

## **Merkblatt - Wohngebäudeversicherung**

Eine Immobilie ist eine Anschaffung fürs Leben. Sie haben nicht nur Ihre Energie, sondern auch viel Geld in Ihr Haus oder in Ihre Eigentumswohnung investiert. Vielleicht haben Sie Ihr Zuhause sogar mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage modernisiert. Deshalb sollten Sie es absichern. Dazu brauchen Sie eine Wohngebäudeversicherung. Zwar ist die keine Pflichtversicherung. Aber sie zu haben, ist ein logisches Muss. Weil die Folgen des Klimawandels immer deutlicher werden, ist es zudem sinnvoll, eine Elementarschadenversicherung als zusätzlichen Bestandteil eines Sicherheitspakets abzuschließen.

### **1. Wohngebäudeversicherung ist ein logisches Muss**

### **2. Wie Sie Ihren Schutz abrunden können**

### **3. Was Ihren Beitrag beeinflusst**

### **4. Worauf Sie beim Kleingedruckten achten müssen**

### **5. Versichererwechsel - wann und wie?**

### **6. BdV-Gruppenversicherung für Mitglieder**

### **7. Über uns**

### **8. Günstige Anbieter**

## **1. Wohngebäudeversicherung ist ein logisches Muss**

Noch bevor Ihre Bank Ihnen einen Euro für die Hausfinanzierung überweist, hält sie Sie als künftigen Bauherrn oder Immobilienkäufer an, eine Wohngebäudeversicherung abzuschließen.

Versichert ist Ihr Zuhause damit, wenn ein Brand ausbricht, Sturm an der Fassade rüttelt, Hagelkörner gegen die Rollläden prasseln, der Blitz einschlägt oder nach einem Rohrbuch Wasser durch die Flure schießt. Sie hilft bei Schäden an Ihrem Haus durch Explosion oder nach einem Flugzeugabsturz.

Was auch passiert: 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. Achtung: Nebengebäude wie Garagen oder Gartenhäuser müssen Sie in die Police extra eintragen lassen.

Sie bekommen im Schadensfall stets so viel Geld von Ihrem Versicherer, dass Sie Schäden beseitigen und schlimmstenfalls Ihr Haus neu aufbauen können. Der Versicherer übernimmt Kosten für Abbruch- und Aufräumarbeiten, für Preissteigerungen und für Mehraufwand durch behördliche Auflagen.

Niemand stellt sich gern vor, dass sein Haus plötzlich ohne Dach dasteht. Und doch passiert das überall in Deutschland immer wieder und jeden Tag, wenn die großen Stürme gehen. Dann kommt es darauf an, das Haus möglichst rasch gegen weitere Schäden zu sichern. Für diese vorsorglichen Maßnahmen übernimmt der Versicherer die so genannten Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten.

Können die Mieter vorübergehend nicht mehr in Ihrem Haus wohnen, entschädigt der Versicherer Sie für den Mietausfall. Für Ihre nicht mehr nutzbare Wohnung zahlt Ihnen die Gesellschaft einen Ausgleich in Höhe des ortsüblichen Mietzinses.

Tipp: Bevor Sie für Ihre Eigentumswohnung eine Wohngebäudeversicherung abschließen, sollten Sie sich erkundigen, ob nicht bereits die Hausverwaltung eine solche für das gesamte Objekt hat, die auch Ihr Eigentum umfasst.

## **2. Wie Sie Ihren Schutz abrunden können**

Elementarschadenversicherung

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

Die tritt ein bei Naturkatastrophen wie etwa Überschwemmungen durch Flüsse oder Seen oder nach sintflutartigen Regenfällen - 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

Dieses Merkblatt wurde Ihnen überreicht vom Bund der Versicherten e. V.

Wir sind nie weiter weg als Ihr Telefon.

Merkblatt Wohngebäudeversicherung

Aktualisiert am 20.07.2010 - Seite 2 von 6

und Starkregen" oder das Risiko "Erdbeben" einzeln ab.

Nicht enthalten sind Sturmflut- und Grundwasserschäden. Außerdem ist diese Versicherung auch meist nur als Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung zu haben. Überwiegend beinhalten die Angebote eine Selbstbeteiligung.

