

Präambel zu den Allgemeinen Wohngebäude Versicherungsbedingungen  
(VGB 2022 - Wohnflächenmodell)

Die Verbundene Wohngebäudeversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Sachschäden an Ihrem Gebäude. Versicherbar sind Schäden durch die in diesen Versicherungsbedingungen zusammengefassten (verbundenen) Gefahren. Welche der versicherbaren Gefahren (z. B. Brand, Sturm und Hagel, Leitungswasser) tatsächlich versichert sein sollen, vereinbaren Sie mit uns. Wird das Gebäude zerstört oder beschädigt, entschädigen wir Sie für dessen Wiederherstellung nach den unten stehenden Bestimmungen. In der Regel vereinbaren wir mit Ihnen die Wiederherstellung in gleicher Art und Güte im neuwertigen Zustand in der Form einer Gleitenden Neuwertversicherung Plus. Das „Plus“ steht für die Einbeziehung von Mehrkosten, die durch öffentlich-rechtliche Auflagen sowie Preissteigerungen zwischen Versicherungsfall und Wiederherstellung entstehen können. Wir übernehmen auch eine Reihe von Folgekosten (z. B. Aufräumungs- und Abbruchkosten), die ein Schadenereignis auslöst.

Die „Allgemeinen Wohngebäude Versicherungsbedingungen“ sind die Vertragsgrundlage für Ihre Verbundene Wohngebäudeversicherung.

Auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichten wir. Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Ihrem besseren Verständnis dieser Versicherungsbedingungen dienen folgende rechtlich unverbindliche Begriffserläuterungen:

**Versicherungsnehmer:** Das sind Sie als unser Vertragspartner und Käufer des Versicherungsschutzes.

**Versicherungsfall:** Der Versicherungsfall ist das Ereignis, für das wir Entschädigung leisten.

**Ausschlüsse:** Ein Ausschluss beschreibt eine Gefahr, eine Schadenart oder eine Sache, für die kein Versicherungsschutz besteht.

Ausschlüsse dienen der Abgrenzung des Leistungsversprechens und gewährleisten, dass der Versicherungsschutz kalkulierbar bleibt.

Sie finden sie in den Bedingungen entweder als generelle Ausschlüsse (z. B. Krieg) oder in Bestimmungen zu einzelnen Gefahren und Schäden sowie bei der Beschreibung der versicherten Sachen.

**Gleitende Neuwertversicherung Plus:** Die Gleitende Neuwertversicherung Plus geht von einem Betrag aus, der aufzuwenden ist, um ein Gebäude in gleicher Art und Güte wiederherzustellen. Wir berücksichtigen dabei automatisch eventuelle Mehrkosten durch öffentlich-rechtliche Wiederherstellungsbeschränkungen. Außerdem passen wir den Versicherungsschutz an die Preisveränderungen der Baukosten für das Gebäude an. Diese Anpassung wirkt sich sowohl auf die Versicherungsleistung als auch Ihren Versicherungsbeitrag aus.

**Obliegenheiten:** Das sind Ihre Verhaltenspflichten vor, während und nach dem Versicherungsfall. Zum Beispiel müssen Sie Sicherheitsvorschriften zum Brand- oder Frostschutz einhalten. Wenn Sie Obliegenheiten verletzen, gefährden Sie Ihren Versicherungsschutz.

**Realgläubiger:** Realgläubiger sind Kreditgeber, die ihre Forderung über ein im Grundbuch eingetragenes Grundpfandrecht (z. B. Hypothek, Grundschuld) gesichert haben. Das können z. B. Banken oder Bausparkassen sein. Die Interessen der Realgläubiger sind im Rahmen einer Wohngebäudeversicherung gesetzlich geschützt. Sie müssen u. a. bei Zahlung von

Versicherungsleistungen und der Beendigung des Versicherungsvertrages einbezogen werden.

**Allgemeine Wohngebäude Versicherungsbedingungen  
(VGB 2022 - Wohnflächenmodell)**

Musterbedingungen des GDV  
(Stand: November 2023)

<b>Teil A</b>	
<b>A 1</b>	<b>Welche Gefahren sind versicherbar? Welche Schäden sind versichert?</b>
<b>A 2</b>	<b>Welche generellen Ausschlüsse gibt es?</b>
<b>A 3</b>	<b>Was ist unter Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz und Explosion zu verstehen? Welche Schäden sind darüber hinaus versichert? Welche Schäden sind hier nicht versichert?</b>
<b>A 4</b>	<b>Was ist unter der Gefahr Leitungswasser zu verstehen? Welche Schäden sind hier nicht versichert?</b>
<b>A 5</b>	<b>Was ist unter Naturgefahren (Sturm, Hagel und weitere Naturgefahren) zu verstehen? Welche Schäden sind versichert? Welche Schäden sind hier nicht versichert?</b>
<b>A 6</b>	<b>Welche Sachen sind versichert?</b>
<b>A 7</b>	<b>Was versteht man unter Gebäuden, Gebäudebestandteilen, Gebäudezubehör, Terrassen und weiteren Grundstücksbestandteilen? Welche Sachen sind nicht versichert und welche zusätzlich versicherbar?</b>
<b>A 8</b>	<b>Was ist unter dem Versicherungsort zu verstehen?</b>
<b>A 9</b>	<b>Was gilt für Selbstbeteiligungen im Versicherungsvertrag?</b>
<b>A 10</b>	<b>Welche Regelungen gelten für Wohnungs- und Teileigentum?</b>
<b>A 11</b>	<b>Welche Kosten sind versichert?</b>
<b>A 12</b>	<b>Was ist unter Mietausfall und Mietwert zu verstehen? In welchem Umfang sind sie versichert?</b>
<b>A 13</b>	<b>In welchem Umfang besteht Versicherungsschutz?</b>
<b>A 14</b>	<b>Wie wird der Beitrag ermittelt?</b>
<b>A 15</b>	<b>Was sind die Grundlagen der Anpassung von Versicherungsschutz und Beitrag?</b>
<b>A 16</b>	<b>Was geschieht bei einer nachträglichen Änderung eines Beitragsmerkmals?</b>
<b>A 17</b>	<b>Wie wird die Entschädigung ermittelt?</b>

<b>A 18</b>	<b>Welche Regeln gelten für das Sachverständigenverfahren?</b>
<b>A 19</b>	<b>Wann wird die Entschädigung gezahlt und wie wird sie verzinst?</b>
<b>A 20</b>	<b>Welche vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften (zusätzliche Obliegenheiten) hat der Versicherungsnehmer vor dem Versicherungsfall zu erfüllen?</b>
<b>A 21</b>	<b>Welche besonderen Umstände erhöhen die Gefahr?</b>
<b>A 22</b>	<b>Welche Besonderheiten gelten bei Kündigungen und angemeldeten Realrechten?</b>
<b>A 23</b>	<b>Was gilt, wenn versicherte Sachen veräußert werden?</b>

## Teil A

---

### **A 1 Welche Gefahren sind versicherbar? Welche Schäden sind versichert?**

Der Versicherer entschädigt für versicherte Sachen, die durch folgende Ereignisse (Gefahren) zerstört oder beschädigt werden oder infolge solcher Ereignisse abhandenkommen:

- A 1.1 Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz; Explosion; Verpuffung; Implosion; Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs; Fahrzeuganprall; Sengschäden; Rauch- und Rußschäden;
- A 1.2 Leitungswasser;
- A 1.3 Naturgefahren;
- A 1.3.1 Sturm, Hagel;
- A 1.3.2 die weiteren Naturgefahren (Elementargefahren) Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

Jede der Gefahrengruppen nach A 1.1, A 1.2 und A 1.3.1 kann auch einzeln versichert werden. Weitere Naturgefahren (Elementargefahren) nach A 1.3.2 können ausschließlich in Verbindung mit einer oder mehreren unter A 1.1, A 1.2 und A 1.3.1 genannten Gefahren versichert werden.

