GEBÄUDEVERSICHERUNG

In der Gebäudeversicherung ist grundsätzlich das Betriebsgebäude inkl. aller Anbauten und Einbauten, die Sie als Eigentümer vorgenommen haben, nach den unten beschriebenen Gefahren versichert. Mitversichert bzw. unter Versicherungsschutz fallen z.B. festverlegte Fußbodenbeläge, Klimaanlagen, sanitäre Installationen und elektrische Anlagen.

Mögliche Schadenfälle:

Beispiel 1: Durch einen Bruch im Heizungsrohr in einem Mehrfamilienhaus kommt es zu einem erheblichen Wasserschaden in Höhe von 15.000 €.

Beispiel 2: Nach einem sehr starken Unwetter wurde bei einem Betriebsgebäude das halbe Dach abgedeckt. Schadenhöhe 25.000 €.

bca TIPP

Achten Sie immer darauf, dass alle Anbauten bzw. Einbauten des Eigentümers in der Versicherungssumme berücksichtigt sind. Außerdem haben viele Kunden eventuell noch Lücken in den versicherten Gefahren.

Bausteine Versicherte Gefahren

Feuer bzw. Brand: Inklusive Blitzschlag und Explosion
Leitungswasser: Schäden, die durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser und Frostschäden entstehen
Sturm/Hagel: Meistens werden Unwetter ab einer Windstärke 8 erst als Sturm definiert
Elementar: Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben, Rückstau, Erdrutsch, Schneedruck, Vulkanausbruch
Glas: Allgefahrendeckung für Mobiliar- und Gebäudeglas gegen Glasbruch
EC-Gefahren: z. B. Innere Unruhen, Fahrzeuganprall, Streik, böswillige Beschädigung, Überschallwellen
Mietausfall: Gewährleistung der Miete nach einem Schaden, bei dem der Mieter nicht mehr zahlen muss

A.108.1223

Baustein Haustechnik

Sinnvolle Allgefahrendeckung (vergleichbar einer Elektronikversicherung) für alle Betriebsgebäude bzw. Mehrfamilienhäuser mit Photovoltaikanlagen, Aufzügen, Pumpen, Heizungsanlagen, Sende- und Empfangstechnik und Sicherheitstechnik (z.B. Alarmanlagen, Sprinkleranlagen).

Mögliche Schadenfälle:

Beispiel 1: Bei einem Großhandel fällt die Gebäudeleittechnik aufgrund eines Programmierfehlers komplett aus. Der Schaden beläuft sich aus diesen Gründen auf 15.000 €.

Gerade Gefahren durch Kurzschluss, Tierbissen, Bedienungsfehler, Material- oder Konstruktionsfehler oder auch Schmiermittelmangel lassen sich hierüber abdecken.

Gibt es weitere Besonderheiten bzw. Zusatzabsicherungen?

Bauartklassen (BAK):

BAK	Aussenwände	Dacheindeckung
I	Massiv (Mauerwerk, Beton)	Hart (z. B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Asbestzementplatten, Metall, gesandete Dachpappe)
II	Stahl- oder Holzfachwerk mit Stein- oder Glasfüllung, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit Wandplattenverkleidung aus nicht brennbarem Material (z. B. Profilblech, Asbestzement, kein Kunststoff)	
III	Holz, Holzfachwerk mit Lehmfüllung, Holzkonstruktion mit Verkleidung jeglicher Art, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit Wandplattenverkleidung aus Holz oder Kunststoff , Gebäude mit einer oder mehreren offenen Seiten	
IV	Wie BAK I oder II	Weich (z. B. vollständige, oder teilweise Eindeckung mit Holz, Ried, Schilf, Stroh)
V	Wie BAK III	

Folgende Fertighausgruppen (FHG) gibt es:

FHG	Aussenwände	Dacheindeckung
I	In allen Teilen einschliesslich der tragenden Konstruktion aus feuerbeständigen Bauteilen (massiv)	Hart (z. B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Asbestzementplatten, Metall, gesandete Dachpappe)
II	Fundament massiv, tragende Konstruktion aus Stahl, Holz, Leichbauteilen oder dergleichen, aussen mit feuerhemmenden Bauteilen bzw. nicht brennbaren Baustoffen verkleidet (z. B. Putz, Klinkersteine, Gipsplatten, Asbestzement, Profilblech, keine Kunststoff)	
III	Wie FHG II, jedoch ohne feuerhemmende Ummantelung bzw., Verkleidung	

