JUNI 2020

PROPERTY MATTERS

Historische Gebäude: eine Herausforderung für die Feuerversicherung – Gedanken zum Underwriting

von Leo Ronken, Gen Re, Köln

Der Brand, der die Kathedrale Notre-Dame im April letzten Jahres verwüstete, war eine Katastrophe, die Frankreich bis ins Mark erschütterte und auf der ganzen Welt Betroffenheit auslöste. Schockierende Szenen des Brandes und seiner Folgen beherrschten die Medien.

Brandkatastrophen, die historische Gebäude, Kulturstätten, Artefakte und Dokumente zerstören, sind leider nur allzu oft in den Schlagzeilen. Bedauerlicherweise werden dabei häufig sowohl hohe materielle und als auch ideelle Werte vernichtet. Exemplarisch für solche Schäden stehen Brände in Schloss Windsor, Großbritannien (1992), der Herzogin-Anna-Amalia-Bibliothek, Deutschland (2004), der Glasgow School of Arts, UK (2014 und 2018), das National Museum, Brasilien (2018), der Kathedrale Notre-Dame, Frankreich (2019) und der Burg Shuri, Japan (2019).[1]

Historische Gebäude und Objekte stellen im Allgemeinen eine große Brandlast dar, da zur Zeit ihrer Entstehung überwiegend brennbare oder nicht feuerbeständige Materialien und Baustoffe verbaut wurden. Sie verfügen oft über keinen nennenswerten vorbeugenden Brandschutz, nachträgliche Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes scheitern oft daran, dass solche Maßnahmen vorgeblich den originalen Zustand sowie die Ästhetik des Objekts beeinträchtigen würden oder man befürchtet, dass bei einer Fehlauslösung von Löschanlagen das Kulturgut beschädigt wird.

Inhalt

Baumaterialien und Brandverhalten 2

Brandschadenerkenntnisse 3

Empfehlenswerte Brandschutzmaßnahmen 4

Notre Dame – eine monumentale Katastrophe 4

Versicherung 5

Versicherungssummenfestsetzung 6

Überlegungen zum Underwriting 8

Zusammenfassung 9

Underwriting Checklist 11

Betrachtet man die rechtlichen Regelungen, ergibt sich für historische Gebäude ein Spannungsfeld zwischen den Vorschriften des Bauordnungsrechts mit seinen Kernanforderungen an Standsicherheit, Brandsicherheit und Personenschutz und den Vorschriften und Regeln des Denkmalschutzes, die sich insbesondere mit der Erhaltung der Originalsubstanz, des äußeren Erscheinungsbilds sowie der gewünschten oder tatsächlichen Nutzung des Baudenkmals beschäftigen.

Nach einer kurzen Betrachtung der verwendeten typischen Baumaterialien bei historischen Gebäuden sollen im vorliegenden Artikel vorhandene Brandschutzprobleme und mögliche vorbeugende Brandschutzmaßnahmen thematisiert sowie bestehende Auswirkungen aus Sicht der Sachversicherung diskutiert werden. Weiterhin sollen mögliche Überlegungen zum Underwriting historischer Gebäude und Objekte aus Sicht der Sachversicherung dargestellt werden.

Baumaterialien und Brandverhalten

In den vergangen Jahrhunderten nutzte man zur Errichtung von Gebäuden Materialien und Baustoffe, die in der Regel in der Umgebung des Objekts zu finden waren. Im Wesentlichen kamen hierbei zum Einsatz:

- Natursteine (z. B. Sandstein, Granit, Kalkstein)
- Holz (z. B. Eiche, Buche, Fichte/Tanne)
- Verbundbaustoffe aus Lehm und Stroh/Reet
- natürliche Pflanzenprodukte zur Dacheindeckung und Isolation (z. B. Gräser, Stroh, Flachs, Schilf, Samen, Reet)
- Textilien (z. B. Wolle, Baumwolle, Leinen, Flachs)

Diese Materialien sind dadurch gekennzeichnet, dass sie entweder brennbar oder teilweise leicht zu entzünden sind oder nur eine geringe oder keine Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen. Hinzu kommt, dass die Innengestaltung der Gebäude und Räume ebenfalls weitestgehend aus brennbaren Materialien wie Holz und Textilien besteht, z. B. Holztreppen, Deckenkonstruktionen, Wandvertäfelungen, Wohneinrichtungen.

Es sind nur wenige wissenschaftliche Untersuchen über das Brandverhalten von natürlichen Baustoffen bekannt, exemplarisch soll hier die Arbeit von *Ulrich Obojes, Michael Unterwurzbacher, Andreas Sachser und Peter W. Mirwald* genannt werden.[2] Das Brandverhalten oft verwendeter Baumaterialien lässt sich wie folgt beschreiben:

- Natursteine (z. B. Granit, Sandstein, Kalkstein)
  Viele historische Bauwerke und Kunstobjekte bestehen aus Natursteinen. Sie sind vom Grundsatz her nicht brennbar, durch Gefüge- und Volumenänderungen verlieren aber viele Natursteine, im Vergleich zu künstlich hergestellten Steinen (z. B. Porenbeton, Ziegel, gebrannte Steine), ihre Festigkeit, wenn sie im Brandfall Temperaturen von über 500 Grad Celsius ausgesetzt sind. Natursteine sind ein schlechter Wärmeleiter; dies führt dazu, dass im Brandfall in der Regel die Temperatur auf der dem Brand zugewandten Seite deutlich höher ist als auf der dem Brand abgewandten Seite. Dies führt zu thermischen Spannungen im Stein mit der Folge der Ausbildung von feinen Rissen, die mit Querschnittsverringerungen und Stabilitätsverlusten einhergehen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Natursteine bei starker Abkühlung (z. B. durch den Einsatz von Löschwasser) Abplatzungen erleiden oder sogar versagen. Damit stellt sich nach einem Brand von Gebäuden aus Naturstein immer die Frage der Standfestigkeit. Zu den einzelnen Natursteinen:

  > Sandstein ist ein überwiegend aus Quarz bestehendes Sedimentgestein, das durch die bei einem Brand entstehende Hitze mit erheblichen Temperaturschwankungen zur Kluftbildung (Rissbildung) und Abplatzungen neigt, was zu einer Stabilitätsverringerung des Steins führt.