Problem: Nicht jeder, der sie will, kriegt sie auch. Die Gesellschaften scheuen das hohe Risiko und bieten diese Versicherung in gefährdeten Gebieten gar nicht an. Auch wenn das Gebäude bereits ein mal von einem Elementarschaden betroffen war, ist eine Police 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 eine eigene Police. Die hat den Vorzug, dass nicht nur Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel ersetzt werden, sondern ebenso Ertragsausfall, Konstruktions-, Material- und Auslegungsfehler, Schäden durch falsche Bedienung, Ungeschicklichkeit sowie Fahrlässigkeit, Kurzschluss, Schmoren, Sachbeschädigung, Sabotage oder Diebstahl.

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

### **3. Was Ihren Beitrag beeinflusst**

Für die Beitragshöhe entscheidend ist: Ihr Wohnort (Postleitzahlenprinzip), Wohnumfeld (feueregefährliche Betriebe in der Nachbarschaft?), Alter sowie Bauartklasse des Hauses (Bedachung, Wandkonstruktion) und ob die Wohnung ständig bewohnt wird. Auch die Nutzungsart (privat oder geschäftlich) spielt eine Rolle. 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 Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung. In diesem Zusammenhang stoßen Sie in Ihren Unterlagen auf den Hinweis "Versicherungswert 1914". Dahinter verbirgt sich eine Abrechnungsmethode: Um Entschädigungsleistungen exakt jährlich nach einem Baupreisindex anzupassen, wird der Wiederaufbauwert auf einen "Versicherungswert 1914" umgerechnet. Davon ausgehend, werden die Preissteigerungen in der Bauwirtschaft Jahr für Jahr hinzugerechnet. Unterm Strich steht der heutige Wiederaufbauwert des Gebäudes.

Der entscheidende Vorteil der "gleitenden Neuwertversicherung": Ihr Haus wird so nach dem heutigen Stand der Technik wiederaufgebaut, egal wie alt es vorher war. Ihr neues Zuhause ist damit automatisch mehr wert als Ihr vorheriges.

Ein 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 Baukostenindex, der für dieses Baujahr bei 10,69 gelegen hat. Damit kommen Sie auf den Versicherungswert 1914 von rund 18.700 Mark (!).

Falls nun im Jahr 2010 Ihr Haus abbrennt, wird der "Versicherungswert 1914" mit dem Baukostenindex für dieses Jahr multipliziert (2010 = 11,86). Das Ergebnis ist der Wiederaufbauwert:  $18.700 \times 11,86 = 221.782$  Euro. Diese Summe erhalten Sie für den Neubau. Der Baukostenindex wird jährlich neu berechnet und vom Statistischen Bundesamt bekannt gegeben.

Übrigens: Hier stehen Leistungen und Beiträge in einem vernünftigen Verhältnis. Denn so wie die Leistungen werden auch die Beiträge jährlich der Baupreisentwicklung angepasst (Prämienfaktor für das Jahr 2010: 15,08).

Die Berechnungsmethoden sind bei den Gesellschaften ähnlich. Manche weichen jedoch von diesem Schema ab. Immer mehr Versicherer nehmen als Grundlage die Wohnfläche und Ausstattung des Gebäudes. Lassen Sie sich davon nicht verwirren. Am Ende sollte unterm Strich aber ein annähernd ähnliches Ergebnis für den Wiederaufbau stehen.

Es gibt noch zwei weitere Wege zur Bestimmung des "Versicherungswertes 1914": Sie beauftragen auf eigene Kosten einen Bausachverständigen. Oder Sie verwenden den Ermittlungsbogen des BdV (siehe Anhang).

Tipp: Falls Sie ein Haus kaufen, übernehmen Sie nicht bedenkenlos den Wert der bestehenden Versicherung. Überprüfen Sie besser den Versicherungswert 1914. Denn: Ist er zu gering, bekommen Sie nicht genügend Geld für den Wiederaufbau. Ist er zu üppig, zahlen Sie zu viel Beitrag. Wichtig: Sie sollten die Versicherungssumme unbedingt anpassen, sobald Sie eine wertsteigernde Veränderung (An-, Um- oder Ausbau) vornehmen.

