



Kerstin Butenhoff
kerstin.butenhoff@burda.com

Als in der Nacht vom 14. auf den 15. Juli in wenigen Stunden mehr als 100 Liter Regen pro Quadratmeter fielen, wurde der Landkreis Ahrweiler schwer getroffen: Die Ahr trat über die Ufer, Wassermassen verschlangen, was im Weg lag. Die Flut riss mehr als 467 Gebäude mit sich, davon mindestens 192 Wohnhäuser. Von 4 200 Gebäuden entlang der Ahr wurden mehr als 3 000, über 70 Prozent, beschädigt.

UNTERSCHIEDE Solche Gebäudeschäden führen in der Regel zu sehr hohen Schadenssummen und langen Sanierungszeiten. Probleme stellen sich meist erst im Schadensfall heraus: Ist man richtig und ausreichend versichert? Das checkt unser Versicherungsexperte Bert Heidekamp in einem umfangreichen Test und stellt die besten Versicherungen vor.

Immer höhere Kosten für Schutz der Gebäude

Gebäudeversicherungen wurden in den letzten zehn Jahren immer teurer, weil es hohe Verluste gab, auch für große und bekannte Versicherer. Dementsprechend haben sich die Preise für die Kunden vervielfacht. Auch in den nächsten Jahren muss mit weiteren Prämiensteigerungen gerechnet werden: Zum einen steigt der Wert der Häuser, zum anderen die Baukosten, was wiederum die Instandsetzung verteuert. Das wird sich auch in der künftigen Prämienentwicklung zeigen.

ZUSATZ Neben der Gebäudeversicherung können Glas-, Solar- und besonders spezielle Photovoltaikversicherungen wichtig sein. »Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sind dagegen meist in der Privathaftpflicht enthalten«, so Heidekamp.

Anders ist es, wenn das Objekt vermietet oder ein Ferienhaus ist. Vorsicht: Für Wochenendgrundstücke gibt es besondere Gebäudeversicherungstarife. Je nach Anbieter benötigt man eventuell auch eine eigene Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, da diese nicht immer in der Privat-



Bevor es dicke kommt

STANDARD-SCHUTZ Sie sichern Häuser gegen Feuer, Sturm und Hagel ab: Wohngebäudeversicherungen. Doch auch sie geraten an Grenzen. Elementargefahren kosten extra

Flutwellen Elementargefahren wie Erdbeben oder Überschwemmungen, so wie im Sommer 2021 im Ahrtal, oder wie auf dem Foto im Landkreis Calw, müssen separat versichert werden

haftpflicht enthalten ist. In neueren Haftpflichttarifen ist meist auch eine Gewässerschaden- (Öltank) und Umweltversicherung enthalten. Hier lohnt ein Blick ins Kleingedruckte: Bei Öltanks könnte es zu Problemen führen, wenn die Tankgröße nur begrenzt mitversichert ist.

Eine Hausratversicherung sollte Möbel, Geräte und Ausstattung auch auf dem Grundstück absichern, eine Elementarversicherung gleichzeitig Gebäude und Hausrat. Da es nicht immer leicht ist, im häuslichen Schadensfall schnell den richtigen Ansprechpartner zu finden, und Abgrenzungsprobleme zwischen Wohngebäude- und Hausratversicherungen zum

Ärgernis werden können, macht es Sinn, Hausrat- und Gebäudeversicherung bei einem Anbieter abzuschließen.

Schutz der Photovoltaik wird immer wichtiger

Oft sind Photovoltaikanlagen nur bedingt gut versichert. »Da das Thema an Fahrt gewinnt, sind auch genau definierte Anforderungen an die Absicherung immens wichtig«, sagt Heidekamp.

»Es gibt bereits spezielle Einzelversicherungen für dieses Risiko, das muss somit nicht mit der Gebäudeversicherung zusammen abgeschlossen werden.« Tipp: Hier



NACH DER GEWÄHRLEISTUNG Auch eine Wechselrichtergarantie, die im Anschluss an die gesetzliche Gewährleistung und etwaige Herstellergarantien mitversichert werden sollte, kann sehr wichtig sein. »Gebäudeversicherungen bieten hier in der Regel nur einen Grundschutz«, sagt Heidekamp. »Besser sind Tarife mit einer Allgefahrendeckung.« Mehr Informationen finden Sie auf solar-absicherung.de.

