Deckungskonzept für Hausverwalter, Ausgabe Mai 2026 (Anlage 1 zur Rahmenvereinbarung für Hausverwalter)

Anwendungs-/Geltungsbereich

Das Deckungskonzept für Hausverwalter kann für Unternehmen angewandt werden, die sich in der Haupttätigkeit mit der Verwaltung von fremdem oder eigenem Haus- und Grundbesitz befassen. Privatpersonen, die eigenen Haus- und Grundbesitz selbst verwalten, sind Hausverwaltungen gleichgestellt.

Voraussetzung für die Anwendung des Konzeptes ist ein Mindestbestand von 3 Einzelobjekten. Gebäude können nur in ihrer Gesamtheit versichert werden; Teileigentum (z. B. bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft eine einzelne Wohnung) kann nicht einzeln versichert werden.

Die Bestimmungen dieses Konzeptes gelten für Grundstücke und Gebäude innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

Versichert werden grundsätzlich Wohngebäude, d. h. Gebäude, die zu mehr als 50 % Wohnzwecken dienen. Für Gebäude, die zu weniger als 50 % zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Vereinbarung des Konzeptes individuell zu prüfen.

Liegt die gewerbliche Nutzung bei 100 %, kann das Konzept nicht angewendet werden. Diese Gebäude können nach den gültigen Tarifen und Bedingungen für die Versicherung gewerblicher Risiken gesondert versichert werden.

Überwiegend nicht genutzte und ungenutzte (leerstehende) Gebäude: Für überwiegend nicht genutzte und ungenutzte Gebäude kann das Konzept nicht angewendet werden. Als überwiegend nicht genutzt gilt ein Gebäude, wenn es zu weniger als 50 % genutzt wird.

Sonstige Bestimmungen	
Berechnungsgrundlage	
Wohn- und Gewerbeflächen sowie Anzahl Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	Grundlage der Beitragsberechnung sind die Flächen der tatsächlich vorhandenen Wohn-/Gewerbeeinheiten der versicherten Gebäude sowie die Anzahl der zugehörigen Garagen-/Tiefgaragenstellplätze.
Unterversicherungsverzicht	
Berechnungsmodell Wohn- und Gewerbeflächen sowie Anzahl Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	Der Versicherer nimmt keinen Abzug wegen Unterversicherung vor, wenn bei Eintritt des Versicherungsfalles - die Wohn-/Gewerbeflächen der versicherten Gebäude der im Versicherungsschein genannten Wohn-/Gewerbeflächen entsprechen; - die Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze der im Versicherungsschein genannten Anzahl entspricht; - die der Beitragsberechnung zugrunde liegenden sonstigen vereinbarten Merkmale nicht von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen; - der Versicherungsnehmer keiner Anpassung des Beitrages widersprochen hat, die vor Eintritt eines Schadens hätte wirksam werden sollen.

Verbundene Wohngebäudeversicherung

Vertragsgrundlagen: Allgemeine Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung für Hausverwalter (ABWG – Hausverwalter)

Nicht versichert werden: Gebäude, die zum Abbruch bestimmt sind und Wohngebäude, die z. B. folgende Betriebsarten enthalten: Bars, Diskotheken, Tanzlokale oder Vergnügungsstätten, wie Varieté, Eroscenter, Stundenhotel, Spielhallen.

Für Gebäude, die nicht unter die Bauartklassen I und II fallen, kann die Rahmenvereinbarung nicht angewendet werden.

