

Deckungskonzept für Hausverwalter, Ausgabe September 2019 (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 fremden oder eigenen 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 (leer stehende) 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	
Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten	<p>Grundlage der Beitragsberechnung ist die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wohn-/Gewerbeeinheiten der versicherten Gebäude</p> <p>Für die Ermittlung der Wohn-/Gewerbeeinheiten gilt:</p> <p>1 Wohnung = 1 Wohneinheit 1 Einfamilienhaus = 2 Wohneinheiten Gewerbefläche bis 70 qm = 1 Gewerbeeinheit 10 Garagen = 1 Wohneinheit</p>
Unterversicherungsverzicht	
Berechnungsmodell Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	<p>Der Versicherer nimmt keinen Abzug wegen Unterversicherung vor, wenn bei Eintritt des Versicherungsfalles</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten der versicherten Gebäudes der im Versicherungsschein genannten Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten 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 (ABW - Hausverwalter)
Erweiterte Kosten- und Leitungswasserdeckung sowie Serviceleistungen (Hausverwalter)
Zusätzliche Einschlüsse zu den versicherte Gefahren und Schäden /Kosten (Hausverwalter)

Nur unter bestimmten Voraussetzungen werden versichert: Wohngebäude, die bestimmte Betriebsarten enthalten, z. B.: Kunststoffhandel, -herstellung und -verarbeitung; Papierherstellung und -verarbeitung; Lackiererei, Kfz-Lackiererei.

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 oder unter die Fertighausgruppen I und II fallen, kann die Rahmenvereinbarung nicht angewendet werden.

	Grunddeckung	Komfortdeckung Erweiterte Kosten- und Leitungswasserdeckung sowie Serviceleistungen	Zusatzbaustein Zusätzliche Einschlüsse zu den versicherten Gefahren und Schäden /Kosten
Versicherte Gefahren und Schäden			
Baustein 1	Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder seiner Ladung; Leitungswasser; Sturm/Hagel Glasbruch Weitere Elementarschäden - soweit in den jeweiligen Einzelvertragsverhältnissen vereinbart -		
Baustein 2			
Baustein 3			
grob fahrlässige Herbeiführung Versicherungsfall			versichert
Schäden durch Überspannung, Überstrom und Kurzschluss infolge eines Blitzes oder durch sonstige atmosphärisch bedingte Elektrizität	versichert		
Implosion	versichert		
Fahrzeuanprall		versichert	
Sengschäden und Rauch			2.500 EUR
Diebstahl von Gebäudebestandteilen			50 EUR je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche, max. 10.000 EUR
Nutzwärmeschäden	versichert		
Wasser aus Aquarien oder Wasserbetten	versichert		
Gebäudebeschädigungen nach Einbruch durch unbefugte Dritte		versichert - für Zwei- und Mehrfamilienhäuser -	
Graffiti			2.500 EUR je Versicherungsjahr; Selbstbeteiligung 100 EUR, bei Vorschaden 500 EUR
Rohrverstopfungen, welche nicht vom Mieter verursacht wurden			250 EUR, max. 2.500 EUR je Versicherungsjahr
Schäden durch Marder und Kleinnager an elektrischen Anlagen			versichert
Einbruchdiebstahl von Arbeitsmaschinen und -geräten			2.500 EUR

	Grunddeckung	Komfortdeckung Erweiterte Kosten- und Leitungswasserdeckung sowie Serviceleistungen	Zusatzbaustein Zusätzliche Einschlüsse zu den versicherten Gefahren und Schäden/Kosten
Versicherte Sachen			
Gebäude	das auf dem Versicherungsgrundstück befindliche Wohngebäude, Garagen 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 in dem Gebäude befindet oder außen an dem Gebäude angebracht ist	Folgendes weitere Zubehör und folgende Grundstücksbestandteile für die der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt, sind auf dem im Versicherungsschein bezeichneten Grundstück mitversichert: Einfriedungen (auch Hecken), Hof- und Wegbefestigungen, elektrische Freileitungen, Müllbehälterboxen, Hundezwinger, Carports, Terrassen, Überdachungen, Pergolen, Ständer, Masten, Wäschespinnen, Schutz- und Trennwände, Stützmauern, Schilder, Transparente, Leuchtröhrenanlagen, Grundstücksbeleuchtung, freistehende Antennen, Kinderspielgeräte, Gartenkamine, Bänke, Fahnenstangen, Fahrradständer, Papierkörbe, Vitrinen sowie Briefkasten- und Klingelanlagen	Kehrmaschinen, Leitern und Gerüste
Photovoltaikanlage (max. 100.000 EUR Neuwert)	kann mitversichert werden		
Einbaumöbel		Vom Gebäudeeigentümer in den Wohnungen bereitgestellte Einbauküchen, Einbaumöbel, Türflügel, Bädewannen, Handwaschbecken und sonstige „bewegliche“ Gebäudeteile sind auch dann versichert, wenn Sie von den Mietern vom ursprünglichen Bestimmungsort entfernt und an anderer Stelle in Gebäuden auf dem gleichen Versicherungsgrundstück gelagert werden.	
Vom Mieter eingebrachte Sachen		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), sind mitversichert, sofern der Mieter nicht anderweitig Versicherungsschutz erlangen kann (Subsidiärdeckung).	