  > Granit ist ein eher gleichkörniges und homogenes magmatisches Gestein. Bei einem Brand treten thermische Spannungen durch inhomogene mineralogische Zusammensetzungen im Stein auf, die ebenfalls zu intrakristallinen und interkristallinen Rissen im Stein führen. Bei Temperaturen über 600 Grad Celsius geht damit ein zunehmender Verlust der strukturellen Integrität und der Zusammenbruch des Mineralverbands einher.

  > Kalkstein ist ein Karbonatgestein. Schon bei geringen Temperaturen bauen sich Spannungen im Gestein auf, die zu Rissbildung und Verformungen führen können. Ab 600 Grad Celsius ist mit einer dauerhaften Schwächung des Steins durch chemische Vorgänge zu rechnen, bei ca. 700 Grad Celsius beispielsweise vermindert sich die Druckfestigkeit bei einer Reihe von Karbonatgesteine um ca. 40 %. Hinzu kommt, dass Kalkstein mit Wasser bzw. Wasserdampf (z. B. Löschwasser) reagiert und durch dessen Einwirkung zunehmend brüchig wird.

Sand- und Kalksteine verfügen darüber hinaus über ein relativ gutes Wasseraufnahmevermögen, z. B. von Löschwasser, sodass beispielsweise nach einem Brandschaden ggf. aufwendige Trocknungsmaßnahmen notwendig werden. Kommt Frost hinzu, sind weitere Schäden durch Rissbildung und Abplatzungen zu erwarten. In Räumen besteht bei einer Durchnässung u. a. die Gefahr der Schimmelbildung, was ebenfalls aufwendige Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht.

- Holz

  Holz war in den vergangenen Jahrhunderten ein beliebter Baustoff, da Holz in großer Menge zur Verfügung stand, leicht zu bearbeiten war und sowohl auf Zug als auch Druck belastet werden konnte. Insbesondere wurde es für Dachkonstruktionen, Holzdecken sowie Einrichtungen verwendet. Holz ist bekanntermaßen leicht brennbar, seine Entzündungstemperatur liegt zwischen 250 und 350 Grad Celsius. Insbesondere über Jahrhunderte getrocknetes Holz lässt sich leicht entzünden und eine schnelle Brandausbreitung erwarten. Nachteilig ist ebenfalls, dass Holz nach einem Löschansatz getrocknet werden muss, um Schäden durch Schimmel- und Fäulnisbildung zu verhindern. Als besonders problematisch haben sich in diesem Zusammenhang isolierte Holzdecken und durch Vertäfelungen abgedeckte Wandbereiche herausgestellt.

- Metallische Werkstoffe

  Vor der Erfindung von Stahl wurden als Baumaterialien verschiedenste Metalle und Legierungen (z. B. Eisen, Blei, Zink, Kupfer, Zinn) zum Bau und zur Ausschmückung von Gebäuden verwendet. Obwohl überwiegend nicht brennbar, können sie ihre Widerstandsfähigkeit bei höheren Temperaturen verlieren. Der Schmelzpunkt von Blei liegt bei ca. 330 Grad Celsius. Oft wurde Gusseisen für tragende Stützen verwendet. Gusseisen kann jedoch bei einem Brand mit plötzlicher Abkühlung zerspringen und damit seine Tragfähigkeit verlieren. In neueren historischen Gebäuden wurde teilweise auch Stahl verwendet, z. B. im Bereich von Decken- und Dachkonstruktionen. Im Brandfall verhält sich Stahl aber ungünstig, da er schon bei einer Temperatur von ca. 500 Grad Celsius ca. 50 % seiner Tragfähigkeit verliert, bei ca. 700 Grad Celsius ist mit dem Totalversagen der Stahlkonstruktion zu rechnen. Hinzu kommt, dass Stahl ein guter Wärmeleiter ist und bei Erwärmung seine Länge ändert (1,2 cm/100 Grad Celsius bei einem 10 m langen Stahlträger) und damit Gebäude zum Einsturz bringen kann.

Brandschadenerkenntnisse

Länderübergreifende verlässliche und aktuelle Statistiken über Brände in historischen Gebäuden sind dem Autor nicht bekannt. Die meisten der online verfügbaren Statistiken beruhen auf der Auswertung von Presseinformationen bzw. beziehen sich nur auf Teilbereiche und sind in der Regel nicht auf dem neuesten Stand.

Die Art und Weise, in der viele historische Gebäude gebaut wurden, schafft Brandsicherheitsprobleme. So tragen beispielsweise einige Baumerkmale zur schnellen Ausbreitung von Bränden bei (z. B. ungeteiltes Dach, vorhandene Hohlräume), während andere ein Feuer viele Stunden unbemerkt schwelen lassen können, bevor der Brand in einiger Entfernung vom eigentlichen Ursprungsort ausbricht. Die wohl größte Ausbreitungsgefahr für Feuer und Rauch besteht in diesem Zusammenhang in großen Räumen, zusammenhängenden Hohlräumen, längst vergessenen Gängen und Kanälen, Schornsteinen, Kaminabzügen, Lüftungsschächten und alten Kellerschächten. Hinzu kommt, dass wirksame Brandabschnittstrennungen fehlen (hohe Säulenkonstruktionen und Verstrebungen, offene Treppenaufgänge, Holzdecken und Holzwände).

Aus der Analyse von Schadenberichten geht hervor, dass Brände in historischen Gebäuden im Vergleich zu modernen Gebäuden eine höhere Großschadenwahrscheinlichkeit aufweisen. Es ist mit massiven Schäden, wenn nicht sogar Totalschäden zu rechnen. Dies liegt zum einen daran, dass diese Gebäude durch die verwendeten Baustoffe sowie die Ausgestaltung der Gebäude und Räume mit brennbaren Materialien eine hohe Brandlast aufweisen, und zum anderen, dass vorbeugende Brandschutzmaßnahmen nur selten anzutreffen sind. Dachkonstruktionen bestehen oft aus ausgedehnten Holzdachstühlen, die eine hohe Brandlast im Dach bedingen und leicht zu entzünden sind. Oft sind die Rettungs- und Angriffswege bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr nur bedingt gegeben, u. a. ist die Zugänglichkeit zu historischen Gebäuden oft eingeschränkt, z. B. durch enge Straßenverhältnisse, einsame Lage der Gebäude, schmale und steile Angriffswege. Meist sind auch nur unzureichende Unterlagen über die Gebäude und die einzelnen Räumlichkeiten vorhanden, z. B. zur Statik, Anordnung von Räumen, Treppen, Zugängen und zum Verlauf von Lüftungen und Kaminen, was ebenfalls einen effektiven Feuerwehreinsatz hindert.