Versicherte Gefahren und Schäden	**Versicherungsumfang**
– soweit in den jeweiligen Einzelvertragsverhältnissen vereinbart –	
Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel	Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion, Verpuffung, Implosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder seiner Ladung, Fahrzeuganprall durch Straßen-, Schienen- oder Wasserfahrzeuge, Sengschäden, Rauch- und Rußschäden; Leitungswasser; Sturm / Hagel
Weitere Naturgefahren (Elementarschäden)	Überschwemmung und Rückstau durch Ausuferung von oberirdischen Gewässern und durch Witterungsniederschläge, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch Voraussetzung: Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel Jahreshöchstentschädigung: Versicherungswert, max. 1 Mio. EUR Selbstbeteiligung: gemäß Vertrag, ab ZÜRS 3 mindestens 2.500 EUR Wartezeit: 1 Monat
Glasbruch	Glasbruch
Terrorakte	Terrorakte
Grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalls	✓
Diebstahl von Gebäudebestandteilen	✓
Nutzwärmeschäden	✓
Wasser aus Aquarien oder Wasserbetten	✓
Gebäudebeschädigungen nach Einbruch durch unbefugte Dritte	50.000 EUR
Gebäudebeschädigungen nach Fehlalarm durch Rauch- oder Gaswarnmelder	10.000 EUR
Graffiti	10.000 EUR
Rohrverstopfungen, welche nicht vom Mieter verursacht wurden	5.000 EUR je Versicherungsfall, 10.000 EUR JHE
Schäden durch wildlebende Tiere	✓
Einbruchdiebstahl von Arbeitsmaschinen und -geräten	2.500 EUR
Versicherte Sachen	
Gebäude	Das auf dem Versicherungsgrundstück befindliche Wohngebäude, Garagen (sofern angegeben) und Carports sowie alle weiteren im Versicherungsschein angegebenen Nebengebäude (keine Gewächshäuser)
Zubehör	Zubehör, dass der Instandhaltung eines versicherten Gebäudes oder dessen Nutzung zu Wohnzwecken dient – soweit es sich im Gebäude befindet oder außen am Gebäude angebracht ist
Photovoltaikanlage (max. 100.000 EUR Neuwert)	✓ Technische Gefahren – optional
Einbaumöbel	✓
Vom Mieter eingebrachte Sachen	✓

	Versicherungsumfang
Versicherte Sachen	
Zu- und Ableitungsrohre - innerhalb versicherter Gebäude	- frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen) und der Gasversorgung, von Heizungs- und Klimaanlagen, von Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen; - frostbedingte Bruchschäden an Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen (z. B. Wasser- und Absperrhähne, Geruchsverschlüsse, Wassermesser) oder an Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern oder an vergleichbaren Teilen von Heizungs- und Klimaanlagen
Zuleitungsrohre - außerhalb versicherter Gebäude auf dem Versicherungsgrundstück - außerhalb des Versicherungsgrundstücks	- frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung, von Heizungs- oder Klimaanlagen und von Zisternen/Regenwassernutzungsanlagen, soweit der Versicherungsnehmer die Gefahr für diese Rohre trägt; - frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung sowie von Heizungs- oder Klimaanlagen, soweit der Versicherungsnehmer die Gefahr für diese Rohre trägt.
Ableitungsrohre - außerhalb versicherter Gebäude auf dem Versicherungsgrundstück und außerhalb des Versicherungsgrundstücks	- frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung, soweit der Versicherungsnehmer die Gefahr für diese Rohre trägt und sie der Entsorgung versicherter Gebäude dienen
Nässeschäden durch undichte Fugen oder Abdichtungen	10.000 EUR
Rohre von Zisternen und Regenwassernutzungsanlagen	✓
Innenliegende Regenwasserableitungsrohre	✓
Innenliegende Gasrohre	✓
Armaturen	✓
Wasch- und Spülmaschinenschläuche	✓
Fußbodenheizung	✓
Schwimmbecken in Gebäuden	✓
Inhalt von Münzzählern in Gemeinschaftswaschräumen	500 EUR
Versicherte Kosten	
Schadenabwendungs- oder Schadenminderungskosten	✓
Aufräum- oder Abbruchkosten	Versicherungswert, maximal 1 Mio. EUR
Bewegungs- und Schutzkosten	
Dekontaminationskosten	
Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen	✓
Verkehrssicherungskosten	✓
Regiekosten (bei Schäden > 5.000 EUR)	2.500 EUR
Mehrkosten durch Preissteigerungen	✓
Mietausfall, Mietwert	für Wohn- und Gewerberäume bis zu 24 Monate
Aufräumungs- und Wiederaufforstungskosten für umgestürzte Bäume, Hecken und Sträucher	✓
Wasser-, Gas- und Heizölverlust	✓
Hotelkosten	300 EUR pro Tag, max. 24 Monate
Reiserückholkosten (bei Schäden > 2.500 EUR)	5.000 EUR
Sachverständigenkosten (bei Schäden > 50.000 EUR)	70 % vom Kostenanteil des Versicherungsnehmers
Datenrettungskosten	5.000 EUR
Mehrkosten für den alters- bzw. behindertengerechten Wiederaufbau (bei Schäden > 25.000 EUR)	20.000 EUR

