



# Gebäudeversicherungen

## Was ist enthalten und was ist zu beachten?

Eine **Gebäudeversicherung** hat schon den ein oder anderen Eigentümer vor dem finanziellen Ruin bewahrt. Denn wenn das eigene Haus beschädigt wird, steigen die Kosten schnell in schwindelerregende Höhe. Eine solche Hürde ohne eine entsprechende Versicherung zu stemmen ist in vielen Fällen nicht möglich. **Eine Gebäudeversicherung bezahlt beispielsweise, wenn das Wohngebäude durch Leitungswasser, einen Brand oder einen Sturm einen Schaden erfährt.** Umfasst sind dabei alle Teile, die fest mit dem Haus verankert sind. Auch andere Gebäude, die sich ebenfalls auf dem Grundstück befinden, können von der Gebäudeversicherung umfasst sein.

## Für diese Personen ist eine Gebäudeversicherung sinnvoll

**Eine Gebäudeversicherung ist für fast jeden Immobilieneigentümer sinnvoll.**

Denn in vielen Fällen ist das eigene Haus nicht nur der Wohnort, sondern auch die Altersabsicherung. Wenn diese stark beschädigt wird, ist das Schadensausmaß für die Zukunft leider gigantisch. Für Mieter ist diese Art der Absicherung jedoch nicht gedacht, schließlich haben sie kein Eigentum an dem Objekt. Viele Eigentümer legen sich eine Gebäudeversicherung zu, um sich vor Schäden durch Hochwasser zu schützen. Wenn die Immobilie beispielsweise an einem nahen See oder Fluss liegt, wird das für besonders sinnvoll gehalten. Jedoch muss unbedingt betont werden, dass eine übliche Gebäudeversicherung diese „Naturgewalt-Schäden“ nicht abdeckt. Sie müssen ausdrücklich vereinbart werden. Die Kosten steigen dementsprechend. In diesem Fall kann es sinnvoll sein, eine andere Versicherungsart zu wählen.

## Die Leistungen einer Gebäudeversicherung

Das eben angeführte Beispiel macht deutlich, wie wichtig es ist die genauen Leistungen der Gebäudeversicherung zu kennen. Normalerweise bestehen die Leistungen in dem finanziellen Ausgleich der entstandenen Schäden. Natürlich muss es sich dabei um einen

versicherten Schaden handeln. Auch andere Gebäude auf dem Grundstück können mit im Schutz enthalten sein. Das könnte beispielsweise ein Gartenhäuschen oder ein kleines Ferienhaus betreffen. Allerdings sollte niemals automatisch davon ausgegangen werden, dass diese Gebäude mit im Versicherungsschutz enthalten sind.

**Die üblichen abgedeckten Schäden einer Gebäudeversicherung sind:**



- Schäden durch **Überspannung**
- Schäden durch **Hagel/Sturm**
- Schäden durch **Leitungswasser**
- Schäden durch **Blitzschlag, Explosion oder Brand**

Ausdrücklich nicht im Schutz enthalten sind bewegliche Gegenstände innerhalb der Immobilie. Das könnten Möbel, Elektrogeräte, Schmuck oder Kleidungsstücke sein. In diesem Fall müsste eine [zusätzliche Hausratsversicherung](#) abgeschlossen werden.

## Was kostet eine Gebäudeversicherung?

Leider ist es nicht möglich, einen pauschalen Preis für die Gebäudeversicherung zu nennen. Das liegt daran, dass jede Immobilie unterschiedliche Risikofaktoren hat. Dadurch wird die Beitragshöhe beeinflusst. Die Bauweise, die Nutzung und die Ausstattung spielen eine große Rolle bei der Bewertung. Ganz entscheidend ist außerdem der Wert des Gebäudes. Dieser wird mit dem „Wert 1914“ beziffert.

## Die Schätzung mit dem Wert 1914

Die Höhe der Versicherungssumme ist entscheidend dafür, wie viel Geld der Versicherungsnehmer im Falle eines Schadens erhält. Die Versicherungsunternehmen

müssen dafür zunächst den Wert des Hauses schätzen. Dieser Wert wird „Wert 1914“ genannt. Er sagt aus, wie hoch der Wert Jahr 1914 gewesen wäre. Da dieser Wert deutlich unterhalb des heutigen Wertes liegen dürfte, wird im Anschluss eine Multiplikation mit dem Baupreisindex vorgenommen. Dieser wird jedes Jahr neu berechnet.

## Besonders wichtig: Der Schutz gegen Elementarschäden



Die Elementarschäden sollen hier besonders hervorgehoben werden. Es handelt sich dabei um Schäden, welche durch die Naturgewalten zugefügt werden. Es gibt zwei Gründe, warum dieser Schutz so sinnvoll ist. Eine Standard-Gebäudeversicherung sichert nur vor Basisrisiken, wie beispielsweise **Sturm, Hagel, Feuer und Wasser** ab. Durch die Veränderung des Klimas nehmen die **Sturm und Regenschäden** jedoch immer weiter zu. Viele Teile des Landes haben ein Problem mit **Hochwasserfluten**. Das betrifft auch Regionen, in welchen solche Ereignisse bisher eher unüblich waren. Wenn die Elementarschäden nicht in der



Gebäudeversicherung mit enthalten sind, bleibt der Eigentümer komplett auf seinem Schaden sitzen. In der Nähe von Flüssen sollte unbedingt über diesen Zusatz nachgedacht werden. Nur so kann eine umfassende Absicherung gewährleistet werden, wenn es doch zum Schadensfall kommt.

