

Hilfe, Überschwemmung! – Kurzer Leitfaden für Immobilienverwaltungen zum Umgang mit der Gebäudeversicherung bei Überschwemmung und Hochwasser (HI14663545)

Zusammenfassung

Überblick

Immobilienverwaltungen, die sich aktuell bei betroffenen Bestandsimmobilien um die Folgen der verheerenden Überschwemmungen der letzten Wochen kümmern müssen und mit Gebäudeversicherungen bislang nur am Rande zu tun hatten, erhalten mit diesem kurzen Leitfaden einen schnellen Überblick, worauf sie achten müssen und worauf es jetzt ankommt.

1 Woher weiß ich, was für die Gebäudeversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft gilt? (HI14663806)

Versicherungsverträge unterscheiden sich von Versicherungsgesellschaft zu Versicherungsgesellschaft und von Vertrag zu Vertrag. Darum ist im Zweifelsfall ein Blick in den Versicherungsschein und die Versicherungsbedingungen erforderlich.

Die meisten Versicherer in Deutschland folgen in ihrer grundlegenden Systematik allerdings den unverbindlichen Musterbedingungen des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). In diesem kurzen Leitfaden legen wir deshalb genau diese aktuellen "Allgemeine Wohngebäude Versicherungsbedingungen" (VGB 2016) zugrunde, die es in verschiedenen Varianten und Ausprägungen gibt. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass die hier behandelten zentralen Punkte auch in Ihrem Einzelfall so geregelt sind wie in den VGB, auch wenn es sich um eine frühere Fassung handeln sollte.

In Detailfragen können die Deckungskonzepte der einzelnen Versicherer aber mitunter große Abweichungen aufweisen. Hier hilft nur ein Blick in die einzelnen vertraglichen Regelungen oder eine Anfrage beim Versicherer.

2 Sind Schäden durch Überschwemmung bei der WEG überhaupt versichert?

(HI14663807)

Das ist die grundlegende Frage, an der alles Weitere hängt. Entscheidend ist, was für einen Gebäudeversicherungsvertrag die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) abgeschlossen hat. Dieser Vertrag ist die Grundlage für sämtliche Entschädigungsleistungen, die in Betracht kommen.

Die meisten Gebäudeversicherungen in Deutschland bieten zunächst Versicherungsschutz gegen Schäden durch Feuer sowie Sturm und Hagel. Damit auch Schäden durch Überschwemmung versichert sind, braucht es die Deckung gegen die sogenannten "erweiterten Naturgefahren oder Elementarschäden". Hier sind verschiedene Schadensursachen zusammengefasst, eine davon ist die Überschwemmung.

Nach Angaben des GDV haben nur rund die Hälfte der Gebäude in Deutschland diese Deckung versichert. Hierbei gibt es auch aus historischen Gründen große regionale Unterschiede. So ist die Elementarschadendeckung beispielsweise in Baden-Württemberg eher die Regel als die Ausnahme, in anderen Gebieten ist es umgekehrt.

Wenn Sie sich unsicher sind, wie es sich in Ihrem Fall verhält, hilft nur ein Blick in den Versicherungsschein. Schauen Sie dort unter der Überschrift "Versicherte Gefahren" oder einer ähnlichen Formulierung, ob "Überschwemmung", "erweiterte Naturgefahren" oder "Elementarversicherung" bzw. "Elementarschäden" aufgeführt und ob diese eingeschlossen sind. Wenn Sie sich unsicher sind, fragen Sie bei der Versicherung nach oder melden Sie den Schaden direkt, die Versicherung wird Ihnen dann mitteilen, ob für Überschwemmungen Versicherungsschutz besteht oder nicht.

3 Was gilt als Überschwemmung? (HI14663808)

Überschwemmung ist in den VGB 2016 definiert als "Überflutung von Grund und Boden des Versicherungsgrundstücks mit erheblichen Mengen von Oberflächenwasser", und zwar in erster Linie als Folge von "Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern" oder aufgrund von "Witterungsniederschlägen". Bei den verheerenden Hochwasser-Ereignissen, die es aktuell in 2021 in Deutschland gibt, liegt unproblematisch eine solche Überschwemmung im versicherungsrechtlichen Sinne vor.