Versicherte Kosten	
Transport und Lagerkosten für Hausrat	50.000 EUR, max. 12 Monate
Mehrkosten für eine Energieberatung, wenn Schaden > 25.000 EUR	5.000 EUR je Versicherungsperiode
Glasbruch - Entsorgungskosten	✓
Glasbruch – Aufwendungen für das Beseitigen und Wiederanbringen von Sachen, die das Einsetzen von Ersatzscheiben behindern	2.500 EUR
Glasbruch – Aufwendungen für zusätzliche Leistungen, um die sich das Liefern und Montieren von versicherten Sachen durch deren Lage verteuert	2.500 EUR

Zusatzbausteine	
Haustechnik	Absicherung zusätzlicher technischer Gefahren (z. B. Fehlbedienung, Kurzschluss etc.) für private, haustechnische Anlagen; versichert sind z. B. betriebsfertige Brenner, Pumpen, elektrische Antriebe von Markisen, Rollläden, Garagen- und Rolltoren, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, Anlagen müssen der Versorgung versicherter Gebäude dienen und sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden, Selbstbeteiligung: 150 EUR
Photovoltaikanlage	Absicherung fachgerecht montierter, betriebsfertiger Photovoltaikanlagen auf bzw. an versicherten Gebäuden oder in deren Baukörper integriert bis zu einem Neuwert von 100.000 EUR; Schutz gegen zusätzliche technische Gefahren (z. B. Fehlbedienung, Kurzschluss etc.) inkl. Ertragsausfall, Anlagen müssen der Versorgung versicherter Gebäude dienen, Selbstbeteiligung: 150 EUR
Unbenannte Gefahren	Beschädigung, Zerstörung oder Abhandenkommen versicherter Sachen durch unvorhergesehene Ereignisse Selbstbeteiligung: 150 EUR

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Vertragsgrundlage:	Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht (AVB HuG-HV)
Versicherungsumfang:	Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum. Es gelten die AVB HuG-HV. Die Mitversicherung von Gewässerschäden für Anlagen zur Lagerung von Heizöl ist besonders zu vereinbaren.
Versicherungssummen:	15.000.000 EUR pauschal für Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden, Die Entschädigungsleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das Zweifache der Versicherungssumme.
Berechnungsgrundlage:	Wohn- und Gewerbeflächen sowie Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze

Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

Vertragsgrundlage:	Allgemeine Bedingungen für die Gewässerschaden-Haftpflicht (AVB Gewässerschaden-HV)
Versicherungsumfang:	Versichert sind die gesetzliche Haftpflicht als Inhaber von Anlagen zur Lagerung und Verwendung von gewässerschädlichen Stoffen sowie öffentlich-rechtliche Pflichten oder Ansprüche zur Sanierung von Umweltschäden gemäß USchadG. Es gelten die AVB Gewässerschaden-HV.
Versicherungssummen:	15.000.000 EUR pauschal für Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden, Die Entschädigungsleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das Zweifache der Versicherungssumme.
Berechnungsgrundlage:	Fassungsvermögen in cbm je Heizölbehälter