

Radio Munot / Immo-Service, Sendung vom 7. August 2017

Versicherungen einer Immobilie

Die letzten Tage (1. August / Unwetter) haben es wieder einmal mehr gezeigt. Schäden in Liegenschaften können vielseitig auftreten. Als Hauseigentümer, Stockwerkeigentümer wie auch Mieter lohnt es sich, möglichst optimal versichert zu sein um bei einem allfälligen Schadenfall möglichst Deckungslücken verhindern zu können. Heute möchten wir mit Marc Manser darüber sprechen, welche Versicherungen man abschliessen sollte.

Marc Manser, welche Versicherungen sollte ein Besitzer eines Einfamilienhauses oder eines Mehrfamilienhauses abschliessen?

Grundsätzlich empfehlen wir dem Besitzer, sich möglichst etwas Zeit für eine Beurteilung zu nehmen. Somit kann man verhindern, dass man über die Jahre zu viel an Prämien für seine Versicherungen bezahlt oder Deckungslücken entstehen. Zudem lohnt es sich, auch die verschiedenen Anbieter zu vergleichen.

Man muss zwischen folgenden drei Versicherungen unterscheiden:

Die kantonale Gebäudeversicherung (welche in Schaffhausen, aber nicht in allen Kantonen obligatorisch ist), die Gebäudesachversicherung (verschiedene Arten, die häufigste ist dabei die Deckung gegen Wasserschäden) und die Gebäudehaftpflichtversicherung.

Zudem hat man als Privatperson grundsätzlich eine Hausrat- und eine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen.

Das sind ja doch einige Versicherungen die man abschliessen muss. Können Sie zu den verschiedenen Versicherungsarten konkrete Beispiele nennen?

Gerne. Die kantonale Gebäudeversicherung deckt die sogenannten Feuer- und Elementarschäden (Feuer: Brand, Blitzschlag / Elementarereignisse: Hagel, Hochwasser, Sturm, Überschwemmungen, Schnee, Erdbeben, Steinschlag). Wie bereits erwähnt, ist die kantonale Gebäudeversicherung nicht in allen Kantonen obligatorisch. In den sogenannten GUSTAVO-Kantonen (Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell Innerrhoden, Wallis und Obwalden) müssen Feuer- und Elementarereignisse privat versichert werden.

In der privaten Gebäudesachversicherung können diverse zusätzliche Ereignisse versichert werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Es gilt dabei immer das Risiko gegenüber der zu zahlenden Prämie abzuwägen. Was aus meiner Sicht ein absolutes Muss ist, ist die Gebäudewasserversicherung, welche z.B. Schäden bei einem Leitungsleck deckt. Gerade bei diesem Schadenereignis können teure Leckortungskosten und Folgeschäden entstehen.

Die Gebäudehaftpflichtversicherung ist ebenfalls zwingend notwendig. Diese deckt Schäden an Drittpersonen. Zum Beispiel, wenn ein herunterfallender Ziegel oder eine Dachlawine eine Person trifft oder jemand auf dem vereisten Zugangsweg zur Liegenschaft ausrutscht.

Wie ist dies denn als Mieter einer Wohnung? Bin ich da automatisch über den Eigentümer versichert oder muss ich ebenfalls noch eine Versicherung abschliessen?

Nein. Jeder Mieter muss eine Privathaftpflicht sowie eine Hausratversicherung abschliessen. Sämtliche Gegenstände wie Möbel etc. sind nicht über die Gebäudeversicherung gedeckt. Die Privathaftpflichtversicherung würde zudem Schäden in der Wohnung decken (z.B. wenn einem aus Versehen ein Gegenstand ins Lavabo fällt und dieses anschliessend einen Sprung aufweist).

Pause

Vor der Pause habe ich mit Marc Manser über die verschiedenen Versicherungen einer Liegenschaft gesprochen.

Marc Manser, der Sommer ist ja immer auch eine Jahreszeit, welche von Gewittern begleitet wird. Auch in den letzten Tagen sind diese im Raum Schaffhausen aufgetreten. Wer übernimmt denn nun konkret den Schaden an meinen teuren Weinen, welche ich im Keller gelagert habe, wenn dieser überflutet wird?

Da es sich bei diesem Ereignis um einen Elementarschaden (in diesem Falle vermutlich um eine Überschwemmung aufgrund der starken Regenfälle) handelt, kommt für diesen Schadenfall grundsätzlich die kantonale Gebäudeversicherung auf. Es müssen dabei jedoch die verschiedenen Schäden/Arbeiten unterschieden werden.

Die ersten Personen werden vermutlich von der Feuerwehr sein. Diese leisten die Ersthilfe. Pumpen die Kellerräume aus und saugen das nötigste Wasser auf. Anschliessend müssen die Räume gereinigt und ausgetrocknet werden. Für all diese Kosten kommt die kantonale Gebäudeversicherung auf. Ihr Hausrat im Keller, wie auch die von Ihnen angesprochenen Weine, sind jedoch über Ihre Hausratversicherung versichert. Dieser Schaden wird daher durch diese gedeckt.

Für die Austrocknung der Kellerräume werden ja oft grosse Entfeuchtungsgeräte oder auch Gebläse aufgestellt, welche im Keller an den Strom angeschlossen werden. Muss ich als Mieter oder Stockwerkeigentümer diesen Strom selber bezahlen?

Es ist korrekt, dass diese Trocknungsgeräte oft auch über mehrere Wochen installiert werden müssen. Die Geräte werden meist direkt an der Steckdose im Keller angeschlossen. Da diese Steckdosen in der Regel auf den Wohnungszähler laufen, bezahlt diese Kosten im ersten Moment der Mieter oder der Stockwerkeigentümer.

Die Austrocknung von Wasserschäden übernimmt jedoch meist eine Spezialfirma. Die verwendeten Geräte verfügen über separate Stromzähler, welche den Stromverbrauch des Gerätes aufzeichnen. Der Stromverbrauch wird dem Mieter oder dem Stockwerkeigentümer anschliessend von der Versicherung zurückerstattet.

Im Zusammenhang mit Versicherungen fällt auch immer wieder der Begriff der Unterversicherung. Wie muss ich dies verstehen respektive was muss ich dazu beachten?

Da sprechen Sie ein wichtiges Thema an.

Es ist die Pflicht eines Eigentümers wie auch eines Mieters zu prüfen, ob die versicherten Summen auch dem tatsächlichen Wert des Gebäudes oder beim Mieter, des Hausrates entsprechen. Falls ein zu tiefer Wert versichert ist, drohen im Schadenfall Leistungskürzungen, welche sehr teuer kommen können. Daher müssen die entsprechenden Policen regelmässig überprüft und angepasst werden.

2. August 2017 / MM