

Gebäude richtig absichern

Viele Folgekosten werden bei Vertragsabschluss nicht bedacht/von *Peter Liebchen*

Die Betriebsgebäudeversicherung zählt zu den Policen, die jeder Gebäudeinhaber abschließen muss. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Vertragsklauseln und die Ermittlung der richtigen Versicherungssumme, um eine Unterversicherung zu vermeiden.

Betrachtet man die großen Schäden der letzten 12 Monate - meist Brandschäden - so lässt sich feststellen, dass bei diesen Schadensfällen neben dem reinen Sachschaden am Gebäude auch hohe Nebenkosten auftreten. So gibt es heute noch Betriebe, bei denen die Aufräumungskosten nach einem Brandschaden gar nicht oder nur mit 5 Prozent der Gebäudesum-

Unser Versicherungstipp des Monats

me versichert sind. Diese Zahl ist eindeutig zu niedrig. Zu empfehlen sind (mindestens) 20 Prozent. Noch besser ist es, wenn man diese im Rahmen eines pauschalen Paketes in gleicher Höhe wie das Gebäude versichert.

Bei hohen Schäden muss sich der Betriebsinhaber um das Fortbestehen seines Unternehmens kümmern - für Ausschreibungen, Baubesprechungen und Verhandlungen mit Behörden bleibt dabei kaum Zeit. Die Mitversicherung von Sachverständigen-Kosten ermöglicht es, auf Kosten der Versicherung einen Sachverständigen eigener Wahl hinzuzuziehen. Neben der Kostenersparnis kann dies für den Inhaber einen großen Zeitgewinn mit sich bringen.

Dekontaminationsschäden

Bei Brandschäden in Tischlereien werden sehr häufig PVC-haltige Substanzen freigesetzt und mit dem Löschwasser in das Erdreich gespült. Das Gelände muss dann unter Umständen ausgekoffert werden. Diese Kosten sind im Regelfall gerade bei älteren Policen nicht eingeschlossen. Weitere sinnvolle Kostenpositionen sind die Mitversicherung von Spannungsschäden, die Vereinbarung der Klausel "Technologie-Fortschritt", eine Elementarschaden-Versicherung und vor allem eine Mietverlust-Versicherung. Im Gegensatz zur privaten Wohngebäudeversicherung sind die Mietausfallkosten hier nicht

automatisch eingeschlossen. Dabei hat die Mieteinnahme zur Deckung von Zins und Tilgung eine wichtige Funktion. - gerade wenn die Betriebsgebäude hypothekarisch belastet sind.

Versicherungssumme muss stimmen

Damit eine Unterversicherung vermieden wird, kann die Versicherungssumme wie folgt festgelegt werden: Zunächst wird auf der Basis der tatsächlichen Baukosten im Erstellungsjahr - einschließlich der Eigenleistungen des Inhabers zu marktüblichen Stundensätzen - die Versicherungssumme anhand eines Indexwertes des Statistischen Bundesamtes festgelegt. Diese werden anhand einer sogenannten Summenfeststellung, die ein Bausachverständiger durchführt, überprüft. Seine Werte sind verbindlich und werden von der Versicherung anerkannt. Auf dieser Basis stellt die

Versicherung ihre eigenen Berechnungen auf der Basis des umbauten Raumes an. Eine Betriebsgebäude-Feuerversicherung mit hochwertigem Deckungsschutz kostet aktuell pro 100.000 Euro Versicherungssumme circa 180 Euro im Jahr (zuzüglich 11 Prozent Versicherungssteuer). Günstiger kann es werden, wenn die Police im Rahmen einer umsatzbezogenen Prämienberechnung abgeschlossen wird. Betrieb und Gebäude sind dann in einem Vertragswerk versichert, was auch die Schadenregulierung vereinfacht. ■

Der Autor Peter Liebchen ist Versicherungsmakler in Essen.

Foto: privat

