzustellen bis zu 100% der Versicherungssumme bzw. zumindest bis 500.000 Euro.
- **Bewegungs- und Schutzkosten:** Kosten, die dadurch entstehen, dass zum Zweck der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung versicherter Sachen andere Sachen bewegt, verändert oder geschützt werden müssen, werden bis zu 100% der Versicherungssumme übernommen.
- **Nutzwärmeschäden:** Brandschäden, die an versicherten Sachen dadurch entstehen, dass sie einem Nutzfeuer oder der Wärme zur Bearbeitung oder zu sonstigen Zwecken ausgesetzt werden, sind bis zu 100% der Versicherungssumme mitversichert.
- Ersetzt werden auch die notwendigen **Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen** auf der Grundlage bereits vor Eintritt des Versicherungsfalles erlassener Gesetze und Verordnungen bis zu 100% der Versicherungssumme.
- **Aufräumkosten** infolge des Entfernens, des Abtransports oder der Entsorgung von durch Blitzschlag oder Sturm umgestürzter Bäume werden zumindest in einer Höhe von 5.000 Euro übernommen.
- Schäden durch den Anprall von Schienen- oder Straßenfahrzeugen (**Anprallschäden**) werden bis zu 100% der Versicherungssumme übernommen.

Weitere **sinnvolle Kriterien** können bei Bedarf sein:

- Schäden durch Wasseraustritt durch **Aquarien oder Wasserbetten** (entsprechend ihres Litervolumens oder ohne Begrenzung)
- **Mietausfall** für einen gewissen Zeitraum, wenn die/der Mieter\*in aufgrund des Schadens rechtmäßig die Mietzahlungen eingestellt hat
- **Elementarschäden:** Die Versicherung gegen Naturgefahren wie Überschwemmung, Erdbeben oder Schneedruck muss über die Elementarschadenversicherung gesondert eingeschlossen werden. Sie ist ratsam, wenn Sie in einem entsprechend gefährdeten Gebiet wohnen.

## 7. BdV-Gruppenvertrag für Mitglieder

BdV-Mitglieder können auch von den guten und günstigen Gruppenverträgen profitieren.

BdV Mitgliederservice GmbH  
Postfach 570261  
22771 Hamburg

Tel. +49 40 - 30850325  
Fax +49 40 - 30850326  
E-Mail: [info@bdv-service.de](mailto:info@bdv-service.de)  
Internet: [www.bdv-service.de](http://www.bdv-service.de)

**Für Fragen rund um private Versicherungen und die BdV-Mitgliedschaft:**

Bund der Versicherten e. V.  
Gasstr. 18 – Haus 4  
22761 Hamburg

Telefon: +49 40 – 357 37 30 0 (für Mitglieder)  
Telefon: +49 40 – 357 37 30 98 (für Nichtmitglieder)  
Fax: +49 40 – 357 37 30 99  
E-Mail: [info@bunddersicherten.de](mailto:info@bunddersicherten.de)  
Internet: [www.bunddersicherten.de](http://www.bunddersicherten.de)

Vereinssitz: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg, VR 23888  
Vorstand: Axel Kleinlein (Sprecher), Stephen Rehmke

Lieber Interessent,  
die Liste der geeigneten Tarife steht exklusiv unseren Mitgliedern zur Verfügung.