	Grunddeckung	Komfortdeckung Erweiterte Kosten- und Leitungswasserdeckung sowie Serviceleistungen	Zusatzbaustein Zusätzliche Einschlüsse zu den versicherten Gefahren und Schäden/Kosten
Versicherte Sachen			
Zu- und Ableitungsrohre - innerhalb versicherter Gebäude	frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen), der Warmwasserheizungs- oder Dampfheizungsanlagen, von Wasserlösch- oder Beriesungsanlagen, von Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen		
	frostbedingte Bruchschäden an Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Wasserhähnen, Geruchsverschlässen, Wassermessern oder ähnlichen Installationen; Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern oder an vergleichbaren Teilen von Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen		
Zuleitungsrohre - außerhalb versicherter Gebäude auf dem Versicherungsgrundstück	frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und Heizungsrohren, soweit diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen	frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und Heizungsrohren, die nicht der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen 10.000 EUR	
Zuleitungsrohre - außerhalb des Versicherungsgrundstücks		frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und Heizungsrohren, die der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sofern der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt 10.000 EUR	
Ableitungsrohre - außerhalb versicherter Gebäude auf dem Versicherungsgrundstück und außerhalb des Versicherungsgrundstücks			25 EUR je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche, max. 5.000 EUR
Rohre von Zisternen und Regenwassernutzungsanlagen			versichert
Innenliegende Regenwasserableitungsrohre			versichert
Innenliegende Gasrohre			versichert
Armaturen	500 EUR		versichert
Wasch- und Spülmaschinenschläuche			versichert
Fußbodenheizung	versichert		
Schwimmbecken in Gebäuden	versichert		
Inhalt von Münzzählern in Gemeinschaftswaschräumen			500 EUR

	Grunddeckung	Komfortdeckung Erweiterte Kosten- und Leitungswasserdeckung sowie Serviceleistungen	Zusatzbaustein Zusätzliche Einschlüsse zu den versicherten Gefahren und Schäden/Kosten
Versicherte Kosten			
Schadenabwendungs- oder Schadenminderungskosten	versichert		
Aufräum- oder Abbruchkosten	250 EUR je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche, max. 100.000 EUR	bis zum Versicherungswert des Gebäudes, maximal 1 Mio. EUR	
Bewegungs- und Schutzkosten			
Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen			
Dekontaminationskosten			
Verkehrssicherungskosten	500 EUR		50.000 EUR
Regiekosten (bei Schäden > 5.000 EUR)			pauschal 5 % aus dem Schadenaufwand, max. 2.500 EUR
Mehrkosten durch Preissteigerungen	versichert		
Mietausfall, Mietwert	für Wohn- und Gewerberäume bis zu 12 Monate	für Wohn- und Gewerberäume bis zu 24 Monate	
Kosten zur Entfernung durch Sturm oder Blitzschlag umgestürzter Bäume		versichert	
Wiederherstellung gärtnerischer Anlagen		versichert	
Wassermehrverbrauch	500 EUR		versichert
Gasmehrverbrauch			versichert
Hotelkosten	60 EUR pro Tag, max. 100 Tage		100 EUR pro Tag, max. 200 Tage
Reiserückholkosten (bei Schäden > 5.000 EUR)	2.500 EUR		
Sachverständigenkosten (bei Schäden > 50.000 EUR)			2.500 EUR
Datenrettungskosten			2.500 EUR
Mehrkosten für den alters- bzw. behindertengerechten Wiederaufbau (bei Schäden > 25.000 EUR)			50 EUR je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche, max. 10.000 EUR
Transport und Lagerkosten für Hausrat			50.000 EUR, max. 12 Monate
Entsorgungskosten - nur Glasbruch -	versichert		
Aufwendungen für das Beseitigen und Wiederanbringen von Sachen, die das Einsetzen von Ersatzscheiben behindern - nur Glasbruch -	300 EUR		
Aufwendungen für zusätzliche Leistungen, um die sich das Liefern und Montieren von versicherten Sachen durch deren Lage verteuert - nur Glasbruch -			

