

Der Gebäudeschaden im Versicherungsfall – Hinweise zur Problemvermeidung (aus gutachterlicher Sicht)

Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich ausschließlich auf Sachversicherungen. Haftpflichtschäden an Gebäuden und baulichen Anlagen werden an dieser Stelle nicht betrachtet. Aus Platzgründen werden nur einige ausgewählte Aspekte erläutert, da das Gesamtthema wesentlich komplexer ist.

Verschiedentlich kommt es bei der Abwicklung von Versicherungsschäden zu Problemen, bei denen Schadenzahlungen durch den Versicherer (VR) nicht bzw. nicht in vollem Umfang geleistet werden oder der Entschädigungsanspruch des Versicherungsnehmers (VN) nicht in voller Höhe festgestellt wird, womit ggf. für letzteren erhebliche finanzielle Einbußen verbunden sind.

Die Gründe hierfür sind vielfältig, von denen nachstehend beispielhaft einige genannt werden:

- zu niedrige oder nicht angepasste Versicherungssummen durch Veränderungen am baulichen Bestand (Anbauten, Umnutzungen, Modernisierungen mit Verbesserungen des Ausbaus und Ausstattungsstandards, Abgrenzung oder Einschluss von Mietereinbauten) und veränderte Baupreise;
- teilweise fehlende vertragliche Abgrenzung des versicherten Gebäudebestandes zu Nebengelassen, Anbauten, nicht zu versichernden Gebäuden usw.;
- Unkenntnis über den Vertragsinhalt, die versicherten Gefahren, vereinbarte Selbstbehalte, Ausschlüsse usw., da der Vertrag oft Jahre vor Schadeneintritt abgeschlossen wurde;
- Verletzung vertraglicher Obliegenheiten durch den Versicherungsnehmer, z.B. durch die grob fahrlässige Herbeiführung des Schadenfalls, die Nichtgewährleistung der Verschlussicherheit, die Unterlassung zur Meldung von Nutzungsänderungen und Gefahrerhöhungen, die nicht durchgeführten Kontrollen bei leer stehenden Gebäuden und regelmäßigen Prüfungen der elektrischen Anlagen oder die Außerbetriebnahme von Branderkennungs- und Feuerlöschanlagen;
- fehlende bzw. unzureichende fachliche Unterstützung im Schadenfall.

Während für Wohngebäude üblicherweise gebündelte Versicherungen mit Einschluss der Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und ggf. Elementargefahren sowie Mietausfallkosten angeboten werden, stellt die Ermittlung des Versicherungsbedarfs im gewerblichen und industriellen Bereich stärker auf den Erhalt des Unternehmens ab.

So werden hier neben den o.g. Grundgefahren vor allem die Betriebsunterbrechung, aber auch Schäden durch innere Unruhen, böswillige Beschädigung, Fahrzeuganprall usw. versichert.

Neben den Allgemeinen Versicherungsbedingungen bieten die einzelnen Versicherungsgesellschaften spezielle Bedingungen mit entsprechender Gefahrenauswahl für die Wohngebäudeversicherung und die Immobilien- sowie Inhaltsversicherung von Firmenkunden an. Durch den Wegfall der Regulierung setzte am Versicherungsmarkt ab 1994 ein Preis- und Produktwettbewerb ein, was in der Folge den Überblick über die angebotenen Produkte der einzelnen VR erschwerte. Bei vorher abgeschlossenen Verträgen wurden i.d.R. die AFB, AWB, AStB in ihren jeweils gültigen Fassungen zu Grunde gelegt, wobei die Aufsichtsbehörde durch Bedingungsgenehmigung dafür sorgte, dass die Bedingungen und Klauseln brancheneinheitlich waren und keine wesentlichen Produktdifferenzierungen bestanden.

Bis auf die vorstehend erwähnten Verträge mit Allgefahrendeckungen muß der VN im Schadenfall nachweisen, dass das betroffene Gebäude versichert ist und ein versichertes Ereignis schadenursächlich war.

Grundsätzlich sollte der Versicherer im Schadenfall unverzüglich informiert werden, um das weitere Vorgehen zur Schadenerfassung und – regulierung festzulegen und erforderliche Maßnahmen zur Schadenminderung abzustimmen.

Das kann unter Umständen z.B. die Sicherung der Schadenstelle, die Teilberäumung, die behelfsmäßige Abdeckung mit Planen oder die unverzügliche Durchführung von Trocknungsarbeiten betreffen.

Um authentische Sachstandsfeststellungen des VR zu ermöglichen, sollte der VN in einem zumutbaren Rahmen mitwirken (z.B. keine Schadenreparatur mit Übergabe der Rechnungen an den VR mit Aufforderung zur Kostenübernahme, kein sofortiger Abbruch von verbliebenen Resten und keine Veränderungen der Schadstelle ohne gegebenen Anlaß und Information an VR).