Die in "normalen" Zeiten teilweise schwierigen Abgrenzungsfragen spielen in diesen eindeutigen Fällen keine Rolle und werden deshalb an dieser Stelle nicht behandelt.

4 Welche Sachen sind "als Gebäude" über die Gebäudeversicherung versichert? (HI14663809)

In der Gebäudeversicherung ist – natürlich – das Gebäude selbst versichert. Auf die Einordnung in Gemeinschafts- oder Sondereigentum kommt es dabei zunächst nicht an (zu Besonderheiten siehe gleich). Nicht in der Gebäudeversicherung enthalten sind sämtliche Einrichtungs- und Hausratgegenstände, diese sind stattdessen über die Hausratversicherung des einzelnen Wohnungseigentümers oder Mieters versichert.

Für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Hausrat kann eine – sehr grobe! – Faustformel bei der ersten Einordnung helfen: Stellen Sie sich vor, das Gebäude wäre nur ein kleines, aber sehr detailliertes Spielzeugmodell. Wenn Sie es hochheben und einmal umdrehen, ist alles, was nun herausfällt, Hausrat. Der Rest ist als "Gebäude" in der Gebäudeversicherung enthalten.

Im Einzelfall ist die Abgrenzung weitaus schwieriger. An dieser Stelle nur folgende weitere Hinweise:

- KÜcheneinrichtungen inkl. der Schränke und Geräte zählen in der Regel zum Hausrat.
- Photovoltaik-Anlagen sind oft nur aufgrund besonderer Vereinbarung versichert.
- Wie oben kurz erwähnt, spielt die Einordnung in Gemeinschafts- oder Sondereigentum zunächst keine Rolle für die Gebäudeversicherung. In Fällen, in denen ein Wohnungseigentümer (oder auch Mieter) nachträglich etwas auf eigene Kosten in das Gebäude eingefügt hat und auch alleine hierfür die Gefahr trägt, ist dies oftmals nicht in der Gebäudeversicherung enthalten, sondern ausschließlich in der Hausratversicherung dieses Wohnungseigentümers oder Mieters. Haben Sie einen solchen Fall, wird die Gebäudeversicherung das in der Regulierung ansprechen, Sie selbst müssen zunächst nichts veranlassen.
- Vereinzelt kann es Gegenstände geben, die sowohl zum Gebäude also auch zum Hausrat zählen. Dann besteht bei Vorliegen von Gebäude- und Hausratversicherung eine sogenannte Doppelversicherung. Das muss Sie als Hausverwalter nicht kümmern, es ist Aufgabe der Versicherungen, das untereinander zu klären.

5 Was ist mit sonstigen Anlagen auf dem Versicherungsgrundstück? (HI14663810)

)

Oft gibt es auf dem Versicherungsgrundstück neben dem eigentlichen Gebäude noch zahlreiche andere Gegenstände, wie zum Beispiel Wege, Garagen, Carports, Beleuchtungsanlagen, Mauern, Zäune, Hecken etc.

Hier unterscheiden sich die jeweiligen Versicherungsverträge zum Teil deutlich je nach Anbieter und Deckungskonzept. Es bleibt Ihnen nur, im Versicherungsschein und den Bedingungen genau nachzulesen oder beim Versicherer nachzufragen. In der Regel können Sie davon ausgehen, dass Garagen und Carports ebenfalls versichert sind, gleiches gilt für Wege, Grundstückseinfriedungen und Beleuchtung.

6 Wie bemisst sich die Höhe der Entschädigungsleistung? (HI14663811)

In welcher Höhe die Versicherung eine Entschädigung leistet, hängt von der Art des abgeschlossenen Versicherungsvertrags ab. In Deutschland üblich sind bei Wohngebäuden aber Neuwertversicherungen. Oftmals finden Sie im Versicherungsschein die Bezeichnung "Versicherung zum gleitenden Neuwert" oder "Gleitende Neuwertversicherung". Im Schadensfall bedeutet das nichts anderes, als dass die Versicherung die Kosten leistet, die zur Wiederherstellung des Gebäudes erforderlich sind. Anders als Sie es etwa aus der Kfz-Versicherung oder der Haftpflichtversicherung kennen, erfolgt hier in aller Regel kein Abzug "Neu für Alt" in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes. Wurde das Gebäude durch die Überschwemmung also vollständig zerstört, dann kommt die Versicherung für die Kosten eines kompletten Neubaus auf.

