

Zusätzliche Einschlüsse zu den versicherten Gefahren und Schäden/ Kosten (Hausverwalter), Ausgabe Januar 2025

Inhaltsverzeichnis:

I.	Vertragsgrundlage	1
II.	Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen	1
III.	Regiekosten	1
IV.	Regenwasserableitungsrohre innerhalb von Gebäuden	1
V.	Graffitischäden	1
VI.	Kosten für die Beseitigung von Rohrverstopfungen	2
VII.	Sachverständigenkosten	2
VIII.	Grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalls	2
IX.	Diebstahl von Gebäudebestandteilen	2
X.	Kosten für die Beseitigung von Gebäudebeschädigungen durch wildlebende Tiere	2
XI.	Sengschäden und Rauch	2
XII.	Gasrohre innerhalb von Gebäuden/ Gasverlust	2
XIII.	Waschmaschinen- und Spülmaschinenschläuche	2
XIV.	Armaturen	2
XV.	Zisternen/ Regenwassernutzungsanlagen	3
XVI.	Ableitungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück und außerhalb des Versicherungsgrundstücks	3
XVII.	Wassermehrverbrauch	3
XVIII.	Mehrkosten für den alters- bzw. behindertengerechten Wiederaufbau	3
XIX.	Hotelkosten	3
XX.	Arbeitsmaschinen und -geräte	3
XXI.	Inhalt von Münzzählern in Gemeinschaftswaschräumen	3
XXII.	Kehrmaschinen, Leitern und Gerüste	4
XXIII.	Datenrettungskosten	4
XXIV.	Transport- und Lagerkosten für Hausrat	4
XXV.	Kosten für die Beseitigung von Gebäudebeschädigungen nach Fehlalarm durch Rauch- oder Gaswarnmelder	4

I.	Vertragsgrundlage Es gelten die vereinbarten Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung (ABW – Hausverwalter), soweit sich aus den folgenden Bestimmungen nicht etwas anderes ergibt.	2.	Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf pauschal 5 % aus dem Schadenaufwand, maximal 2.500 EUR begrenzt.
II.	Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen Die Entschädigungsgrenze gemäß § 35 Nr. 1 d) ABW – Hausverwalter wird auf 50.000 EUR erhöht.	IV.	Regenwasserableitungsrohre innerhalb von Gebäuden
III.	Regiekosten	1.	In Erweiterung von § 30 Nr. 1 a) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für innerhalb von Gebäuden eintretende frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Regenwasserableitungsrohren.
1.	Soweit der entschädigungspflichtige Schaden den Betrag von 5.000 EUR übersteigt, ersetzt der Versicherer in Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter Aufwendungen, die für das Koordinieren der Schadenbeseitigung von Schäden an eigenen Gebäuden anfallen, soweit nicht ein Sachverständiger, Gutachter, Architekt, Generalunternehmer oder betriebsfremder Bauleiter eingebunden wurde.	2.	In Erweiterung von § 30 Nr. 4 a) aa) ABW – Hausverwalter gelten Nässeschäden, die durch Leitungswasser entstehen, welches aus innerhalb von Gebäuden verlaufenden Regenwasserableitungsrohren bestimmungswidrig ausgetreten ist, als versichert.
		V.	Graffitischäden
		1.	Versichert sind die notwendigen Kosten für die Beseitigung von Schäden durch Graffiti (Verunstaltung durch

