



Versicherungen von Ein- u. Zweifamilienhäusern

Welche Sachen versteht der Versicherer unter „Gebäude“

(diese Sachen müssen in der Versicherungssumme „Platz haben“ und zwar zum Neuwert unter Bezugnahme auf die Errichtung mit Baufirmen; ohne Rabatte – sozusagen der Listenpreis eines Gebäudes!) Aber keine Angst - auch wir sind keine Bausachverständige, die Möglichkeiten zum Bewerten eines Gebäudes sind denkbar einfach – näheres siehe weiter unten!

Gebäude, Nebengebäude:

Gebäude und Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Abstellräume und Ähnliches) auf dem in der Police angegebenen Grundstück, wenn sie **laut Antrag** in der Versicherung eingeschlossen sind. Auch wenn am Offert Nebengebäude als prämienfrei mitversichert gelten, müssen diese am Antrag vermerkt werden um Schwierigkeiten im Schadenfall zu vermeiden.

Grund- und Kellermauern, Adaptierungen:

Unter Gebäude ist der gesamte Baukörper einschließlich der dazugehörigen Grund- und Kellermauern **und aller mit dem Gebäude fest verbundenen Einbauten und Adaptierungen** zu verstehen (z. B. Zwischenwände, Zwischendecken, Malerei und Anstrich, Tapeten, geklebte Wand- und Bodenbeläge, Heizungsanlagen, **sanitäre Einrichtungen**, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Blitzschutz- und Antennenanlagen und Ähnliches).

Gegen welche Risiken können Sie Ihr Gebäude versichern?

Ersetzt wird der Wert bzw. die Wertminderung der **versicherten Sachen**, wenn diese durch die unmittelbare Einwirkung eines der nachstehenden Ereignisse zerstört oder beschädigt werden. Außerdem werden **in gewissem Rahmen unvermeidliche Folgeschäden** ersetzt, die auf eines dieser Ereignisse zurückzuführen sind. (Bitte prüfen Sie gegebenenfalls mit uns die Bedingungen Ihrer Policen.) Grundsätzlich werden heutzutage Gebäudeversicherungen im Rahmen eines „Bündels“ angeboten, wo die untenstehenden Risiken enthalten sind.



Wir haben für Sie die notwendigsten Inhalte und die nicht versicherbaren Risiken einer Eigenheimversicherung zusammengestellt :

Versichert: darunter versteht der Versicherer: **Nicht versicherbar:**

Feuer	Schäden durch Brand, Blitzschlag (sofern der Blitz direkt ins Haus einschlägt), Explosion, Absturz von Flugzeugen. Folgeschäden durch Löschen, Niederreißen oder Ausräumen und Abhandenkommen. Meist mitversichert: Schäden durch indirekten Blitzschlag an der Gebäudeelektroinstallation. (Nicht an Relais, angeschlossenen Einrichtungen wie z. B. Heizungsanlage = eigene Versicherung.) Eigenartigerweise in der Feuerversicherung meist mitversichert: Schäden an Zäunen und Einfriedungen, durch unbekannte Fahrzeuge.	Sengschäden, das sind Schäden durch Hitzeeinwirkung, ohne daß die Sachen in Brand geraten. Schäden, die dadurch entstehen, daß Sachen bewußt dem Feuer oder der Wärme ausgesetzt werden (z.B.: ausgefüllter Heizkessel)
--------------	---	---

Versichert: darunter versteht der Versicherer: **Nicht versichert aber:**

Sturm	Schäden durch Sturm (Spitzengeschwindigkeit von mehr als 60 km/h) und Folgeschäden durch umstürzende Bäume, Mäste usw. Schäden durch Hagel, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdbeben. Schäden als unvermeidliche Folge und durch Abhandenkommen bei einem dieser Schadensereignisse. Gegen Sondervereinbarung können mitversichert werden: Solaranlagen, Glasdächer, Schwimmbeckenabdeckungen.	Bei einigen Anstalten mitversicherbar: Schäden durch Sturmflut, <u>Überschwemmungen</u> , <u>Muren</u> , <u>Lawinen</u> oder Lawinenluftdruck.
--------------	---	--