Voraussetzung ist, dass das Gebäude auch tatsächlich wiederhergestellt wird. Wird das Gebäude nicht wiederaufgebaut oder repariert, leistet die Gebäudeversicherung nur den sogenannten "Zeitwert", also das, was das Gebäude aufgrund des Alters noch tatsächlich wert gewesen ist.

Grundlage für die Bemessung der Entschädigung sind die notwendigen Kosten für eine Wiederherstellung gleicher Art und Güte.

Viele Versicherungen haben je nach Ausgestaltung des Deckungskonzepts, des Preises für die Versicherung und auch in Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes oder evtl. früherer Schäden am Gebäude einen Selbstbehalt für Überschwemmungen vereinbart, der dann in jedem Schadensfall einmalig abgezogen wird. Neben einem fixen EUR-Betrag ist es oft auch üblich, den Selbstbehalt abhängig von der Schadenshöhe zu staffeln (z. B. als Prozentsatz vom Schaden) und diesen dann in einer bestimmten Höhe zu deckeln. Allgemeine Aussagen sind hier schwierig; sofern überhaupt ein Selbstbehalt vereinbart ist, dürfte dieser in der Praxis meist gering sein und eher selten Größenordnungen von 10.000 EUR erreichen.

Die Information, ob ein Selbstbehalt besteht und wie hoch dieser ggf. ist, finden Sie in aller Regel im Versicherungsschein. Fragen Sie ansonsten bei der Versicherung nach.

7 Was wird alles entschädigt? (HI14663812)

Hier gibt es im Detail große Unterschiede je nach Ausgestaltung des konkreten Versicherungsvertrags. Auch in den Basisdeckungen sind aber in aller Regel neben den eigentlichen Kosten für die Reparatur oder Wiederherstellung des Gebäudes Nebenkosten wie die Gebühren für Architekten, Statiker etc. enthalten, ebenso die Kosten zum Beispiel für Trocknungsgeräte und den Stromverbrauch dieser Geräte. Auch Aufräumungs- und Abbruchkosten inkl. der Entsorgung von Bauschutt sind im Regelfall in irgendeiner Form enthalten.

Meist leistet die Gebäudeversicherung auch eine Entschädigung für Kosten, die entstehen, weil das Gebäude aufgrund des Schadens nicht mehr bewohnbar ist. Dies läuft unter dem Stichwort "Hotelkosten", "Mietwertentschädigung" oder "Mietausfall". An den Begrifflichkeiten sieht man

schon, dass hier sowohl die Kosten für selbstbewohntes als auch vermietetes Eigentum ersetzt werden. Die genaue Höhe und der Umfang (z. B. Dauer) dieser Entschädigung hängt vom abgeschlossenen Versicherungsvertrag ab.

8 Wie läuft die Reparatur oder Wiederherstellung des Gebäudes ab? (HI14663813)

Die Reparatur oder Wiederherstellung des Gebäudes läuft über Sie als Verwalter, inkl. der Auswahl und Beauftragung von Handwerkern und Architekten. Viele Versicherer haben eigene Netzwerke von Handwerkern, die Ihnen Arbeit abnehmen können. Sie sind an diese Netzwerke aber nicht gebunden und können beliebige Handwerker beauftragen; bei größeren Schäden empfiehlt es sich, dann vorab mit der Versicherung z. B. anhand eines Kostenvoranschlags zu klären, ob die vom Handwerker Ihrer Wahl abgerechneten Kosten im Rahmen dessen liegen, was der Versicherer als üblich und notwendig ansieht und somit auch entschädigt.

9 Wie erfolgt die Zahlung durch die Versicherung? (HI14663814)

Die Zahlung der Versicherung erfolgt nach Prüfung und Feststellung des Schadens. In größeren Schadensfällen ist es üblich, Abschlagszahlungen zu leisten und erst am Ende eine genauere Abrechnung vorzunehmen, wenn feststeht, wie viel die Reparatur oder die Wiederherstellung tatsächlich gekostet hat.

Die Zahlung erfolgt grundsätzlich an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Versicherungsnehmerin. Es ist dann Ihre Aufgabe als Verwalter, die Zahlungen im Anschluss an die betroffenen Handwerker oder Eigentümer weiterzuleiten.