Daneben ist zu bemerken, das Entstehungsbrände zu lange unentdeckt bleiben und damit die Feuerwehr verspätet alarmiert wird, da automatische Brandmeldeanlagen oft nicht

eingebaut sind. Ein Grund dafür ist, dass aus Gründen des Denkmalschutzes vorbeugende Brandschutzmaßnahmen (z. B. Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Hydrantenanlage) abgelehnt werden, da sie als Eingriffe in den originalen Zustand eines Gebäudes/von Räumen, aber auch der Ästhetik gesehen werden. Auch werden die damit verbundenen nicht unerheblichen finanziellen Aufwendungen als Hindernisgrund angeführt. Da für Gebäude nach dem Baurecht ein Bestandsschutz gilt, wird trotz besserer Erkenntnisse eine brandschutztechnische Nachrüstung als nicht notwendig erachtet, solange keine Gefahr für Leib und Leben gesehen wird. Aufgrund der hierdurch verursachten Verzögerung besteht für die Feuerwehr nur eine geringe Wahrscheinlichkeit, einen effektiven Innenangriff vornehmen zu können.

Zu einer weiteren Vergrößerung des Schadens ist aufgrund der mit einem Brand verbundenen Folgeerscheinungen zu rechnen, z. B. durch Rauch, Löschwasser und Feuchtigkeit.

Typische Auslöser für Brände in historischen Gebäuden sind veraltete Elektro- und Heizanlagen, Kerzen, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Brandstiftungen.[3] Weitere Brandursachen finden sich in Werkstätten und Lägern, Verkaufs- und Andenkenläden und durch Blitzschlag.

Empfehlenswerte Brandschutzmaßnahmen

Auch wenn immer wieder auf eventuelle Schäden durch Fehlauslösungen von Brandschutzmaßnahmen, z. B. Löschanlagen, bzw. auf die Unvereinbarkeit des nachträglichen Einbaus von Brandschutzmaßnahmen mit dem Denkmalschutz sowie den damit verbundenen hohen Kosten verwiesen wird, sollte man darüber nachdenken, vorbeugende Brandschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. Ein Brand kann einen immensen ideellen sowie finanziellen Schaden, wenn nicht sogar einen Totalverlust bedeuten. In vielen Fällen können heute Schutzmaßnahmen nachgerüstet und in die bestehende Substanz eingebettet werden, ohne den Originalzustand bzw. die Ästhetik des Objekts massiv zu beeinträchtigen. Oft lassen sich individuelle Lösungen für den nachträglichen Einbau automatischer Brandschutzanlagen finden, die den Gesamteindruck nicht stören und die denkmalpflegerischen Gesichtspunkte mitberücksichtigen.[4]

Notre Dame – eine monumentale Katastrophe

Am 15. April 2019 gegen 18 Uhr wurde am Fuß der 93 m hohen Turmspitze der Kathedrale Notre-Dame in Paris ein Feuer gesichtet. Die Flammen griffen schnell auf das Dach der Kathedrale über, das wegen der Vielzahl jahrhundertealter Eichenbalken, die das Dach stützten, „der Wald“ genannt wird.

Innerhalb von drei Stunden stürzte die Turmspitze auf das gewölbte Querschiff der Kathedrale.

Als das Feuer schließlich um 9:30 Uhr am nächsten Morgen gelöscht werden konnte, waren zwei Drittel des Dachs zerstört, ein Teil der Gewölbedecke eingebrochen und bis zu 400 Tonnen Blei von Dach und Turm zu giftigem Staub verschmolzen.

Größere Schäden im Inneren der Kathedrale wurden durch die steinerne Gewölbedecke der Kathedrale verhindert, sodass viele Kunstwerke und religiöse Relikte in Sicherheit gebracht werden konnten. Die Rauchschäden sind jedoch beträchtlich, und viele Kunstwerke im Außenbereich wurden beschädigt oder zerstört.

Die Schätzungen für die Kosten des Wiederaufbaus, der die Sicherung der 850 Jahre alten Struktur der Kathedrale, den Ersatz des Dachs und des Fachwerks sowie die Konservierung von Kunst und Mobiliar umfasst, variieren. Die endgültige Rechnung an den Staat wird sich voraussichtlich auf viele Hundert Millionen Euro belaufen.

Doch auch nach einem Jahr bleiben Unsicherheiten hinsichtlich der Stabilität des Gebäudes bestehen, da es schwierig war, 400 Tonnen schwere Gerüste, die zum Zeitpunkt des Brands aufgebaut waren und sich aufgrund der Brands verformt hatten, abzubauen. Die Restaurierungsarbeiten wurden auch durch die Notwendigkeit, Bleiverunreinigungen zu entfernen, und später im Herbst durch die Witterungsverhältnisse, wie starke Winde, verlangsamt.

Auch der Lockdown wegen Covid-19 verzögerte den Wiederaufbau. Im April 2020 sagte Jean-Louis Georgelin, der mit dem Wiederaufbauprojekt beauftragte Général d‘armée, voraus, dass die Kathedrale erst 2024 wiedereröffnet werden würde.