Versichert: darunter versteht der Versicherer: Nicht versicherbar:

Lei- tungs- wasser	<p>Kosten für die Behebung eines Rohrbruches. Grundsätzlich sind Bruchschäden; und jetzt kommt's: <u>ausgenommen durch Rost, Dichtungs- oder Abnützungserscheinungen</u> versichert. Da dieser Ausschluß in den Bedingungen der Versicherer manifestiert ist, muß man Rost, Dichtungs- oder Abnützungsschäden durch eine Klausel (man spricht hier von der Variante C) einschließen. Ohne die Variante C macht eine LW Versicherungen wenig Sinn – es wäre dann durch einen nicht versicherten Rohrschaden nur die Folgekosten durch Schäden am Gebäude – nicht aber die Installateurkosten gedeckt. (Also z. B. die nasse Zwischendecke, Mauerschäden)</p> <p>Der Rohrsersatz ist in der Grunddeckung auf 2 m beschränkt, bei der Variante C auf 6 m. Tauscht der Installateur z. B. um 700 €,- 10 m Rohr aus, und man hat die Variante C, gibt es durch die Versicherung nur 420 €,- Ersatz. Einige Gesellschaften erweitern daher den Rohrsersatz auf 10 m oder mehr. Damit soll eine Gebäudesanierung auf Kosten des Versicherers vermieden werden. Bei einigen Versicherern ist Wasserverlust bereits mitversichert. Bricht z. B. die Rohrleitung zum Haus merkt man einen Rohrbruch erst bei der nächsten Wasserrechnung!</p> <p>In der Variante C ebenfalls gedeckt: Schäden an angeschlossenen Einrichtungen und Armaturen wenn der</p>	<p>Hausschwamm, undichte Armaturen, Abnutzungsschäden an Armaturen, verkalkte oder versandete Rohrleitungen, (Es muß ein Bruchschaden sein) Funktionsuntüchtigkeit der Wasserpumpe durch Alterung, Beteiligung des Versicherers an Sanierungskosten der Rohre um Schäden künftig zu vermeiden.</p>
-----------------------------------	--	--



<p>Austausch im Zuge des Rohrgebrechens notwendig war, sowie Kosten für die Behebung von Verstopfung an <u>Ableitungsrohren</u>.</p> <p>Gegen Mehrprämie mitzuversichern: Zuleitungsrohre außerhalb des Gebäudes auf und/oder außerhalb des Versicherungsgrundstückes, Fußbodenheizung, Solaranlagen, Schwimmbecken.</p>	
--	--

Versichert: darunter versteht der Versicherer: Nicht versicherbar:

<p>Haftpflicht aus der Innehabung von Grundstücken und Gebäuden</p>	<p>Die Befriedigung berechtigter oder Abwehr unberechtigter Schadenersatzforderungen, die an Sie als Besitzer der versicherten Liegenschaft gestellt werden. (Gehsteigreinigungsverpflichtung, Dachlawine auf parkende Autos) Gegen Sondervereinbarung kann der Versicherungsschutz auch auf Schäden durch Ausfließen von Heizöl ausgedehnt werden – allerdings und das ist niemandem so richtig bewußt – müssen Sie die Heizöltanks in den gesetzlich vorgeschriebenen Perioden überprüfen lassen. Achtung: Schäden am eigenen Erdreich ist nicht versichert!! (Einige Versicherer tun das aber bereits)</p>	<p>Schäden, die nahen Familienangehörigen zugefügt werden. Oder: Ein Baum fällt auf das Nachbargrundstück ohne Windeinwirkung weil er morsch war. Wenn man Ihnen nachweisen kann, dass Sie dies erkennen hätten müssen – grobe Fahrlässigkeit – kein Schutz. Überhaupt ist die auffällige Sorglosigkeit – z. B. offenes stehen lassen einer Baugrube, kein Stiegengeländer wo eines hingehört, kein Aufstellen von Warnhinweisen bei Schneegedeckten Dächern im Winter, den Gehsteig im Winter nicht ehestmöglich zu räumen und zu streuen – nicht versichert!</p>
<p>Bei allen vorge-nannten Gefahren</p>		<p>Schäden durch Kriegsereignisse, innere Unruhen, Kernenergie. Verluste durch Unbenutzbarkeit von Räumen (ausgenommen Mietentgang). Wer einen Schaden vorsätzlich (bei Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden auch grob fahrlässig) herbeiführt oder mit Absicht falsch darstellt, erhält keine Entschädigung.</p>



