

HAUSBESITZER

Sicherheit in den eigenen vier Wänden



exorior GmbH Makler
Am Planetarium 13 | 07743 Jena

Tel.: +49 3641 35830 | Fax: +49 3641 358339
marco.kessler@exorior.de | <http://www.exorior.de>



DAS SOLLTEN SIE WISSEN



VORSICHT IST BESSER ALS NACHSICHT

Haben Sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllt? So sollte sich dieser Traum nicht in einen Alptraum verwandeln. Als Hausbesitzer müssen Sie sich mit vielen Problemen auseinandersetzen. Nur durch zweckmäßige Vorsorge lassen sich böse Überraschungen vermeiden. Es gilt sich also gegen Schäden abzusichern, deren Ausmaße nicht so einfach kompensiert werden können. Wir möchten Ihre Risiken durchleuchten und Lösungsmöglichkeiten vorstellen. Nehmen Sie sich etwas Zeit und überdenken Sie Ihre Risikosituation.

DER IRRGLAUBE VON DER ALTERSVORSORGE

Die landläufige, scherzhafte Bezeichnung des eigenen Hauses als große Spargbüchse, ist nicht so ganz aus der Luft gegriffen. Ein eigenes Haus bietet Sicherheit – als Altersvorsorge im klassischen Sinne kann es aber nicht bezeichnet werden. Durch den Bezug der eigenen Immobilie spart man natürlich zunächst einmal Miete. Es darf hierbei allerdings nicht vergessen werden, dass ein eigenes Haus auch instand gehalten werden muss. Speziell dann, wenn es schon einige Jahre steht und Sie womöglich bereits im Rentenalter sind. Ein neues Dach, verbesserte Wärmedämmung oder neue Rohrleitungen wachsen sich schnell zu größeren Investitionen aus. Es ist vorteilhaft, wenn dafür frühzeitig Vorsorge getroffen wurde.

FINANZIELLE ABSICHERUNG DER LIEBSTEN

Die meisten Hauseigentümer befinden sich in familiär gefestigten Verhältnissen mit Partner und häufig auch mit Kindern. Daher stellt die Schuldenlast, die der Hausbau oftmals mit sich bringt, immer auch eine Gefahr für die ganze Familie dar. Fällt etwa der Hauptversorger weg und Finanzierungsraten können nicht mehr gezahlt werden, droht die Zwangsversteigerung. Ob der Erlös hieraus dann überhaupt ausreicht, um die offenen Schulden begleichen zu können, ist dabei noch eine ganz andere Frage. Wer verantwortlich handeln will, sichert sich und seine Familie gegen alle kalkulierbaren Risiken ab.

Risikolebensversicherung

Läuft also eine Hausfinanzierung, bei der noch eine verhältnismäßig hohe Summe getilgt werden muss, so ist als wohl wichtigste Absicherung, zum Schutz der Familie, die Risikolebensversicherung zu nennen. Sie zahlt im Todesfall der versicherten Person eine vereinbarte Versicherungssumme an die Hinterbliebenen aus. Speziell für die Absicherung von Finanzierungen gibt es Tarife, die sich in der Höhe an das Restdarlehen anpassen. Ein solcher Tarif muss aber natürlich nicht die optimale Lösung darstellen. Viele Tarife bieten bereits auch Nachversicherungsgarantien, für den Fall des Immobilienerwerbs, an. So könnte evtl. ein bereits vorhandener Todesfallschutz auch ohne erneute Gesundheitsprüfung an den neuen Bedarf angepasst werden.

Berufsunfähigkeitsversicherung

Ein weiterer wichtiger Punkt, der beachtet werden muss, ist die Absicherung der Arbeitskraft. Erkranken Sie und können nicht mehr wie bisher arbeiten, fällt Ihr monatliches Einkommen normalerweise deutlich niedriger aus. Reicht es dann noch, um Ihrer Ratenverpflichtung nachzukommen? Auch hier bieten viele Anbieter gute Nachversicherungsgarantien ohne erneute Gesundheitsprüfung an. Überprüfen Sie gegebenenfalls, ob Ihre bestehende Berufsunfähigkeitsrente für Ihre neue Situation noch ausreicht. Fehlt Ihnen dieser wichtige Schutz bislang, sollten Sie diese wesentliche Versorgungslücke umgehend schließen.