Als besonders empfehlenswerten Brandschutzmaßnahmen haben sich u. a. herausgestellt:[5]

- Einbau einer automatischen Brandmeldeanlage (z. B. Punkt-/Rauchansaugmelder). Hierdurch wird eine frühzeitige Alarmierung eines Entstehungsbrands ermöglicht, mit der Chance, den Schaden begrenzen zu können.
- Einbau einer automatischen Brandbekämpfungsanlage (z. B. Sprinkleranlage, Hochdruck-Wassernebelanlage). Insbesondere die Wasserhochdruckanlagen erlauben es nach Ansicht von Brandschutzexperten, mit vertretbarem Aufwand und ohne massive Eingriffe in den Originalzustand der Räume eine Brandbekämpfungsanlage zu installieren, die im Brandfall mit minimalem Wasserverbrauch eine erfolgreiche Brandbekämpfung verspricht.
- Einbau von Steigleitungen, Wandhydranten, um die Reaktionszeiten der Feuerwehr im Rahmen der Brandbekämpfung zu reduzieren und Löschwasser auch in schwer zugänglichen Bereichen zur Verfügung zu haben, z. B. Turmanlagen
- Einbau nachträglicher horizontaler und vertikaler Brandschutztrennung oder Ertüchtigung vorhandener Wände und Decken zu brandschutztechnischen Trennungen, insbesondere zwischen verschiedenen Gebäudeteilen, z. B. Haupthaus, Turm, Nebengebäude, Dachböden, um die Ausbreitung eines Brands und Folgeschäden durch Rauch zu begrenzen und die Chancen der Feuerwehr für eine erfolgreiche Löschung zu erhöhen
- Verwendung von nicht brennbaren Baustoffen sowie Austausch vorhandener brennbarer Baustoffe, um die Brandlast zu reduzieren
- Unterbringung von technischen Anlagen, z. B. Elektrounterverteilungen, Heizeinrichtungen, in eigenen feuerbeständig abgetrennten Räumen
- Implementierung organisatorischer Maßnahmen, z. B. Verbesserung der Ortskenntnis der öffentlichen Feuerwehr durch regelmäßige Besichtigungen und Übungen, Erstellung eines Feuerwehr- und Brandschutzplans. Neben Angabe von Zufahrten, Stellflächen und Löschwasserversorgung sollten auch Informationen über die Geschossgrundrisse und die Wertigkeit und Dringlichkeit der Bergung von vorhandenen Kulturgütern enthalten sein. Weitere Maßnahmen sind die Schaffung und Ausweisung von Feuerwehraufstellflächen, Erteilung eines Rauchverbots, Einführung des Erlaubnisscheins für Heißarbeiten sowie die generelle Beachtung von Ordnung und Sauberkeit.
- Verbesserung und Sicherung der Rettungswege, die auch als Angriffswege für die Feuerwehr dienen
- regelmäßige Überprüfung und Wartung sowie ggf. Anpassung der haustechnischen Anlagen, z. B. elektrischen Licht- und Kraftanlagen, Blitzschutzanlage sowie Heiz- und Lüftungsanlagen an den Stand der Technik. Hierzu gehören auch die Feuerungs- und Kaminanlagen
- bei notwendig werdenden Reparatur und Instandhaltungsmaßnahmen: Einsatz mobiler Brandmelder sowie Vorhaltung genügender Erstbrandbekämpfungsmittel, z. B. Feuerlöscher
- Unterbringung von Verkaufsräumen, z. B. für Souvenirs, in brandschutztechnisch abgetrennten Räumen oder Nebengebäuden
- Einbau einer automatischen Einbruchmeldeanlage mit direkter Alarmierung der Polizei, um Einbruchsversuchen und möglichen Brandstiftungen vorzubeugen

Lassen sich Brandschutzmaßnahmen, die Veränderungen am Gebäude mit sich bringen, nicht vermeiden, ist eine sorgfältige Planung und Absprache mit allen beteiligten Stellen erforderlich, um die Auswirkungen auf den architektonischen und historischen Charakter des Gebäudes zu minimieren und den Bedürfnissen aller Genüge zu tun. Festzuhalten bleibt, dass Brandschutzmaßnahmen in historischen Gebäuden und Objekten individuell betrachtet werden müssen, um gemeinsame und akzeptable Lösungen zu suchen, die sowohl die Belange des Denkmalschutzes und des Baurechts, den örtlichen Gegebenheiten sowie dem Brandschutz genügen. Die Gefährdungslage ist bei jedem Objekt unterschiedlich, sodass Standard- bzw. pauschale Lösungen in der Regel nicht umsetzbar sind.

Versicherung

Brände mit all ihren Begleiterscheinungen und die anschließende Regulierung von versicherten Schäden an historischen Gebäuden und Objekten stellen für einen Sachversicherer eine besondere Herausforderung dar. Nicht nur, dass im Vergleich zu neueren Gebäuden ein größeres Schadenausmaß zu erwarten ist, kommt hinzu, dass solche Gebäude besondere Konstruktionen und Ausführungen aufweisen, z. B. Decken, Fresken, Wandteppiche und Verschalungen, dekorative metallische Verzierungen und Kulturgüter betreffen, die teilweise einen unersetzlichen Wert darstellen.

Die Kosten für eine Reparatur bei einem Teilschaden bzw. für eine Wiederherstellung können erheblich steigen, da die Denkmalschutzstellen nach einem Schaden den Eigentümer

verpflichten können, das beschädigte Objekt im Originalzustand wiederherzustellen.

In Deutschland werden historische Gebäude in verschiedene Denkmalkategorien eingeteilt; Ähnliches gibt es in anderen Ländern, z. B. im Vereinigten Königreich:

- Kategorie A: Gebäude, die ohne eine besondere Bauausführung und Handwerkstechnik wiederhergestellt werden können
- Kategorie B: Gebäude, die mit besonderer Bauausführung und Handwerkstechnik in überschaubarem Umfang wiederhergestellt werden können
- Kategorie C: Gebäude, die nur mit besonderer Bauausführung und Handwerkstechnik in größerem Umfang wiederhergestellt werden können

Insbesondere die Kategorie C bedingt, dass nur besondere Baustoffe bzw. Handwerker mit besonderen Fähigkeiten und Handwerkstechniken für die Wiederherstellung zum Einsatz kommen, was die Verfügbarkeit entsprechender Handwerksbetriebe einschränkt und gleichzeitig die Kosten nach oben treibt.

Oft stellt sich nach einem Schadenfall heraus, dass die dem Versicherungsvertrag zugrunde liegende Versicherungssumme nicht den tatsächlichen Wiederherstellungskosten des Gebäudes oder Objekts entspricht und somit eine erhebliche Unterversicherung besteht, das heißt, dass ein angefallener Schaden durch den Versicherer nur teilweise reguliert wird, und der Eigentümer aufgrund der Unterversicherung einen beträchtlichen Teil der Wiederherstellungskosten aus eigener Tasche aufbringen muss.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass nach einem Brand die Wiederherstellungskosten für historische Gebäude in der Regel deutlich höher sind als bei herkömmlichen, modernen Gebäuden.

