

Bei Immobilien ist nur sicher, dass nichts sicher ist!

... ein wenig mehr Sicherheit geben wir Ihnen mit diesem Merkblatt
zum Thema Immobilien und Versicherungen.

Immobilienbesitzer und Mieter werden immer wieder mit unterschiedlichen Versicherungsfragen konfrontiert, die sowohl in der Erstellungs- und der Nutzungsphase eines Gebäudes auftreten. Das Thema Versicherungen ist komplex und führt oft zu grosser Verunsicherung. Es lohnt sich deshalb, die verschiedenen Versicherungsarten und deren Eigenheiten genauer zu betrachten.

Ab dem 1.7.2009 trat die Änderung des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) in Kraft. Wechselt die Liegenschaft den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag der privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen, von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

1. Versicherungen für den Immobilienbesitzer

Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung ist in der Schweiz in allen Kantonen obligatorisch und wird je nach Kanton durch verschiedene private (z. B. Kt. Genf) oder durch eine öffentlich-rechtliche Versicherungsgesellschaft (z. B. Kt. Zürich) angeboten. Folgende Hauptrisiken werden abgedeckt:

- Feuer- und Brandschäden
- Elementarschäden (z. B. durch Erdbeben, Hagel, Sturm, Lawinen oder Erdbeben verursacht)
- Wasserschäden durch äussere Einwirkung (z. B. Überschwemmung)
- Evtl. Einbruch und Glasbruch (je nach Kanton in der Gebäudeversicherung enthalten)

Mit der Gebäudeversicherung sind das Gebäude und die darin vorhandenen fixen Installationen (z. B. Kachelofen, Einbauschränke, Sanitäreinbauten) versichert. Neben den Sachschäden werden auch Folgeschäden wie z. B. Aufräum-, Reinigungskosten oder entgangene Mieterträge abgedeckt.

Gebäudewasserversicherung

Eine Gebäudewasserversicherung ist nicht für alle Immobilienbesitzer zwingend notwendig. Sie deckt u. a. folgende Ereignisse ab:

Schäden durch Wasser aus Leitungsanlagen, Schäden durch Regen im Gebäudeinnern; Schnee- und Schmelzwasser, das z. B. durch das Dach eingedrungen ist; Rückstau aus der Abwasserkanalisation oder Grundwasser im Innern des Gebäudes; Wasser und andere Flüssigkeiten, die aus Heizungs- und Tankanlagen, Kühlanlagen sowie aus Wärmeaustausch- und/oder Wärmepumpen-Kreislaufsystemen ausgelaufen sind; überlaufende Badewannen, von Frost geborstene Leitungen oder Radiatoren.

Ausserdem sind die Kosten für das Suchen (Lecksuchkosten), das Freilegen geborstener sowie das Zumauern reparierter Leitungen in einem begrenztem Umfang abgedeckt. Der Ausfall des Mietertrages während der Dauer der Unbenutzbarkeit kann versichert werden.

Gebäude-Glasversicherung

Die Glasversicherung ist je nach Kanton entweder separat zu versichern oder aber in der staatlichen Gebäudeversicherung enthalten. Sie gilt für Glasbruchschäden, die sich an fest mit dem Gebäude verbundenen Gläsern ergeben. Häufige Schadensereignisse sind z. B. Spannungsrisse in Fenstern, in die Fenster fliegende Vögel oder Unachtsamkeit beim Verschliessen von Fenstern. Der Hauseigentümer kann auf Wunsch nur einzelne Gläser im Gebäude versichern lassen. In einem solchen Fall sollte er sich genau über die Versicherungsausschlüsse informieren. Diverse Risiken müssen normalerweise separat versichert werden (z. B. Abnutzungsschäden an Lavabos, Bidets, Badewannen etc.).

Gebäudehaftpflicht

Falls ein Eigentümer seine Liegenschaft nicht selber bewohnt oder die Liegenschaft aus mehr als drei Wohneinheiten besteht, ist diese Versicherung obligatorisch. Dies gilt auch für Stockwerkeigentum, Miteigentum oder Gebäude im Baurecht. Mit der Gebäudehaftpflichtversicherung werden Entschädigungen versichert, welche Dritten geschuldet sind.

Beispiele dazu sind:

1. Ein Kind verletzt sich durch ein nicht gesichertes Seil auf einem Spielplatz; ein Baum fällt auf das Auto eines Besuchers. 2. Ein Besucher rutscht auf nasser Treppe aus und verletzt sich. Ein Öltank ist defekt und verunreinigt das Grundwasser. 3. Anwalts-, Gerichts-, und Expertenkosten bei der Abwehr von unbegründeten Ansprüchen.

