

Hintergrund



„Daisy“ verursachte Schäden in Millionenhöhe

Was übernehmen die Wohngebäudeversicherer?

Aktuell häufen sich die Anfragen von Hausbesitzern, inwieweit Schäden am Gebäude, die ihren Ursprung in der derzeitigen Wetterlage haben (Schäden durch Frost, Schneedruck und Tauwetter), versichert sind.

Von MICHAEL EITNER*

Tauwetter/Frostschäden: Das Tauwetter bringt die geplatzten Rohre zum Vorschein. Schuld hat der starke Frost, der die Thermometer bis auf teilweise unter -10 °C fallen ließ. Das Ausmaß der Schäden wird erst jetzt durchs Tauwetter sichtbar.



Foto: iStock/Paul Tessier

Die Wohngebäudeversicherung deckt in der Regel Schäden durch Feuer, Sturm und Hagel, Leitungswasserschäden (aber auch durch Frost). Sprengt etwa Frost Wasserrohre und hinterlässt Schäden in Bad und WC oder an der Heizungsanlage, leistet der Versicherer. Er leistet auch, wenn später infolge eines Frostschadens Leitungswasser das Gebäude schädigt. Versichert sind auch Bruchschäden an Wasserzuleitungs- und Heizungsrohren, die auf dem Grundstück verlegt sind und das Haus versorgen. Hat der Hausbesitzer aber fahrlässig gehandelt – etwa das Haus trotz Minusgraden nicht beheizt und wasserführende Rohre nicht entleert –, muss die Versicherung unter Umständen nur einen Teil des Schadens ersetzen.

Schäden durch Schneedruck zahlt die Wohngebäudeversicherung allerdings nicht. Dies gilt auch, wenn Schnee bei einer Windstärke von mindestens acht auf das Gebäude fällt. Dafür brauchen Hausbesitzer zusätzlich eine *Elementarschadendeckung*, die auch Schäden am Gebäude durch Naturkatastrophen wie Hochwasser, Erdbeben oder Lawinen reguliert. (Allerdings sind die Hauseigentümer in den neuen Bundesländern abgesichert, die noch eine Police aus der DDR-Zeit – heute Allianz – haben. In diesen Versicherungen sind Schneedruck und Überschwemmungen mit abgesichert.)

Neben den Basisrisiken Feuer, Leitungswasser und Sturm bzw. Hagel bieten die Wohngebäudeversicherer deshalb auch noch die sog. **Elementarschadenversicherung** an, die Ihre Immobilie gegen Naturgewalten

schützt. Was ist darunter im Einzelnen zu verstehen?**)

- **Überschwemmung** ist eine Überflutung des Grund und Bodens durch Ausuferung von oberirdischen stehenden oder fließenden Gewässern oder Witterungsniederschlägen.
- **Erdbeben** ist eine naturbedingte Erschütterung des Erdbodens, die durch geophysikalische Vorgänge im Erdinneren ausgelöst wird.
- **Erdsenkung** ist die naturbedingte Absenkung des Erdbodens über natürlichen Hohlräumen.
- **Erdrutsch** ist ein naturbedingtes Abgleiten oder Abstürzen von Gesteins- oder Erdmassen.
- **Schneedruck** bezeichnet die Wirkung des Gewichts von Schnee- oder Eismassen.
- **Lawinen** sind an Berghängen niedergehende Schnee- oder Eismassen.

Schneedruck: Wer auch Schäden an Gebäuden absichern möchte, die durch das Gewicht von Schnee und Eis entstehen, muss demzufolge diese Elementarschäden in seine Wohngebäudeversicherung zusätzlich einschließen.



Foto: iStock/aoldman

Im Rahmen der Versicherungsbedingungen ist Schneedruck folgendermaßen definiert: „Schneedruck ist die Wirkung des Gewichts von Schnee- oder Eismassen.“ Nach einschlägiger Interpretation besteht damit Versicherungsschutz für jeden Schaden an den versicherten Sachen, der adäquat-kausal durch Schneedruck entstanden ist.

Gegen diese Elementarschäden, die durch die Natur verursacht werden, sollte man sich dann versichern, wenn die Immobilie in einer entsprechenden geografischen Region besonderen Risiken ausgesetzt

ist. Wobei man für Berlin/Brandenburg für die letzten Jahre feststellen muss, dass Gebäudebeschädigungen durch Elementarschäden – insbesondere durch Starkregen – rapide zugenommen haben.

Schadenbeispiele zur Gebäude-Elementarversicherung

Durch die Last großer Schnee- oder Eismassen wurde das Dach einer Immobilie eingedrückt.

In den Wänden eines Hauses sind Risse durch tonnenschwere Belastung durch den Schnee entstanden.

Tauwetter führt zu Überschwemmungen (d. h., die Immobilie ist auch dann versichert, wenn der Grund und Boden durch Ausuferung stehender oder fließender Gewässer durch Tauwetter überflutet wird).