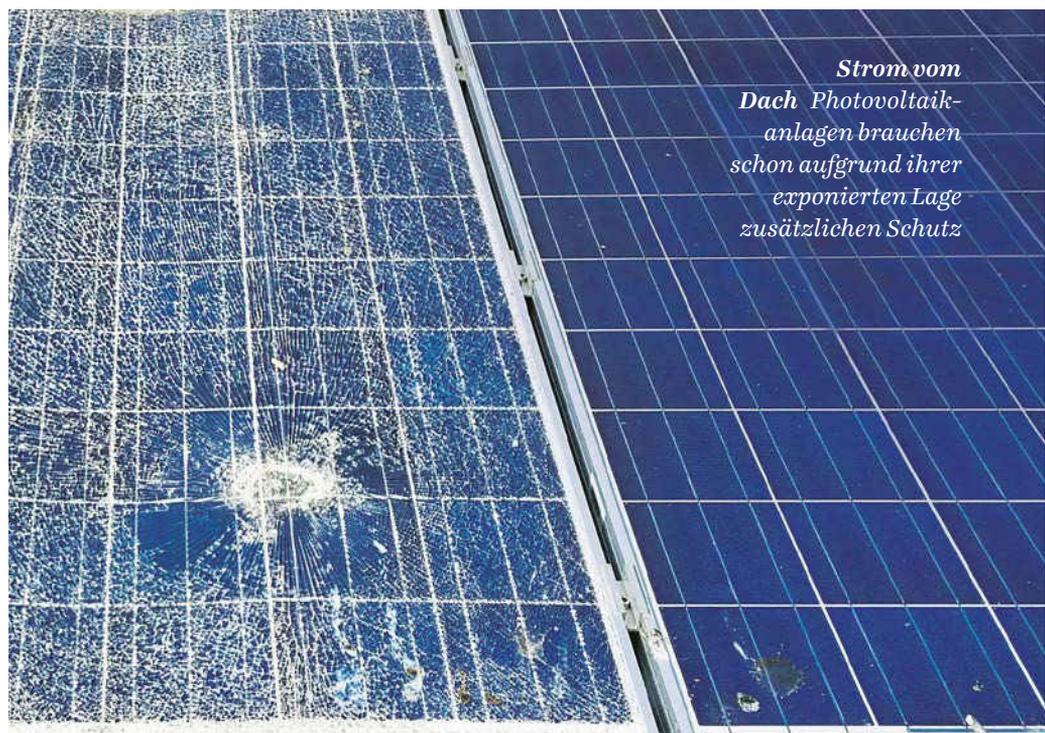
Versicherung an den Ort anpassen

Neben den bekannten Risiken kann es je nach Ort wichtig sein, auch die Sturmflut abzusichern, zum Beispiel bei Gebäuden in Küstennähe. Auch Häuser mit Reetdächern sind schwer versicherbar, hier bieten regionale Versicherer oft gute Lösungen. Übrigens: Nicht nur Schäden durch Schneedruck sollten versichert sein, sondern eventuell auch durch Schmelzwasser. Denn das kann zu Schäden führen, wenn unter dem Schnee Wasser durch die Decken gedrückt wird und an den Wänden runterläuft.

KLAUSEL-UNTERSCHIEDE Wasserschäden sind die häufigste Ursache für Auszahlungen. Aber oft geht man auch leer aus, weil Elementarschadenereignisse nicht genügend versichert sind. Wichtig ist, dass neben dem Leitungswasser auch die Abflussrohre mitversichert sind, sowohl auf dem Grundstück als auch außerhalb, soweit man die Haftung dafür trägt. Hier gibt es deutliche Klausel-Unterschiede. »Achten Sie in den Versicherungsbedin- ▶