#### **4. Worauf Sie beim Kleingedruckten achten müssen**

Kleingedrucktes hat oft große Wirkung. Deshalb müssen Sie genau hinschauen, was drinsteht. Was Sie unbedingt vorfinden sollten, steht hier:

- Der Versicherer verzichtet auf den Einwand der "groben Fahrlässigkeit". Beispiele dafür: Kerzen unbeaufsichtigt brennen lassen oder Spülmaschine beim Verlassen des Hauses nicht abschalten. In solchen Fällen darf der Versicherer seine Leistungen je nach Schwere der Schuld des Versicherten kürzen. Verzichtet die Gesellschaft generell auf diesen Einwand, ist das für Sie ein wesentlicher Vorteil.
- Frost- und sonstige Bruchschäden an Ableitungsrohren sind auch außerhalb der Gebäude auf dem versicherten Grundstück mitversichert.
- Schäden durch Frost oder Bruch an Wasserzuleitungs- und Heizungsrohren, die außerhalb des Versicherungsgrundstückes liegen, werden reguliert. Voraussetzung ist, dass sie der Versorgung des Hauses dienen und Sie die Verantwortung dafür tragen.
- Überspannungsschäden durch Blitz werden ersetzt.
- Brandschäden durch Nutzwärme sind versichert. Dazu zählen etwa Beschädigungen durch Kaminfeuerung. Erstattet wird im Schadensfall auch der Kamin.
- Mehrkosten, die durch Auflagen durch Behörden entstehen, gleicht der Versicherer aus.
- Die Kosten für die Beseitigung bei Sturm umgestürzter Bäume werden vom Versicherer erstattet.
- Wiederherstellungskosten nach Schäden an Ihrer Immobilie durch Kraft- oder Schienenfahrzeuge

(Anprallschäden) werden übernommen.

- Schäden durch Wasseraustritt aus Aquarien oder Wasserbetten sind versichert.
- Das Entfernen von Graffiti wird bezahlt.
- Der Versicherer sollte Mitglied im Versicherungsombudsmann e. V. sein. Dann können Sie sich bei Streitigkeiten bei dieser Schlichtungsstelle beschweren. Bei einem Streitwert von bis zu 5.000 Euro kann der Ombudsmann die Entscheidung des Versicherers direkt korrigieren. Geht es um mehr Geld (bis zu 80.000 Euro), gibt der Ombudsmann Empfehlungen, die erfahrungsgemäß von den Gesellschaften zumeist akzeptiert werden.

## **5. Versichererwechsel - wann und wie?**

Sie können Ihre Wohngebäudeversicherung zum Ablauf kündigen. Den Zeitpunkt finden Sie in Ihrem Versicherungsschein. Ihr Schreiben muss drei Monate vorher beim Versicherer sein. Die Kündigung sollten Sie nicht faxen oder mailen, sondern per Einschreiben (mit Rückschein) schicken. Damit können Sie den rechtzeitigen Eingang beweisen.

Der Versicherer kann für die Kündigung einen aktuellen Auszug aus dem Grundbuch fordern. Außerdem wird er die Sicherungsbestätigung zurückverlangen, die er Ihrer Bank ausgestellt hat. Beides müssen Sie spätestens einen Monat vor Versicherungsablauf vorgelegt haben.

Ein Sonderkündigungsrecht haben Sie nach Kauf des Hauses (siehe dazu unser Merkblatt "Hauskauf und Versicherungen"), nach einem Schadensfall oder nach einer Beitragserhöhung, die nicht mit Leistungsverbesserungen verbunden ist. Kein Sonderkündigungsrecht haben Sie, wenn sich der Beitrag ausschließlich in Anlehnung des Baukostenindex erhöht.

## **6. BdV-Gruppenversicherung für Mitglieder**

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

BdV Mitgliederservice GmbH

Postfach 15 37  
24551 Henstedt-Ulzburg

Telefon: 04193-754897  
Fax: 04193-754898  
E-Mail: [info@bdv-service.de](mailto:info@bdv-service.de)

## 7. Über uns

Der gemeinnützige BdV steht seit mehr als 25 Jahren für unabhängigen Verbraucherschutz. Als Deutschlands größte Verbraucherschutzorganisation für Versicherte informieren wir jedermann über allgemeine Fragen.

Sie sind BdV-Mitglied? Dann haben wir zudem Antworten auf Ihre ganz individuellen Fragen zum privaten Versicherungsrecht. Sie können sich in diesem Fall auch über Gruppenversicherungsverträge versichern.

