

Merkblatt für die Abwicklung von Gebäude- und Hausratschäden beim Bestehen einer Elementarschadenversicherung für Überschwemmungsschäden

Autor: Stefan Schneider, Fachanwalt für Versicherungsrecht

Für die Opfer der Überschwemmungskatastrophe, die über eine Elementarschadendeckung in der Wohngebäude und/oder Hausratversicherung verfügen, haben wir nachstehend ein kurzes Merkblatt erstellt.

Erstmaßnahmen

Viele der beschädigten Gebäude sind mittlerweile zumindest weitgehend entkernt und der irreparable beschädigte Hausrat wurde entsorgt.

Falls für den Hausrat noch keine Schadenliste erstellt wurde, sollte dies – solange die Erinnerung daran, welcher Hausrat im Objekt vorhanden war, noch “frisch“ ist – schnellstmöglich nachgeholt werden. Den Gegenständen sind deren Neuwerte oder – sollte eine Instandsetzung/Trocknung möglich sein – (soweit möglich) deren Reparaturkosten zuzuordnen.

Alle geleisteten Arbeitsstunden sind zu dokumentieren. In der Regulierungspraxis wird eine Arbeitsstunde, die in “Eigenleistung“ erbracht wird, mit € 12,00 bis € 15,00 vergütet.

Bei manchen Versicherern muss bei den Hausratgegenständen zwischen solchen, die sich in Räumen, deren Boden unter Erdgleiche liegt, befanden, und Hausrat, der sich in anderen Räumen befand, differenziert werden. Dies deshalb, weil die Entschädigungsleistung für die Gegenstände, die sich in Räumen, dessen Boden unter Erdgleiche liegt, auf einen bestimmten Prozentsatz der Versicherungssumme begrenzt ist.

Übersteigt der Wert des beschädigten Hausrats die Versicherungssumme offenkundig, dann verzichten Versicherer nicht selten auf eine Schadenaufstellung und bieten als Pauschalentschädigung einen Betrag in Höhe der Versicherungssumme an. Erhält man ein solches Angebot, sollte man beachten, dass sich die Versicherungssumme nach den Versicherungsbedingungen immer um einen Vorsorgebetrag von zumindest 10 Prozent – nach manchen Bedingungswerken sogar bis zu 30 Prozent – erhöht. Ist also zum Beispiel eine Versicherungssumme von € 100.000,00 und ein Vorsorgeatz von 30 Prozent vereinbart, dann

beträgt die Höchstentschädigung für die Hausratschäden nicht € 100.000,00, sondern € 130.000,00.

Erlöschen des Bestandschutzes, Inanspruchnahme von Architektenleistungen

Schon bei mittelgroßen Gebäudeschäden kann der Bestandsschutz des Gebäudes erloschen sein. Dann kann für den Wiederaufbau die vorhandene (alte) Baugenehmigung nicht genutzt werden, sondern es ist eine neue Baugenehmigung erforderlich. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, möglichst früh einen Architekten zu beauftragen. Denn wer sein Gebäude ohne die erforderliche Baugenehmigung wieder aufbaut, der riskiert eine von der Baubehörde ausgesprochene Abrissverfügung. Wer sichergehen möchte, dass der Versicherer die Architektenkosten erstattet, sollte sich vor der Beauftragung eines Architekten vom Versicherer eine Kostenzusage für dessen Kosten geben lassen. Erfahrungsgemäß wird diese Kostenzusage bei größeren Gebäudeschäden problemlos und zeitnah erteilt.

Die Beauftragung eines Architekten empfiehlt sich auch und insbesondere dann, wenn mit Wiederaufbaubeschränkungen wegen eines neuen Hochwasserschutzkonzepts zu rechnen ist. Viele Geschädigte haben Bedenken, ob sie dort, wo ihr Haus stand, überhaupt wieder aufbauen dürfen. Der Architekt kann und sollte dann, bevor der Geschädigte in den Wiederaufbau investiert, eine Klärung mit der Behörde herbeiführen.

