



Verbraucherzentrale Südtirol  
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen  
la voce dei consumatori*

**VZS-name**

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

---

## Wohngebäudeversicherung

Stand

08/2023

### Was deckt die Wohngebäudeversicherung?

#### Feuer (sehr wichtig)

Ein Brand kann in einer Wohnung auch Totalschaden verursachen und dadurch die wirtschaftliche Existenz des Eigentümers in Frage stellen. Die Feuerversicherung kann sowohl die Liegenschaft wie ihren Inhalt (Möbel, Hausrat) decken. Geboten wird sehr weitreichender Versicherungsschutz und üblicherweise sind auch Schäden durch Blitzschlag, Sturm, Explosionen, Implosionen, Bersten, Hagel, Wind, Schnee, Austritt von Wasser (in diesem Fall sind häufig nur die durch zufällige Rohrbrüche entstandenen Schäden gedeckt), Flugzeug- und Satellitenabsturz auf das Gebäude, Rauch, Gas, Schallwellen, elektrische Ereignisse, Vandalenakte sowie gesellschaftspolitische Ereignisse wie Streik, Aufruhr und von Motorfahrzeugen verursachte Aufprallschäden (das Fahrzeug des Versicherten ist ausgeschlossen) inbegriffen. Oft sind aber durch Frost, Erdbeben, Überschwemmungen und Steinschlag verursachte Schäden ausgeschlossen. Wer in einem Gebiet wohnt, in dem solche Vorfälle wahrscheinlich sind, sollte die entsprechende Deckung ausdrücklich in den Versicherungsvertrag aufnehmen lassen!

Als Gebäude gelten alle unbeweglichen Bestandteile, als Inhalt und/oder Einrichtung alle im Haus/in der Wohnung befindlichen beweglichen Güter und Gegenstände.

Von der Versicherung gedeckt sind auch zum versicherten Gebäude dazugehörnde Gebäude wie etwa eine Garage oder ein Gartenhäuschen. Allerdings dürfen sie nicht größer als 1/10 der gesamten versicherten Fläche sein, andernfalls müssen sie in der Polizze ausdrücklich angegeben und getrennt versichert werden.

**Die Feuerversicherung kann in folgenden Formen abgeschlossen werden:**

Zum Vollwert: die Versicherung verpflichtet sich bis zum versicherten Höchstbetrag die Kosten für den Wiederaufbau zu übernehmen. Falls die Versicherungssumme nicht dem Wiederaufbauwert des Gebäudes entspricht, wird im Schadensfall die sogenannte Proportionalregel angewandt (z.B. der Neuwert/Wiederaufbauwert beträgt 100.000 Euro. Versichert ist nur ein Wert von 50.000 Euro. Im Schadensfall ersetzt die Versicherungsgesellschaft jeden Schaden nur im gleichen Verhältnis des versicherten Wertes zum tatsächlichen Wiederaufbauwert. In unserem Beispiel immer nur 50%)

Zum absoluten Erstrisiko: die Versicherungsgesellschaft verpflichtet sich, den Schaden bis zum in der Police angegebenen Wert zu ersetzen, ohne die Proportionalregel anzuwenden. Da diese Versicherungsform tariflich um einiges teurer ist, als die Vollwertversicherung tendiert manch einer zur Unterversicherung.

Wir empfehlen auf alle Fälle, den Wiederaufbauwert des gesamten Gebäudes zu versichern, also Vollwert. Ein Totalschaden kann nie ausgeschlossen werden.

Die Wohngebäudeversicherung sollte sowohl für das Gebäude, als auch für die Einrichtung zum Neuwert abgeschlossen werden. Dies bedeutet:

- für das Gebäude: die Kosten für den vollständigen Wiederaufbau des versicherten Gebäudes, ausgenommen den Wert des Grundstückes
- für die Einrichtung: die Wiederbeschaffungskosten, d.h. die Kosten für den Ersatz der versicherten Sachen durch neue oder gleichwertige Sachen.