### **A 2 Welche generellen Ausschlüsse gibt es?**

- A 2.1 Ausschluss Krieg

Nicht versichert sind Schäden durch Krieg, kriegsähnliche Ereignisse, Bürgerkrieg, Revolution, Rebellion oder Aufstand. Das gilt ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen.

- A 2.2 Ausschluss Innere Unruhen

Nicht versichert sind Schäden durch Innere Unruhen. Das gilt ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen.

- A 2.3 Ausschluss Kernenergie

Nicht versichert sind Schäden durch Kernenergie, nukleare Strahlung oder radioaktive Substanzen. Das gilt ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen.

### **A 3 Was ist unter Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz und Explosion zu verstehen? Welche Schäden sind darüber hinaus versichert? Welche Schäden sind hier nicht versichert?**

#### **A 3.1 Brand**

Brand ist ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag.

Versichert sind auch Schäden durch einen Brand, der aus einem Nutzfeuer entstanden ist.

#### **A 3.2 Blitzschlag**

Blitzschlag ist der unmittelbare Übergang eines Blitzes auf Sachen.

### **A 3.3            Überspannung durch Blitz**

Überspannung durch Blitz ist ein Schaden, der durch Überspannung, Überstrom oder Kurzschluss infolge eines Blitzes oder durch sonstige atmosphärisch bedingte Elektrizität an versicherten elektrischen Einrichtungen und Geräten entsteht.

### **A 3.4            Explosion, Verpuffung**

Explosion und Verpuffung sind plötzlich verlaufende Kraftäußerungen, die auf dem Ausdehnungsbestreben von Gasen oder Dämpfen beruhen. Der Unterschied zwischen Explosion und Verpuffung liegt in der Intensität der Kraftäußerung.

Die Explosion eines Behälters (Kessel, Rohrleitung usw.) liegt nur unter besonderen Voraussetzungen vor. Die Wandung muss in einem solchen Umfang zerrissen werden, dass ein plötzlicher Ausgleich des Druckunterschieds innerhalb und außerhalb des Behälters stattfindet. Wird im Innern eines Behälters eine Explosion durch chemische Reaktion hervorgerufen, so ist ein Zerreißen seiner Wandung nicht erforderlich.

### **A 3.5            Implosion**

Implosion ist ein plötzlicher, unvorhersehbarer Zusammenfall eines Hohlkörpers durch äußeren Überdruck infolge eines inneren Unterdrucks.

### **A 3.6            Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder Ladung**

Versichert ist der Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs. Gleiches gilt für den Anprall oder Absturz seiner Teile oder seiner Ladung.

### **A 3.7            Fahrzeuganprall durch Straßen-, Schienen- oder Wasserfahrzeuge**

Versichert ist der Anprall von Straßen-, Schienen- oder Wasserfahrzeugen an versicherten Sachen. Das gilt auch für den Anprall ihrer Teile oder ihrer Ladung.

Nicht versichert sind Schäden, die durch Straßen- oder Wasserfahrzeuge entstehen, deren Halter oder Lenker der Versicherungsnehmer oder ein Bewohner des Gebäudes ist.

Nicht versichert sind Schäden an Fahrzeugen, Straßen und \_\_\_\_\_.

### **A 3.8            Sengschäden**

Versichert sind Sengschäden, die aus einem Ereignis nach A 3.1. bis A 3.7 entstanden sind.

Sengschäden aus anderen Ursachen sind bis zu \_\_\_\_ Euro versichert.

### **A 3.9            Rauch- und Rußschäden**

Versichert sind Rauch- und Rußschäden, die aus einem Ereignis nach A 3.1. bis A 3.8 entstanden sind.

Darüber hinaus sind Schäden versichert, die dadurch entstehen, dass Rauch und Ruß versicherte Sachen unmittelbar beschädigt oder zerstört. Voraussetzung ist, dass der Rauch und Ruß plötzlich bestimmungswidrig aus Feuerungs-, Heizungs-, Koch- oder Trocknungsanlagen auf dem Versicherungsgrundstück austritt.

Die Entschädigung ist auf \_\_\_\_\_ Euro begrenzt.

Nicht versichert sind Schäden, die dadurch entstehen, dass Rauch und Ruß allmählich einwirken (z. B. Fogging).

### **A 3.10 Nicht versicherte Schäden**

Nicht versichert sind

A 3.10.1 Schäden durch Erdbeben. Das gilt ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen.

A 3.10.2 Schäden an Verbrennungsmotoren durch die im Verbrennungsraum der Maschine auftretenden Explosionen. Ferner Schäden, die an Schaltorganen von elektrischen Schaltern entstehen, und zwar durch den in ihnen auftretenden Gasdruck. Versicherungsschutz besteht aber, wenn diese Schäden Folge eines versicherten Schadenereignisses nach A 3.1 sind.

### **A 4 Was ist unter der Gefahr Leitungswasser zu verstehen? Welche Schäden sind hier nicht versichert?**

#### **A 4.1 Versicherte Gefahren und Schäden**

Unter die Gefahr Leitungswasser fallen:

A 4.1.1 Leitungswasserschäden;

A 4.1.2 Bruchschäden innerhalb von Gebäuden;

A 4.1.3 Bruchschäden außerhalb von Gebäuden.

#### **A 4.2 Leitungswasserschäden**

Leitungswasser ist Wasser, das bestimmungswidrig ausgetreten ist aus:

A 4.2.1 Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen;

A 4.2.2 den mit diesen Rohren bzw. Schläuchen verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen;

A 4.2.3 Heizungs- oder Klimaanlageanlagen;

A 4.2.4 Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen;

A 4.2.5 Wasserbetten oder Aquarien.

Als Leitungswasser gelten auch Betriebsflüssigkeiten aus Heizungs- oder Klimaanlageanlagen sowie Wasserdampf. Ausgenommen davon sind die Flüssigkeiten, die zur Energieerzeugung bestimmt sind.

Versichert sind auch Schäden, die durch Wasser entstehen, welches aus innerhalb des Gebäudes verlaufender Regenrohren bestimmungswidrig ausgetreten ist.

Der Ausschluss von Schäden durch Witterungsniederschläge nach A 4.5.3 gilt nicht.

#### **A 4.3 Bruchschäden innerhalb von Gebäuden**

Versichert sind innerhalb von Gebäuden:

- A 4.3.1 frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren
- A 4.3.1.1 der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen) und der Gasversorgung oder den damit verbundenen Schläuchen;
- A 4.3.1.2 von Heizungs- oder Klimaanlageanlagen;
- A 4.3.1.3 von Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen;
- A 4.3.1.4 der Regenentwässerung.

Das setzt voraus, dass diese Rohre nach A 4.3.1 kein Bauteil von Heizkesseln, Boilern oder vergleichbaren Anlagen sind.

- A 4.3.2 frostbedingte Bruchschäden an folgenden Installationen
- A 4.3.2.1 Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen (z. B. Wasser- und Absperrhähne, Ventile, Geruchsverschlüsse, Wassermesser) sowie deren Anschlussschläuche;
- A 4.3.2.2 Heizkörper, Heizkessel, Boiler oder vergleichbare Teile von Heizungs- oder Klimaanlageanlagen.

Als innerhalb des Gebäudes gilt der gesamte Baukörper, einschließlich der Bodenplatte.

Rohre von Solarheizungsanlagen auf dem Dach gelten als Rohre innerhalb des Gebäudes.

Soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, sind Rohre und Installationen unterhalb der Bodenplatte (tragend oder nicht tragend) nicht versichert.

#### **A 4.4 Bruchschäden außerhalb von Gebäuden**

Versichert sind außerhalb von Gebäuden frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung (*alternativ* und \_\_\_) oder an Rohren von Heizungs- oder Klimaanlageanlagen. Dies gilt soweit der Versicherungsnehmer die Gefahr für diese Rohre trägt und

- A 4.4.1 sie der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen
- oder
- A 4.4.2 sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden.