## Steuerliche Vorteile der Gebäudeversicherung



Der Staat fördert die Gebäudeversicherung, indem sie zum Teil von der Steuer abgesetzt werden kann. Allerdings gibt es dabei eine wichtige Regelung zu beachten. Das Absetzen von der Steuer ist nur dann möglich, wenn der Eigentümer nicht selbst in dem Objekt lebt. Es muss sich somit um eine Mietimmobilie handeln. Denn nur dann handelt es sich um **Werbungskosten**. Als Vermieter besteht außerdem die Möglichkeit, die Kosten für die Gebäudeversicherung über die Mietkosten umzulegen.

## Das Problem mit dem Eigentümerwechsel



Natürlich bleibt die Frage, was mit der Gebäudeversicherung geschieht, wenn es einen neuen Eigentümer gibt. Im Falle eines Verkaufs muss diese Frage unbedingt beantwortet werden, bevor der Kaufvertrag unterschrieben wird. Die Gebäudeversicherung ist unbedingt über diese Veränderung zu informieren, damit auch in Zukunft der volle Schutz gewährleistet werden kann. Die Rechte und die Pflichten gehen dann automatisch auf den neuen Eigentümer über. Aber auch die Kündigung der Gebäudeversicherung ist durch den neuen Eigentümer möglich. Allerdings muss dies innerhalb des ersten Monats nach dem Kauf geschehen. Auch der Versicherung ist es möglich, dem neuen Eigentümer in dieser Zeit zu kündigen. Einen Monat nach dem Erhalt der Kündigung endet dann der Versicherungsschutz.

## Sonderregelungen bei Leerstand beachten



Die Versicherung muss informiert werden, wenn das Gebäude leer steht. Das gleiche gilt bei Bauarbeiten oder anderen gravierenden Veränderungen. Denn schließlich ändert sich dadurch der Vertragsgegenstand. Der abgeschlossene Vertrag ist dann nicht mehr auf dem aktuellsten Stand und im Zweifel sogar ungültig. Selbst wenn es sich nur um einen vorübergehenden Zustand handelt, muss eine Information stattfinden. Schließlich liegt dann ein gefahrenerhöhender Umstand vor. Für die Versicherung ist das ein Risiko. Selbst wenn die Nutzung von einzelnen Zimmern innerhalb der Immobilie geändert wird, ist die Versicherung darüber in Kenntnis zu setzen. Häufig ist das etwa der Fall, wenn ein Arbeitszimmer zu einem Kinderzimmer umfunktioniert wird. Der Umbau eines Hauses kann sich hingegen kostenerhöhend auswirken. Das sollte unbedingt vor dem Umbau bedacht werden.

## Die Qual der Wahl: die richtige Gebäudeversicherung



*Quelle: Thorben Wengert / pixelio*

Dass eine Gebäudeversicherung sinnvoll ist, dürfte nun ersichtlich geworden sein. Es bleibt jedoch die Frage, welche Versicherung die richtige ist. Schließlich gibt es allerlei Anbieter von Gebäudeversicherungen mit ganz unterschiedlichen Leistungen. Als Laie droht der Überblick schnell verloren zu gehen. Sich auf einzelne Testergebnisse zu beschränken ist

nicht sinnvoll. Schließlich handelt es sich bei einer Immobilie um ein enorm wichtiges Objekt, das (meist) nicht nur das Zuhause der eigenen Familie, sondern auch die Absicherung vor das Alter ist. Deshalb sollte sich unbedingt ausführlich mit diesem Thema beschäftigt werden. Sinnvoll ist es einen Rechner zu nutzen, der die Gebäudeversicherungen automatisch vergleicht und die für sie passendste Versicherung automatisch ermittelt.

## Zum Abschluss: Das Wichtigste auf einen Blick

**Zum Abschluss soll das Wichtigste zu dem Thema Gebäudeversicherung noch einmal kurz zusammengefasst werden:**

Eine Gebäudeversicherung ist für fast jeden Eigentümer sinnvoll. Sie schützt meist jedoch nur vor den Basisrisiken wie etwa dem Feuer. Die Elementarschäden sind nur selten automatisch enthalten. Es macht Sinn diese explizit in den Versicherungsschutz aufzunehmen. Bei einem Leerstand, sowie anderen Veränderungen des Objekts muss die Versicherung immer informiert werden. Ansonsten geht im Zweifel der komplette Schutz verloren. Außerdem kann eine Gebäudeversicherung von dem vorherigen Eigentümer übernommen werden. Bei guten Konditionen ist das empfehlenswert. Da es zahlreichen Anbieter von Gebäudeversicherungen gibt, sollten Sie unbedingt einen [Gebäudeversicherungsrechner](#) nutzen.