Ein Haus wird während eines Starkregens überflutet. Gebäudebestandteile (z. B. eingebaute Heizungsanlagen, Parkettböden, Fliesen, Laminat, Stromleitungen) werden beschädigt.

Starke Regenfälle weichen das Erdreich auf und verursachen das Abrutschen einer Erdlawine, die das Haus stark beschädigt.

Den starken Regenfällen hält das Rückstauventil nicht stand. Abwasser aus der Kanalisation überflutet und beschädigt Gebäudebestandteile.

Ein Hochwasser überschwemmt das Haus, ruiniert die Einrichtung und zieht aufwendige Sanierungen nach sich.

Nicht versichert sind hingegen:

Schäden durch Sturmfluten oder durch Grundwasser.

Schadenbeispiele zur Gebäude-Haftpflichtversicherung

Eigentümer von Häusern bzw. Wohnungen haben grundsätzlich bestimmte Verkehrssicherungspflichten zur Absicherung der zum Grundstück gehörenden Verkehrsflächen (z. B. Gehwege und Zufahrten). Eine der bedeutendsten Verkehrssicherungspflichten ist die Streu- bzw. Räumspflicht bei Schnee und Glätte.

Die Haftungsfrage bei Schäden durch Dachlawinen ist oftmals nicht eindeutig. Der Hauseigentümer ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich verpflichtet, bei Auftreten von Tauwetter und damit verbundener Gefahr des Abgehens von Dachlawinen vor der straßenseitigen Front seines Gebäudes unverzüglich eine ausreichende Anzahl von Warnhinweisen

*) Unser Autor ist unabhängiger Versicherungsmakler

**) Hierzu hatten wir bereits in GE 2006 [17] 1090 ausführlich berichtet.

Hintergrund



aufzustellen und für eine baldige Abräumung des Schnees vom Dach Sorge zu tragen. Wird diese Verpflichtung verletzt, liegt möglicherweise ein Verschulden und damit auch eine Haftung vor.

Der Hausbesitzer haftet aber nicht in jedem Fall. Wird z. B. ein Auto durch eine Dachlawine beschädigt, haftet der Hausbesitzer dann nicht, wenn solche Witterungen in der Region selten vorkommen und deshalb keine Schutzgitter vorgeschrieben sind. Die Kfz-Versicherung (Vollkasko) zahlt jedoch. Das gilt auch, wenn ein Ast unter seiner Schneelast bricht und aufs Auto fällt.

Tipps für den Schadensfall Vorsorge vermeidet Ärger

Bereits vor den ersten Frostnächten sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Dies gilt besonders für Gebäudeteile, die im Winter nicht beheizt werden, wie Garagen, Keller- und Dachräume. Hier sollten Außentüren und Fenster geschlossen bleiben, zerbrochene Fenster ausgetauscht werden. Außerdem sollten wasserführende Leitungen und Anlagen, wie Boiler, Durchlauferhitzer, Spülkästen und Heizkörper entleert werden. Ferner sollte der Haupthahn vor dem Wasserzähler geschlossen werden. Häufig werden Badezimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer und Toiletten im Winter nicht regelmäßig beheizt. Dadurch droht ein Wasserstillstand in den Rohren, sie können einfrieren. Deshalb ist es ratsam, die Heizung auch in diesen Räumen auf kleinster Stufe weiterlaufen zu lassen. Der sog. „Frostschutz“ sorgt für eine Zirkulation des Wassers. Außerdem schaltet der Thermostat automatisch die Heizung ein, wenn die Raumtemperatur unter 5 °C sinkt.

Rohrbruch – was ist zu tun?

Ist dennoch eine Leitung geplatzt, melden Sie den Schaden unverzüglich Ihrem Versicherer. Versuchen Sie den Schaden so gering wie möglich zu halten. Sie sind dazu verpflichtet, die Wasserzufuhr (Ventile oder Haupthahn) und Stromzufuhr für gefährdete Elektroinstallationen und -geräte abzusperren. Fotografieren Sie die Schäden, wenn Sie die Schadenstelle nicht bis zu einer Besichtigung durch die Versicherung unverändert lassen können.

Abschließend soll nicht unerwähnt bleiben, dass ein Versicherer im Schadenfall aber auch die Zahlung nach den Versicherungsbedingungen verweigern kann, wenn der Hauseigentümer die entsprechenden Sicherheitsvorschriften bezüglich Frost, wie beispielsweise Kontrolle und Entleerung der Wasserleitungen, nicht beachtet hat.

Beitrag aus der Fachzeitschrift

DAS GRUNDEIGENTUM Ausgabe 3/2010

**– der Zeitschrift für alle Immobilienbesitzer
und Haus- und Wohnungseigentumsverwalter**