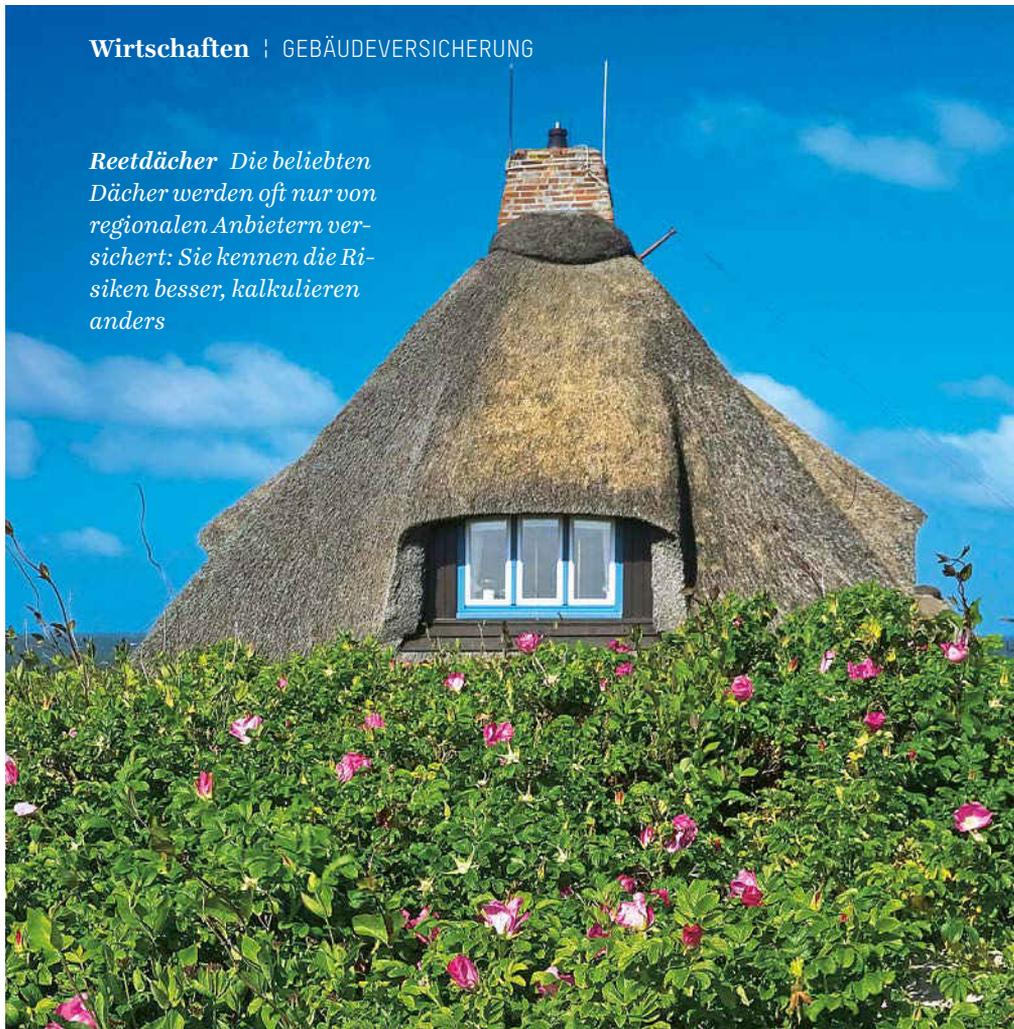
sind nicht nur die Module gegen Sturm, Hagel oder Schneedruck zu versichern, sondern auch die gesamte Anlage gegen Kurzschlüsse, Blitzeinwirkungen und Brand.

VORSICHT, STROM Neben den Modulen sind beispielsweise auch nicht zu vergessen die Energie-/Stromspeicher, Wechselrichter, Wärmepumpenanlage mit Wärmepumpeneinheit, Solarthermieanlage mit Kollektoren oder die Ladestationen fürs E-Auto. Wenn für den Strom Lieferverträge mit Energiekonzernen bestehen, könnte es aufgrund einer fehlenden Lieferung zu Schadensersatzansprüchen kommen. Doch das decken sehr gute private Haftpflichtversicherungen bereits ab.



Strom vom Dach Photovoltaikanlagen brauchen schon aufgrund ihrer exponierten Lage zusätzlichen Schutz

Reetdächer Die beliebten Dächer werden oft nur von regionalen Anbietern versichert: Sie kennen die Risiken besser, kalkulieren anders



gungen darauf, dass Verstopfungen, Ortu ng und sogenannte Wurzelschäden versichert sind«, macht Heidekamp aufmerksam. Auch Gewerbe im Haus könnte zu Problemen führen, sollte unbedingt vorab mit dem Versicherer geklärt werden.