Da sowohl Personen-, Sach- und Vermögensschäden zu versichern sind, sollte die Versicherungssumme entsprechend hoch gewählt werden. In der Regel wird ein Versicherungsschutz von CHF 4 bis 5 Millionen pro Schadensereignis empfohlen.

2. Versicherungen für Mieter und Eigentümer

Hausratversicherungen

Der Abschluss einer Hausratversicherung ist sehr empfehlenswert, wenn auch nicht obligatorisch. Sie übernimmt Sachschäden, die am eigenen Hausrat entstehen und deckt in der Regel folgende Risiken ab:

■ *Wasserschäden und Elementarereignisse:*

Beschädigung/ Zerstörung des Mobiliars, verursacht z. B. durch überlaufende Badewanne, undichtes Wasserbett, Bruch einer Leitung zur Waschmaschine oder Überschwemmungen.

■ *Diebstahl:*

Einbruch und Beraubung

■ *Glasversicherungen:*

Je nach Kanton sollte man sich informieren, ob die Glasrisiken bereits in der Gebäudeversicherung enthalten sind. Normalerweise ist die Glasversicherung in der Hausratversicherung kostengünstiger.

Diverse Zusatzversicherungen sind möglich.

Die Prämien sind je nach Bauart, Löschmöglichkeiten und Wert des Mobiliars (Zeitwert oder Neuwertversicherung) unterschiedlich hoch. Der Versicherungsnehmer sollte die Versicherungssumme periodisch überprüfen und seinen Bedürfnissen anpassen.

Privathaftpflichtversicherungen

Vor allem für Mieter aber auch für Immobilienbesitzer ist der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung, komplementär zu obigen Versicherungen, empfehlenswert. Die zu versichernde Summe bewegt sich im Normalfall zwischen CHF 3-5 Millionen pro Schadensfall und deckt im Immobilienbereich u. a. folgende Sach- und Personenschäden ab:

Kratzspuren im Parkett Sprung im Lavabo; zerrissene Tapeten; eigener Hund beisst den Briefträger; Gast rutscht auf nassem Boden aus und bricht sich das Bein.

3. Versicherungen für Bauherren

Bauwesen

Die Sachwertversicherung schützt den Bauherren während der Bauzeit vor unvorhergesehenen Bauunfällen, Diebstahl oder mutwilligen Beschädigungen. Der Abschluss einer solchen Versicherung ist nicht obligatorisch, wird aber sehr empfohlen.

Aufgrund der Komplexität und der Versicherungsvielfalt empfehlen wir folgendes Vorgehen beim Abschluss einer Versicherung:

1. Die jeweiligen Leistungen und die Prämien der Versicherungen vergleichen.
2. Vermeidung von Doppel-, Über- und vor allem Unterversicherungen. Unter- wie auch Überversicherungen werden bei allen Versicherungen mit massiven Leistungskürzungen bestraft.
3. Beizug eines neutralen und unabhängigen Versicherungsberaters.
4. Bei Neubauten mit laufender Garantiefrist können Versicherungen evtl. weggelassen werden.
5. Laufende, kritische Überprüfung der persönlichen Versicherungssituation.

Bauherrenhaftpflicht

Diese Versicherung schützt den Bauherr, den Eigentümer eines Grundstücks oder Hilfspersonen während der Bauperiode vor Ansprüchen Dritter. Diese können wie bei der Gebäudehaftpflichtversicherung Personen-, Sachschäden-, Schadenminderungs-, Expertisen-, Anwaltsoder Gerichtskosten umfassen. Nach einem Bundesgerichtsurteil ist diese Personen- und Sachschadenversicherung für den Bauherren obligatorisch, alternativ müsste der Architekt sonst die Haftung übernehmen. Normalerweise werden pro Fall CHF 2 - 5 Millionen versichert.

Bauzeitversicherungen

(progressive Gebäudeversicherung)

Dieses Versicherungsart ist in den meisten Kantonen für Bauherren obligatorisch. Der Versicherungsschutz gilt wie bei der Gebäudeversicherung für Sachwerte und versichert diese gegen Feuer-, Wasser-, Glas- und Elementarschäden, welche sich während der Bauzeit ergeben. Die Versicherung muss mit Baubeginn abgeschlossen werden und endet mit der Überführung des Gebäudes in die Gebäudeversicherung.

Autor: Claude Ginesta



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilientreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, www.ginesta.ch