Im Rahmen der Schadenabwicklung ist es unabdingbar, die zuständige Denkmalschutzbehörde mit in die Schadenregulierung einzubeziehen. Oft sind deutliche Mehraufwendungen aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen aber auch durch die Anpassung an die heute gültigen baurechtlichen Anforderungen zu erwarten – abgesehen von zeitlichen Verzögerungen, die durch die Nichtverfügbarkeit autorisierter Handwerksbetriebe sowie von Baustoffen herrühren. Gegebenenfalls fallen weitere Schadenaufwendungen an, wenn eine Betriebsunterbrechungs- oder Mietverlustversicherung abgeschlossen wurde.

Versicherungssummenfestsetzung

Wie bereits erwähnt, stellt sich im Schadenfall häufig heraus, dass der versicherte Schaden den realen Wert des Objekts deutlich unterschreitet. Daher ist bei Abschluss eines Versicherungsvertrags die Festsetzung der richtigen und realen Versicherungssumme von existenzieller Bedeutung.[7] Leider gibt es keine standardisierten und allgemein gültigen Verfahren für die Versicherungssummenermittlung. Für Kirchen gibt es einen Leitfaden, der einen groben Überblick gibt, was und wie die einzelnen Bauteile eines Gebäudes betrachtet werden sollten.[8] Diese Aussagen können auch als Anhaltspunkte für andere historische Gebäude genommen werden.

Die Versicherungssummenermittlung beruht insbesondere auf:

- Kategorie des Denkmalschutzes
- Baujahr, architektonischer Stil sowie die verwendete Bautechnologie
- Qualität und Ausstattung des Gebäudes
- Lage des Gebäudes
- Größe des Gebäudes

Analysiert man Versicherungsverträge bei historischen Gebäuden, stellt man eine sehr unterschiedliche Herangehensweise für die Festsetzung der Versicherungssumme fest:

- Vollwertversicherung (like kind and quality)
  Der Versicherungswert repräsentiert die Wiederherstellungskosten des Gebäudes/Objekts in den Originalzustand. Im Falle eines Totalschadens ermöglicht dies dem Eigentümer, die Anlage in derselben Qualität und demselben Stil, im Einklang mit den geltenden Rechtsvorschriften (Denkmalschutz und Baurecht), vollständig wiederaufzubauen; im Falle eines Teilschadens die Reparatur und den Wiederaufbau der beschädigten und zerstörten Teile.

  Im Vergleich zu modernen Gebäuden ist die zu zahlende Versicherungsprämie für solche Vollwertdeckungen vergleichsweise hoch, denn sowohl Reparaturen als auch die Wiederherstellung historischer Gebäude und Objekte kosten deutlich mehr. Aus diesem Grund sind oft eingeschränkte Deckungskonzepte zu finden, die zu einer niedrigeren Versicherungsprämie führen, gleichzeitig im Schadenfall aber auch das Risiko des Eigentümers erhöhen, für den überschießenden Schadenbetrag selbst aufkommen zu müssen.

Beispielhafte Merkmalübersicht zur Einordnung denkmalgeschützter Gebäude

	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
Bauteil	Gebäude, die ohne eine besondere Bauausführung und Handwerkstechnik wiederhergestellt werden können Das Bauwerk lässt sich mit handelsüblichen Baustoffen und aktuellen Bautechniken reparieren)	Gebäude, die mit besonderer Bauausführung und Handwerkstechnik in überschaubarem Umfang wiederhergestellt werden können Zum größten Teil lässt sich das Haus mit handelsüblichen Baustoffen und aktuellen Bautechniken reparieren (überschaubarer denkmalfachlicher Aufwand).	Gebäude, die nur mit besonderer Bauausführung und Handwerkstechnik in größerem Umfang wiederhergestellt werden können Diese Bauwerke erfordern spezielle Baustoffe und Handwerkstechniken (hoher denkmalfachlicher Aufwand).
Dach	keine besondere Dachform, Baumaterialien oder Verlegetechniken	Dachform mit einfachen Gauben, besonders gestaltete Dachflächen	aufwendige Dachformen mit zahlreichen, aufwendig gestalteten Gauben und Türmen, handgeformte Tonziegel, spezielle Verlegetechniken
Fassade	keine künstlerische Bauverzierungen/ Fassadenschmuck	künstlerische Bauverzierungen/ Putzfassade mit einfacher Zier, Schmiedearbeiten	reichhaltig verzierte Fassaden mit Friesen, Haupt- und Gurtgesimsen, Säulen mit aufwendigen Kapitellen, Fassadenbemalungen, Steinmetzarbeiten, Schnitzwerke an Fachwerksbalken
Wände und Decken	einfach verputzt und tapeziert	einfache Stuckarbeiten und Holzvertäfelungen	historisch wertvolle Stuckarbeiten, z. B. Vouten, Konsolen, historisch wertvolle Decken-, Wandbemalungen und Tapeten, textile Wandbespannungen, Ornamente, aufwendige Holzvertäfelungen
Fenster	normale, heute gebräuchliche Fenster mit oder ohne Isolierverglasung	Holzkastenfenster, mit einfachen Fenstersprossen, einfache Blei- und Buntverglasungen	Holzfenster mit geschwungenen/aufwendig profilierten Fenstersprossen, Sonderanfertigungen von Beschlägen, aufwendig gestaltete Blei- bzw. Buntverglasungen
Türen	einfache Holztüren	doppelflügelige, einfach profilierte Vollholztüren mit einfachen Verglasungen und Verzierungen	aufwendig profilierte Vollholztüren mit künstlerisch gestalteten Verglasungen, Sonderanfertigungen von Beschlägen
Boden-beläge	Holzdielen, Parkettboden	Terrazzoböden, besonders gestaltete oder historische Originalbodenbeläge, z. B. Flechtbodenverlegung	künstlerisch gestaltete Fußböden, Parkett-, Fliesen- und Natursteinböden mit besonderer Verlegetechnik, Intarsienarbeiten
Treppen	massive Treppen/ einfache Holztreppen	Massiv- oder Holztreppen mit einfachen Verzierungen und Wendelungen	reich verzierte Treppen, geschwungene Konstruktionen, handgeschnitzte Handläufe und Brüstungen
Heizung	Standardheizung	einfache Kachelöfen und offene Kamine	aufwendig gestaltete historische Kachelöfen und offene Kamine