- Farben oder Lacke), die durch unbefugte Dritte an Außenseiten von versicherten Sachen im Sinne von § 33 Nr. 1 a) ABW – Hausverwalter verursacht werden.
2. Die Entschädigung ist auf 5.000 EUR je Versicherungsfall begrenzt. Die Jahreshöchstentschädigung beträgt 10.000 EUR.
 3. Der bedingungsgemäß als entschädigungspflichtig errechnete Betrag wird je Versicherungsfall um die vereinbarte Selbstbeteiligung von 500 EUR gekürzt. Die Selbstbeteiligung reduziert sich auf 100 EUR, sofern in den letzten 5 Jahren vor Eintritt des Versicherungsfalles keine Schäden durch Graffiti an den versicherten Sachen verursacht worden sind.
 4. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, den Schaden dem Versicherer und der Polizei unverzüglich anzuzeigen. Verletzt der Versicherungsnehmer diese Obliegenheit, so ist der Versicherer nach Maßgabe der in § 9 Nr. 3 ABW – Hausverwalter beschriebenen Voraussetzungen ganz oder teilweise leistungsfrei.
 5. Versicherungsnehmer und Versicherer können unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende des laufenden Versicherungsjahres durch eine Erklärung in Textform verlangen, dass dieser Versicherungsschutz für Graffiti mit Beginn des nächsten Versicherungsjahres entfällt.
Macht der Versicherer von diesem Recht Gebrauch, so kann der Versicherungsnehmer den Vertrag innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung des Versicherers zum Ende des laufenden Versicherungsjahres kündigen.
- VI. Kosten für die Beseitigung von Rohrverstopfungen**
1. In Erweiterung von § 35 Nr. 2 ABW – Hausverwalter sind notwendigen Kosten, für die Beseitigung von Verstopfungen von Ableitungsrohren innerhalb versicherter Gebäude mitversichert, welche vom Mieter nicht verursacht wurden.
 2. Die Entschädigung ist auf 2.500 EUR je Versicherungsfall und 5.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres begrenzt.
- VII. Sachverständigenkosten**
1. Soweit der entschädigungspflichtige Schaden den Betrag von 50.000 EUR übersteigt, ersetzt der Versicherer die durch den Versicherungsnehmer gemäß § 17 Nr. 6 ABW – Hausverwalter zu tragenden Kosten des Sachverständigenverfahrens.
 2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 2.500 EUR begrenzt.
- VIII. Grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalles**
- In Erweiterung von § 19 Nr. 1 b) ABW – Hausverwalter wird auf den Einwand der groben Fahrlässigkeit und auf eine Leistungskürzung verzichtet.
- Dies gilt jedoch nicht bei Verletzungen von Sicherheitsvorschriften und anderen Obliegenheitsverletzungen sowie bei Gefahrerhöhungen. Hier gelten die Bestimmungen der §§ 9 und 10 ABW – Hausverwalter.
- IX. Diebstahl von Gebäudebestandteilen**
1. In Erweiterung von § 28 Nr. 1 a) aa) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung bei Diebstahl von Gebäudebestandteilen, die mit dem versicherten Gebäude fest verbunden waren. Nicht versichert sind Gebäudezubehör, weiteres Zubehör sowie sonstige Grundstücksbestandteile.
 2. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, den Diebstahl unverzüglich der Polizei anzuzeigen. Verletzt der Versicherungsnehmer diese Obliegenheit, ist der Versicherer unter den in § 9 Nr. 3 ABW – Hausverwalter beschriebenen Voraussetzungen ganz oder teilweise leistungsfrei.
3. Entschädigung wird nicht geleistet, soweit der Versicherungsnehmer aus einem anderen Versicherungsvertrag Ersatz erlangen kann.
 4. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 50 EUR je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche, max. 10.000 EUR begrenzt.
- X. Kosten für die Beseitigung von Gebäudebeschädigungen durch wildlebende Tiere**
1. Das sind Kosten für die Beseitigung von Schäden an versicherten Gebäuden, die dadurch entstanden sind, dass wildlebende Marder, Waschbären, Nagetiere oder Vögel in versicherte elektrische Einrichtungen beißen oder Isolationen von versicherten Gebäuden beschädigen oder zerstören. Das sind auch Kosten, um Schäden durch Spechte an der Fassade versicherter Gebäude zu beseitigen.
 2. Folgeschäden aller Art, z. B. durch Fehlen elektrischer Spannung, fallen nicht unter den Versicherungsschutz.
 3. Die Entschädigung ist auf 5.000 EUR je Versicherungsfall begrenzt. Die Jahreshöchstentschädigung beträgt 10.000 EUR.
- XI. Sengschäden und Rauch**
1. Abweichend von § 29 Nr. 6 b) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer auch Entschädigung für Sengschäden, die nicht die Folge eines versicherten Sachschadens sind.
 2. In Erweiterung von § 29 ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Rauch zerstört oder beschädigt werden.
Rauch ist ein bei der Verbrennung entstehendes Gemisch von Gasen und feinstverteilten Feststoffen, das plötzlich bestimmungswidrig aus den auf dem Versicherungsgrundstück befindlichen Feuerungs-, Heizungs-, Koch- oder Trockenanlagen ausbricht und unmittelbar auf versicherte Sachen einwirkt.
Nicht versichert sind Schäden, die durch die dauernde Einwirkung des Rauches entstehen.
 3. Die Entschädigung gemäß Nr. 1 und Nr. 2 ist je Versicherungsfall auf 5.000 EUR begrenzt.
- XII. Gasrohre innerhalb von Gebäuden / Gasverlust**
1. In Erweiterung von § 30 Nr. 1 a) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für innerhalb von Gebäuden eintretende frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren der Gasversorgung.
 2. Nr. 1 gilt nicht für Rohre, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen.
 3. In Erweiterung von § 35 Nr. 2 ABW – Hausverwalter sind die notwendigen Kosten für den Mehrverbrauch von Gas versichert, der infolge eines Versicherungsfalles gemäß Nr. 1 entsteht und den das Gasversorgungsunternehmen in Rechnung stellt.
- XIII. Waschmaschinen- und Spülmaschinenschläuche**
- In Erweiterung von § 30 Nr. 1 a) ABW – Hausverwalter sind frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Waschmaschinen- und Spülmaschinenschläuchen mitversichert.
- XIV. Armaturen**
- Die Entschädigungsgrenze gemäß § 30 Nr. 1 c) ABW – Hausverwalter ist gestrichen.