A.108.1223

Merkmale zur Einordnung denkmalgeschützter Gebäude

Bauteil	Ohne denkmalfachlichen Mehraufwand **Kategorie A** *Ohne besondere Bauausführung bzw. Handwerkstechniken (übliche Baustoffe und Bautechniken)*	Mittlerer denkmalfachlicher Mehraufwand **Kategorie B** *Mit besonderer Bauausführung bzw. besonderen Handwerkstechniken in überschaubarem Umfang*	Hoher denkmalfachlicher Mehraufwand **Kategorie C** *Mit besonderer Bauausführung bzw. besonderen Handwerstechniken in größerem Umfang*
Dach	keine besondere Dachform, Baumaterialien oder Verlegetechniken	einfache Dachform mit einfachen Gauben	aufwendige Dachformen mit zahlreichen aufwendig gestalteten Gauben und Türmchen, handgeformte Ziegel
Fassade	keine künstlerische Bauzier/Fassadenschmuck	künstlerische Bauzier/Fassadenschmuck wie z. B. Putzfassade mit einfacher Zier, schmiedeeiserne Geländer	reichhaltig verzierte Fassade mit Gesimsen und Friesen, Kapitellen, Säulen, Wandbemalungen, Schnitzwerk an Balken
Wände und Decken im Innenbereich	einfach verputzt und tapeziert	einfache Stuckarbeiten und Holzvertäfelungen	historische wertvolle Stuckarbeiten, Decken- und Wandbemalungen, textile Wandbespannungen, aufwendige Holzvertäfelungen
Fenster	normale, heute gebräuchliche Fenster mit Isolierverglasung	Holzkastenfenster mit einfachen Fenstersprossen, Blei- und Buntverglasungen	Holzfenster mit geschwungenen und aufwendig profilierten Fenstersprossen
Türen	einfache Holztüren	doppelflügelige einfach profilierte Vollholztüren mit einfachen Verglasungen	doppelflügelige, aufwendig profilierte Vollholztüren mit künstlerisch gestalteten Verglasungen, besondere Beschläge
Bodenbeläge	Holzdielen, Parkettboden	Terrazzoböden, besonders gestaltete bzw. historische Originalbodenbeläge	künstlerisch gestaltete Fußböden, Parkett- und Natursteinböden mit besonderen Verlegetechniken, Intarsien
Treppen	einfache Massiv- oder Holztreppen	Massiv- oder Holztreppen mit einfachen Verzierungen	reich verzierte Treppen, handgeschnitzte Handläufe und Brüstungen
Heizung	Zentralheizung über Radiatoren oder Einzelöfen	einfache Kachelöfen und offene Kamine	aufwendig gestaltete, historisch wertvolle Kachelöfen und offene Kamine

Leerstand:
Oft kommen Kunden durch Sanierungen, Erbschaften oder Schenkungen in diese Lage, dass das Gebäude leersteht ist. Durch einen kompletten oder Teilleerstandes eines Gebäudes steigt für den Versicherer das Risiko und meistens erhält der Kunde ein Zusatzbeitrag. Folgende Informationen sind für den Versicherer wichtig:
Sanierung: Wann und wie lange dauert die Sanierung? Wie wird das Gebäude danach genutzt?
Leerstand aus einem anderen Grund: Warum und wie lange steht das Gebäude leer? Wer kontrolliert das Gebäude und kümmert sich z. B. um die Räum- und Streupflicht?

bca TIPP

Tipp: Melden Sie den Umstand des Leerstandes unverzüglich dem Versicherer. Im Schadensfall kann die Versicherung sonst die Schadensersatzleistung je nach Schwere des Verschuldens erheblich kürzen.

Wertermittlung (Wichtig für den Unterversicherungsverzicht):

Wert 1914: Diesen kann man durch den Neubauwert mit Angabe des entsprechenden Jahres errechnen. Die Formel dazu lautet:
Neubauwert gem. Baujahr x 100 / Baukostenindex gem. Baujahr = Wert 1914

Wertermittlungsbögen: Zwei Berechnungsgrundlagen wären hier möglich: Berechnung nach qm-Wohnfläche und nach m^3-umbebauten Raum.

Bausachverständigen: Schätzung eines Bausachverständigen, der vom Versicherer anerkannt ist (in der Praxis selten).

