

Erweiterte Kosten- und Leitungswasserdeckung sowie Serviceleistungen (Hausverwalter), Ausgabe Januar 2025

Inhaltsverzeichnis:

I.	Vertragsgrundlage	1
II.	Kosten für die Dekontamination von Erdreich	1
III.	Erhöhung von Entschädigungsgrenzen für Kosten	1
IV.	Kosten für die Beseitigung umgestürzter Bäume	2
V.	Kosten für die Wiederanpflanzung von Bäumen und Grundstücksbepflanzungen	2
VI.	Weitere Zuleitungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück und außerhalb des Versicherungsgrundstücks	2
VII.	Weiteres Zubehör und sonstige Grundstücksbestandteile	2
VIII.	Gebäudebeschädigung durch unbefugte Dritte (sofern Feuer vereinbart)	2
IX.	Mietausfall, Mietwert	2
X.	Fahrzeuganprall	2
XI.	Einbaumöbel	2
XII.	Vom Mieter in das Gebäude eingefügte Sachen	2
XIII.	Mehrkosten für eine Energieberatung	2
XIV.	Nässeschäden durch undichte Fugen oder Abdichtungen	3

I. Vertragsgrundlage

Es gelten die vereinbarten Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung (ABW – Hausverwalter), soweit sich aus den folgenden Bestimmungen nicht etwas anderes ergibt.

II. Kosten für die Dekontamination von Erdreich

1. In Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter ersetzt der Versicherer notwendige Kosten, die dem Versicherungsnehmer aufgrund behördlicher Anordnungen infolge einer Kontamination durch einen Versicherungsfall entstehen, um

- Erdreich des Versicherungsgrundstückes zu untersuchen und nötigenfalls zu dekontaminieren oder auszutauschen;
- den Aushub in die nächstgelegene, geeignete Deponie zu transportieren und dort abzulagern oder zu vernichten;
- insoweit den Zustand des Versicherungsgrundstückes vor Eintritt des Versicherungsfalles wiederherzustellen.

2. Die Aufwendungen gemäß Nr. 1 werden nur ersetzt, sofern die behördlichen Anordnungen

- aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen ergangen sind, die vor Eintritt des Versicherungsfalles erlassen waren;
- eine Kontamination betreffen, die nachweislich infolge dieses Versicherungsfalles entstanden ist;
- innerhalb von neun Monaten seit Eintritt des Versicherungsfalles ergangen sind. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, dem Versicherer den Zugang einer behördlichen Anordnung ohne Rücksicht auf Rechtsmittelfristen unverzüglich zu melden. Verletzt der Versicherungsnehmer diese

Obliegenheit, ist der Versicherer unter den in § 9 Nr. 3 ABW – Hausverwalter beschriebenen Voraussetzungen ganz oder teilweise leistungsfrei.

3. Wird durch den Versicherungsfall eine bestehende Kontamination des Erdreiches erhöht, werden nur die Aufwendungen ersetzt, die den für eine Beseitigung der bestehenden Kontamination erforderlichen Betrag übersteigen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob und wann dieser Betrag ohne den Versicherungsfall aufgewendet worden wäre. Die hiernach nicht zu ersetzenden Kosten werden nötigenfalls durch Sachverständige festgestellt.

4. Aufwendungen aufgrund sonstiger behördlicher Anordnungen oder aufgrund sonstiger Verpflichtungen des Versicherungsnehmers einschließlich der so genannten Einliefererhaftung werden nicht ersetzt.

5. Entschädigung wird nicht geleistet, soweit der Versicherungsnehmer aus einem anderen Versicherungsvertrag Ersatz beanspruchen kann.

6. Die Kosten gelten nicht als Aufräumkosten gemäß § 35 Nr. 1 a) aa) ABW – Hausverwalter.

7. Es gilt die Entschädigungsgrenze gemäß Ziffer III.

III. Erhöhung von Entschädigungsgrenzen für Kosten

Die Entschädigung für Kosten gemäß § 35 Nr. 1 a) aa) und bb) ABW – Hausverwalter (Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- und Schutzkosten), für Mehrkosten gemäß § 36 Nr. 2 ABW – Hausverwalter (Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen) sowie für Kosten gemäß Ziffer II. (Kosten für die Dekontamination von Erdreich) ist insgesamt je Versicherungsfall auf den Versicherungswert unmittelbar vor Eintritt des Versicherungsfalles (§ 38 Nr. 1 ABW – Hausverwalter), maximal 1 Mio. EUR begrenzt.