Quelle: Brandschutz in Baudenkmälern[6]

- Eingeschränkte Vollwertversicherung (modern material clause)
  Hierbei erfolgt die Festsetzung des Versicherungswerts auf der Basis der Rekonstruktion des Gebäudes/Objekts unter Verwendung moderner und leicht verfügbarer gleichwertiger Baustoffe und Materialien. Das heißt, die Deckung wird nicht für die vollen Kosten von Reparaturen bzw. Wiederherstellung an denkmalgeschützten Gebäuden ausreichen, insbesondere dann nicht, wenn die Herstellung des Originalzustands unter Verwendung originaler Handwerkstechniken und Baustoffe durch den Denkmalschutz gefordert ist.

- Erstrisikosumme (first loss and agreed value insurance)
  Im Schadenfall wird der Schaden nur bis zur vereinbarten Erstrisikosumme reguliert. Übersteigt der Wert der Wiederherstellung oder des Wiederaufbaus die vereinbarte Erstrisikosumme, wird der darüber hinausgehende Betrag alleine vom Eigentümer getragen. Häufig wird eine solche Erstrisikosumme entweder nach dem zu erwartenden maximalen Schaden oder nach den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Mitteln zur Begleichung der Versicherungsprämie bemessen.

- Ersatzwertversicherung (new building cover)
  Der vereinbarte Versicherungswert entspricht im Falle eines Totalschadens der Summe, die für die Errichtung eines modernen Ersatzgebäudes aufzuwenden wäre. Um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen, sollten alle Beteiligten wissen, dass dies mit der Denkmalbehörde abgestimmt sein sollte. Sollte es nur zu einem Teilschaden kommen, sind bei diesem Versicherungswertkonzept Komplikationen zu erwarten, wenn für die Reparatur die gesetzliche Vorgabe besteht, den Originalzustand wiederherzustellen.

- Gemeiner Wert (no rebuilding insurance)
  Der vereinbarte Versicherungswert beruht auf der Basis der Abbruchkosten für das Gebäude/Objekt. Eine solche Versicherung macht nur Sinn, wenn feststeht, dass im Schadenfall eine Wiederherstellung/ein Wiederaufbau ausgeschlossen ist.

Daneben ist es nicht unüblich, dass Eigentümer historischer Gebäude entscheiden, das Gebäude/Objekt nicht zu versichern. Dies ist insbesondere bei Gebäuden und Objekten der Fall, die sich in staatlichem Besitz befinden. Im Schadenfall greift dann die sog. Staatshaftung, in der ein Teil der Staatseinnahmen für die Wiederherstellung oder Reparatur der Gebäude/Objekte verwendet wird.

Die in der Versicherungswirtschaft üblichen Versicherungswert-Ermittlungsmethoden für Gebäude sowie Wertermittlungsmethoden von Architekten sind bei historischen Gebäuden und Objekten wenig zielführend und liefern in aller Regel falsche Ergebnisse. Im Gegensatz zur heutigen Bauweise ist bei denkmalgeschützten Häusern darauf zu achten, inwieweit besondere, heute nicht mehr übliche Baustoffe oder Handwerkstechniken bei der Gebäudeherstellung zur Ausführung kamen. Zusätzlich sind bei der Festsetzung des Versicherungswerts mögliche Erstrisikosummen wie Dekontaminationskosten, Aufräumkosten, Feuerlöschkosten, Sachverständigenkosten, Mehrkosten durch behördlich Wiederherstellungsauflagen und Schutzkosten mitzuberücksichtigen. Will man sicherstellen, dass die Versicherungssumme die Wiederherstellungskosten im Originalzustand repräsentiert, empfiehlt es sich, einen auf die Wertermittlung von historischen Gebäuden spezialisierten Sachverständigen zu beauftragen. Je nach Umfang und Art des zu versichernden Objekts kann es erforderlich sein, für einzelne Bereiche weitere spezialisierte Sachverständige einzubinden. Dies gilt insbesondere für Gebäude und Objekte, die der Denkmalkategorie C zuzurechnen sind.

Überlegungen zum Underwriting

Historische Gebäude und Objekte stellen aus Sicht der Sachversicherung immer Sonderfälle dar, da es sich um einzigartige Werke handelt. Wie schon ausgeführt, repräsentieren historische Objekte ein höheres Exposure, da die Wahrscheinlichkeit eines großen Schadens oder Totalschadens erhöht ist. Auch im Teilschadenfall ist mit höheren Schadenfallaufwendungen zu rechnen.

Daher sind im Vergleich zu Standardgebäuden die Risiken und Gefährdungen sowie ihre Schadenauswirkungen komplexer und verlangen beim Underwriting ein höheres Maß an Aufmerksamkeit.

Wird der Sachversicherung ein historisches Objekt angetragen, empfiehlt es sich, folgende Apekte beim Underwriting abzuwägen:

- Versicherungsfähigkeit des Objekts (u. a. Erhaltungszustand, Terrorismus-Exposure, Brandstiftungsrisiko)
- Anschrift, Lage und Zugänglichkeit des zu versichernden Objekts einschließlich der Angabe der Nachbarschaftsbebauung und -nutzung
- Zustand der haustechnischen Anlagen, z. B. Elektro-, Heiz-, Lüftungsanlagen
- Nutzung einschließlich eventuell vorhandener Nebenbetriebe, z. B. Souvenir-/Verkaufsshop, Läger, Werkstätten