Die Entschädigung für Bruchschäden an Zuleitungsrohren, die nicht der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, ist je Versicherungsfall auf den vereinbarten Betrag begrenzt.

Die Entschädigung für Bruchschäden an Zuleitungsrohren, die sich nicht auf dem Versicherungsgrundstück befinden, ist je Versicherungsfall auf den vereinbarten Betrag begrenzt.

#### **A 4.5 Nicht versicherte Schäden**



Nicht versichert sind ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen - es sei denn, im Folgenden sind solche genannt - Schäden durch

- A 4.5.1 Plansch- oder Reinigungswasser;
- A 4.5.2 Schwamm sowie alle Arten von Hausfäulepilzen;
- A 4.5.3 Grundwasser, stehendes oder fließendes Gewässer, Überschwemmung oder Witterungsniederschläge oder einen durch diese Ursachen hervorgerufenen Rückstau;
- A 4.5.4 Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch;
- A 4.5.5 Erdsenkung oder Erdrutsch, es sei denn, dass Leitungswasser nach A 4.2 die Erdsenkung oder den Erdrutsch verursacht hat;
- A 4.5.6 Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz; Explosion; Verpuffung; Implosion; Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs; Fahrzeuganprall; Sengschäden; Rauch- und Rußschäden;
- A 4.5.7 Öffnen der Sprinkler oder Bedienen der Berieselungsdüsen wegen eines Brandes, durch Druckproben oder durch Umbauten oder Reparaturarbeiten an dem versicherten Gebäude oder an der Wasserlösch- oder Berieselungsanlage;
- A 4.5.8 Sturm, Hagel.

Nicht versichert sind Schäden an Gebäuden oder an Gebäudeteilen, die nicht bezugsfertig sind. Dies gilt auch für die in diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen befindlichen Sachen.

## **A 5 Was ist unter Naturgefahren (Sturm, Hagel und weitere Naturgefahren) zu verstehen? Welche Schäden sind versichert? Welche Schäden sind hier nicht versichert?**

### **A 5.1 Sturm**

A 5.1.1 Ein Sturm ist eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8 nach der Beaufortskala (Windgeschwindigkeit mindestens 62 km pro Stunde).

Ist die Windstärke für den Schadenort nicht feststellbar, wird Sturm unterstellt, wenn der Versicherungsnehmer einen der folgenden Sachverhalte nachweist:

A 5.1.1.1 Die Luftbewegung hat in der Umgebung des Versicherungsgrundstücks Schäden an Gebäuden in einwandfreiem Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen anderen Sachen angerichtet.

A 5.1.1.2 Der Schaden kann wegen des einwandfreien Zustands des versicherten Gebäudes oder des Gebäudes, in dem sich die versicherten Sachen befunden haben, nur durch Sturm entstanden sein. Das gilt auch für Gebäude, die baulich mit dem versicherten Gebäude verbunden sind.

### **A 5.2 Hagel**

Hagel ist ein fester Witterungsniederschlag in Form von Eiskörnern.

### **A 5.3 Versicherte Sturm-/Hagelereignisse**

Versichert sind nur Schäden, die wie folgt entstehen:

- A 5.3.1 Sturm oder Hagel wirken unmittelbar auf versicherte Sachen oder auf Gebäude ein, in denen sich versicherte Sachen befinden. Daraus entstehende Folgeschäden an versicherten Sachen sind versichert.
- A 5.3.2 Sturm oder Hagel wirken unmittelbar auf Gebäude ein, die mit dem versicherten Gebäude baulich verbunden sind.
- A 5.3.3 Sturm oder Hagel wirken unmittelbar auf Gebäude ein, die mit Gebäuden, in denen sich versicherte Sachen befinden, baulich verbunden sind.
- A 5.3.4 Sturm oder Hagel werfen Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf versicherte Sachen oder auf Gebäude, in denen sich versicherte Sachen befinden. Daraus entstehende Folgeschäden an versicherten Sachen sind versichert.
- A 5.3.5 Sturm oder Hagel werfen Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf Gebäude, die mit dem versicherten Gebäude baulich verbunden sind.
- A 5.3.6 Sturm oder Hagel werfen Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf Gebäude, die mit Gebäuden, in denen sich versicherte Sachen befinden, baulich verbunden sind.

#### **A 5.4 Weitere Naturgefahren (Elementargefahren)**

##### A 5.4.1 Überschwemmung

Überschwemmung ist die Überflutung von Grund und Boden des Versicherungsgrundstücks oder von unmittelbar angrenzenden Grund- und Bodenflächen, Straßen, Geh- und Radwegen mit erheblichen Mengen von Oberflächenwasser. Dies gilt nur, wenn

- A 5.4.1.1 eine Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern,
- A 5.4.1.2 Witterungsniederschläge  
oder
- A 5.4.1.3 ein Austritt von Grundwasser an die Erdoberfläche als Folge von A 5.4.1.1 oder A 5.4.1.2

die Überflutung verursacht haben.

##### A 5.4.2 Rückstau

Rückstau liegt vor, wenn Wasser aus den gebäudeeigenen Ableitungsrohren oder damit verbundenen Einrichtungen in das Gebäude eindringt. Dies gilt nur, wenn

- A 5.4.2.1 eine Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern  
oder
- A 5.4.2.2 Witterungsniederschläge

den Rückstau verursacht haben.

#### A 5.4.3 Erdbeben

Erdbeben ist eine naturbedingte Erschütterung des Erdbodens, die durch geophysikalische Vorgänge im Erdinneren ausgelöst wird.

Erdbeben wird unterstellt, wenn der Versicherungsnehmer einen der folgenden Sachverhalte nachweist:

A 5.4.3.1 Die naturbedingte Erschütterung des Erdbodens hat in der Umgebung des Versicherungsorts Schäden an Gebäuden im einwandfreien Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen anderen Sachen angerichtet.

A 5.4.3.2 Der Schaden kann wegen des einwandfreien Zustands der versicherten Sachen nur durch ein Erdbeben entstanden sein.

#### A 5.4.4 Erdsenkung

Erdsenkung ist eine naturbedingte Absenkung des Erdbodens über naturbedingten Hohlräumen.

#### A 5.4.5 Erdrutsch

Erdrutsch ist ein naturbedingtes Abrutschen oder Abstürzen von Erd- oder Gesteinsmassen.

#### A 5.4.6 Schneedruck

Schneedruck ist die Wirkung des Gewichts von Schnee- oder Eismassen. Als Schneedruck gilt auch das Abrutschen von Schnee- oder Eismassen von Dächern.

#### A 5.4.7 Lawinen

Lawinen sind Schnee- oder Eismassen, die an Berghängen niedergehen.

#### A 5.4.8 Vulkanausbruch

Vulkanausbruch ist eine plötzliche Druckentladung beim Aufreißen der Erdkruste, verbunden mit Lavaergüssen, Asche-Eruptionen oder dem Austritt von sonstigen Materialien und von Gasen.

### **A 5.5 Nicht versicherte Schäden**

Nicht versichert sind ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen - es sei denn, im Folgenden sind solche genannt - Schäden durch

A 5.5.1 Sturmflut;

A 5.5.2 Eindringen von Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster, Außentüren oder andere Öffnungen. Dies gilt nicht, wenn diese Öffnungen durch Sturm oder Hagel entstanden sind und einen Gebäudeschaden darstellen;

A 5.5.3 Grundwasser, soweit nicht infolge von Witterungsniederschlägen oder Ausuferung von oberirdischen Gewässern an die Erdoberfläche gedrungen;

A 5.5.4 Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz; Explosion; Verpuffung; Implosion; Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs; Fahrzeuganprall; Sengschäden; Rauch- und Rußschäden. Dies gilt nicht, soweit diese Gefahren durch ein versichertes Erdbeben ausgelöst wurden;

A 5.5.5 Trockenheit oder Austrocknung.