Die richtige Wahl der Versicherungssumme

Neuwertversicherung:

Im Regelfall sollte das Gebäude zum Neubauwert versichert sein. Im Schadensfall werden daher die ortsüblichen Kosten eines Neubaus an selber Ort und Stelle ersetzt und bei Teilschäden die vollen Reparaturkosten. Bei manchen Versicherern wird bei einem Totalschaden der Wiederaufbau in ganz Österreich gewährt, begrenzt mit der Neubauwertsumme an der bisherigen Stelle. **Voraussetzung** für die Neuwertentschädigung ist immer der **Wiederaufbau innerhalb der in den Versicherungsbedingungen genannten Frist**.

Unterversicherung:

Die vereinbarte **Versicherungssumme muß stets dem tatsächlichen Wert des Gebäudes entsprechen**. Dies ist die **Voraussetzung für den vollen Ersatz** eines Schadens.

Ist die Versicherungssumme zu niedrig angesetzt, liegt eine Unterversicherung vor. Alle Schäden werden dann nur zum Teil ersetzt. Versichern Sie auf Basis der bebauten Fläche, Anzahl und Art der Geschosse, schätzt der Versicherer die VS selbst und wendet keine Unterversicherung im Schaden ein. Die Entschädigung ist jedoch mit der Versicherungssumme begrenzt.

Beispiel Unterversicherung:

- Gesamtwert des Gebäudes 145.345,-
- vereinbarte Versicherungssumme nur 72.672,-
- Durch Brand entsteht ein Schaden von ... 36.336,-
- In diesem Fall wird nur die Hälfte des Schadens bezahlt..... 18.168,-

Begründung : Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Schadenseintritts um 50% unterversichert.

Aus diesem Grund werden auch bei Teilschäden nur 50% des Schadens ausbezahlt.

Bei "**Versicherung auf Erstes Risiko**" wird die Klausel der Unterversicherung nicht angewandt.

Dies lesen Sie beim Angebot bei den Positionen Nebenkosten wie Feuerlösch-, De- und Remontagekosten – hier kann man die tatsächliche Schadenssumme nicht im Vorfeld abschätzen – daher gibt es hier die Zahlung bis zur vereinbarten Erstrisikosumme!



Lassen Sie also immer den Versicherer die Summe bemessen – Sie können sich auch höher als der Versicherer schätzt – z. B. durch besonders gehobene Ausstattung – versichern.

Dies geschieht durch Angabe der bebauten Fläche laut Bauplan, (ohne Terrassen oder Außenstiegen) sowie Angabe der Geschosse (Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß, Mansarde (=Obergeschoß mit Dachschräge)

Aufgrund dieser Angaben ermittelt der Versicherer eine Höchsthaftungssumme, diese gilt dann auf Erstes Risiko.

Bei einem gemeinsamen Abschluß von Gebäude und Haushaltsversicherung ist die Höchsthaftungssumme für den Hausrat meist 30 – 40 % der Gebäudeversicherungssumme mit Unterversicherungsverzichtsklausel!

Wertanpassung: (bei Vereinbarung der Unterversicherungsverzichtsklausel obligatorisch)

In der Regel ist Ihre Eigenheimversicherung mit der **Wertanpassungsklausel** ausgestattet. Zur Vermeidung einer Unterversicherung durch Veränderungen des Geldwertes **werden die Versicherungssummen und Prämien** jährlich den Schwankungen des Baukostenindex **angepaßt**.