Zusatzbausteine	
Feuer-Rohbau	<p>Versichert sind die im Versicherungsvertrag bezeichneten Gebäude und die zu ihrer Errichtung notwendigen, auf dem Baugrundstück befindlichen Baustoffe während der Zeit des Rohbaus bis zur bezugsfertigen Herstellung gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder seiner Ladung. Der Versicherungsschutz gegen eventuell weiter beantragte Gefahren tritt erst dann in Kraft, wenn das versicherte Gebäude bezugsfertig ist.</p> <p>ergänzende Vertragsgrundlage: Klausel Feuer-Rohbauversicherung (Hausverwalter)</p>
Weitere Elementarschäden	<p>nur möglich, wenn die Gefahren Feuer, Leitungswasser <u>und</u> Sturm/Hagel vereinbart sind</p> <p>Versichert sind Schäden durch Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.</p> <p>Bei Gefährdungsklasse 4 ist kein Einschluss möglich, es kann nur ohne Elementar abgeschlossen werden. In der Erdbebenzone III ist Erdbeben nicht versichert.</p> <p>Jahreshöchstentschädigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versicherungswert unmittelbar vor Eintritt des Versicherungsfalles, max. 1 Mio. EUR <p>Selbstbeteiligung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Erdbeben 5.000 EUR - sonst 2.500 EUR <p>5.000 EUR (10.000 EUR für Risiken in der ZÜRS Gefährdungsklasse 3) nach Eintritt eines Versicherungsfalles oder bei Risiken, die innerhalb der letzten 10 Jahre vor Versicherungsbeginn von weiteren Elementarschäden betroffen waren</p> <p><i>oder alternativ (nicht möglich für Risiken in der ZÜRS Gefährdungsklasse 3)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Erdbeben 500 EUR - sonst ohne Selbstbeteiligung <p>2.500 EUR nach Eintritt eines Versicherungsfalles oder bei Risiken, die innerhalb der letzten 10 Jahre vor Versicherungsbeginn von weiteren Elementarschäden betroffen waren</p> <p>Wartezeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Monat <p>ergänzende Vertragsgrundlage: Besondere Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung (Hausverwalter)</p>
Technische Gefahren Haustechnik	<p>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), Selbstbeteiligung: 150 EUR</p> <p>ergänzende Vertragsgrundlage: Besondere Bedingungen für die Versicherung von Technischen Gefahren für Haustechnische Anlagen in der Wohngebäudeversicherung (Hausverwalter)</p>
Technische Gefahren PV-Anlage	<p>Absicherung fachgerecht montierter, betriebsfertiger Photovoltaikanlagen auf bzw. an versicherten Gebäuden oder in deren Baukörper bis zu einem Neuwert von 100.000 EUR; Schutz gegen zusätzliche technische Gefahren (z. B. Fehlbedienung, Kurzschluss etc.) inkl. Ertragsausfall</p> <p>Anlagen müssen der Versorgung versicherter Gebäude dienen, Selbstbeteiligung: 150 EUR</p> <p>ergänzende Vertragsgrundlage: Besondere Bedingungen für die Versicherung von Technischen Gefahren für Photovoltaikanlagen in der Wohngebäudeversicherung (Hausverwalter)</p>
Schwimmbecken	<p>Schäden am Schwimmbecken und seiner Abdeckung durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall/ Absturz eines Luftfahrzeuges bzw. Sturm/Hagel sowie Überspannung infolge Blitz</p> <p>Schäden am Grundstückszubehör, welches der Nutzung oder Instandhaltung (z. B. Umwälzpumpe) des Schwimmbeckens dient, Selbstbeteiligung bei Sturm/Hagel: 10 % Versicherungssumme, mindestens 250 EUR</p> <p>ergänzende Vertragsgrundlage: Schwimmbecken mit Abdeckung auf dem Versicherungsgrundstück (Hausverwalter)</p>

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Vertragsgrundlagen:	Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) Risikobeschreibungen, Besondere Bedingungen und Erläuterungen zur Haftpflichtversicherung von privaten Haftpflichtrisiken (RBE-Privat)
Versicherungsumfang:	Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften. Es gelten die RBE-Privat, Position D. Die Mitversicherung von Gewässerschäden für Anlagen zur Lagerung von Heizöl ist besonders zu vereinbaren.
Versicherungssummen:	2.000.000 EUR pauschal für Personen- und/oder Sachschäden, sowie 100.000 EUR für Vermögensschäden oder 3.000.000 EUR pauschal für Personen- und/oder Sachschäden, sowie 100.000 EUR für Vermögensschäden oder 5.000.000 EUR pauschal für Personen- und/oder Sachschäden, sowie 100.000 EUR für Vermögensschäden Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt jeweils das Doppelte dieser Versicherungssummen.
Berechnungsgrundlage:	Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten für die Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (WEG)

Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

(nur in Verbindung mit der HuG-Haftpflichtversicherung (für das Anlagenrisiko zum vermieteten Haus- und Grundbesitz) versicherbar)

Vertragsgrundlagen:	Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) Risikobeschreibungen, Besondere Bedingungen und Erläuterungen zur Haftpflichtversicherung von privaten Haftpflichtrisiken (RBE-Privat)
Versicherungsumfang:	Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Inhaber von Anlagen zur Lagerung von Heizöl. Es gelten die RBE-Privat, Position G.
Versicherungssummen:	2.000.000 EUR pauschal für Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden oder 3.000.000 EUR pauschal für Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt jeweils das Doppelte dieser Versicherungssummen.
Berechnungsgrundlage:	Fassungsvermögen in cbm je Heizölbehälter getrennt für ober- und unterirdische Behälter