FUGENSCHÄDEN Das BGH hat im Oktober 2021 geurteilt (Az. IV ZR 236/20), dass kein Leitungswasserschaden vorliegt, wenn Wasser durch undichte oder fehlerhafte Silikonfugen in die Gebäudesubstanz eindringt. Das gilt auch für alle anderen Fugen, beispielsweise ebenerdige Duschtassen, die in den letzten Jahren in vielen Häusern eingebaut wurden. Ob die alte Regulierungspraxis nach dem Urteil beibehalten wird, ist nicht verlässlich. Vorteilhaft sind daher Deckungskonzepte mit Allgefahrendeckung oder einer »Fugenklausel« in den Bedingungen.

Fallen drohen bei Blitzschlag

Wer denkt, dass bei einem Blitzschlag alles abgesichert ist, kann böse Überraschungen erleben: Versicherer unterscheiden sehr genau, ob der Schaden

GEBÄUDEVERSICHERUNG Im Ernstfall wirklich gut geschützt

Gesellschaft/Tarif	Bewertung fairtest.de	Versicherungs-summe	Fugenschäden	Grobe Fahrlässigkeit	Ohne Wind-stärken-regelung	Dekontaminations-kosten bis zur Versicherungs-summe	Urteil Guter Rat
InterRisk, XXL (4.2021)	***** Exzellente (92 % erfüllt)	Unbegrenzt	Ja über VR-Erklärung	100 % nur bei Unkenntnis	Ja	Unbegrenzt	
Konzept & Marketing, Eigenheimpolice (4.2021)*	***** Exzellente (86 % erfüllt)	1,5 Millionen pauschal	Ja über VR-Erklärung	Ja bis 100 000 Euro	Ja	1,5 Millionen pauschal	
Domcura EFH-Konzept, TOP-Schutz (10.2020), unbenannte Gefahren und Marktgarantie**	***** Sehr gut (80 % erfüllt)	Unbegrenzt	Ja über VR-Erklärung	Ja bis 50 000 Euro	Nein Windstärke 8	Unbegrenzt	
Interloyd	**** Gut (75 % erfüllt)	Unbegrenzt	Ja	Nein	Ja	Unbegrenzt	Sehr empfehlenswert
Manufaktur Augsburg, Premium Plus (5.2018)	**** Gut (73 % erfüllt)	Unbegrenzt	Nein	Ja bis 50 000 Euro	Nein Windstärke 8	Unbegrenzt	Sehr empfehlenswert
Alte Leipziger, EFH-Konzept, TOP-Schutz, Marktgarantie	**** Gut (72 % erfüllt)	Nein nach Wert 1914	Ja	Ja bis 5 000 Euro	Ja	Ja nach Wert 1914	Sehr empfehlenswert

*Inklusive Hausrat **unbenannte Gefahren mit Selbstbeteiligung (250 Euro), maximal 250 000 Euro

BEWERTUNG: 30 SCHWERPUNKTFRAGEN UND CA. 90 QUALITÄTSMERKMALE. Die Tabelle enthält Tarife mit mind. einem Erfüllungsgrad von 70 % (gerundet). Bei der Auswahl der Tarife wurden jeweils die besten Tarife des Versicherers berücksichtigt, sofern diese öffentlich zugänglich sind. Dabei wurden 30 von 67 Schwerpunktfragen für diesen Test ausgewählt. Jede Schwerpunktfrage kann für den Versicherungsnehmer unterschiedlich wichtig sein. Der Test ersetzt keine unabhängige Beratung und bietet eine Erstorientierung. Trotz gleicher prozentualer Erfüllungsquote können Schwerpunktfragen unterschiedlich bewertet sein. Die Bewertung berücksichtigt ausschließlich die Bedingungsinhalte, keine Prämien, Unternehmenskennzahlen oder Annahmerichtlinien. Weitere Informationen und Aktualisierungen zum Test können über folgende Seite abgerufen werden: award.versicherung

Quelle: fairtest.de, Stand der Bewertung 10.1.2022

durch einen Blitzschlag, eine direkte Blitzeinwirkung, eine indirekte Blitzeinwirkung oder durch einen sogenannten kalten Schlag entstanden ist. Da Versicherungsnehmer im Schadensfall in der Beweispflicht sind, erschweren unklare oder eingeschränkte Klauseln dies. Es könnte also entscheidend sein, ob beim Blitzeinschlag ein Schaden durch den unmittelbaren Übergang des Blitzes auf Gegenstände entstanden ist oder nicht.