IV. Kosten für die Beseitigung umgestürzter Bäume

In Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter ersetzt der Versicherer die notwendigen Kosten für das Entfernen, den Abtransport und die Entsorgung durch Sturm oder Blitzschlag umgestürzter Bäume des Versicherungsgrundstücks bzw. wesentlicher Teile davon, soweit eine natürliche Regeneration nicht zu erwarten ist. Bereits abgestorbene Bäume sind von der Versicherung ausgeschlossen.

V. Kosten für die Wiederanpflanzung von Bäumen und Grundstücksbepflanzungen

In Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter ersetzt der Versicherer die notwendigen Kosten für die Wiederanpflanzung (Aufforstung durch Jungpflanzen und Setzlinge) durch Brand, Blitzschlag oder Explosion bzw. Sturm beschädigter oder umgestürzter Bäume oder Grundstücksbepflanzungen des Versicherungsgrundstücks, soweit eine natürliche Regeneration nicht zu erwarten ist. Bereits abgestorbene Bäume oder Grundstücksbepflanzungen sind von der Versicherung ausgeschlossen.

VI. Weitere Zuleitungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück und außerhalb des Versicherungsgrundstücks

1. In Erweiterung von § 30 Nr. 2 ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für außerhalb von Gebäuden eintretende frostbedingte und sonstige Bruchschäden
 - a) an den Zuleitungsrohren der Wasserversorgung oder an den Rohren der Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen, die auf dem Versicherungsgrundstück verlegt sind, aber nicht der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sofern der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt;
 - b) an den Zuleitungsrohren der Wasserversorgung oder an den Rohren der Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen, die außerhalb des Versicherungsgrundstücks verlegt sind und der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sofern der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt.
2. Nicht versichert sind Rohre, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen.
3. Die Entschädigung ist auf 10.000 EUR begrenzt.

VII. Weiteres Zubehör und sonstige Grundstücksbestandteile

In Erweiterung von § 33 Nr. 1 b) ABW – Hausverwalter sind folgendes weitere Zubehör und folgende sonstige Grundstücksbestandteile (mit dem Grund und Boden des Versicherungsgrundstücks fest verbundene Sachen) für die der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt auf dem Versicherungsgrundstück mitversichert: Einfriedungen (auch Hecken), Hof- und Wegbefestigungen, elektrische Freileitungen, Müllbehälterboxen, Hundezwinger, Carports, nicht unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen, Überdachungen, Pergolen, Ständer, Masten, Wäschespinnen, Schutz- und Trennwände, Stützmauern, Schilder, Transparente, Leuchtröhrenanlagen, Grundstücksbeleuchtung, Sonnenschirme, freistehende Antennen, Kinderspielgeräte, Gartenkamine, Bänke, Fahnenstangen, Fahrradständer, Papierkörbe, Vitrinen sowie Briefkasten- und Klingelanlagen.

VIII. Gebäudebeschädigung durch unbefugte Dritte (sofern Feuer vereinbart)

1. In Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter ersetzt der Versicherer bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern die notwendigen Kosten für die Beseitigung von Schäden an Türen, Schlössern, Fenstern (ausgenommen Schaufensterverglasungen), Rollläden und Schutzgittern eines versicherten Gebäudes, die dem Gemeingebrauch der Hausgemeinschaft unterliegen, und dadurch entstanden sind, dass ein unbefugter Dritter
 - a) in das Gebäude eingebrochen, eingestiegen oder mittels falscher Schlüssel oder anderer Werkzeuge eingedrungen ist;
 - b) versucht, durch eine Handlung gemäß a) in ein versichertes Gebäude einzudringen.
2. Schäden, die der Täter an dem versicherten Gebäude von außen verursacht, sind nur versichert, soweit sie Folge einer Handlung gemäß a) oder b) sind.