Ratenschutzbrief

Wer es als persönliches Risiko ansieht, kann auch für den Fall der Arbeitslosigkeit vorsorgen. Ein Ratenschutzbrief kommt in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten für die Darlehensraten auf. Oft kann die Leistung eines solchen Tarifs gegen einen Mehrbeitrag auch um Zeiten einer längeren Arbeitsunfähigkeit erweitert werden.



EIN „MUSS“ FÜR ALLE HAUSBESITZER

Das A und O - die Gebäudeversicherung

Schäden an der Immobilie sind immer ärgerlich. Die Reparatur sorgt für nicht eingeplante Kosten. Gut also, wenn die Versicherung für solche Auslagen aufkommt. Für ein Gebäude ist daher eine Gebäudeversicherung unumgänglich. Falls Sie noch frischer Hausbesitzer sind und das Haus von einem Vorbesitzer erworben haben, ist grundsätzlich erst einmal davon auszugehen, dass das Gebäude bereits über eine Gebäudeversicherung verfügt. Diese Versicherung bleibt quasi beim Haus und geht auf Sie als neuen Versicherungsnehmer über, damit keine versicherungsfreie Zeit entsteht. Würde z. B. das Haus in der Übergangszeit abbrennen, gäbe es keine Erstattung. Von daher ist das grundsätzlich eine sehr gute Regelung.

Besteht ausreichender Versicherungsschutz?

Natürlich wissen Sie erstmal nicht, welchen Versicherungsschutz Sie hier übernehmen. Regelmäßig können wir die Beobachtung machen: Je älter das Haus, desto älter die Gebäudeversicherung, folglich schlechter und lückenhafter ist auch der Versicherungsschutz. Oft ist nur das Feuerrisiko abgesichert und Überspannungsschäden nicht mitversichert. Das mag möglicherweise bei Abschluss des Vertrags keine große Rolle gespielt haben, als das Heizöl noch täglich per Kanne aus dem Keller geholt wurde.

Mit Blick auf die Vielzahl elektrischer Installationen, die über die Jahre zum Standard eines Wohnhauses geworden sind, kann man inzwischen kaum noch auf den Einschluss der Überspannungsschäden verzichten. Und das soll nur beispielhaft dafür stehen, was sich im Wohnleben über die Jahrzehnte änderte und von der Versicherungsbranche auch in Versicherungsbedingungen aufgefangen wurde. Fehlt Ihnen dieser wichtige Schutz bislang, sollten Sie diese wertvolle Versorgungslücke umgehend schließen.

Alte Versicherungsbedingungen sind vor allem eines: alt. Oft zu alt, um Sie im Schadensfall noch glücklich machen zu können. Der Gesetzgeber hat an Probleme dieser Art gedacht und Ihnen ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, von dem Sie innerhalb eines Monats nach Grundbuchumschreibung (nicht der Grundbuchauflassung) Gebrauch machen können.

Was aber, wenn die Frist vorbei ist?

Wurde die Umschreibung im Grundbuch bei Ihnen schon vor über einen Monat vorgenommen, stellt dies auch keine größere Schwierigkeit dar. Der Vertrag ist zum Ende des Versicherungsjahres kündbar. Alternativ können Sie, um auf Nummer sicher zu gehen, bestehende Versicherungslücken mit Hilfe weiterer Einschüsse oder eines Neuvertrags schließen. Ein finanzieller Mehraufwand ist oftmals leider nicht vermeidbar.

Wichtig: Versicherungssumme prüfen!