EINGESCHRÄNKTER SCHUTZ Schadensregulierungen durch Blitzschlag sind eingeschränkt, wenn die Klausel beispielsweise lautet: »Blitzschlag ist der unmittelbare Übergang eines Blitzes auf Sachen.« Schäden durch Überspannung, Überstrom und Kurzschluss sind dann nur versichert, wenn durch Blitzschlag Schäden am Gebäude oder an Sachen auf dem Grundstück entstanden sind. Einige Tarife unterscheiden zwischen einem Blitzeinschlag und Überspannungsschäden durch einen Blitz.

Als Schaden gelten in diesem Zusammenhang zum Beispiel auch Spuren eines Blitzschlags auf dem Grundstück, an dort montierten Antennen oder anderen Gegenständen, soweit die Bedingungen es so auslegen. Nachteilig könnte es werden, wenn es sich um Blitzschläge außerhalb des versicherten Grundstücks handelt oder Blitze auf dem Grundstück einschlagen, aber keine versicherten Sachen getroffen werden. »Es stellt sich also die Frage, ob ›durch Blitzschlag‹ als unmittelbarer Übergang eines Blitzes auf Sachen definiert ist oder nicht«, so Heidekamp.

Sinnvolle Versicherung von Elementarschäden

Durch die Flut in Ahrweiler ist vielen Menschen bewusst geworden, dass die Elementarschadendeckung wichtiger Bestandteil der Gebäudeversicherung ist. Heidekamp macht jedoch immer wieder die Erfahrung, dass viele Eigentümer glauben, dass ihr Haus hoch genug über einem Fluss läge oder in Städten ohne Flussnähe. »Das ist eine völlig falsche Wahrnehmung«, so Heidekamp. »Nicht nur Hochwasser sind Gefahren, sondern auch Starkregen. Dieses Risiko ist bei vielen Versicherern über eine Zusatzdeckung Elementar I und II versicherbar.«

HANGLAGE Aber Achtung: Marktüblich liegt eine Überschwemmung nur vor,



Winter Nicht nur Schneedruck sollte versichert sein, sondern auch Schmelzwasser

wenn der gesamte Grund und Boden überflutet wurde. Sammelt sich Oberflächenwasser an der Hauswand und läuft durch Kellerfenster in das Haus, kann es sein, dass trotzdem kein Versicherungsschutz besteht, weil das Grundstück nicht vollständig überschwemmt ist, weil es beispielsweise zum Teil abschüssig ist und Wasser ablaufen kann.



„Gebäudeversicherungen müssen regelmäßig überprüft, angegebene Werte aktualisiert werden.“

Bert Heidekamp
Versicherungsmakler und -sachverständiger,
Analyst und BDSF-Sachverständiger (DIN EN ISO/
IEC 17024)

WARTUNG Auch der Rückstau sollte versichert sein. Aber Achtung, wer nicht regelmäßig die Wartung nachweisen kann, muss mit einer Leistungskürzung oder sogar mit einer Leistungsablehnung rechnen. Rückstausicherungen müssen stets funktionsbereit gehalten werden und dies nachweisen können.

Wenn keine Versicherung möglich ist

Brisant findet Heidekamp auch, dass es Teile in Deutschland gab und vielleicht noch gibt, die der ZÜRS-Zone 4 zugeordnet sind oder waren und somit kaum oder nicht versicherbar sind. ZÜRS steht für das Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen und ermöglicht Versicherungen die Einschätzung des Hochwasserrisikos für eine bestimmte Adresse.

VERSICHERUNGSZONEN Heidekamp hatte festgestellt, dass entsprechende Berliner Behörden trotz mehrfacher Mahnung jahrelang keine Daten an ZÜRS lieferten, daher viele Häuser entlang einiger Flüsse und Gräben nicht versichert werden konnten. Bei fehlenden Daten wird automatisch die höchste ZÜRS-Zone 4 zugeordnet, was meist einen Versicherungsausschluss bedeutet.