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden ist nicht immer klar erkennbar, welche Gebäude der Versicherungsschutz umfasst bzw. ob Anbauten und Nebengebäude, wie Garagen u.ä. mitversichert sind. Um hier sicher zu gehen, wird die Aufzählung aller zu versichernden Gebäude bzw. baulichen Anlagen¹ als Deklaration im Versicherungsvertrag empfohlen.

Auch sollte man sich über die Abgrenzung zwischen Gebäude und Hausrat bzw. Inhalt im Klaren sein und sich ggf. beraten lassen. So sind z.B. lose verlegte Textilbeläge dem Inhalt zuzuordnen, geklebte Beläge zählen zum Gebäude; ggf. vorhandene Brandbekämpfungseinrichtungen sind i.d.R. Bestandteile der Betriebseinrichtung, ebenso Lampen und Datenübertragungsanlagen.

Problematisch ist in vielen Fällen das Vorhandensein von industriell gefertigten Küchenmöbeln, welche im Schadenfall als Einbauküche angemeldet werden, ohne diese Kriterien jedoch zu erfüllen. In diesem Zusammenhang sollte bei Mietverhältnissen geprüft werden, ob durch Mieter herbeigeführte bauliche Veränderungen den Versicherungswert erhöhen und wer hierfür die Gefahr trägt (meist verbleibt der Zustand nach Auszug des Mieters).

Die vereinbarte Versicherungssumme zum Neuwert sollte am Schadentag dem Versicherungswert (als ortsüblichem Neubauwert einschl. Architektengebühren sowie sonstigen Konstruktions- und Planungskosten) entsprechen, welcher als Geldbetrag notwendig ist, das versicherte Gebäude auf dem Grundstück in gleicher Art und Güte zu errichten, wobei es keine Rolle spielt, welcher Betrag z.B. aufgewendet werden musste, um Grundstück bzw. Gebäude zu erwerben. (Mit dem Wiederaufbau muß innerhalb von drei Jahren begonnen werden, wobei die Errichtung innerhalb der BRD erfolgen kann.)

Ggf. geht mit dem Schaden der Bestandsschutz verloren bzw. es entstehen zusätzliche Kosten beim Wiederaufbau durch behördliche Anordnungen. Derartige Mehraufwendungen können, neben weiteren Kostenpositionen, vertraglich eingeschlossen werden.

Ebenso ist zu beachten, dass die Herstellungskosten per Schadentag erstattet werden. Bei einem späteren Wiederaufbau können sich ggf. die Baupreise erhöht haben, wobei dieses Risiko jedoch vertraglich ebenfalls eingeschlossen werden kann².

Von Bedeutung sind neben den Sachkosten auch gesondert zu vereinbarende Kostenpositionen für Schutz- und Bewegungskosten sowie Aufräumungs- und Abbruchkosten.

Gerade unter Berücksichtigung der seit diesem Jahr sprunghaft angestiegenen Deponiekosten sollte diese Position gesonderte Berücksichtigung finden.

Während in der Verbundenen Wohngebäudeversicherung üblicherweise der Mietverlust bei Wohnraum (einschl. nicht verbrauchsabhängiger Nebenkostenanteile) für maximal 12 Monate mitversichert ist, bedarf dieses Risiko bei anderen Konstellationen eines gesonderten Ein-schlusses.

¹ z.B. Hofbefestigungen und Einfriedungen, welche im Zuge eines Löscheinsatzes mit schwerer Technik zerstört oder beschädigt werden können

² beim Elbehochwasser im Jahr 2002 war in den betroffenen Gebieten eine, wenn auch nur kurzfristige, Preissteigerung um teilweise 100% zu verzeichnen; diese Preissteigerungen traten nach dem Schadeneintritt ein

Die vorstehend genannten Kostenpositionen sind nicht abschließend.

Die richtige Ermittlung des Versicherungswertes ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für den Anspruch auf volle Entschädigung. Für die Angabe der Versicherungssumme (VS) ist i.d.R. der VN verantwortlich.

Liegt die im Antrag dokumentierte Versicherungssumme unter dem Versicherungswert (d.h. Ersatzwert) per Schadeneintritt, so besteht Unterversicherung. In diesem Fall erfolgt die Entschädigungsleistung im Verhältnis der Unterversicherung. Im umgekehrten Fall besteht Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Prämie.

Im Wohngebäude- und Kleingewerbebereich ermitteln einzelne Versicherungsgesellschaften die Gebäudeversicherungssummen anhand eigener Berechnungsprogramme bzw. Formularbögen selbst und sprechen einen Unterversicherungsverzicht aus.

Die so ermittelte und vertraglich vereinbarte Versicherungssumme wird dann jährlich entsprechend der Baupreisentwicklung angepasst. Bauliche Erweiterungen müssen dem Versicherer gemeldet und die Versicherungssumme präzisiert werden.