- Denkmalschutzkategorie
- Versicherungsumfang (Gebäude, Einrichtung, Betriebsunterbrechungsversicherung (z. B. bei kommerzieller Nutzung), Mietverlust)
- versicherte Inhalte und Wert dieser Einrichtungen, z. B. Polster, Wandteppiche, Holzfiguren, Mobiliar, Gemälde, Instrumente, Sammlungen sowie weitere Kunstwerke;. Klarstellung, ob sie in den Deckungsumfang des Versicherungsvertrags fallen und wie ihr Versicherungswert ermittelt wurde
- versicherte Gefahren (Flexa, benannte Gefahren, Allgefahrendeckung)
- Basis der Versicherungswertermittlung, verwendete Methode zur Versicherungssummenermittlung sowie Abschätzung, inwieweit eine mögliche Komprimierung des Versicherungswerts im Hinblick zu den realen Wiederherstellungskosten besteht
- Beruht die Versicherungssummenermittlung auf der Grundlage eines Gutachtens, ist es empfehlenswert, den Namen des Gutachters, das Alter der Expertise (sollte nicht älter als 3 bis 4 Jahre sein) sowie die Qualifikation des Gutachters zu kennen.
- vereinbarte Basis der Entschädigung im Schadenfall, z. B. Wiederherstellungskosten in den Originalzustand, vereinbarter Versicherungswert, Abbruchwert
- versicherte Erstrisikosummen, u. a. Schutzkosten für temporäre Einlagerungen und Aufwendungen zur Sicherung der Schadenstätte
- vorhandene Brandschutzmaßnahmen sowie möglicherweise vorhandene Defizite
- Durchführung regelmäßiger Wartung und Instandhaltung sowie unverzügliche Beseitigung bestehender Defizite, Abnahmeatteste, Revisionsatteste
- Bereitschaft des Eigentümers, bestehende Brandschutzdefizite zu beheben
- bestehende Unterversicherungsregelung
- vereinbarte Selbstbehalte, Höchstentschädigungen
- erwarteter Höchstschaden (MFL/PML), insbesondere unter Berücksichtigung der Brandfolgeschäden und versicherter Erstrisikosummen
- zu erwartende Auflagen des Denkmalschutzes nach einem Schadenfall im Falle eines Teil- oder Totalschadens
- vorhandene Dokumentationen über das zu versichernde Objekt und Lagerung dieser Informationen zur Wiederherstellung (z. B. Laserscans, Zeichnungen, Fotografien)
- vorhandene Risikobesichtigungsberichte und Einschätzung des Besichtigers
- Schadenhistorie

Auf der Basis der vorstehenden Informationen ist es möglich, für den entsprechenden Versicherungsschutz eine adäquate Versicherungsprämie zu kalkulieren, die dem Gefährdungsexposure entspricht. Dabei ist zu beachten, das sich in der Sachversicherung üblicherweise gebräuchliche Prämiensätze auf die Neuwertversicherung von Gebäuden und Inhalten beziehen; wird aber die Versicherung auf der Basis einer vertraglich vereinbarten Versicherungssumme eingekauft, die nur einen Teilwert der Vollwertsumme darstellt, sind diese Prämiensätze ungeeignet und bedürfen einer entsprechenden Anpassung.

Zusammenfassung

Historische Gebäude und Objekte stellen aufgrund ihrer Einzigartigkeit, Komplexität sowie der damit verbunden rechtlichen Situation eine besondere Herausforderung dar, auch für den Sachversicherer. Hohe Brandlasten durch brennbare Baustoffe in Verbindung mit fehlenden oder unzureichenden Brandabschnittstrennungen, automatischen Brandmelde- und Brandbekämpfungsanlagen sowie erschwerte Bedingungen für einen Löschangriff durch die Feuerwehr lassen eine höhere Großschadenwahrscheinlichkeit erwarten, wenn nicht sogar einen Totalschaden.

Vor der Übernahme der Versicherung ist eine gründliche Abfrage, Überprüfung und Analyse des zugrunde liegenden Exposures notwendig, um in einem Schadenfall keine Überraschungen zu erleben.

Nach einem Schadenfall ist im Vergleich zu den üblichen Standardrisiken mit einer aufwendigeren Schadenregulierung zu rechnen, da verschiedene Parteien, wie z. B. Eigentümer, Denkmalschutz- und Baubehörden unterschiedliche Ziele verfolgen, die dazu führen, dass im Vergleich zu modernen Gebäuden die Kosten für eventuelle Reparaturen oder für die Wiederherstellung deutlich steigen. Hinzu kommt, dass sich in Schadenfällen immer wieder herausstellt, das die versicherten Werte zu knapp bemessen sind und nicht die notwendigen Kosten für die Wiederherstellung des Originalzustandes decken. Insofern erfordert die Annahme und das Underwriting von historischen Gebäuden und Objekten eine größere Aufmerksamkeit.

Literturhinweise

Protecting Historic Homes, Timothy P. O'Brien, Personal Risk Management, Mai 2016.

Insurance for Historic Buildings: A Risky Business, Richard Sutch, https://www.buildingconservation.com/articles/insure/insure.htm.

Insuring Heritage Buildings in Canada, BR019-10Sep10, www.ecclesiastical.ca.

Historic England 2018. Insuring Historic Buildings and other Heritage Assets, Swindon: Historic England, https://historicengland.org.uk/advice/technical-advice/.

Protecting history, insuring historic structures requires careful attention to unique features By Joseph J. Hunter-Lattak, CPCU, AIM, AMIM, http://roughnotes.com/rnmagazine/2010/september2010/2010_09p012.htm.

Kabat, S.: Brandschutz in Baudenkmälern, Stuttgart: Kohlhammer Verlag 1996, Deutschland.

Fire Protection Performance Evaluation for Historic Buildings, JOHN M. WATTS, JR., Fire Safety Institute, P.O. Box 674, Middlebury, VT 05753, Journal of FIRE PROTECTION ENGINEERING, Vol. 11—November 2001, 197.

Endnoten

1 Siehe u. a. „It's time to protect our heritage and stop burning it", FM Global, 2019, USA.

2 Ulrich Obojes, Michael Unterwurzbacher, Andreas Sachser und Peter W. Mirwald, Wie viel Hitze verträgt der Stein?, S. 601–606, www.mediatum.ub.tum.de.

3 U. a. Sylvester Kabat, Entstehungshäufigkerit von Bränden in Kirchen, 2009. Praxis Ratgeber zur Denkmalpflege, Informationsschriften der Deutschen Burgenvereinigung e. V., Beirat für Restaurierung, Brandschutz in historischen Bauten, Denkmalgerechter Brandschutz: Regeln und Maßnahmen, Kabat/Werther/Westf., Werther/Westf., Museum Peter August Böckstiegel, Gedankenaustausch 2019 4. April 2019.

