

Positionspapier zur Elementarschadenpflichtversicherung

Stand 31.10.2024

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) fordert die Einführung einer Elementarschadenpflichtversicherung in Kombination mit staatlichen und privaten Schutzmaßnahmen.



Einleitung

Das Thema der verpflichtenden Elementarschadenversicherung ist seit vielen Jahren im Gespräch. Elementarschäden sind Schäden an Gebäuden und deren Inventar, die durch Naturereignisse – sogenannte Elementargefahren – verursacht werden. Zu den Elementarschäden gehören Überschwemmung, Erdbeben, Erdrutsch, Lawinen, Schneedruck, Sturm und Hagel sowie Vulkanausbruch. Außer Sturm- und Hagelschäden werden diese Gefahren nicht automatisch durch die normale Gebäude- oder Hausratversicherung abgedeckt, sondern erfordern eine zusätzliche Elementarschadenversicherung. Immer wieder wird diskutiert, ob eine solche Elementarschadenversicherung bundesweit verpflichtend für alle Immobilieneigentümer*innen eingeführt werden sollte.

In Baden-Württemberg wurde 1942 eine solche Elementarschadenpflichtversicherung eingeführt, die 1994 wieder abgeschafft wurde. Auf Bundesebene wurde die Forderung nach einer Pflichtversicherung erstmals nach dem Jahrhunderthochwasser im Jahr 2002, das in Deutschland Bayern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg betraf, laut. In 2013, nach weiteren schweren Hochwassern, wurde die Diskussion erneut intensiviert. Allerdings gab es damals unter den Justizminister*innen der Länder keine Mehrheit für eine Pflichtversicherung. Statt auf Versicherungspflicht setzten diese auf Aufklärung und freiwillige Versicherungen. Die Erwartung war, dass die positive Entwicklung am Versicherungsmarkt anhalte und zukünftig allen Bürger*innen auch in Hochrisikozonen eine Wohngebäudeversicherung gegen Elementarschäden zu bezahlbaren Prämien angeboten werden.

Bis heute sind jedoch nur rund 50 Prozent aller Gebäude gegen Elementarschäden versichert. Infolge dessen hat der Staat in den letzten Jahren immer wieder finanzielle Unterstützung geleistet, um Immobilien - insbesondere nach Hochwasserkatastrophen - wieder bewohnbar zu machen oder neu aufzubauen. Aufgrund der jüngsten Hochwasserereignisse wird nun erneut über die Einführung einer Pflichtversicherung für Elementarschäden diskutiert. Diesmal wird sie von den Ländern gefordert, der Bund hat bislang aber keinen Vorschlag vorgelegt.

Aus Sicht von Wohnen im Eigentum (WiE) ist eine umfassende Absicherung gegen Elementarschäden dringend geboten, da Extremwetterereignisse nicht nur Immobilien in Hochrisikogebieten betreffen, sondern insbesondere bei Starkregen auch Immobilien, die nicht in einem ausgewiesenen Hochwassergebiet stehen.

WiE fordert einen „Dreiklang“ an Maßnahmen:

1. Staatliche Präventionsmaßnahmen durch Anpassungen im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht sowie effektiver Hochwasserschutz und deren konsequente Umsetzung;
2. Präventionsmaßnahmen der Eigentümer*innen an den Wohngebäuden;
3. Verpflichtende Elementarschadenversicherung für alle Wohngebäude.

Mit diesen Forderungen bündelt Wohnen im Eigentum auch die Stimmen der privaten Immobilieneigentümer*innen. Deren Meinung hat WiE im Rahmen einer bundesweiten Umfrage zwischen August und Oktober 2024 erfragt. 2.509 Immobilieneigentümer*innen haben daran teilgenommen, davon 546 Eigentümer*innen eines Ein- oder Mehrfamilienhauses und 1.963 Eigentümer*innen einer Eigentumswohnung. Letztere repräsentieren Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) mit insgesamt mindestens 73.336 Wohneinheiten.

Die Forderungen von Wohnen im Eigentum im Detail:

Forderungen von WiE

- Elementarschaden**p**flichtversicherung für alle Wohngebäude, **keine Opt-Out-Lösung**
- Definition des Mindestversicherungsschutzes im Versicherungsvertragsgesetz (VVG)
- Versicherungsschutz bei **allen Wasserschäden**, also bei Überschwemmung aufgrund von Hochwasser, Starkregen, aufsteigendem Grundwasser und Sturmflut
- **Staatliche Präventionsmaßnahmen** durch Anpassungen im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht sowie effektiven Hochwasserschutz und deren konsequente Umsetzung
- **Staatliche Förderung individueller Präventionsmaßnahmen** an den Gebäuden zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser
- **Vollumfängliche Umlagemöglichkeit** der Beiträge zur Elementarschadenversicherung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung **auf Mietende**

Die Forderungen im Einzelnen

Pflicht zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung

Wohnen im Eigentum fordert ausdrücklich eine Elementarschadenpflichtversicherung für alle Wohngebäude. Unterfüttert wird die Position durch die aktuellen Umfrage-Ergebnisse: Rund zwei Drittel aller Teilnehmenden sprechen sich für die Einführung einer verpflichtenden Elementarschadenversicherung aus.