XV. Zisternen / Regenwassernutzungsanlagen

1. In Erweiterung von § 30 Nr. 2 ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für außerhalb von Gebäuden eintretende frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren von Zisternen/Regenwassernutzungsanlagen, die auf dem Versicherungsgrundstück verlegt sind und der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt.
2. In Erweiterung von § 30 Nr. 3 b) ABW – Hausverwalter gelten Nässeschäden, die durch Leitungswasser entstehen, welches aus Rohren von Zisternen/Regenwassernutzungsanlagen auf dem Versicherungsgrundstück bestimmungswidrig ausgetreten ist, als versichert.

XVI. Ableitungsrohre 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 an den Ableitungsrohren der Wasserversorgung, die auf dem Versicherungsgrundstück oder außerhalb des Versicherungsgrundstücks verlegt sind und der Entsorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sofern der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt.
2. Nr. 1 gilt nicht für Rohre, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen.
3. Als Rohrbruch gemäß Nr. 1 gilt nicht, wenn
 - a) Dichtungen defekt werden;
 - b) Rohrstücke ihre Lage verändert haben (Muffenversatz) oder
 - c) Wurzeln in die Rohre eingewachsen sindgleichgültig, ob dadurch ein Materialschaden am Rohr bzw. an der Dichtung verursacht wurde.
4. Die Entschädigung für Ableitungsrohre ist insgesamt auf 15.000 EUR je Versicherungsfall begrenzt. Dieser Betrag stellt gleichzeitig die Jahreshöchstentschädigung dar.
5. Der bedingungsgemäß als entschädigungspflichtig errechnete Betrag wird je Versicherungsfall bei Ableitungsrohren auf dem Versicherungsgrundstück um eine Selbstbeteiligung von 1.000 EUR bzw. bei Ableitungsrohren außerhalb des Versicherungsgrundstücks um eine Selbstbeteiligung von 2.000 EUR gekürzt. Die Selbstbeteiligung entfällt, sofern bei Eintritt des Versicherungsfalles das versicherte Gebäude höchstens 30 Jahre alt ist oder die Bescheinigung über eine mangelfreie Dichtheitsprüfung der Ableitungsrohre vorliegt, die höchstens 10 Jahre alt ist.

