



Der Gebäudereiniger erhält durch seine Dienstleistung jeden Tag die Werte seiner Kunden. Diesen Anspruch der Werterhaltung sollte er auch für sich persönlich bei der Absicherung von Vermögenswerten umsetzen.

BEWERTUNG UND VERSICHERUNG VON BETRIEBSGEBÄUDEN

VERMÖGENSWERTE **SCHÜTZEN!**

Die erheblichen Naturkatastrophen der nahen Vergangenheit haben Deckungslücken und fehlerhafte Deklarationen in veralteten Versicherungspoliceen schonungslos offenlegt. Gleichzeitig sind die Neubaupreise in den vergangenen Monaten explodiert. Höchste Zeit also, eine umfassende Wert- und Risikoüberprüfung der Betriebsgebäude durchzuführen.

Bis zum Juli 1994 bestand in der Bundesrepublik in der Regel eine gesetzliche Pflichtversicherung für die Gebäudefeuerversicherung. Die Wertermittlung wurde regelmäßig von den örtlich aktiven Monopolversicherern übernommen und man hatte die Gewähr, dass diese Summen vom Versicherer anerkannt und regelmäßig von den Brandversicherungsanstalten überprüft wurden. Die zusätzlich freiwillig versicherten Gefahren wie zum Beispiel Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementar orientierten sich üblicherweise an den vorgegebenen Versicherungssummen. In den Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern erstreckte sich die Pflichtversicherung sogar auf diese zusätzlichen Gefahren.

Der Wegfall der Gebäudepflichtversicherung war ein ordnungspolitisches Anliegen der EU, der Parlamente und Regierungen zur Auflösung von Monopolstrukturen und Förderung des wirtschaftlichen Wettbewerbs in der Versicherungswirtschaft. Ordnungspolitisch kann der Wegfall der Versicherungspflicht sinnvoll sein, jedoch wird der kollektive Risikotransfer in der Abbildung schwerer und differenzierter für jeden einzelnen Risikoträger. Diese These wird gestützt durch die Diskussion der Wiedereinführung der Pflicht-

versicherung nach der Hochwasserkatastrophe im Ahrtal und den zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels.

Mit dem Wegfall der Monopolversicherung wurde die Bewertung und Risikoeinschätzung in die Verantwortung der Eigentümer zurückgegeben. Nun wird man nicht mehr von Staatsseite zur Absicherung verpflichtet, sondern muss seiner Verpflichtung zum Schutz des Eigentums eigenverantwortlich nachkommen. Ist der Gebäudedienstleister dabei nachlässig, gefährdet er seine Vermögenswerte – etwa aufgrund von Unterversicherung, fehlender Mitversicherung von Nebengebäuden und technischen Einbauten oder auch fehlender Versicherung beispielsweise von Elementarschäden, Haustechnik, unbenannten Gefahren, Erstrisikopositionen und Mietausfall.

DIE ECKPFEILER EINER UMFASSENDEN WERTERMITTLUNG

Um all dies auszuschließen, muss der Dienstleister zunächst eine umfassende Gebäudebeschreibung erstellen und die Nutzung des Gebäudes erläutern. Folgende Punkte werden vom Versicherer zwingend gefordert:

- _ Ermittlung des Gebäudetyps (Keller, Geschossanzahl, Dachform und Dachausbau),
- _ Ermittlung der Bauausführung und -ausstattung (Dach, Wände, Fenster, Türen, Tore, Treppenhaus, Aufzüge, technische Einbauten, Heizung et cetera),
- _ Ermittlung der Gewerbeflächen je Stockwerk und Geschäftsbereich,
- _ Nebengebäude.

Im zweiten Schritt hat der Eigentümer den Neubauwert festzulegen. Dieser gibt an, wie hoch die Kosten sind, um das Gebäude nach einem Totalschaden in gleicher Art und Weise wiederaufzubauen. Bei einem Neubau und Erstversicherung des Gebäudes lässt sich der Neubauwert relativ einfach mit den aktuellen Baukosten inklusive Neben- und Architektenkosten belegen. Bei einem Bestandsgebäude fällt dies schon schwerer. Der Gebäudeeigentümer sollte sich auch klarmachen, dass sich der Neubauwert vom Zeitwert und vom Verkehrswert regelmäßig sehr stark unterscheidet.

In Abstimmung mit dem Gebäudeeigentümer wird die Gebäudeversicherungssumme zum Neuwert anhand der objektiven Risikobeschreibung ermittelt. Die Versicherungssumme wird in der Regel auf ein Basisjahr indexiert und durch Wertzuschläge von Jahr zu Jahr an die statische Baukostenentwicklung

angepasst. Die Indexierung soll eine mögliche Unterversicherung im Schadensfall verhindern. Daher ist die Ersteinstufung für die tatsächliche Absicherung im Schadensfall umso wichtiger.

AUF OBJEKTIVE ERMITTLUNG BESTEHEN

Bei der Festlegung der Versicherungssumme sollte der Gebäudedienstleister ein hohes Maß an Sorgfalt walten lassen und auf eine objektive beziehungsweise richtige Festlegung der Versicherungssumme drängen. Denn damit steht und fällt am Ende eine reibungslose und zufriedenstellende Entschädigung im Schadensfall. Mit der Indexierung der Versicherungssumme und deren jährlicher Anpassung hat der Versicherungsnehmer schließlich den ersten Schritt zur komplikationsfreien und wertorientierten Absicherung im Versicherungsvertrag verankert.