Der BdV ist nie weiter weg als Ihr Telefon, der nächste Briefkasten, Ihr Faxgerät oder Ihr Computer.

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

Bund der Versicherten e. V.  
Postfach 1153  
24547 Henstedt-Ulzburg

Telefon: 04193-94222 (für Nichtmitglieder)  
Telefon: 04193-9904-0 (für Mitglieder)  
Fax: 04193-94221  
E-Mail: [info@bunddersicherten.de](mailto:info@bunddersicherten.de)  
Internet: [www.bunddersicherten.de](http://www.bunddersicherten.de)


Vereinssitz: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg, VR 9733  
Vorstand: Lilo Blunck (Vorsitzende), Thorsten Rudnik, Heike Fricke

## 8. Günstige Anbieter

Lieber Besucher,  
die Liste der günstigen Anbieter steht exklusiv unseren Mitgliedern zur Verfügung.

## Ermittlung der Versicherungssumme 1914 für Wohngebäude

nach Wohnfläche und Ausstattungsmerkmalen (nur für Ein- und Zweifamilienhäuser der Bauartklassen I und II oder Fertighausgruppen I und II, die ausschließlich Wohnzwecken dienen)

<p><b>1. Ermittlung des Gebäudetypes</b></p> <p>1.1 ohne Unterkellerung</p> <p>Wert 1914 pro qm Wohnfläche in Mark (M)</p> <p>1.2 mit Unterkellerung (auch Teilunterkellerung)</p> <p>Wert 1914 pro qm Wohnfläche in Mark (M)</p>	<p>Auch für Reihenhäuser, Häuser in Hanglagen und mit anderen als den eingezeichneten Dachneigungen. Anzukreuzen ist der am ehesten passende Gebäudetyp, wenn das Gebäude hier nicht eindeutig zuzuordnen ist.</p> <p>EG = Erdgeschoss    OG = Obergeschoss    DG = Dachgeschoss</p>  <table border="1"> <tr> <td>Flachdach EG</td> <td>Flachdach EG+OG</td> <td>DG nicht ausgebaut EG</td> <td>DG ausgebaut EG</td> <td>DG nicht ausgebaut EG+OG</td> <td>DG ausgebaut EG+OG</td> </tr> <tr> <td>160</td> <td>160</td> <td>160</td> <td>140</td> <td>140</td> <td>130</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Flachdach EG</td> <td>Flachdach EG+OG</td> <td>DG nicht ausgebaut EG</td> <td>DG ausgebaut EG</td> <td>DG nicht ausgebaut EG+OG</td> <td>DG ausgebaut EG+OG</td> </tr> <tr> <td>190</td> <td>190</td> <td>190</td> <td>165</td> <td>165</td> <td>150</td> </tr> </table>	Flachdach EG	Flachdach EG+OG	DG nicht ausgebaut EG	DG ausgebaut EG	DG nicht ausgebaut EG+OG	DG ausgebaut EG+OG	160	160	160	140	140	130	Flachdach EG	Flachdach EG+OG	DG nicht ausgebaut EG	DG ausgebaut EG	DG nicht ausgebaut EG+OG	DG ausgebaut EG+OG	190	190	190	165	165	150	<p><b>Wert 1914</b></p> <p>M</p> <p>M</p>																								
Flachdach EG	Flachdach EG+OG	DG nicht ausgebaut EG	DG ausgebaut EG	DG nicht ausgebaut EG+OG	DG ausgebaut EG+OG																																													
160	160	160	140	140	130																																													
Flachdach EG	Flachdach EG+OG	DG nicht ausgebaut EG	DG ausgebaut EG	DG nicht ausgebaut EG+OG	DG ausgebaut EG+OG																																													
190	190	190	165	165	150																																													
<p><b>2. Ermittlung der Bauausführungen und -ausstattungen</b></p> <p>2.1 Zuschläge Wert 1914 pro qm Wohnfläche in Mark (M)</p> <p>2.2 Abschläge Wert 1914 pro qm Wohnfläche in Mark (M)</p>	<p>Der für den jeweiligen Gebäudetyp angegebene Wert berücksichtigt folgende übliche Bauausführungen und -ausstattungen: Außenwände mit gefugtem Mauerwerk, Putz, Verkleidung oder Verblendsteinen; Parkett-, Teppich- oder Fliesenböden; Doppelfenster oder Isolierverglasung; Nassräume und Küche gefliest; Bad/Dusche; Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Bauausführung</th> <th colspan="4">Innenausbau</th> <th colspan="2">Installation</th> </tr> <tr> <th>Dach</th> <th>Außenwände</th> <th>Decken/ Wände</th> <th>Fußböden</th> <th>Fenster</th> <th>Türen</th> <th>Sanitär</th> <th>Heizung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschieferdach, Kupferdach</td> <td>Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrich- Klinker</td> <td>Stuckarbeiten, Edelholzverkleidungen</td> <td>Natursteinböden, Parkett- oder Teppichböden in hochwertiger Qualität</td> <td>Leichtmetall- oder Holz- sprossen- fenster</td> <td>Edelholztüren</td> <td>hochwertige sanitäre Einrichtungen</td> <td>Wärmepumpen, Solaranlagen, Fußboden- und Deckenheizung</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PVC-Böden auf Estrich</td> <td>einfaches Fensterglas</td> <td></td> <td>ohne Bad/Dusche</td> <td>Ofenheizung</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3</td> <td>3</td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	Bauausführung		Innenausbau				Installation		Dach	Außenwände	Decken/ Wände	Fußböden	Fenster	Türen	Sanitär	Heizung	Naturschieferdach, Kupferdach	Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrich- Klinker	Stuckarbeiten, Edelholzverkleidungen	Natursteinböden, Parkett- oder Teppichböden in hochwertiger Qualität	Leichtmetall- oder Holz- sprossen- fenster	Edelholztüren	hochwertige sanitäre Einrichtungen	Wärmepumpen, Solaranlagen, Fußboden- und Deckenheizung	4	5	6	4	4	3	6	6				PVC-Böden auf Estrich	einfaches Fensterglas		ohne Bad/Dusche	Ofenheizung				3	3		4	4	<p>M</p> <p>M</p>
Bauausführung		Innenausbau				Installation																																												
Dach	Außenwände	Decken/ Wände	Fußböden	Fenster	Türen	Sanitär	Heizung																																											
Naturschieferdach, Kupferdach	Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrich- Klinker	Stuckarbeiten, Edelholzverkleidungen	Natursteinböden, Parkett- oder Teppichböden in hochwertiger Qualität	Leichtmetall- oder Holz- sprossen- fenster	Edelholztüren	hochwertige sanitäre Einrichtungen	Wärmepumpen, Solaranlagen, Fußboden- und Deckenheizung																																											
4	5	6	4	4	3	6	6																																											
			PVC-Böden auf Estrich	einfaches Fensterglas		ohne Bad/Dusche	Ofenheizung																																											
			3	3		4	4																																											