Nicht versichert sind Schäden an nicht bezugsfertigen Gebäuden und Gebäudeteilen sowie an Sachen, die sich darin befinden. Schäden an Laden- und Schaufensterscheiben sind ebenfalls nicht versichert.

## **A 6 Welche Sachen sind versichert?**

Versicherte Sachen sind:

A 6.1 die im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude,

A 6.2 deren Gebäudebestandteile,

A 6.3 deren Gebäudezubehör,

A 6.4 Terrassen auf dem Versicherungsgrundstück, die unmittelbar an das Gebäude anschließen,

A 6.5 Weitere Grundstücksbestandteile.

## **A 7 Was versteht man unter Gebäuden, Gebäudebestandteilen, Gebäudezubehör, Terrassen und weiteren Grundstücksbestandteilen? Welche Sachen sind nicht versichert und welche zusätzlich versicherbar?**

### **A 7.1 Gebäude**

Gebäude sind mit dem Erdboden verbundene Bauwerke. Sie müssen gegen äußere Einflüsse schützen können und im Sinne dieser Versicherungsbedingungen für die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken bestimmt sein.

### **A 7.2 Gebäudebestandteile**

Gebäudebestandteile sind in ein Gebäude eingefügte Sachen, die durch ihre feste Verbindung mit dem Gebäude ihre Selbständigkeit verloren haben. Dazu gehören auch Einbaumöbel bzw. Einbauküchen, die individuell für das Gebäude gefertigt und mit einem großen Einbauaufwand an das Gebäude angepasst sind. Dazu gehören nicht Anbaumöbel oder Anbauküchen, die serienmäßig vorgefertigt sind.

### **A 7.3 Gebäudezubehör**

Gebäudezubehör sind bewegliche Sachen, die sich im Gebäude befinden oder außen am Gebäude angebracht sind.

Sie müssen der Instandhaltung bzw. überwiegenden Zweckbestimmung des versicherten Gebäudes dienen. Als Gebäudezubehör gelten auch Müllboxen sowie Klingel- und Briefkastenanlagen sowie Balkonkraftwerke (sog. Steckersolaranlagen, steckerfertige Mini PV-Anlagen) auf dem Versicherungsgrundstück. Der Ausschluss für Photovoltaikanlagen nach A 7.6.1 gilt nicht für Balkonkraftwerke.

### **A 7.4 Terrassen und weitere Grundstücksbestandteile**

Terrassen sind befestigte Flächen, die für den Aufenthalt im Freien vorgesehen sind.

#### **A 7.5 Weitere Grundstücksbestandteile**

Als weitere Grundstücksbestandteile gelten *insbesondere / ausschließlich* folgende fest mit dem Grund und Boden des Versicherungsgrundstücks verbundene Sachen:

*[Platzhalter für Aufzählung]*

#### **A 7.6 Nicht versicherte Sachen**

Nicht versichert sind

A 7.6.1 Photovoltaikanlagen sowie deren zugehörige Installationen (z. B. Solarmodule, Montagerahmen, Befestigungselemente, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Wechselrichter und Verkabelung).

A 7.6.2 alle in das Gebäude nachträglich eingefügten Sachen, die ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer

A 7.6.2.1 auf seine Kosten beschafft oder übernommen hat  
und

A 7.6.2.2 für die er die Gefahr trägt.

Werden Sachen dagegen nur ausgetauscht, sind die neu eingefügten Sachen versichert.

Eine anderweitige Vereinbarung über die Gefahrtragung ist vom Versicherungsnehmer nachzuweisen.

A 7.6.3 Elektronisch gespeicherte Daten und Programme. Kosten für die Wiederherstellung von elektronisch gespeicherten Daten und Programmen sind nur versichert, soweit dies zusätzlich im Versicherungsvertrag vereinbart ist.

#### **A 7.7 Zusätzlich versicherbar**

Abweichend von A 7.6.2 können nachträglich eingefügte Sachen des Mieters / Wohnungseigentümers mitversichert werden, wenn er sie auf seine Kosten beschafft oder übernommen hat und er für diese die Gefahr trägt.

#### **A 8 Was ist unter dem Versicherungsort zu verstehen?**

Der Versicherungsort ist das Versicherungsgrundstück. Das Versicherungsgrundstück ist das Flurstück/sind die Flurstücke, auf dem das versicherte Gebäude steht. Stehen auf einem Flurstück mehrere Gebäude, ist derjenige Teil des Flurstücks Versicherungsort, der durch Einfriedung oder anderweitige Abgrenzung ausschließlich zu dem/den versicherten Gebäude(n) gehört.

#### **A 9 Was gilt für Selbstbeteiligungen im Versicherungsvertrag?**

Eine Selbstbeteiligung ist der Anteil der Entschädigung oder der Betrag, den der Versicherungsnehmer je Versicherungsfall selbst zu tragen hat. Selbstbeteiligungen können individu-

ell vereinbart werden. Sie können sich je nach versicherter Gefahr und Versicherungsleistung voneinander unterscheiden. Im Versicherungsschein werden sie jeweils ausgewiesen.

## **A 10 Welche Regelungen gelten für Wohnungs- und Teileigentum?**

- A 10.1 Bei Verträgen mit Wohnungseigentümergeinschaften gilt:  
Wenn der Versicherer wegen des Verhaltens einzelner Wohnungseigentümer ganz oder teilweise leistungsfrei ist, bleibt er den übrigen Wohnungseigentümern zur Leistung verpflichtet.  
Das gilt für deren Sondereigentum und deren Miteigentumsanteile.
- A 10.2 Nicht oder teilweise entschädigt wird der Miteigentumsanteil desjenigen, gegenüber dem der Versicherer ganz oder teilweise leistungsfrei ist.  
Die übrigen Wohnungseigentümer können dennoch Entschädigung für diesen Miteigentumsanteil verlangen. Das setzt voraus, dass diese zusätzliche Entschädigung verwendet wird, um das gemeinschaftliche Eigentum wiederherzustellen.  
Der Wohnungseigentümer, gegenüber dem der Versicherer ganz oder teilweise leistungsfrei ist, muss dem Versicherer diese zusätzliche Entschädigung ersetzen.
- A 10.3 Für die Gebäudeversicherung bei Teileigentum gelten A 10.1 und A 10.2 entsprechend.

## **A 11 Welche Kosten sind versichert?**

### **A 11.1 Versicherte Kosten**

Der Versicherer ersetzt folgende Kosten, die infolge eines Versicherungsfalls erforderlich und tatsächlich angefallen sind:

- A 11.1.1 Aufräumungs- und Abbruchkosten
- A 11.1.2 Bewegungs- und Schutzkosten
- A 11.1.3 Kosten für Wasser-, Gas- und Heizölverlust sowie Stromverlust aus Stromspeichern
- A 11.1.4 Hotelkosten
- A 11.1.5 Rückreisekosten aus dem Urlaub

Der Ersatz versicherter Kosten nach A 11.1.1 bis A 11.1.5 ist auf den jeweils hierfür vereinbarten Betrag begrenzt.

### **A 11.2 Definition und Umfang der Kosten**

- A 11.2.1 Aufräumungs- und Abbruchkosten

Das sind Kosten, die entstehen, um versicherte Sachen aufzuräumen und abzubrechen. Dies schließt Aufwendungen ein, um Schutt und sonstige Reste dieser Sachen wegzuräumen, zum nächsten Ablagerungsplatz abzutransportieren, sie abzulagern und zu vernichten.

- A 11.2.2 Bewegungs- und Schutzkosten

Das sind Kosten, die entstehen, um andere Sachen zu bewegen, zu verändern oder zu schützen. Erstattet werden sie, wenn diese Maßnahmen dazu dienen, versicherte Sachen wiederherzustellen oder wiederzubeschaffen.