4 Kulturgüter verdienen Schutz – auch Brandschutz!, BVFA, https://www.bvfa.de/62/themen/branchen-im-brennpunkt/kulturhistorische-staetten/.

5 S. a.: Brandschutz in historischen Gebäuden-Empfehlungen zur Schadenverhütung, VdS Verlag Köln, VdS 2171: 2008-12 (02), https://shop.vds.de/de/download/5a243b482621644b-f38ae179adca7f0d/.

6 Kabat, S.: Brandschutz in Baudenkmälern, Stuttgart: Kohlhammer Verlag 1996, Germany.

7 Siehe hierzu Ronen, Die Versicherungssumme – essenziell und doch vernachlässigt, https://de.genre.com/knowledge/publications/pmint20-1-de.html.

8 Insurance valuation for Churches, Beaufort House, Brunswick Road, Gloucester GL1 1JZ, www.ecclesiastical.com.

Über den Autor

Leo Ronken *ist Senior Underwriting Consultant in der Abteilung Global Underwriting der Gen Re in Köln.*
Tel. +49 221 9738 939
E-Mail: leo.ronken@genre.com

Underwriting Checkliste für historische Gebäude

- ☐ Name und Adresse des Versicherungsobjekts sowie des Eigentümers
- ☐ Baujahr einschließlich eventueller Renovierungsdaten
- ☐ Kategorie des Denkmalschutzes einschließlich bestehender baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Auflagen
- ☐ Bauart des Gebäudes (verwendete Baustoffe/-materialien, Verarbeitung, Design, Stil)
- ☐ Versicherungswert (NRV; ACV; Abbruchkosten, vereinbarte Höchstentschädigung
- ☐ Experte für die Ermittlung des Versicherungswerts (Methode, Expertise, Alter der Expertise, Qualifikation des Sachverständigen)
- ☐ Deckungsumfang (benannte Gefahren, Allgefahrendeckung, inkl. Naturgefahren, Terrorismus)
- ☐ besondere Gestaltungsmerkmale (z. B. vorhandene Inneneinrichtung und -ausstattung, Wertgutachten der Inneneinrichtung)
- ☐ Besichtigung und Dokumentation des Versicherungsobjekts (Name und Expertise des Besichtigers, Zeitpunkt der Besichtigung, Dokumentation der Besichtigungsergebnisse)
- ☐ vereinbarte Deckungserweiterungen
  - ☐ Reparatur mit Materialien gleicher Art, Güte und Verarbeitung
  - ☐ erhöhte Aufwendungen für behördliche Wiederherstellungsauflagen
  - ☐ Aufräum- und Feuerlöschkosten
  - ☐ Konservierungs- und temporäre Einlagerungskosten für unbeschädigte Teile/Bereiche
  - ☐ notwendige Kosten für Gutachter und Sachverständige
  - ☐ Betriebsunterbrechungsversicherung/Mietverlustvereinbarungen für entgangene Einnahmen, z. B. Eintrittsgelder, Mieten
  - ☐ vereinbarte Zusatzklauseln
  - ☐ Selbstbehalte und Höchstentschädigungssummen
- ☐ vorhandene Schutzmaßnahmen
  - ☐ Art, Umfang sowie Alarmierungseinrichtung automatischer Brandmeldeanlage
  - ☐ Art, Umfang, Löschwirksamkeit sowie Zustand vorhandener Brandbekämpfungseinrichtungen (Basis der Errichternorm, Errichterfirma, Abnahmeprüfung, wiederkehrende Prüfungen, Behebung bestehender Mängel)
  - ☐ Einbruchmeldeanlage mit Alarmierungseinrichtung zu einer Hilfe leistenden Stelle
  - ☐ zentrale Wasserabsperreinrichtungen und Wassermelder mit entsprechender Alarmierung zu einer Hilfe leistenden Stelle
  - ☐ vorhandene brandschutzwirksame bauliche Trennungen und feuerwiderstandfähige Abschottung vorhandener Öffnungen und Durchbrüche
  - ☐ Unterbringung technischer Betriebsräume (z. B. Elektrounterverteilungen, Heizräume)
  - ☐ vorhandene organisatorische Maßnahmen (z. B. Feuerwehrplan, Brandschutzplan, Rauchverbot, Heißarbeiten-Erlaubnisscheinverfahren, vorhandene Dokumentationen über das zu versichernde Objekt (Zeichnungen, Pläne, Scans, Fotografien), Plan zur Rettung von Kulturgütern im Schadenfall, Ordnung und Sauberkeit, Unterweisung des Personals, z. B. in Bezug auf Erstbrandbekämpfung, regelmäßige Wartung und Instandhaltung einschließlich aktueller Prüfungsprotokolle)
  - ☐ abwehrende Brandschutzmaßnahmen
    - ☐ zuständige öffentliche Feuerwehr
    - ☐ Ortskenntnis der Feuerwehr und regelmäßige Übungen
    - ☐ vorhandene Löschwasserentnahmestellen, z. B. Steigleitungen, Wandhydraten
    - ☐ Zugangsmöglichkeiten sowie ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr
    - ☐ Maßnahmen zur Personenrettung, z. B. Flucht- und Rettungswege
    - ☐ Schadenhistorie der letzten 5 bis 10 Jahre

The people behind the promise®

genre.com | genre.com/perspective | Twitter: @Gen_Re

General Reinsurance AG
Theodor-Heuss-Ring 11
50668 Köln
Tel. +49 221 9738 0
Fax +49 221 9738 494

Fotos © danymages, IvanBastien, DarthArt, anyaivanova, Booblgum

Diese Informationen wurden von der Gen Re zusammengestellt und dienen als Hintergrundinformationen für unsere Kunden sowie unsere Fachmitarbeiter. Die Informationen müssen eventuell von Zeit zu Zeit überarbeitet und aktualisiert werden. Sie sind nicht als rechtliche Beratung anzusehen. Bitte sprechen Sie mit Ihrem Rechtsberater, ehe Sie sich auf diese Informationen berufen.

© General Reinsurance AG 2020