Die letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass auch die Indexierung an ihre Grenzen stoßen kann, denn nicht immer bildet der Baupreisindex die tatsächliche Kostensteigerung ab. Der bekannteste Indexwert für Gebäude, der „Wert 1914“, ist zum Beispiel vom Jahr 2021 auf das Jahr 2022 nur von 15,683 auf 16,58 gestiegen – eine Steigerung von 6 %. Eigentümer von Betriebs- und Geschäftsgebäuden werden aus heutiger Sicht ►

und womöglich eigener Erfahrung der Aussage zustimmen, dass diese 6 % Kostensteigerung nicht dem tatsächlichen Preisanstieg in der Bauwirtschaft und der Kostenexplosion am Bau standhält.

Diese Einschätzung wird auch durch das Statistische Bundesamt gestützt. In einer Pressemitteilung vom 24. Juni steht hierzu: „Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 1. Quartal 2022 um durchschnittlich 12,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Damit lag die Steigerungsrate des Häuserpreisindex gegenüber dem Vorjahresquartal zum vierten Mal in Folge über 10 %.“

UNTERVERSICHERUNGSVERZICHT ALS SCHADEN-JOKER

Da der Gebäudeeigentümer nicht jeden Monat die Versicherungssumme überprüfen kann, sollte er mit dem Versicherer einen Unterversicherungsverzicht im Schadensfall vereinbaren. Eine Unterversicherung besteht dann, wenn der Neubauwert des Gebäudes die vereinbarte Versicherungssumme im Versicherungsvertrag zum Schadenzeitpunkt übersteigt. Die Entschädigung wird im Verhältnis zur Unterversicherung gekürzt, auch wenn der Schaden insgesamt niedriger als die vereinbarte Versicherungssumme ist!

Sofern der Versicherer einen Unterversicherungsverzicht im Vertrag dokumentiert, bekommt der Versicherte immer den Neuwert erstattet, maximal bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme. Ein Abzug oder Kürzung der Entschädigung entfällt.

SPAREN AN DER FALSCHEN STELLE KANN TEUER WERDEN

Mit Wegfall der Monopol- beziehungsweise Pflichtversicherung in der Gebäudeversicherung wurde dem Eigentümer nicht nur die grundsätzliche Absicherung seines Eigentums freigestellt, sondern auch die Auswahl der versicherten Gefahren. Es darf die Vermutung in den Raum gestellt werden, dass der Abschluss von Versicherungen vom Gebäudedienstleister nicht regelmäßig als lustvolles Einkaufsvergnügen empfunden wird und diese Kaufentscheidung mehr als Last denn als Lust wahrgenommen wird.

Somit erstaunt es auch nicht, dass die eigentliche Risikobewertung und die Auswahl der versicherten Gefahren von einer Preis- und Kostensicht abgelöst werden. Mit anderen Worten: Die Diskussion verlagert sich von Risikopotentialen zu Einsparpotentialen

und es werden so regelmäßig sinnvolle versicherte Gefahren von der Einkaufsliste gestrichen. Der Gebäudedienstleister kommt dann doch noch zu seinem „Lusterlebnis“ beim Abschluss von Versicherungen, denn sparen macht bekanntlich glücklich. Leider hat dies nichts mit echtem Risikomanagement zu tun und die Deckungslücken im Versicherungsschutz werden im Schadensfall zum Frusterlebnis.

VON ELEMENTARGEFAHREN BIS HIN ZU UNBENANNTEN GEFAHREN

Die Basisgefahren sind schnell identifiziert: Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sollten in der Versicherung für das Betriebs- und Geschäftsgebäude immer versichert sein. Obligatorische Gefahren sind Elementargefahren und unbenannte Gefahren.

Als Elementargefahren werden zum Beispiel Schäden aus Überschwemmungen, Rückstau oder Schneedruck abgesichert. Die unbenannten Gefahren sichern alle nicht im Vertrag bereits genannten Gefahren ab, mit dem wesentlichen Ausschluss von Verschleiß und Abnutzung. Als Beispiel lässt sich der Windschaden am Gebäude anführen: Gemäß der Versicherungsbedingungen ist ein Sturmschaden als eine Windbewegung ab acht Windstärken definiert. Aus diesem Grund sind Windschäden beziehungsweise subjektive Sturmschäden am Betriebsgebäude unter acht Windstärken versicherungsrechtlich über die Sturmversicherung nicht versichert. Bei diesem Schadensbeispiel greifen aber die unbenannten Gefahren und der Gebäudedienstleister wird entschädigt.

Hinzu kommen die zusätzlichen Gefahren wie zum Beispiel Glasbruch, Haustechnik als Allgefahrendeckung, Abwasserrohre auf dem Betriebsgelände, innenliegende Regenrinnen, Graffiti-schäden, Gebäudebeschädigungen fremder Dritter, Mietverlust und vieles mehr.

Alle diese Risikoeinschlüsse sollten mit einem Versicherungsexperten und Risikomanager besprochen werden, damit eine abgewogene Entscheidung zum Risikotransfer in Bezug auf den Vermögenswert Betriebs- und Geschäftsgebäude getroffen werden kann.

Fazit: Der Gebäudedienstleister sollte das seit 1994 bestehende Privileg der eigenverantwortlichen Absicherung seines Betriebs- und Geschäftsgebäudes professionell nutzen. Eine regelmäßige und kontinuierliche Risiko- und Neubauwertermittlung hilft, den Vermögenswert richtig zu versichern. Die Schlagworte Gebäudeklassifizierung, Nebengebäude, Gebäudeeinbauten und -technik, Neubauwert, versicherte Gefahren und Unterversicherungsverzicht sollten die gedanklichen Überschriften für die notwendige Risikoanalyse bilden. ■



Christoph H. Neumann
ist spezialisierter Versicherungsmakler für Gebäudedienstleister.

Christoph H. Neumann, Sicherheitshalber
c.neumann@sicherheitshalber.de
www.sicherheitshalber.de