#### A 11.2.3 Kosten für Wasser-, Gas- und Heizölverlust sowie Stromverlust aus Stromspeichern

Das sind Kosten, die dadurch entstehen, dass Wasser, Gas oder Heizöl wegen eines Versicherungsfalls bestimmungswidrig ausgetreten sind. Hierzu gehören auch Mehrkosten für Abwasser.

Erstattet werden auch die Kosten für den Stromverlust aus Stromspeichern.

Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf \_\_\_ Euro begrenzt.

#### A 11.2.4 Hotelkosten

Das sind Kosten für eine Hotel- oder ähnliche Unterbringung ohne Nebenkosten (z. B. Frühstück). Voraussetzung ist, dass die vom Versicherungsnehmer ständig bewohnte Wohnung unbewohnbar wurde und ihm die Beschränkung auf einen bewohnbaren Teil nicht zumutbar ist.

Die Kosten für eine Unterbringung werden nur erstattet, wenn eine Entschädigung nicht aus einem anderen Versicherungsvertrag beansprucht werden kann.

Die Kosten für Hotel oder ähnliche Unterbringung werden nur insoweit ersetzt als sie die nach A 17.5 für den Mietwert zu leistende Entschädigung übersteigen.

Die Kosten werden bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem die Wohnung wieder bewohnbar ist. Dies gilt längstens für die Dauer von \_\_\_ Tagen. Die Entschädigung ist pro Tag auf \_\_\_ Euro begrenzt.

#### A 11.2.5 Rückreisekosten aus dem Urlaub

Das sind zusätzliche Reisekosten, die dadurch entstehen, dass der Versicherungsnehmer oder eine mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebende Person wegen eines erheblichen Versicherungsfalls vorzeitig eine Urlaubsreise abbricht und an den Versicherungsort nach A 8 reist. Hierzu zählen auch die Kosten für mitreisende Personen, die mit dem Versicherungsnehmer in häuslicher Gemeinschaft leben.

Erheblich ist ein Versicherungsfall, wenn der Schaden einen Betrag in Höhe von \_\_\_ Euro voraussichtlich übersteigt. Weiterhin ist die Anwesenheit des Versicherungsnehmers oder einer mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Person am Versicherungsort erforderlich.

Als Urlaubsreise gilt jede privat veranlasste Abwesenheit von mindestens \_\_\_ Tagen bis zu einer Dauer von höchstens \_\_\_ Wochen.

Zusätzliche Reisekosten werden nur in angemessener Höhe ersetzt. Dies richtet sich nach dem ursprünglich vorgesehenen Urlaubsreisemittel und der Dringlichkeit der Rückreise an den Versicherungsort.

Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf \_\_\_\_\_ Euro begrenzt.

### **A 12 Was ist unter Mietausfall und Mietwert zu verstehen? In welchem Umfang sind sie versichert?**

## **A 12.1 Mietausfall, Mietwert**

Der Versicherer ersetzt

A 12.1.1 den Mietausfall, wenn Mieter von Wohnräumen wegen eines Versicherungsfalls zu Recht die Zahlung der Miete ganz oder teilweise eingestellt haben oder das Mietverhältnis kündigen. Das schließt die fortlaufenden Betriebskosten im Sinne des Mietrechts ein.

A 12.1.2 den ortsüblichen Mietwert von Wohnräumen, die der Versicherungsnehmer selbst bewohnt. Das schließt die fortlaufenden Betriebskosten im Sinne des Mietrechts ein.

Voraussetzung für den Ersatz des Mietwerts ist, dass dem Versicherungsnehmer wegen eines Versicherungsfalls nicht zugemutet werden kann, zumindest Teile der Wohnung zu nutzen.

A 12.1.3 auch einen durch öffentlich-rechtliche Wiederherstellungsbeschränkungen verursachten zusätzlichen Mietausfall nach A 12.1.1 bzw. Mietwert nach A 12.1.2.

## **A 12.2 Zeitraum für Mietausfall oder Mietwert**

A 12.2.1 Mietausfall oder Mietwert werden für den Zeitraum ersetzt, in dem Räume nicht benutzbar sind, höchstens aber für \_\_ Monate seit dem Eintritt des Versicherungsfalls.

A 12.2.2 Mietausfall oder Mietwert werden nur insoweit ersetzt, wie der Versicherungsnehmer die mögliche Wiederbenutzung nicht schuldhaft verzögert. Es gelten die Regelungen zur Schadenabwendungs- / -minderungspflicht nach Teil B3.3.2.1.

## **A 12.3 Gewerblich genutzte Räume**

Für gewerblich genutzte Räume kann die Versicherung des Mietausfalls oder des ortsüblichen Mietwerts vereinbart werden.

## **A 12.4 Zusätzlich versicherbar**

A 12.4.1 Kündigt der Mieter das Mietverhältnis wegen des Versicherungsfalls und kann der Versicherungsnehmer die Wohnung nach Fertigstellung nicht wieder vermieten, ersetzt der Versicherer auch diesen Mietausfall.  
Dies setzt voraus, dass der Versicherungsnehmer die Räume zum Zeitpunkt der Wiederherstellung nicht vermieten konnte, obwohl er die im Verkehr erforderliche Sorgfalt angewandt hat.  
Das gilt bis zur Neuvermietung, höchstens aber bis zum Ablauf des Zeitraums nach A 12.2.

A 12.4.2 Kann ein Mietverhältnis wegen des Versicherungsfalls nicht angetreten werden, ersetzt der Versicherer den Mietausfall. Das gilt ab dem Zeitpunkt des vertraglich vereinbarten Mietbeginns bis zum Ablauf des Zeitraums nach A 12.2.  
Dies setzt voraus, dass der Mietvertrag zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls bereits geschlossen war.

## **A 13 In welchem Umfang besteht Versicherungsschutz?**



Der Versicherungswert bildet die Grundlage für die Berechnung der Entschädigung.

Der Versicherungswert für das Gebäude gilt auch für Gebäudezubehör, Terrassen und weitere Grundstücksbestandteile nach A 7.3 bis A 7.5.

### **A 13.1 Gleitender Neubauwert Plus**

A 13.1.1 Versichert ist der ortsübliche Neubauwert der im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls. Hierzu gehören auch Architektenhonorare sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten.

Werden innerhalb der Versicherungsperiode

A 13.1.1.1 Fläche,

A 13.1.1.2 Gebäudetyp,

A 13.1.1.3 Bauausführung oder

A 13.1.1.4 sonstige vereinbarte Merkmale, die der Beitragsberechnung zugrunde liegen, durch bauliche Maßnahmen verändert, gilt Folgendes:

Versicherungsschutz besteht bis zum Ende der Versicherungsperiode, auch wenn die getroffene Maßnahme wertsteigernd ist.

A 13.1.2 Im Gleitenden Neubauwert Plus berücksichtigt sind:

Mehrkosten durch öffentlich-rechtliche Wiederherstellungsbeschränkungen, die dadurch entstehen, dass versicherte und vom Schaden betroffene Sachen wegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht in derselben Art und Güte wiederhergestellt oder wiederbeschafft werden können.

Preissteigerungen zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalls und der unverzüglich veranlassten Wiederherstellung.

A 13.1.3 Der Versicherer passt den Versicherungsschutz nach A 13.1.1 an die Baukostenentwicklung an (siehe A 15). Insoweit besteht Versicherungsschutz auf der Grundlage des ortsüblichen Neubauwerts zum Zeitpunkt der unverzüglich nach dem Versicherungsfall veranlassten Wiederherstellung.

### **A 13.2 Gleitender Zeitwert Plus bei unterlassener oder verspäteter Wiederherstellung**

Bei Gebäuden, die nicht oder verspätet wiederhergestellt werden (A 17.6), ist nur der Gleitende Zeitwert Plus versichert.