Gratis versichert während der Rohbauzeit

Für die Feuerversicherung kann eine **prämienfreie Rohbaudeckung** beantragt werden. Hinsichtlich der Sturmversicherung kann die Deckung in Kraft gesetzt werden, sobald das Giebelmauerwerk aufgemauert, die Decken eingezogen, das Dach geschlossen, die Dachvorsprünge verputzt und alle Dachbodenöffnungen (Fenster, Stiegenaufgänge und dergleichen) verschlossen sind. Die Rohbauversicherung endet mit dem Einzug in Ihr Haus! Danach beginnt der eigentliche und prämienpflichtige Versicherungsschutz, den sie mit Ihrem Versicherungsmakler vereinbaren.

Achtung beim Kauf oder Verkauf von Gebäuden

Beim Kauf oder Verkauf eines Gebäudes überträgt sich der Versicherungsvertrag auf den Käufer!

Der Erwerber hat die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Erwerb des Gebäudes (das ist die Eintragung im Grundbuch bzw. die Kenntniserlangung über die Eintragung im Grundbuch – Sie erhalten ein Schreiben Ihres Notars) oder innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung vom Bestehen eines Versicherungsvertrages, **den Versicherungsvertrag zu kündigen**.



Die Dauerrabattvorschreibung erhält dabei der Verkäufer, also der bisherige Versicherungsnehmer!

Vereinbaren Sie mit Ihrem Wunschversicherer bis zur Kündigung des Vorvertrages eine prämienfreie vorläufige Deckung! Sie haben keine Möglichkeit Geldauszahlungen vom alten Versicherer zu erhalten, weil Sie dort nicht der Versicherungsnehmer sind!

Kosten einer Eigenheimversicherung

Die Jahresprämie einer Eigenheimversicherung beträgt rund 1 %o der Versicherungssumme des Gebäudes. Ich habe schon Prämien um über 3 %o gesehen, aber ich glaube, das ist eher selten. Bei den meisten Versicherern liegt die Prämie bei rund 2 %o.

Dieser Preisunterschied ist bei einer nahezu identen Deckung möglich!

Überprüfen Sie selbst die Prämie Ihrer Eigenheimversicherung:

Dividieren Sie Ihre Jahresprämie durch die Versicherungssumme und multiplizieren dann mit 1.000. Der Wert den Sie nun erhalten ist der Promillesatz.

Nur so ist es möglich Gesellschaften mit unterschiedlichen Versicherungssummen und Prämien richtig miteinander zu vergleichen!

Ich möchte meinen Eigenheim/Haushaltsvertrag kündigen! Wie geht man dabei vor?

Erklärung des Begriffes Hauptfälligkeit: Beginn der Versicherung 01.01.2000 Ablauf 01.01.2010. Die Hauptfälligkeit ist der 01.01. Dies ist dann auch der Stichpunkt für eine etwaige Kündigung.

Nur: wie kommt man aus einem 10 Jahresvertrag heraus? Mit welchen Konsequenzen muß man rechnen? Welche Fristen sind einzuhalten?

Da auf der zuletzt gültigen Police meist der Beginn der letztgültigen Wertanpassung hervorgeht, läßt dies keinen Rückschluß zu, wann der ursprüngliche Beginn war. Wenn Sie die Erstpolice nicht mehr haben, rufen Sie einfach bei Ihrer Gesellschaft an und fragen Sie nach dem seinerzeitigen Beginn und gegebenenfalls nach der Hauptfälligkeit. Kündigungen sind stets eingeschrieben aufzugeben. Zur Wahrung Ihrer Frist genügt das Absenden und nicht das Einlangen beim Versicherer!