Sie können Handwerkern bei der Auftragserteilung die Leistung der Versicherung aber auch abtreten, dann leistet die Versicherung direkt an den jeweiligen Handwerker. Insbesondere, wenn Sie das evtl. Netzwerk des Versicherers nutzen, brauchen Sie sich dann nicht um die Bezahlung dieser Rechnungen zu kümmern. Auch die Preise des Handwerkers müssen Sie in diesen Fällen nicht vorab mit dem Versicherer klären, da Handwerker und Versicherer hier schon Rahmenvereinbarungen getroffen haben und sich einig darüber sind, welche Stundensätze etc. abgerechnet werden können.

10 Was sind die ersten Schritte im Schadensfall? (HI14663815)

1. Melden Sie den Schaden umgehend bei der Gebäudeversicherung

Egal ob per Telefon, Mail oder Kontaktformular – melden Sie den Schaden sofort bei der Versicherung. Sie erleichtern es allen, wenn Sie dazu die konkrete Versicherungsnummer bereithalten. Hilfreich ist auch, wenn Sie bei der Schadensmeldung zumindest die voraussichtliche Größenordnung des Schadens angeben können, dann kann der Versicherer den Vorgang gleich in die richtigen Kanäle steuern. Der Versicherer wird Ihnen unmittelbar nach der Meldung in der Regel eine Schadensnummer mitteilen, die Sie bei allen Anrufen und Schreiben benötigen.

Bitten Sie alle Bewohner, die Schäden auch bei ihren Hausratversicherungen zu melden, sofern sie eine haben. Die Gebäudeversicherung der WEG ist wie oben dargestellt nur für das Gebäude zuständig, Hausratgegenstände sind dort nicht versichert.

2. Fotografieren Sie die Schäden

Bilder vom Schaden können bei der späteren Beurteilung und Abwicklung enorm hilfreich sein. Machen Sie lieber ein Bild zu viel als zu wenig.

3. Leiten Sie Sofortmaßnahmen ein

Grundsätzlich dürfen Sie die Schadensstelle erst nach Freigabe durch den Versicherer verändern, also zum Beispiel die Reparatur einleiten. Der Versicherer muss die Möglichkeit haben, den Schaden

selbst zu untersuchen. Wird dem Versicherer diese Möglichkeit genommen, spricht man von einer Obliegenheitsverletzung, die ernste Probleme nach sich ziehen kann bis hin dazu, dass der Versicherer überhaupt keine Entschädigung zu leisten hat.

Sofortmaßnahmen, die dazu dienen, den Schaden möglichst gering zu halten, dürfen Sie aber auf eigene Faust einleiten. Lassen Sie also beispielsweise einen überfluteten Keller leerpumpen und alle Sachen ausräumen, die schimmeln könnten. Auch hier sind Sie auf der sicheren Seite, wenn Sie als allererstes Bilder vom Schaden machen.

4. Besprechen Sie das weitere Vorgehen mit der Versicherung

Klären Sie mit der Versicherung ab, wie es nach der Schadensmeldung weiter geht. In kleineren Schadensfällen wird die Versicherung den Schaden vielleicht allein anhand von Bildern und Rechnungen "vom Schreibtisch" aus regulieren.

In größeren Schadensfällen wird die Versicherung immer einen eigenen oder einen von ihr beauftragten Gutachter schicken. In der Regel werden Sie den Schaden dann gemeinsam mit dem Gutachter besichtigen, alles aufnehmen und die weiteren Schritte gemeinsam festlegen. Bei einfacher gelagerten Schadensfällen kann der Gutachter manchmal schon gemeinsam mit Ihnen fallabschließend vor Ort die Entschädigung festlegen und die Zahlung veranlassen, in allen anderen Fällen ist es üblich, dass Kostenvorschläge zur Prüfung und Freigabe bei der Versicherung eingereicht werden. Sofern erforderlich, beauftragen Sie in Absprache mit der Versicherung einen Architekten oder Bauleiter (diese Kosten werden in der Regel ebenfalls von der Versicherung übernommen).

Denken Sie auch daran, dass es bei Großereignissen dauern kann, bis tatsächlich jemand von der Versicherung vorbeikommt. Umso wichtiger ist es, den Schaden mittels Fotos ausreichend zu dokumentieren und alle erforderlichen Sofortmaßnahmen in die Wege zu leiten.