Der Gleitende Zeitwert Plus ist der Neubauwert Plus zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls abzüglich der Wertminderung insbesondere durch Alter und Abnutzungsgrad.

### **A 13.3 Gemeiner Wert bei dauerhaft entwerteten Gebäuden**

Bei Gebäuden, die zum Abbruch bestimmt oder sonst dauerhaft entwertet sind, ist nur noch der erzielbare Verkaufspreis ohne Grundstücksanteile versichert.

chert (gemeiner Wert). Eine dauerhafte Entwertung liegt insbesondere vor, wenn Gebäude für ihren Zweck nicht mehr zu verwenden sind.

#### **A 14            Wie wird der Beitrag ermittelt?**

Grundlagen der Berechnung des Beitrags sind

- A 14.1            die Fläche,
- A 14.2            der Gebäudetyp,
- A 14.3            die Bauausführung und -ausstattung,
- A 14.4            die Nutzung,
- A 14.5            sonstige vereinbarte Merkmale, die für die Beitragsberechnung erheblich sind und
- A 14.6            der Anpassungsfaktor.

Der jeweils zu zahlende Jahresbeitrag wird berechnet durch die Multiplikation folgender Werte:

Anzahl der Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche,

Beitrag je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche,

Anpassungsfaktor.

#### **A 15            Was sind die Grundlagen der Anpassung von Versicherungsschutz und Beitrag?**

Es gelten folgende Grundlagen:

- A 15.1            Wird der Versicherungsschutz nach A 13.1.3 angepasst, verändert sich der Beitrag. Dazu kommt es, wenn sich der Anpassungsfaktor erhöht oder vermindert.
- A 15.2            Der Anpassungsfaktor verändert sich jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres für die in diesem Jahr beginnende Versicherungsperiode. Er erhöht oder vermindert sich entsprechend dem Prozentsatz, um den sich folgende Indizes geändert haben:

Der „Baupreisindex für Wohngebäude“ für den Monat Mai des Vorjahres  
und

der „Tariflohnindex für das Baugewerbe“ für das 2. Quartal des Vorjahres.

Beide Indizes gibt das Statistische Bundesamt bekannt.

Bei dieser Anpassung wird die Änderung des Baupreisindex zu 80 Prozent und die des Tariflohnindex zu 20 Prozent berücksichtigt. Bei der Berechnung der Veränderungsrate zum Vorjahr und der anschließenden Gewichtung beider Veränderungsrate wird jeweils auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Der Anpassungsfaktor wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Soweit bei Rundungen die dritte Zahl nach dem Komma eine Fünf oder eine höhere Zahl ist, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

## **A 16 Was geschieht bei einer nachträglichen Änderung eines Beitragsmerkmals?**

### **A 16.1 Beitragserhöhung**

Ändert sich nachträglich ein Umstand nach A 14.1 bis A 14.5 und ergibt sich dadurch ein höherer Beitrag, gilt:

Der Versicherer kann den höheren Beitrag ab dem Zeitpunkt verlangen, zu dem die Änderung angezeigt wird.

### **A 16.2 Beitragsreduzierung**

Entfällt nachträglich ein Umstand nach A 14.1 bis A 14.5 und ergibt sich dadurch ein niedrigerer Beitrag, gilt:

Der Versicherer muss den Beitrag ab dem Zeitpunkt reduzieren, ab dem er davon Kenntnis erlangt. Das gleiche gilt, wenn diese Umstände ihre Bedeutung verloren haben oder der Versicherungsnehmer nur irrtümlich angenommen hatte, dass sie vorliegen.

## **A 17 Wie wird die Entschädigung ermittelt?**

### **A 17.1 Grundlagen der Entschädigungsberechnung**

A 17.1.1 Der Versicherer ersetzt

A 17.1.1.1 bei zerstörten Gebäuden die ortsüblichen Wiederherstellungskosten nach A 13.1.1 zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls. Das schließt Mehrkosten nach A 13.1.2 ein. Architektenhonorare sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten gehören auch zur Entschädigung.

A 17.1.1.2 bei beschädigten Gebäuden oder sonstigen beschädigten Sachen die erforderlichen Reparaturkosten zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls. Der Versicherer ersetzt außerdem eine Wertminderung, die durch die Reparatur nicht ausgeglichen wird. Ersetzt wird aber höchstens der Versicherungswert zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls.

A 17.1.1.3 bei zerstörten oder abhandengekommenen sonstigen Sachen den Wiederbeschaffungspreis für Sachen gleicher Art und Güte im neuwertigen Zustand zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls.

A 17.1.2 Wenn wegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften technisch noch brauchbare Sachsubstanz der versicherten Sachen für die Wiederherstellung nicht verwendet werden darf, dann erhält der Versicherungsnehmer eine entsprechende Entschädigung nach A 17.1.1.

Das setzt voraus, dass

A 17.1.2.1 die behördlichen Anordnungen nicht vor Eintritt des Versicherungsfalls erteilt wurden

oder

A 17.1.2.2 die Nutzung der Sachen zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ganz oder teilweise untersagt war.

A 18.1.3 Preissteigerungen zwischen dem Versicherungsfall und der Wiederherstellung werden entschädigt, wenn die Wiederherstellung innerhalb von drei Jahren nach Eintritt des Versicherungsfalls sichergestellt wird.

A 17.1.4 Der erzielbare Verkaufspreis von Resten wird bei der Entschädigungsberechnung nach A 17.1.1 angerechnet.

## **A 17.2 Gemeiner Wert**

Soweit ein Gebäude zum Abbruch bestimmt oder sonst dauerhaft entwertet, werden versicherte Sachen zum erzielbaren Verkaufspreis ohne den Grundstücksanteil entschädigt.

## **A 17.3 Geringwertige oder höherwertige Bauausgestaltung**

A 17.3.1 Sind die versicherten Gebäude zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls in der tatsächlichen Bauausgestaltung geringwertig als im Versicherungsvertrag beschrieben, gilt:

Der Versicherer ist nicht verpflichtet, mehr als den tatsächlich eingetretenen Schaden zum ortsüblichen Neubauwert zu ersetzen.

A 17.3.2 Ist zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls die tatsächliche Bauausgestaltung höherwertig, gilt:

Dies kann zu einer Kürzung der Entschädigung führen.

Grundlage für die Entschädigung ist dann die im Versicherungsvertrag beschriebene Bauausgestaltung (A 14.1 bis A 14.5). Der Versicherer ersetzt in diesem Fall nur die dafür ortsüblichen Wiederherstellungskosten (A 17.1.1.1) bzw. die notwendigen Reparaturkosten (A 17.1.1.2).

Die folgenden Regelungen bleiben davon unberührt:

Umfang und der Anpassung des Versicherungsschutzes (siehe A 13),

Verletzung der vorvertraglichen Anzeigepflicht nach Teil B4.9 und

Gefahrerhöhung (siehe A 21 sowie Teil B3.2).

## **A 17.4 Kosten**

Versicherte Kosten nach A 11 werden ersetzt, wenn sie nachweislich tatsächlich angefallen sind. Dabei werden die jeweils vereinbarten Entschädigungsgrenzen berücksichtigt.

## **A 17.5 Mietausfall, Mietwert**

Der Versicherer ersetzt den versicherten Mietausfall bzw. Mietwert bis zum Ende des vereinbarten Zeitraums nach A 12.2.

## **A 17.6 Neuwertanteil**

Der Versicherungsnehmer erwirbt den Anspruch auf Zahlung des Teils der Entschädigung, der den Zeitwertschaden übersteigt (Neuwertanteil) nur unter folgenden Voraussetzungen:

A 17.6.1 Der Versicherungsnehmer stellt sicher, dass er die Entschädigung verwenden wird, um versicherte Sachen in gleicher Art und Zweckbestimmung an der bisherigen Stelle wiederherzustellen oder wiederzubeschaffen

und

A 17.6.2 die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung ist innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Eintritt des Versicherungsfalls sichergestellt.