Für gewöhnlich weist die übernommene Versicherung eine Versicherungssumme in Reichsmark aus – den „1914er Wert“. Diese spezielle Versicherungssumme dient als einheitliche Berechnungsbasis für Gebäude aller Art, Größe und aller Baujahre. Eine ausreichende Schadensleistung wird demnach garantiert, um ein Haus gleicher Art und Güte neu aufzubauen, wenn das vorhandene vollständig vernichtet wurde. Wichtig ist natürlich, dass der Wert korrekt ermittelt und angegeben wurde.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Wertermittlung. Wurden also über die Jahre am Gebäude Erweiterungen oder Verbesserungen vorgenommen, die dem Versicherer zur Anpassung des versicherten Werts nicht mitgeteilt wurden, droht eine Unterversicherung. Zwar akzeptieren viele Versicherer den 1914er Wert eines Vorversicherers – ob der Ihnen vorliegende Wert richtig ermittelt wurde und auch wirklich jede bauliche Veränderung beinhaltet, den das Haus über die Jahre erfuhr, können Sie normalerweise nicht wissen. Oft wissen dies auch die Vorbesitzer nicht. Wir empfehlen daher dringend, unnötige Risiken einer zu niedrigen Versicherungssumme zu vermeiden und das Haus neu einzuwerten. Nur so stehen Sie auf der sicheren Seite, wenn es zu einem größeren Schaden kommt. Gerne übernehmen wir das für Sie!



Umfassender Versicherungsschutz ist nötig

Neben Feuer, das häufig als einzige Elementargefahr abgesichert ist, sollten Sie mindestens auch die Gefahren Leitungswasser und Sturm zusätzlich absichern. Ein Leitungswasserschaden kann mit allen Nebenarbeiten, Leckortungs- und Trocknungskosten schnell auch fünfstellig werden. Mit zunehmendem Alter des Hauses steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass Lötstellen oder Rohrmaterial „nachgeben“ und es zum Schaden kommt.

Über die Häufung von Stürmen in den letzten Jahren und die daraus folgenden Schäden, die sie inzwischen regelmäßig anrichten, muss sicher nicht mehr viel gesagt werden. Es vergeht gefühlt kein Jahr, in denen die Medien nicht darüber berichten müssen. Wer also auf einen Sturm, wie beispielsweise Friederike, der 2018 ganz Deutschland heimsuchte und weltweit enormen Schaden anrichtete, und infolge dessen auch enorme Kosten mit sich brachte, „vorbereitet“ sein will, der sollte nicht an den falschen Ecken sparen. Sie sollten die Launen der Mutter Natur, zumindest finanziell, nicht schrecken müssen.

Sind Glasschäden mitversichert?

Festverbaute Türen und Fenster sind im Grundschutz abgesichert, sofern die entsprechende Gefahr in der Police eingeschlossen wurde, Fenster und generell Glas ersteinmal nicht. Um auch Glasschäden umfassend abzusichern, können Sie Ihre Wohngebäudeversicherung um den Zusatzbaustein Glasbruch erweitern.

UND AUCH DAS SOLLTEN SIE BEACHTEN

Hausratversicherung

In der Hausratversicherung wird die komplette Wohnungseinrichtung abgesichert. Zum Hausrat gehören alle Einrichtungs-, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände sowie Wertsachen und Bargeld. Es empfiehlt sich also, falls noch nicht geschehen, zur Aufrechterhaltung des Unterversicherungsverzichts, die Größe der zu versichernden Wohnfläche und damit auch die Versicherungssumme an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Privathaftpflichtversicherung

Ihre selbst bewohnte Immobilie ist automatisch bereits in Ihrer Privathaftpflicht mitversichert. Hier bedarf es keiner speziellen Änderungen. Heizen Sie mit Öl, sollte unter Umständen eine separate **Gewässerschadenhaftpflichtversicherung** abgeschlossen werden. Die Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen – insbesondere von Heizöl – ist eine riskante Angelegenheit. Die Schadenhöhe kann gewaltige Dimensionen erreichen, selbst wenn nur wenige Liter Öl das Grundwasser verschmutzen. Oft ist dieses Risiko, zumindest bis zu einem gewissen Fassungsvermögen der Tanks, aber auch bereits in der Privathaftpflichtversicherung mitversichert.

Benötige ich also keine separate Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht?

Grundsätzlich – nein. Ein selbstbewohntes Eigenheim ist normalerweise in der Privathaftpflichtversicherung beitragsfrei mitversichert. Sollte also eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht bestehen, werfen Sie möglicherweise unnötig Geld zum Fenster raus. Lassen Sie dies bitte kontrollieren. Wird jedoch das Haus oder Teile des Hauses vermietet, gilt es den Bedarf einer separaten Versicherung zu prüfen.