3. Wert 1914 pro qm Wohnfläche	Summe der Werte 1914 gem. Ziff. 1 und 2			M		
4. Ermittlung der Wohnfläche	4.1 Wohnfläche Dachgeschoss 4.2 Wohnfläche Obergeschoss 4.3 Wohnfläche Erdgeschoss 4.4 Zwischensumme 4.5 Wohnfläche Kellergeschoss 4.6 Wohnfläche (gesamt)	+ qm + qm + qm qm + qm qm	Anmerkung: Wohnfläche ist die Grundfläche einer Wohnung einschließlich Hobbyräume; ausgenommen sind jedoch Treppen, Kellerräume und Speicherräume (soweit nicht zu Wohn- und Hobbyzwecken ausgebaut), Balkone, Loggien und Terrassen.	Wert 1914		
5. Ermittlung der Versicherungssumme 1914	Wohnfläche gemäß Ziff. 4.4	qm			Wert 1914 pro qm Wohnfläche gemäß Ziff. 3 M	M
	Wohnfläche Keller gemäß Ziff. 4.5	qm			Zuschlag für x Wohnflächen-ausbau 15 M	M
	<b>Garagen außerhalb des Wohngebäudes</b>					
	Keine Garage					
	1 Garage <input type="checkbox"/> 700	2 Garagen <input type="checkbox"/> 1400			3 Garagen <input type="checkbox"/> 2100	M
	Nebengebäude, weiteres Zubehör und sonstige Grundstücksbestandteile müssen Sie hier hinzurechnen:			M		
Wert 1914 in Mark (M)	<b>Versicherungssumme 1914</b>			M		