Ist die Wiederherstellung an der bisherigen Stelle rechtlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zu vertreten, genügt es, das Gebäude an anderer Stelle innerhalb der Bundesrepublik Deutschland zu errichten.

Der Versicherungsnehmer muss den Neuwertanteil zurückzahlen, wenn er verschuldet hat, dass die Sache nicht innerhalb einer angemessenen Frist wiederhergestellt oder wiederbeschafft wurde.

#### **A 17.7 Mehrwertsteuer**

Die Mehrwertsteuer wird nur ersetzt, wenn und soweit sie anlässlich der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung tatsächlich angefallen ist. Sie wird nicht ersetzt, wenn der Versicherungsnehmer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

#### **A 17.8 Selbstbeteiligung**

Selbstbeteiligungen werden in der vereinbarten Höhe von der Entschädigung abgezogen.

#### **A 18 Welche Regeln gelten für das Sachverständigenverfahren?**

##### **A 18.1 Feststellung der Schadenhöhe**

Der Versicherungsnehmer kann nach Eintritt des Versicherungsfalls verlangen, dass die Höhe des Schadens in einem Sachverständigenverfahren festgestellt wird.

Ein solches Sachverständigenverfahren können der Versicherer und der Versicherungsnehmer auch gemeinsam vereinbaren.

##### **A 18.2 Weitere Feststellungen**

Der Versicherungsnehmer und der Versicherer können vereinbaren, das Sachverständigenverfahren auf weitere Feststellungen zum Versicherungsfall auszudehnen.

##### **A 18.3 Verfahren vor der Feststellung**

Für das Sachverständigenverfahren gilt:

A 18.3.1 Jede Partei hat in Textform (z. B. E-Mail, Telefax oder Brief) einen Sachverständigen zu benennen. Eine Partei, die ihren Sachverständigen benannt hat, kann die andere Partei in Textform (z. B. E-Mail, Telefax oder Brief) auffordern, den zweiten Sachverständigen zu benennen. Dabei muss sie den von ihr benannten Sachverständigen angeben. Der zweite Sachverständige muss innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Aufforderung benannt werden. Wenn das nicht geschieht, kann die auffordernde Partei den Sachverständigen

gen durch das für den Schadenort zuständige Amtsgericht ernennen lassen. In seiner Aufforderung muss der Versicherer den Versicherungsnehmer auf diese Folge hinweisen.

A 18.3.2 Der Versicherer darf folgende Personen nicht als Sachverständigen benennen:

A 18.3.2.1 Mitbewerber des Versicherungsnehmers;

A 18.3.2.2 Personen, die mit dem Versicherungsnehmer in dauernder Geschäftsverbindung stehen;

A 18.3.2.3 Personen, die bei Mitbewerbern oder Geschäftspartnern des Versicherungsnehmers angestellt sind oder mit ihnen in einem ähnlichen Verhältnis stehen.

A 18.3.3 Beide Sachverständige benennen in Textform (z. B. E-Mail, Telefax oder Brief) vor Beginn ihrer Feststellungen einen dritten Sachverständigen als Obmann. Die Regelung nach A 18.3.2 gilt auch für seine Benennung. Wenn sich die Sachverständigen nicht einigen, wird der Obmann durch das für den Schadenort zuständige Amtsgericht ernannt. Dies geschieht auf Antrag einer der beiden Parteien.

#### **A 18.4 Feststellung**

Die Feststellungen der Sachverständigen müssen enthalten:

A 18.4.1 ein Verzeichnis der abhanden gekommenen, der zerstörten und der beschädigten versicherten Sachen mit den dazugehörigen Versicherungswerten zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls;

A 18.4.2 die Wiederherstellungs- und Wiederbeschaffungskosten;

A 18.4.3 die Restwerte der vom Schaden betroffenen Sachen;

A 18.4.4 die versicherten Kosten und den versicherten Mietausfall bzw. Mietwert.

#### **A 18.5 Verfahren nach der Feststellung**

Jeder Sachverständige übermittelt seine Feststellungen beiden Parteien gleichzeitig. Weichen die Feststellungen der Sachverständigen voneinander ab, übergibt der Versicherer sie unverzüglich dem Obmann. Dieser entscheidet über die darin streitig gebliebenen Punkte. Die Feststellungen der Sachverständigen bilden dabei die Grenzen für den Entscheidungsspielraum des Obmanns. Seine Entscheidung übermittelt der Obmann beiden Parteien gleichzeitig.

Die Feststellungen der Sachverständigen bzw. des Obmanns sind für die Vertragsparteien verbindlich. Sie sind unverbindlich, wenn nachgewiesen wird, dass sie offenbar von der wirklichen Sachlage erheblich abweichen.

Aufgrund von verbindlichen Feststellungen berechnet der Versicherer die Entschädigung. Wenn die Feststellungen unverbindlich sind, trifft das Gericht eine verbindliche Feststellung. Dies gilt auch, wenn die Sachverständigen die Feststellung nicht treffen können oder wollen oder sie verzögern.

#### **A 18.6 Kosten**

Sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, trägt jede Partei die Kosten ihres Sachverständigen. Die Kosten des Obmanns tragen beide Parteien je zur Hälfte.

## **A 18.7      Obliegenheiten**

Durch das Sachverständigenverfahren werden die Obliegenheiten des Versicherungsnehmers nicht berührt.

## **A 19            Wann wird die Entschädigung gezahlt und wie wird sie verzinst?**

### **A 19.1        Fälligkeit der Entschädigung**

A 19.1.1      Die Entschädigung wird fällig, wenn der Versicherer den Anspruch dem Grund und der Höhe nach abschließend festgestellt hat.

Der Versicherungsnehmer kann einen Monat nach Meldung des Schadens den Betrag als Abschlagszahlung beanspruchen, der voraussichtlich mindestens zu zahlen ist.

A 19.1.2      Der über den Zeitwertschaden hinausgehende Teil der Entschädigung wird fällig, nachdem der Versicherungsnehmer nachgewiesen hat, dass er die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung sichergestellt hat.

### **A 19.2        Rückzahlung des Neuwertanteils**

Der Versicherungsnehmer ist zur Rückzahlung der nach A 19.1.2 geleisteten Entschädigung verpflichtet, wenn die Sache infolge seines Verschuldens nicht innerhalb einer angemessenen Frist wiederhergestellt oder wiederbeschafft worden ist. Das gilt auch für Zinsen, die der Versicherer nach A 19.3.2 gezahlt hat.

### **A 19.3        Verzinsung**

Für die Verzinsung gelten folgende Regelungen, soweit nicht aus einem anderen Rechtsgrund eine weitergehende Zinspflicht besteht:

A 19.3.1      Entschädigung

Sie ist ab der Anzeige des Schadens zu verzinsen. Dies gilt nicht, soweit die Entschädigung innerhalb eines Monats geleistet wurde.

A 19.3.2      Über den Zeitwertschaden hinausgehender Teil der Entschädigung

Dieser ist ab dem Zeitpunkt zu verzinsen, in dem der Versicherungsnehmer die Sicherstellung für die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung nachgewiesen hat.

A 19.3.3      Zinssatz

Der Zinssatz liegt \_\_\_ Prozentpunkt(e) unter dem jeweiligen Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 247 BGB), mindestens aber bei \_\_\_ Prozent und höchstens bei \_\_\_ Prozent Zinsen pro Jahr.

Die Zinsen werden zusammen mit der Entschädigung fällig.

### **A 19.4        Hemmung**

Bei der Berechnung der Fristen nach A 19.1 und A 19.3.1 und A 19.3.2 gilt: Nicht zu berücksichtigen ist der Zeitraum, für den wegen Verschuldens des Versicherungsnehmers die Entschädigung nicht ermittelt oder nicht gezahlt werden kann.