Jedes Gebäude wird einer der folgenden Klassen zugerechnet, welche die Prämienhöhe bestimmen:

- Klasse 1: Gebäude mit senkrechten Trägerstrukturen, Decken, Außenwänden und Dach aus feuerfestem Werkstoff. Nur bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Dachgerüste aus Holz zugelassen; auch die Decke direkt unter dem Dach gilt als Geschoss;
- Klasse 2: Gebäude mit senkrechten Trägerstrukturen, Außenwänden und Dachhaut aus feuerfestem Werkstoff sowie anders gebauten Decken und Dachgerüsten;
- Klasse 3: Gebäude mit senkrechten Trägerstrukturen aus feuerfestem Werkstoff sowie anders gebauten Decken, Außenwänden und Dach;
- Klasse 4: anders gebaute Gebäude.

Es gibt aber auch Abweichungen! Es ist zulässig, folgende Punkte auszuschließen:

1. Die baulichen Eigenschaften für einen Gebäudeteil, bei dem die überdachte Fläche ein Zehntel der überdachten Fläche im gesamten Gebäude nicht überschreitet;
2. Die brennbaren Werkstoffe in den Außenwänden, Decken und im nicht tragenden Dachteil, sofern die entsprechende Fläche jeweils 1/10 der Gesamtfläche in den Außenwänden, Decken oder im nicht tragenden Dachteil nicht überschreitet. Diese Abweichungswerte können auf 1/3 angehoben werden, falls es sich um weder verschäumten noch in Waben gefertigten Kunststoff handelt;
3. Die für Abdichtungen oder Beschichtungen verwendeten Werkstoffe, sofern sie auf Ziegelwerk,

Stahlbeton oder Zement aufliegen.

### **Für wen ist die Wohngebäudeversicherung gedacht?**

Eine Feuerversicherung ist für alle Wohnungseigentümer oder Mieter ratsam (in letzterem Fall nur für das „Mietrisiko“). Diese Versicherungsform ist auch für Personen interessant, die in einem Miteigentümergebäude wohnen, da die gemeinschaftlichen Versicherungsverträge sich nicht auf den Inhalt der einzelnen Wohnungen erstrecken. Wichtig: in der allgemeinen Versicherung für das Gebäude müssen die Ersatzansprüche Dritter berücksichtigt sein.

### **Keine Falscherklärungen beim Vertragsabschluss!**

Bei Vertragsabschluss ist eine Wohngebäudebeschreibung erforderlich, das heißt, der genaue Standort, ob es sich um ein Einzel- oder Miteigentümergebäude handelt, ob es aus Holz gebaut ist oder nicht, ob es eine Alarmanlage gibt.

Keine Falscherklärungen, andernfalls besteht die Gefahr, dass die Versicherung für den Schaden nicht aufkommt.

### **Nützliche Ratschläge:**

Halten Sie sich vor Vertragsabschluss immer an folgende Regeln:

- **Ausschlüsse:** im allgemeinen sind fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden ausgeschlossen, nicht nur wenn sie vom Versicherten, sondern auch von anderen Leuten verursacht wurden, die im selben Haushalt leben, und z. B. im Bett rauchen. Wichtig: grob fahrlässiges Verschulden muss im Vertrag enthalten sein!
- **Selbstbeteiligungen:** Selbstbeteiligungen sind durchaus zu empfehlen, sofern sie den Preis senken helfen!
- **Stellen Sie vor Vertragsabschluss genau fest, gegen welche Risiken Sie sich versichern wollen.** Ob eine einfache Feuerversicherung reicht oder – falls Sie z. B. in einer kalten Gegend leben – es wichtig ist, sich auch gegen Frostschäden zu versichern.
- **Ersatzanspruch Dritter:** diese Garantie ersetzt Dritten zugefügte Schäden, die durch Brand, Explosion oder Bersten entstanden sind. Die Deckung reicht bis zum versicherten Höchstbetrag. Es gibt Haftpflichtversicherungen, die im Brandfall Nachbarschaftshaftung bis zu einem bestimmten Betrag vorsehen. Überprüfen Sie gut, ob diese Deckung in ihrer Haftpflichtversicherung berücksichtigt ist. Andernfalls empfiehlt es sich, Drittansprüche in die Wohngebäudeversicherung für alle Eigentümer oder Mieter in Wohnungen oder Gebäuden direkt neben anderen Wohnungen oder Gebäuden einschließen zu lassen, das gilt freilich

nicht für allein stehende Gebäude.