Schadenfeststellung und Meinungsverschiedenheiten über die Schadenhöhe

Viele Versicherer verzichten wegen der vielen zu bearbeitenden Schadenfälle auf eine detaillierte Schadenkalkulation. Sie kalkulieren vereinfacht etwa nach umbautem Raum oder mit Pauschalbeträgen. Für den Versicherungsnehmer ist es nicht leicht, eine solche vereinfachte Kalkulationen zu überprüfen. Der sonst übliche Weg ist, einen eigenen Sachverständigen zu beauftragen. Doch diese Möglichkeit scheidet aktuell deshalb, weil (nahezu) alle Sachverständige über Monate, wenn nicht über Jahre mit den Überschwemmungsschäden ausgelastet sind, aus. Auch die (zeitnahe) Durchführung eines Sachverständigenverfahrens ist aus dem vorgenannten Grund praktisch unmöglich. Ein beauftragter Architekt kann fachliche Unterstützung bei der Überprüfung der Schadenkalkulation leisten, ist aber häufig kein Experte für die Sanierung von Nässeschäden. Hat der Versicherungsnehmer Bedenken dahingehend, ob die von dem Versicherer als erforderlich anerkannten Arbeiten/Maßnahmen ausreichen, oder ob sich die Sanierung zu der angebotenen Entschädigungsleistung durchführen lässt, sollte er keine Entschädigungsvereinbarung akzeptieren, sondern sich die Überprüfung der Kalkulation

vorbehalten. Er sollte das Ausmaß der Schäden spätestens vor Beginn der Aufbauarbeiten durch Lichtbilder Raum für Raum dokumentieren. Diese Lichtbilddokumentation kann dann zu einem späteren Zeitpunkt einem Sachverständigen zwecks Überprüfung der Kalkulation des Versicherers zur Verfügung gestellt werden.

Häufig wird die Höhe der Neuwertentschädigung und der Zeitwertentschädigung für den Versicherungsnehmer und Versicherer verbindlich in einer Entschädigungsvereinbarung fixiert. Der Versicherungsnehmer, dem eine solche Vereinbarung vorgeschlagen wird, sollte bedenken, dass die Höhe der Instandsetzungskosten auch und derzeit insbesondere von der Verfügbarkeit von Baumaterialien und Handwerkerleistungen abhängig ist. Es steht zu befürchten, dass die Baukosten vor allem in den Regionen, die von Überschwemmungsschäden gravierend betroffen sind, stark steigen. Üblicherweise sind Mehrkosten, die durch Preissteigerungen zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalles und der Wiederherstellung entstehen, versichert. Diesen Umstand sollte der Versicherungsnehmer in seine Überlegungen einbeziehen, wenn er beabsichtigt, die Höhe der Neuwertentschädigung und der Zeitentschädigung in einer Entschädigungsvereinbarung zu fixieren.

(unterlassener) Wiederaufbau, Neuwertspitze, Verkauf

Allermeist wird dem Versicherungsnehmer zunächst nur der Zeitwertschaden ersetzt. Die Differenz zwischen dem Neuwertschaden und dem Zeitwertschaden, die sogenannte Neuwertspitze muss der Versicherer erst dann ersetzen, wenn der Versicherungsnehmer nachweist, dass er die Entschädigungsleistung für den Wiederaufbau verwenden wird. Erforderlich ist meist, dass das (im Wesentlichen) gleiche Gebäude wieder aufgebaut wird. Um den Anspruch auf Neuwertspitze nicht zu riskieren, sollten bauliche Veränderungen mit dem Versicherer vor der Ausführung des Vorhabens abgestimmt werden. Einige Geschädigte möchten ihre Gebäude wegen der Hochwassergefahr nicht mehr an Ort und Stelle wieder aufbauen. Wer diese Entscheidung trifft, der verliert damit üblicherweise den Anspruch auf die Neuwertspitze. Es gibt allerdings Bedingungen, in denen geregelt ist, dass der Versicherer die Neuwertentschädigung auch ohne einen Wiederaufbau des Gebäudes – dann aber unter Abzug Restwerts der unbeschädigten Teile des Gebäudes – zahlt. Wer solche neueren Bedingungen nicht vereinbart hat und nicht wieder aufbauen möchte, für den kann es sich anbieten, das bebaute Grundstück zu verkaufen und den Anspruch auf die Neuwertspitze an den Verkäufer abzutreten. Viele potentielle Käufer sind dann, wenn ihnen der Anspruch auf die Neuwertspitze vom Verkäufer abgetreten wird, bereit, einen höheren Preis für das Grundstück zu zahlen.

Wird der Wiederaufbau von der Behörde untersagt, oder ist er wirtschaftlich unvertretbar, ist für diesen Fall in den Versicherungsbedingungen (nahezu) immer geregelt, dass der Versicherungsnehmer dann Anspruch auf die Neuwertspitze hat, wenn er das Gebäude irgendwo in der Bundesrepublik Deutschland neu errichtet.