XVII. Wassermehrverbrauch

Die Entschädigungsgrenze gemäß § 35 Nr. 2 ABW – Hausverwalter ist gestrichen.

XVIII. Mehrkosten für den alters- bzw. behindertengerechten Wiederaufbau

1. Soweit der entschädigungspflichtige Schaden den Betrag von 25.000 EUR übersteigt, ersetzt der Versicherer in Erweiterung von § 36 ABW – Hausverwalter die Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass durch einen Versicherungsfall zerstörte oder beschädigte versicherte Gebäude oder Gebäudeteile alters- bzw. behindertengerecht wieder aufgebaut werden.
2. Ein alters- bzw. behindertengerechter Wiederaufbau im Sinn der Nr. 1 liegt vor bei
 - a) einem schwellenlosen rollstuhl- bzw. rollatorgerechten Umbau;

- b) der Installation von Handläufen im Treppenhaus und/oder eines Treppenliftes;
- c) einem die Selbstständigkeit unterstützenden Umbau des Badezimmers und/oder der Küche;
- d) der Verbreiterung von Türen.

3. Die Mehrkosten werden übernommen, sofern die vom Schaden betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile vom Versicherungsnehmer selbst genutzt wurden und für die Mehrkosten eine medizinische Notwendigkeit vorliegt, die durch ärztliches Attest nachgewiesen wird. Für das Vorliegen der medizinischen Notwendigkeit kommt nicht nur der Versicherungsnehmer, sondern auch die zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen in Betracht.

4. Ist der Zeitwert Versicherungswert, so werden auch die Mehrkosten nur im Verhältnis des Zeitwerts zum Neuwert ersetzt.

5. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 50 EUR je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche, max. 10.000 EUR begrenzt.

XIX. Hotelkosten

Die Entschädigungsgrenze gemäß § 37 Nr. 4 c) ABW – Hausverwalter wird auf 150 EUR pro Tag für die Dauer von 12 Monaten erhöht.

XX. Arbeitsmaschinen und -geräte

1. In Erweiterung von § 28 Nr. 1 a) aa) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für Arbeitsmaschinen oder -geräte, die der Gebäudeeigentümer oder die Eigentümergemeinschaft zur Gartenpflege bzw. zur Reinigung bereitstellt, wenn diese abhandenkommen, zerstört oder beschädigt werden und der Schaden dadurch entstanden ist, dass ein unbefugter Dritter in das Gebäude eingebrochen, eingestiegen oder mittels falscher Schlüssel oder anderer Werkzeuge eingedrungen ist.
2. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, den Schaden unverzüglich der Polizei anzuzeigen. Verletzt der Versicherungsnehmer diese Obliegenheit, ist der Versicherer unter den in § 9 Nr. 3 ABW – Hausverwalter beschriebenen Voraussetzungen ganz oder teilweise leistungsfrei.
3. Entschädigung wird nicht geleistet, soweit aus einem anderen Versicherungsvertrag Ersatz erlangt werden kann.
4. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 2.500 EUR begrenzt.

XXI. Inhalt von Münzzählern in Gemeinschaftswaschräumen

1. In Erweiterung von § 28 Nr. 1 a) aa) ABW – Hausverwalter leistet der Versicherer Entschädigung für den Inhalt verschlossener Münzzähler von Waschmaschinen oder Wäschetrocknern in Gemeinschaftswaschräumen, wenn der Inhalt durch Aufbrechen der Münzzähler abhandenkommt. Dem Aufbrechen steht die Verwendung falscher Schlüssel oder anderer Werkzeuge zum Öffnen des Münzzählers gleich.

Schäden an Waschmaschinen, Wäschetrocknern oder den Münzzählern selbst sind nicht versichert.

2. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, den Schaden unverzüglich der Polizei anzuzeigen. Verletzt der Versicherungsnehmer diese Obliegenheit, ist der Versicherer unter den in § 9 Nr. 3 ABW – Hausverwalter beschriebenen Voraussetzungen ganz oder teilweise leistungsfrei.

3. Entschädigung wird nicht geleistet, soweit aus einem anderen Versicherungsvertrag Ersatz erlangt werden kann.
4. Die Entschädigung ist je Versicherungsjahr auf 500 EUR begrenzt.

XXII. Kehrmaschinen, Leitern und Gerüste

Kehrmaschinen, Leitern, Gerüste gelten als Gebäudezubehör gemäß § 33 Nr. 1 a) ABW – Hausverwalter.

XXIII. Datenrettungskosten

1. In Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter ersetzt der Versicherer die infolge eines Versicherungsfalles am Versicherungsort tatsächlich entstandenen, notwendigen Kosten für die technische Wiederherstellung – und nicht der Wiederbeschaffung – von elektronisch gespeicherten, ausschließlich für die zweckgebundene Nutzung des versicherten Gebäudes bestimmte Daten (maschinenlesbare Informationen) und Programme.

Voraussetzung ist, dass die Daten und Programme durch eine ersatzpflichtige Substanzbeschädigung an dem Datenträger, auf dem sie gespeichert waren, verloren gegangen, beschädigt oder nicht mehr verfügbar sind.

Ersetzt werden auch die Kosten einer versuchten technischen Wiederherstellung.

2. Ausschlüsse
 - a) Nicht ersetzt werden derartige Wiederherstellungskosten für Daten und Programme,
 - aa) zu deren Nutzung der Versicherungsnehmer nicht berechtigt ist (z. B. so genannte Raubkopien);
 - bb) die der Versicherungsnehmer auf einem Rückversicherungs- oder Installationsmedium vorhält.
 - b) Der Versicherer leistet keine Entschädigung für die Kosten eines neuerlichen Lizenzierwerbs.
3. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 2.500 EUR begrenzt.

XXIV. Transport- und Lagerkosten für Hausrat

1. In Erweiterung von § 35 ABW – Hausverwalter ersetzt der Versicherer die infolge eines Versicherungsfalles notwendigen und tatsächlich angefallenen Transport- und Lagerkosten für Transport und Lagerung des Hausrats, wenn eine Wohnung unbenutzbar wurde und dem Wohnungsnutzer auch die Lagerung in einem benutzbaren Teil der Wohnung nicht zumutbar ist. Die Kosten für die Lagerung werden bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem die Wohnung wieder benutzbar oder eine Lagerung in einem benutzbaren Teil der Wohnung wieder zumutbar ist, längstens für die Dauer von 12 Monaten.
2. Entschädigung wird nicht geleistet, soweit aus einem anderen Versicherungsvertrag Ersatz erlangt werden kann.
3. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 50.000 EUR begrenzt.

XXV. Kosten für die Beseitigung von Gebäudebeschädigungen nach Fehlalarm durch Rauch- oder Gaswarnmelder

1. Ergänzend zu § 35 ABW - Hausverwalter ersetzt der Versicherer Kosten die durch das gewaltsame Öffnen von Türen, Schlössern oder Fenstern zur Klärung der Gefahrenlage durch die Feuerwehr oder Polizei entstehen, wenn ein im versicherten Gebäude installierter Rauch-, Feuer- oder Gaswarnmelder auf Grund eines Defektes oder einer Fehlfunktion einen Fehlalarm auslöst, der einen Einsatz dieser Institutionen nach sich zieht.
Voraussetzung ist, dass keine Entschädigung aus einem anderen Versicherungsvertrag beansprucht werden kann.
2. Der Versicherungsnehmer hat folgende besondere Obliegenheit zu erfüllen: Die Gefahrenmelder müssen nach den anerkannten Regeln der Technik eingebaut und betriebsbereit gehalten werden.
3. Die Entschädigung ist auf 10.000 EUR je Versicherungsfall begrenzt.