### **A 19.5      Aufschiebung der Zahlung**

Der Versicherer kann die Zahlung aufschieben, solange

- A 19.5.1      Zweifel an der Empfangsberechtigung des Versicherungsnehmers bestehen;
- A 19.5.2      ein behördliches oder strafgerichtliches Verfahren gegen den Versicherungsnehmer oder seinen Repräsentanten aus Anlass dieses Versicherungsfalls noch läuft;
- A 19.5.3      eine gesetzlich vorgesehene Mitwirkung des Realgläubigers nicht erfolgte.

### **A 20      Welche vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften (zusätzliche Obliegenheiten) hat der Versicherungsnehmer vor dem Versicherungsfall zu erfüllen?**

#### **A 20.1      Sicherheitsvorschriften**

Als vertraglich vereinbarte, zusätzliche Obliegenheiten gelten folgende Sicherheitsvorschriften:

- A 20.1.1      Versicherte Sachen sind stets in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Dies gilt insbesondere für wasserführende Anlagen und Einrichtungen, Dächer und außen angebrachte Sachen.  
Mängel oder Schäden an diesen Sachen müssen unverzüglich beseitigt werden.
- A 20.1.2      Nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile müssen zu jeder Jahreszeit genügend häufig kontrolliert werden.  
Außerdem sind dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperrern, zu entleeren und entleert zu halten.
- A 20.1.3      In der kalten Jahreszeit müssen alle Gebäude und Gebäudeteile beheizt werden. Dies ist genügend häufig zu kontrollieren.  
Alternativ sind dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperrern, zu entleeren und entleert zu halten.
- A 20.1.4      Zur Vermeidung von Überschwemmungs- bzw. Rückstauschäden gilt:
  - A 20.1.4.1      Bei rückstaugefährdeten Räumen müssen Rückstausicherungen funktionsbereit gehalten werden.
  - A 20.1.4.2      Die Abflussleitungen auf dem Versicherungsgrundstück müssen frei gehalten werden.

#### **A 20.2      Folgen einer Obliegenheitsverletzung**

Verletzt der Versicherungsnehmer eine der in A 20.1 genannten Obliegenheiten, gilt unter den Voraussetzungen nach Teil B3.3.3.1 und B3.3.3 folgendes:

Der Versicherer ist berechtigt zu kündigen. Außerdem kann er ganz oder teilweise leistungsfrei sein.



## **A 21 Welche besonderen Umstände erhöhen die Gefahr?**

### **A 21.1 Anzeigepflichtige Gefahrerhöhung**

Eine anzeigepflichtige Gefahrerhöhung nach Teil B3.2 kann insbesondere in den folgenden Fällen vorliegen:

- A 21.1.1 Es ändert sich ein Umstand, nach dem der Versicherer vor Vertragsschluss gefragt hat.
- A 21.1.2 Das Gebäude oder der überwiegende Teil des Gebäudes wird nicht mehr genutzt.
- A 21.1.3 Am Gebäude werden Baumaßnahmen durchgeführt, in deren Verlauf das Dach ganz oder teilweise entfernt wird.
- A 21.1.4 Baumaßnahmen am Gebäude führen dazu, dass es überwiegend unbenutzbar wird.
- A 21.1.5 In dem Gebäude wird ein Gewerbebetrieb aufgenommen oder verändert.
- A 21.1.6 Das Gebäude wird nach Vertragsschluss unter Denkmalschutz gestellt.

### **A 21.2 Folgen einer Gefahrerhöhung**

Die Folgen einer Gefahrerhöhung sind in Teil B B3.2.3 bis B3.2.5 geregelt.

## **A 22 Welche Besonderheiten gelten bei Kündigungen und angemeldeten Realrechten?**

Hat ein Realgläubiger sein Grundpfandrecht angemeldet, ist eine Kündigung des Versicherungsverhältnisses durch den Versicherungsnehmer für die Gefahrengruppe Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz; Explosion; Verpuffung; Implosion; Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs; Fahrzeuganprall; Sengschäden; Rauch- und Rußschäden in folgenden Fällen wirksam:

- A 22.1 Der Versicherungsnehmer hat mindestens einen Monat vor Ablauf des Versicherungsvertrags nachgewiesen, dass zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung spätestens zulässig war, das Grundstück nicht mehr mit dem Grundpfandrecht belastet war  
oder
- A 22.2 der Versicherungsnehmer hat mindestens einen Monat vor Ablauf des Versicherungsvertrags nachgewiesen, dass der Realgläubiger der Kündigung zugestimmt hat.

Dies gilt nicht für eine Kündigung nach Veräußerung oder im Versicherungsfall.

## **A 23 Was gilt, wenn versicherte Sachen veräußert werden?**

### **A 23.1 Rechtsverhältnisse nach Eigentumsübergang**

- A 23.1.1 Veräußert der Versicherungsnehmer die versicherte Sache, tritt der Erwerber an dessen Stelle in den Versicherungsvertrag ein. Dies geschieht zum Zeit-

punkt des Eigentumsübergangs. Bei Immobilien erfolgt dieser zum Datum des Grundbucheintrags.

Ab diesem Zeitpunkt übernimmt der Erwerber die Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers aus dem Versicherungsverhältnis.

A 23.1.2 Der Veräußerer und der Erwerber haften für den Beitrag als Gesamtschuldner. Das gilt für den Beitrag der Versicherungsperiode, in welcher der Eigentumsübergang erfolgt.

A 22.1.3 Der Versicherer muss den Eintritt des Erwerbers in den Versicherungsvertrag erst gegen sich gelten lassen, wenn er hiervon Kenntnis erlangt.

### **A 23.2 Kündigungsrechte**

A 23.2.1 Der Versicherer ist berechtigt, gegenüber dem Erwerber den Versicherungsvertrag zu kündigen. Dabei muss er eine Frist von einem Monat einhalten. Dieses Kündigungsrecht erlischt, wenn der Versicherer es nicht innerhalb eines Monats ab der Kenntnis von der Veräußerung ausübt.

A 23.2.2 Der Erwerber ist berechtigt, den Versicherungsvertrag mit sofortiger Wirkung oder mit Wirkung zum Ende der laufenden Versicherungsperiode in Textform (z. B. E-Mail, Telefax oder Brief) zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn er es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb ausübt. Fehlt dem Erwerber die Kenntnis, dass eine Versicherung besteht, erlischt das Kündigungsrecht einen Monat nachdem er die Kenntnis erlangt hat.

A 23.2.3 Im Falle der Kündigung nach A 23.2.1 und A 23.2.2 haftet der Veräußerer allein für die Zahlung des Beitrags.

### **A 23.3 Anzeigepflichten**

A 23.3.1 Die Veräußerung ist dem Versicherer vom Veräußerer oder Erwerber unverzüglich in Textform (z. B. E-Mail, Telefax oder Brief) anzuzeigen.

A 23.3.2 Ist die Anzeige unterblieben, ist der Versicherer nicht verpflichtet im Versicherungsfall zu leisten.

Dies gilt nur, wenn die folgenden Voraussetzungen beide vorliegen:

Der Versicherungsfall ist später als einen Monat nach dem Zeitpunkt eingetreten, zu dem die Anzeige hätte zugehen müssen.

Der Versicherer weist nach, dass er den bestehenden Vertrag mit dem Erwerber nicht geschlossen hätte.

A 23.3.3 Abweichend von A 23.3.2 ist der Versicherer in folgenden Fällen verpflichtet zu leisten:

Ihm war die Veräußerung zu dem Zeitpunkt bekannt, zu dem ihm die Anzeige hätte zugehen müssen.

Zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls war die Frist für die Kündigung des Versicherers bereits abgelaufen, und er hatte nicht gekündigt.