Abschluß vor dem 01.04.1994:

Bis dahin war es den Versicherern gestattet, Kunden mit 10Jahresverträgen an sich zu binden! Diese können zwar mit einer Frist von 6 Monaten zur Hauptfälligkeit gekündigt werden, ich rate aber eher davor ab, weil der Versicherer für jedes abgelaufene Jahr den zu unrecht genossenen Dauerrabatt in Höhe von 12,5 % nachverrechnet und ein Ausstieg daher teuer kommt. Achtung wenn Sie einen Treuerabatt genießen: dieser beträgt meist 30 % und wird dann zurückverlangt. Nach Ablauf der 10 Jahre verlängert sich jeder Versicherungsvertrag um jeweils ein weiteres Jahr. Dann ist der Ausstieg zur Hauptfälligkeit problemlos möglich.

Beispiel: Beginn/Abschluß 01.03.1994 Ablauf 01.03.2004: Jahresprämie 4.000, --

Die Kündigung muß spätestens am 01.09. per 01.03. (=Hauptfälligkeit) abgesandt werden. Die Dauerrabattrückverrechnung beträgt in diesem Beispiel nach einer abgelaufenen Vertragslaufzeit von 8 Jahren: eine ganze Jahresprämie! Verhandeln Sie mit Ihrer neuen Versicherung die Übernahme dieses Dauerrabattes aus!

Kündigungsformular

Absender:

Empfänger

Datum

EINSCHREIBEN

Betreff: Polizzen Nummer:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes kündige ich im Namen sämtlicher Miteigentümer gegenständlichen Vertrag per.....
(Hauptfälligkeit)

Mit der Bitte um Zustellung eines entsprechenden Stornodokumentes verbleibe ich bis dahin

mit freundlichen Grüßen



Abschluß nach dem 01.04.1994:

Die Bindung des Versicherungsnehmers an die Gesellschaft darf nur mehr 3 Jahre lang sein. Den Gesellschaften ist es aber weiterhin gestattet, 10 Jahresverträge mit entsprechenden Dauerrabatten zu verkaufen! Die meisten Gesellschaften tun dies auch. Schauen Sie auf Ihrer Polizza nach, ob Sie einen 3 Jahres, Jahres oder 10 Jahresvertrag haben!

Sie können somit frühestens nach Ablauf des 3. Jahres bzw. jedes darauffolgende Jahr kündigen. Kündigungszeitpunkt ist wieder die Hauptfälligkeit (siehe oben) Kündigungsfrist 1 Monat. Zur Wahrung der Frist genügt das Absenden der Kündigung. Auch hier ist die Problematik der Dauerrabattrückforderung gegeben. Verhandeln Sie mit Ihrer neuen Versicherung die Übernahme des DR aus!

Kündigungsformular: wie oben

Sie haben die Kündigungsfrist übersehen:

Kein Problem: Vermerken Sie am Kündigungsformular den § 6 Konsumentenschutzgesetz. Schon geht die Kündigung durch! (Der § 6 sagt aus, daß Sie die Gesellschaft vor Ablauf Ihrer Kündigungsfrist von den Folgen hätte informieren müssen. Da dies keine Gesellschaft macht und auch der Hinweis auf der Polizza nicht genügt, geht's mit diesem §en!)



Kündigung aufgrund von Erwerb eines Hauses – Kündigung des bisherigen Versicherers

Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat ab Eintragung ins Grundbuch. Meist erfährt man darüber vom Notar; nach Einlangung des Schreibens vom Notar 1 Monat. Der Kaufvertrag reicht zum tatsächlichen Besitznachweis nicht aus!

Kündigungsformular

Absender:

Empfänger

Datum

EINSCHREIBEN

Betreff: Polizzen Nummer:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes kündige ich im Namen sämtlicher Miteigentümer gegenständlichen Vertrag per sofort wegen Besitzwechsel. Als Nachweis für den Besitzwechsel liegt dieser Kündigung die Eintragung im Grundbuch bei.

Mit der Bitte um Stornobestätigung verbleibe ich bis dahin

mit freundlichen Grüßen