In den Rückmeldungen wird deutlich, dass eine verpflichtende Elementarschadenversicherung vor allem in Wohnungseigentümergeinschaften wichtig ist, da ein einzelner Wohnungseigentümer weder nur seine Wohnung noch das gesamte Gebäude gegen den Willen der WEG-Mehrheit absichern kann. Er ist dann im Schadensfall nicht abgesichert, was existenzbedrohend sein kann. Vielmehr müssen die Wohnungseigentümer*innen dafür sorgen, dass die Mehrheit der WEG den Versicherungsabschluss befürwortet und einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss dazu fasst.

Die Opt-Out-Lösung, bei der allen Immobilieneigentümer*innen von der Versicherung ein Angebot gemacht werden muss, welches er freiwillig annehmen kann, würde diese Problematik in WEGs nicht lösen.

Definition des Mindestversicherungsschutzes im Versicherungsvertragsgesetz (VVG)

Um sicherzustellen, dass alle Elementarschadenversicherungen den gleichen Umfang haben, sollte der Versicherungsumfang im Versicherungsvertragsgesetz (VVG) definiert werden. Zumindest der Mindestversicherungsschutz sollte dort definiert werden, um für alle Eigentümer*innen Transparenz zu schaffen.

Bei der Ausgestaltung der Versicherungspflicht sollten die Versicherungsbedingungen so formuliert werden, dass alle Immobilieneigentümer*innen diese verstehen. Zudem müssen die Versicherungsbeiträge für alle Immobilieneigentümer*innen bezahlbar bleiben.

Damit keine leerstehenden oder wirtschaftlich wertlosen Gebäude kostspielig versichert werden müssen, sollten dafür Ausnahmetatbestände geschaffen werden.

Versicherungsschutz: Wasserschäden verschiedener Ursache einbeziehen

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass es immer wieder Unklarheiten gibt, welche Schäden genau von der Elementarschadenversicherung umfasst sind. Häufig werden Schäden, die durch aufsteigendes Grundwasser entstanden sind, nicht von der Versicherung gedeckt. Für Versicherungsnehmer*innen ist kaum nachvollziehbar, warum die eine Schadensursache

versichert ist und die andere nicht, wenn das Ergebnis, nämlich Wasser im Gebäude, identisch ist. Zudem ist es für Immobilieneigentümer*innen häufig unmöglich, die Ursache des Schadens zu beweisen.

WiE fordert daher, dass die Elementarschadenversicherung bei allen Wasserschäden den Schaden reguliert – unabhängig davon, ob die Überschwemmung durch Hochwasser, Starkregen, aufsteigendes Grundwasser oder eine Sturzflut verursacht wurde.

Die Frage, welche Ursache zum Wasserschaden geführt hat und ob ein versichertes Risiko vorliegt, wäre damit obsolet. Die Abwicklung würde dadurch beschleunigt und die Gerichte entlastet.

Staatliche Schadensprävention

Viele Umfrage-Teilnehmende fordern, dass der Staat den Bau bzw. Wiederaufbau in Risikogebieten untersagt.

Wohnen im Eigentum fordert daher strengere Regelungen zur Schadensprävention im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Es sollte sichergestellt werden, dass in Risikogebieten nicht oder nur unter strengen Auflagen gebaut werden darf und diese Regelungen konsequent umgesetzt werden. Zudem müssen Maßnahmen zum Hochwasserschutz weiter ausgebaut werden.

Individuelle Schadensprävention

Neben öffentlicher Schadensprävention fordert WiE, die individuelle Schadensprävention durch die jeweiligen Immobilieneigentümer*innen zu fördern. Eigentümer*innen kennen ihr Objekt gut und wissen, wo es sinnvoll ist, mit technischen und baulichen Maßnahmen vor Elementargefahren zu schützen.

Wohnen im Eigentum fordert, dass der Staat mehr Anreize zur Förderung von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen setzen sollte – denn jeder verhinderte Schadensfall durch Prävention entlastet die Gemeinschaft der Versicherten. Zudem werden seltener Notfall-Hilfen durch den Staat notwendig.

Umlagefähigkeit erhalten

Bisher ist es möglich, dass Vermieter*innen die Kosten für die Elementarversicherung, genau wie die Kosten der allgemeinen Gebäudeversicherung, auf Mietende umlegen können. Dies geschieht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. WiE fordert, dass dies auch weiterhin vollumfänglich möglich bleibt.

Durch eine wirtschaftlich sinnvolle Absicherung im Rahmen einer Elementarschadenversicherung wird der Wohnraum erhalten bzw. die schnelle Wiederherstellung gesichert. Dies schützt nicht nur den Immobilieneigentümer, sondern insbesondere auch den Mietenden.