Zwischenzeitlich liegen die Daten vor, und es gilt ZÜRS-Zone 1, dennoch haben ▶

Gutachten Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (SVRV) rät zur Einführung einer Versicherungspflicht gegen Elementarschäden



viele Menschen bis heute keinen Schutz, da sie dies nicht wissen.

Vorsicht bei Online-Vergleichen

Online-Vergleichsprogramme bieten laut Heidekamp eine erste Prämiensorientierung, sollten aber immer durch den persönlichen Rat eines unabhängigen Vermittlers gestützt werden. Grund: Viele Tarife sind nicht in den Online-Programmen enthalten und wichtige Klauseln oft unter- oder gar nicht bewertet. Beispiel: Anbieter, die Gebäude- und Hausratversicherung in einem Vertrag offerieren, werden nicht differenziert dargestellt, sodass die Gesamtprämie sehr günstig erscheint, aber im Vergleich nicht erkennbar ist, was im Tarif enthalten ist.

BAUSTEINE Versicherungsnehmer sollten darauf achten, dass in den Leistungsbausteinen auch Dekontaminationskosten von Erdreich mindestens bis zur Versicherungssumme, Verzicht auf die Einrede grober Fahrlässigkeit, keine Kürzung wegen Unterversicherung bei Schäden, Mitversicherung von Nebengebäuden und weiterer Grundstücksbestandteile wie Markisen, E-Ladestationen oder Schwimmbecken enthalten sind.

Wichtig ist auch, dass Stromschwankungen oder Kurzschluss, nicht nur Blitzschlag und Überspannung versichert sind. Eine Allgefahrendeckung hat den Vorteil, dass Versicherungsnehmer nicht in der Beweispflicht sind. Falls Schäden durch Schmelzwasser, Plansch- oder Spritzwasser inkludiert sind, erhalten Versicherte, je nach Klausel, auch bei Fugenschäden Schutz. ◀



Ferienhaus Ist ein Haus vermietet oder ein Ferienhaus, braucht es eine separate Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht

ALTVERTRÄGE KÜNDIGEN Wann Wechsel lohnt

ALTE OST-VERTRÄGE Häufig heißt es, dass Verträge aus DDR-Zeiten besonders gut seien. Doch der einzige Vorteil ist, dass Elementarschäden automatisch mitversichert waren, so Heidekamp. Insgesamt sind die Bedingungen aber oft lückenhaft, haben erhebliche Summenbegrenzungen. Oft fehlt die Überprüfung des sogenannten Werts 1914 anhand eines Wertermittlungsbogens. Dadurch sind Prämien zwar sehr günstig, eventuelle Entschädigungssummen decken aber oft nur die Hälfte des Gebäudewerts ab.

REGELMÄSSIGER CHECK Auch auf dem Gebiet der ehemaligen BRD gibt es Verträge aus den 70er-Jahren, in de-

nen Bedingungen aus dem Jahr 1962 Gültigkeit hatten: Hier waren Leitungswasser, Elementar und Glas unversichert. Tipp: Gekündigt werden sollte erst, wenn die Versicherungsbestätigung des neuen Vertrags in Empfang genommen wurde.

WECHSEL Bei der Antragstellung für einen neuen Vertrag sind Vorschäden, meist aus den letzten fünf bis zehn Jahren, anzudeuten. Außerdem muss angegeben werden, wer die Vorversicherung gekündigt hat.

UMFANG Einige Anbieter versichern nur, wenn auch vorher bereits alle Gefahren versichert waren. Fehlt zum Beispiel die Gefahr »Wasserleitungen«, kann der

neue Versicherer den Gesamtvertrag ablehnen.

DIFFERENZDECKUNG Sehr vorteilhaft kann auch ein sehr frühzeitiger Vertragsabschluss sein, selbst wenn der Versicherungsbeginn erst in einem Jahr sein wird. Erstens hat man eine Annahmestätigung, und zweitens besteht eventuell bereits ein Sofortschutz für die Mehrleistungen. Vorteilhafte Bedingungen und Versicherungsprämien bieten oft Deckungs- oder Rahmenkonzepte an, die über den normalen Maßstab hinausgehen. Risikoträger sind in diesen Fällen meist große, bekannte Versicherer, die ihre Produkte nur direkt und exklusiv über unabhängige Vermittler anbieten.