IX. Mietausfall, Mietwert

Abweichend von § 37 Nr. 2 a) ABW – Hausverwalter werden Mietausfall oder Mietwert bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem die Räume wieder benutzbar sind, höchstens jedoch für 24 Monate seit dem Eintritt des Versicherungsfalles.

X. Fahrzeuganprall

1. In Erweiterung von § 28 Nr. 1 a) aa) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Fahrzeuganprall zerstört oder beschädigt werden oder infolge eines solchen Ereignisses abhandenkommen.
2. Fahrzeuganprall ist jede unmittelbare Berührung von Gebäuden durch Straßenfahrzeuge, die nicht vom Versicherungsnehmer bzw. von Bewohnern oder Besuchern des Gebäudes gelenkt wurden, oder Schienenfahrzeuge.
3. Nicht versichert sind Schäden an Fahrzeugen, Zäunen, Straßen und Wegen. Schäden an Zäunen sind jedoch versichert, wenn gleichzeitig ein ersatzpflichtiger Schaden am versicherten Gebäude durch Fahrzeuganprall eintritt.

XI. Einbaumöbel

In Erweiterung von § 33 Nr. 2 b) ABW – Hausverwalter sind vom Gebäudeeigentümer in den Wohnungen bereitgestellte Einbauküchen, Einbaumöbel, Türflügel, Badewannen, Handwaschbecken und sonstige „bewegliche“ Gebäudebestandteile auch dann versichert, wenn sie von den Mietern vom ursprünglichen Bestimmungsort entfernt und an anderer Stelle in Gebäuden auf dem Versicherungsgrundstück gelagert werden.

XII. Vom Mieter in das Gebäude eingefügte Sachen

Abweichend von § 33 Nr. 4 b) ABW – Hausverwalter sind nachträglich in das Gebäude eingefügte Sachen, die ein Mieter auf seine Kosten beschafft oder übernommen hat und für die er nach dem Mietvertrag die Gefahr trägt (Gefahrtragung), mitversichert, sofern der Mieter im Rahmen einer anderen bestehenden Versicherung keinen Versicherungsschutz erlangen kann (Subsidiärhaftung).

XIII. Mehrkosten für eine Energieberatung

1. Das sind Mehrkosten nach einem versicherten Schaden für eine qualifizierte Energieberatung für das versicherte Gebäude durch einen zertifizierten Berater

nach BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungskontrolle). Die Mehrkosten werden ersetzt, soweit sie nicht bereits vor Eintritt des Versicherungsfalles veranlasst wurden.

2. Voraussetzung ist, dass der versicherte Schaden voraussichtlich einen Betrag von 25.000 EUR übersteigt.
3. Die Entschädigung ist auf 2.500 EUR je Versicherungsfall begrenzt und kann nur einmal pro Versicherungsperiode genutzt werden.

XIV. Nässeschäden durch undichte Fugen oder Abdichtungen

1. In Erweiterung von § 30 Nr. 3 b), bb) ABW – Hausverwalter zählen zu den mit dem Rohrsystem der Wasserversorgung verbundenen sonstigen Einrichtungen auch Duschkabinen, Duschtassen oder (bodengleiche) Duscheinrichtungen.

Ersetzt werden Schäden, wenn Leitungswasser bestimmungswidrig aus diesen Einrichtungen oder aus undichten

Fugen oder Abdichtungen von Waschbecken und Bädern austritt.

2. Ausgeschlossen bleiben Nässeschäden wegen undichter Fugen oder Abdichtungen in Betriebsräumen und Betriebsbereichen, die aus betrieblichen oder hygienischen Gründen überwiegend oder vollflächig gefliest oder anderweitig versiegelt sind oder baulich als Feucht- oder Nassraum ausgeführt sind (z. B. Großküchen, Schwimmbäder und Schwimmhallen, in Fitnessstudios oder Schwimmbädern übliche Mehrpersonenduscbereiche oder -räume sowie vergleichbare Einrichtungen).
3. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen bleiben zudem die Kosten für das Verschließen von undichten Fugen und Abdichtungen.
4. Die Entschädigung ist auf 10.000 EUR je Versicherungsfall begrenzt.