## **Versichertes Kapital**

Ratschläge für das zu versichernde Kapital werden im Rahmen des Versicherungschecks erteilt.

## **Haftpflicht**

Die Haftpflicht aus dem Eigentum am Gebäude ist nicht mit der Familienhaftpflicht zu verwechseln. Die erste deckt nur die durch die Wohnung Dritten zugefügten Schäden, die zweite viele Dritten zugefügten Schäden.

Also aufpassen: in der Haftpflichtversicherung aus dem Eigentum am Gebäude ist die Familienhaftpflichtversicherung nicht inbegriffen!

Es gibt Pakete, die sowohl die Gebäude- wie auch die Familienhaftpflichtversicherung enthalten. Kontrollieren Sie, ob Ihr Vertrag beide Garantien enthält.

Versicherung während der Bauarbeiten

Wir empfehlen eine Haftpflichtversicherung für Bauherren während der Bauarbeiten, die über die Baustelle Dritten zugefügte Schäden abdeckt.

Wichtig: die Laufzeit muss bis zum angenommenen Arbeitsabschluss reichen, weiters muss die Möglichkeit bestehen, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen und zur gleichen Prämie wie vorher zu verlängern, falls die Arbeiten nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt abgeschlossen sein sollten.

Der Feuerversicherung müssen Bauarbeiten (außerordentliche Instandhaltungsarbeiten) auf alle Fälle mitgeteilt werden. Die Versicherungsgesellschaft muss diesen Umstand schriftlich im Vertrag festhalten (siehe auch Bauherrenhaftpflichtversicherung)

## **Wie viel kostet eine Wohngebäudeversicherung?**

Ratschläge für die Kosten einer Wohngebäudeversicherung werden im Rahmen des Versicherungschecks erteilt. Diese individuell zugeschnittene Analyse ermöglicht, den Bedarf vom Verbraucher/Innenstandpunkt aus genau einzuschätzen und folglich unnötige Versicherungen und Ausgaben zu vermeiden.

## **Was ist bei einem Schadensfall zu tun?**

Der Schaden ist der Versicherung innerhalb der in den allgemeinen Bestimmungen angegebenen Frist zu melden (meist 3 Tage), wobei das Vorgefallene und die daraus am Gebäude und/oder Inhalt entstandenen Schäden genau zu beschreiben sind. Sammeln sie Beweismaterial, z. B. Photos von den beschädigten Gütern und melden Sie auch, ob Ordnungskräfte und/oder die Feuerwehr gekommen sind.

## **Wie kann ich einen Vertrag kündigen?**

Schadensversicherungsverträge mit einer **einjährigen Laufzeit** sind jährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 oder 60 Tagen (je nach Vertragsbedingungen) per Einschreiben mit Rückantwort oder zertifizierter E-Mail (PEC) kündbar. Ansonsten verlängert sich der Vertrag stillschweigend für ein weiteres Jahr.

Schadensversicherungsverträge mit einer **mehrjährigen Laufzeit** sind nach Ablauf der natürlichen Laufzeit kündbar, spätestens jedoch ab dem fünften Jahr unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 oder 60 Tagen (je nach Vertragsbedingungen) per Einschreiben mit Rückantwort oder zertifizierter E-Mail (PEC).

Einige Versicherungsverträge sehen auch die Kündigung **im Schadensfall** vor. Zur Sicherheit sollten die Vertragsbedingungen zur Hand genommen werden.