Teilweise akzeptieren Versicherer auch aktuelle Gebäudewertermittlungen durch unabhängige Sachverständige zum Verzicht auf den Einwand der Unterversicherung.

Bei einer Sachversicherung auf Erstes Risiko wird ein ersatzpflichtiger Schaden unabhängig vom Versicherungswert bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme ersetzt.

Das betrifft in der industriellen Versicherung häufig die Positionen Werkzeuge, Formen und Modelle.

In vereinzelt Fällen wird vertraglich die Versicherung von bestimmten Bauteilen, wie Fundamenten oder Kellergeschossen ausgeschlossen, um die VS zu verringern und letztlich Prämie einzusparen, was jedoch mit Risiken verbunden ist. Kalkulierbarer ist die Vereinbarung eines entsprechend hohen Selbstbehaltes.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, periodisch eine Überprüfung der Versicherungssumme vorzunehmen.

Der VN kann entscheiden, ob er den Neuwert, Zeitwert oder gemeinen Wert als Versicherungswert festlegt.

Der Zeitwert ist als Versicherungswert vereinbart, falls er weniger als 40% des Neubauwertes beträgt. Er ergibt sich aus dem Neuwert des Gebäudes durch einen Abzug entsprechend seinem Zustand durch Alter und Abnutzung.

Der gemeine Wert ist vereinbart, falls das Gebäude zum Abbruch bestimmt oder sonst dauernd entwertet oder falls die Versicherung nur zum gemeinen Wert (i.S. des Verkehrswertes/Marktwertes) vereinbart ist. Eine dauernde Entwertung liegt vor, wenn das Gebäude für seinen Zweck allgemein oder im Betrieb des VN nicht mehr zu verwenden ist.

Der versicherte Entschädigungsanspruch ist zunächst ein Reparaturanspruch. Die Reparaturaufwendungen sollten dabei in einem tatsächlichen und finanziellen Rahmen erfolgen, welcher zu ziehen wäre für den fiktiven Fall, dass kein Versicherungsvertrag besteht.

Wurde das Gebäude zerstört oder ist die Wiederherstellung der geschädigten Sache in den Zustand vor Schadeneintritt nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen möglich und für den VN nicht zumutbar, so besteht Anspruch auf Erneuerung in gleicher Art und Güte. Ggf. damit einhergehende Wertverbesserungen (jedoch nicht die verlängerte Nutzungsdauer) muß sich der VN anrechnen lassen.

Die Ermittlungen zur voraussichtlichen Schadenhöhe werden i.d.R. vom VR durchgeführt. Bei kleineren Schäden erfolgt die Regulierung meist durch qualifizierte Mitarbeiter / Schadenregulierer des VR, teilweise kommen bei größeren Schäden auch angestellte Fachleute zum Einsatz; in vielen Fällen werden durch die VR auch externe Sachverständige im Beraterverfahren hinzugezogen. Die Abschätzung der Schadenhöhe erfolgt als fiktive Schadenschätzung oder auf Grundlage von Angeboten.

Ist der VN mit den Feststellungen der fiktiven Schadenermittlung seitens des VR nicht einverstanden oder befürchtet durch „parteiliche“ Feststellungen des VR Nachteile, kann durch einseitige Erklärung ein Sachverständigenverfahren beantragt werden. Hierbei beauftragen VN und VR jeweils einen Sachverständigen ihres Vertrauens mit der Schadenfeststellung; strittige Punkte hat ggf. ein Obmann zu entscheiden, welcher durch die beiden Sachverständigen zu Beginn des Verfahrens zu benennen ist. Die Kosten für die Durchführung des Sachverständigenverfahrens können als versicherte Kosten im Versicherungsvertrag eingeschlossen werden.

Im Schadenfall sind die VN i.d.R. unvorbereitet und auf Grund der Komplexität des Ereignisses³ sowie in Wechselwirkung mit dem „Alltagsgeschäft“ oft überfordert. Neben einer funktionierenden Betreuung durch Versicherungsvertreter bzw. Makler wird nur ein Teil des Problems abgedeckt.

Eine spezielle baufachliche Unterstützung des VN bei der Schadenermittlung durch einen mit den Gegebenheiten der Versicherung vertrauten Sachverständigen ist gerade bei größeren Schäden bzw. Totalschäden zur Wahrung der Interessen des VN anzuraten. Die richtige Ermittlung des versicherten Schadens ist ein Anspruch des VN, welcher sich vertraglich ergibt.

Dipl.-Ing. P. Grimm

von der IHK Erfurt öffentlich bestellt und vereidigt

- für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,

- Mieten und Pachten

Geschwister – Scholl – Straße 58a

99085 Erfurt

BueroGrimm.EF@taxe.de

www.taxe.de

³ der Schaden begrenzt sich meistens nicht nur auf das Gebäude