bca TIPP

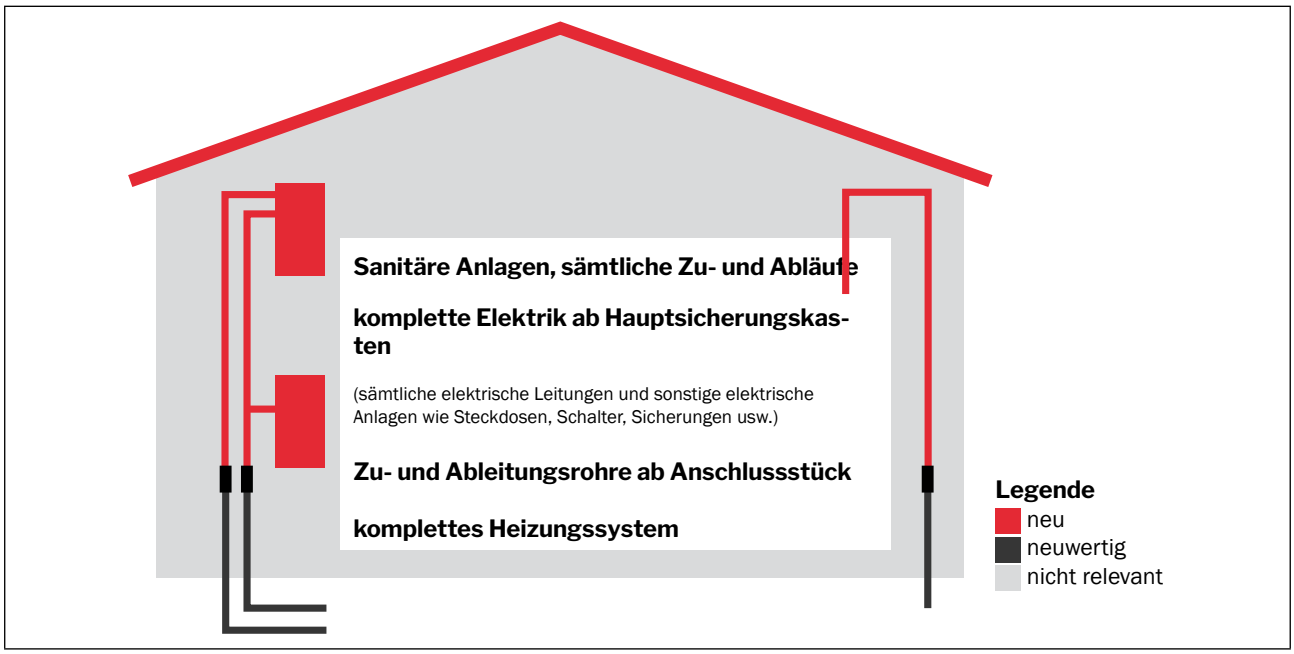
Tipp: Die meisten Versicherer bieten einen eigenen Wertermittlungsbogen für Gebäudeversicherungen an. Diese sind aber oft sehr schwierig und exakt auszufüllen. Hilfe bietet hier die Continentale mit Ihrem Ingenieur-Service Gebäuden ab einen Neuwert von 500.000 € an. Nach Antragseinreichung wird ein Ingenieurbüro den Wert des Hauses durch ein **kostenloses Gutachten** ermitteln. Damit hat der Kunden was in der Hand und Sie sind auf der sicheren Seite.

Hotline: Tel.: (0 61 71) 91 50–180, Fax: (0 61 71) 91 50–181, E-Mail: gewerbe@bca.de
BCA AG, Frankfurter Landstraße 62 a, 61440 Oberursel, www.bca.de

Kernsanierung (was ein Versicherer üblicherweise darunter versteht):

Der Begriff Kernsanierung umfasst **sämtliche baulichen Sanierungs-Maßnahmen**, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut.

Da eine derart umfangreiche Erneuerung bei der „Kernsanierung" eines Hauses wohl nur in Ausnahmefällen tatsächlich vorkommen wird, fassen Versicherer den Kernsanierungsbegriff üblicherweise bereits etwas großzügiger auf. Sie beschränken sich hier auf konkrete Elemente des Hauses, die erneuert werden müssen. Um Sie vor unangenehmen Überraschungen zu bewahren, möchten wir Ihnen die üblichen Anforderungen der Versicherungsunternehmen an eine Kernsanierung mit dem nachstehenden Schaubild genau aufzeigen:



bca TIPP

Natürlich sind auch diese Anforderungen sehr umfangreich, um bei allen Versicherern tatsächlich eine Kernsanierung vorweisen zu können. Einige wenige Versicherer haben allerdings noch kundenfreundlichere Regelungen hierzu.

Wertzuschlagsklausel (Anwendung in der industriellen Sachversicherung):

Mit den Wertzuschlagsklauseln können sowohl Gebäude als auch die technische und kaufmännische Betriebseinrichtung versichert werden.

Beispiel: Sie haben eine Großdruckerei und stellen fest, dass Ihre Gebäude einen heutigen Neuwert von 5 Mio. € und Ihre Betriebseinrichtung (hauptsächlich Druckmaschinen) einen heutigen Neuwert von 11 Mio. € hat.

Der Versicherer rechnet aus diesen heutigen Zahlen die jeweilige Grundsumme aus. Diese Grundsumme basiert i.d.R. auf dem Jahr 1980 und drückt aus, was Ihre Gebäude und Ihre Einrichtung im Jahre 1980 gekostet hätten. Für die Umrechnung verwendet der Versicherer Indexzahlen des statistischen Bundesamtes.

Mehr wissen dazu: http://www.deutsche-versicherungsboerse.de/verswiki/index_dvb.php?title=Wertzuschlagsklausel

A.108.1223