

Ein Schaden kommt selten allein

Wie man Eigentümer zur Sanierung motiviert, wenn Rohrleckagen ins Geld gehen.

Nicht zum ersten Mal wird ein Leck festgestellt und die Reparatur von der Versicherung reguliert. Die Eigentümer aber können sich partout nicht zur Sanierung entschließen – kein Einzelfall! In vielen Immobilien, etwa aus den 1970/80er Jahren, sind noch die ursprünglichen Zu- und Abwasserrohre verbaut. Und auch wenn kein Rohrsystem ewig intakt bleibt, schrecken meist die Kosten von einer Erneuerung ab. Umso wichtiger ist es, rechtzeitig über die Risiken und Nebenwirkungen unterlassener Sanierungen aufzuklären.

Mit der Schadenhäufigkeit steigen die Prämien.

Ein Leitungswassersystem kann 35 Jahre schadenfrei sein. Mit der ersten Leckage aber ist klar, dass es dabei nicht bleiben wird. Versicherer kalkulieren Risiken sehr genau und wissen, dass die Schadeneintrittswahrscheinlichkeit nun stark ansteigt – nach dem vierten Leck schon auf das Zehnfache. Versicherer wie auch Agenturen stellen zur Veranschaulichung gerne Risikostatistiken, aber auch Schadenverläufe und -summen für jedes Objekt zur Verfügung. Wer nun argumentiert, es sei doch alles gut, solange man versichert sei, ist im Irrtum. Eigentümer seien darauf hingewiesen, dass Versicherer bei steigenden

Risiken Verträge anpassen („sanieren“), um Kündigungen abzuwenden. Dann wird entweder die Prämie erhöht und/oder eine Selbstbeteiligung eingeführt. In Ausnahmefällen lehnt die Gesellschaft die Versicherung von Leitungswasserschäden sogar ganz ab.

Unnötige Kosten vermeiden

Was dies eine Gemeinschaft kosten kann, lässt

sich gut vorrechnen. Bei einem schadenfreien Objekt liegt der Anteil an der Gebäudeversicherung pro Wohneinheit z. B. bei jährlich 150 Euro. Schon bei einem großen Schaden oder wenn ein Gutachter feststellt, dass das Rohrsystem marode ist, kann die Prämie in den unteren vierstelligen Bereich klettern. In Liegenschaften mit Sondereigentum ist die Prämie grundsätzlich umlagefähig, jedoch nur bis zu einer gewissen Höhe. Bereits vorliegenden Gerichtsurteilen zufolge ist die Umlagefähigkeit ab einer noch nicht fest definierten Prämienhöhe nicht mehr gegeben – mit einleuchtender Begründung: Mangelnde Instandhaltung kann nicht zulasten der Mieter gehen. Werden Selbstbehalte vereinbart, sind sie von den Sondereigentümern zu tragen – bei manchen Verträgen 25.000 oder 50.000 Euro pro Schaden. Ganz gewiss lässt sich dieses Geld besser in neue Leitungen investieren, nicht zuletzt, um den Wert der Immobilie zu erhalten.

Ärger mit Mietern vorbeugen

Was zudem für eine Sanierung spricht: Feuchtigkeit kann zu Schimmelbildung führen, häufige Reparaturen mindern die Wohnqualität – mit drohenden Mietkürzungen. Und selbst wenn die Versicherung diese indirekten Kosten übernimmt, den Ärger haben die Eigentümer, die auch die plötzlich deutlich höheren Nebenkosten rechtfertigen müssen.

DER AUTOR



Peter Höfner

Geschäftsführer INCON GmbH
& Co. Assekuranz KG
www.incon-vm.de

Praxistipp

In jedem Fall lohnt es sich, zu prüfen, ob die baulichen Gegebenheiten es zulassen, Systeme zur Schadenprävention einzusetzen. Aktuell entwickelt sich ein Markt für smarte Geräte, die Leitungssysteme überwachen, Abweichungen registrieren und Schäden melden, bevor sie von außen erkennbar sind, etwa Haarrisse. Eine überschaubare Investition bei einfacher Installation und mit großem Nutzen: Die Früherkennung hält Wasseraustritt, Schäden und Reparaturaufwand in Grenzen.