Rechtsschutzversicherung

Sofern Sie eine Rechtsschutzversicherung besitzen, ist eventuell zu prüfen, ob eine Erweiterung um die Punkte „Haus- und Grundbesitzer“ sinnvoll erscheint. Ein entsprechender Rechtsschutz würde z. B. für die Rechtskosten von Nachbarschaftsstreitigkeiten aufkommen, ebenso auch für Ordnungswidrigkeiten oder Steuersachen vor Gericht.



AN- ODER UMBAU

Es kursiert der Irrglaube, dass keine Haftung gegenüber unbeteiligten Personen besteht, wenn ein Unternehmen oder sachkundige Personen beauftragt wurden, die Bauarbeiten zu tätigen. Diese Annahme ist falsch. Genauso ist der Bauherr auf dem Holzweg, wenn er meint, seine Haftung mithilfe eines Schildes mit entsprechender Aufschrift abwenden zu können. Kommt es durch eine Unachtsamkeit zu einem Personenschaden, kann der Vorfall schnell zum finanziellen Ruin führen, wenn Schmerzensgeld, Behandlungskosten, Verdienstausschlag oder sogar eine lebenslange Rente gezahlt werden müssen.

Haben Sie also vor, einen Umbau an ihrer Immobilie vorzunehmen oder möchten beispielsweise eine weitere Etage anbauen, so ist eine **Bauherrenhaftpflichtversicherung** unumgänglich. Wer an-, um- oder neu baut, haftet als Bauherr für die Sicherheit am Bau und die sich hieraus ergebenden Schäden. Ungesicherte Schächte, herumliegendes Baumaterial usw. lassen das Schadenpotenzial rasch ansteigen. Dieser erhöhten Gefahr trägt die Bauherrenhaftpflichtversicherung Rechnung. Auch hier könnte das Risiko der Bauherrenhaftpflicht unter gewissen Umständen in der Privathaftpflicht enthalten sein. Reicht jedoch dieser Schutz nicht aus, muss das Risiko über eine eigenständige Versicherung gedeckt werden.

WAS SIE SONST NOCH WISSEN SOLLTEN

Fotovoltaikanlage

Haben Sie die Gelegenheit genutzt und auch eine Fotovoltaikanlage installieren lassen, ergibt sich daraus eine neue zusätzliche Haftungssituation: Sie sind nun Gewerbetreibender (zumindest, wenn Sie den Strom einspeisen und verkaufen). Hier ist neben dem Betreiberisiko auch das Einspeiserisiko zu beachten. Gerade Letzteres ist nur in wenigen Privathaftpflichttarifen mitversichert. Evtl. wird hier also ein separater Haftpflichtvertrag nötig, was auch von der Größe Ihrer Anlage abhängig sein kann. Die Anlage selbst ist grundsätzlich im Rahmen der gewählten Gefahren über Ihre Gebäudeversicherung versicherbar. Von Wichtigkeit ist es, die neue Anschaffung der Gebäudeversicherung zu melden, um Obliegenheitsverletzungen vorzubeugen, so dass der Versicherungsschutz uneingeschrenkt erhalten bleibt. Eine deutlich umfangreichere Absicherung bietet eine gesonderte Fotovoltaikversicherung. Über eine solche kann auch der Ertragsausfall nach einem Schaden aufgefangen werden.

Haus- und Wohnungsschutzbrief

Hier handelt es sich um eine Art „Pannendienst fürs Haus“. Er kommt für häusliche Notfälle auf. Das kann z. B. ein verstopftes Abflussrohr sein, eine defekte Heizung oder der verlorene Haustürschlüssel. Hilfe wird hier über eine Servicehotline des Versicherers organisiert. Die anfallenden Kosten werden in überschaubaren Grenzen übernommen.

WOHNEIGENTUM VERMIETEN

Sollten Sie Ihr Haus oder Teile davon vermieten? Dann würden wir Ihnen gerne unsere Broschüre „Vermieter einer Immobilie - Risikoversorge ist die halbe Miete“ ans Herz legen. Hier sind alle wesentlichen Informationen und Risiken, gegen die Sie sich absichern können, kurz und knapp zusammengefasst, wenn Sie als Vermieter auftreten wollen oder dies bereits schon tun.