

Inhaltsverzeichnis Wohngebäude

versicherte Sachen	2
Definition eines Wohngebäudes	2
Gebäudebestandteile	2
Gebäudezubehör	2
nicht versicherte Sachen:	2
versicherte Kosten	3
versicherte Mehrkosten	3
versicherter Mietausfall	3
nicht versicherte Kosten	3
versicherte Gefahren	4
Allgemeine Ausschlüsse	4
Feuer	4
Leitungswasser	5
Rohrbruch, Frost	5
Sturm, Hagel	6
Die gleitende Neuwertversicherung	7
der gleitende Neuwertfaktor	7
Ermittlung des „Wert 14“ /UVV	7
andere Versicherungswerte	8
Obliegenheiten des VN	9
Gefahrerhöhung	9
Sicherheitsvorschriften	10
Zurechnung von Kenntnis und Verhalten	10
Der Versicherungsfall	10
Obliegenheiten des VN im Versicherungsfall	10
Sachverständigenverfahren	11
Die Entschädigungsberechnung	11
Fälligkeit der Entschädigung	12
Rechtsverhältnisse nach dem Leistungsfall	12
Regreß und Regreßverzicht	12
Prämienberechnung	13
Risikomerkmale	13
Die Feuerrohbauversicherung	14
Prämie, Beginn und Ende der Haftung	14
Veräußerung und Vererbung	15
Veräußerung	15
Vererbung	15
Tarifanpassung	16
Bedingungsanpassung	16
Weitere Bestimmungen	17
Unterschiede in VGB und VHB	18

versicherte Sachen

Definition eines Wohngebäudes

Ein Gebäude ist ein mit dem Grund und Boden verbundenes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und Menschen und Sachen schützt. [§94 (1) BGB]

- für jedes Wohngebäude auf dem Versicherungsgrundstück wird ein eigener Vertrag mit eigener Versicherungssumme und eigener UVV- Prüfung ausgefertigt.

Gebäudebestandteile

- ...zur Herstellung des Gebäudes eingefügte Sachen, die bei Trennung zerstört oder im Wesen verändert werden, sie sind rechtlich unselbständig [§§ 93, 94(2) BGB]
Beispiele: Türen, Fenster, Decken- und Wandvertäfelungen, Tapeten, Einbaumöbel, Heizungsanlagen, Anlagen der Wasserversorgung, sanitäre Einrichtungen, Sonnenanlagen- und kollektoren, verklebte Teppiche + Bodenbeläge
- Lt. VGB sind auch unwesentliche Bestandteile des Gebäudes mitversichert, d.h. Sachen, die fest oder lose mit dem Gebäude verbunden sind und dazu bestimmt sind, dauerhaft mit dem Gebäude genutzt zu werden.
Beispiele: Rundfunk- und Fernsehantennen, Einbruchmeldeanlagen, Markisen, unverklebte, auf Estrich liegende Teppichböden

Gebäudezubehör

- bewegliche Sachen, die , ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen [§97 BGB]

als Gebäudezubehör versichert ist....

- **Zubehör, das der Instandhaltung des Gebäudes dient**
Beispiele: Dachziegel, Ersatzfliesen, Werkzeug, Fassadenfarbe
- **Zubehör das dem Wohnzwecke dient**
Beispiele: Gemeinschaftswaschmaschinen, Balkonkästen, Brennstoffvorräte, Hausbriefkästen, Treppenhauslampen

...und sich im Gebäude befindet bzw. außen angebracht ist

durch besondere Vereinbarungen eingeschlossen werden kann

- **gewerbliches Zubehör** (Werbetransparente, Leuchtröhrenanlagen)
- **sonstige Grundstücksbestandteile** (Grundstücksmauern -und Zäune; Wegbefestigungen; Fahnenmast; Hundehütte; Müllboxen; Schwimmbecken im Freien, Öltank auf dem Versicherungsgrundstück)

nicht versicherte Sachen:

- **Zubehör , das gewerblichen Zwecken dient (z.B. Arztbriefkasten)**
- **Zubehör, das der Instandhaltung des Grundstücks dient (z.B. Rasenmäher)**
- **von einem Mieter in das Gebäude eingefügte Sachen [§ 1.4 VGB 99]**
- **Laden- und Schaufensterscheiben der Sturmversicherung**

versicherte Kosten

Aufräumungs- und Abbruchkosten	Bewegungs- und Schutzkosten	Schadenabwendungs- und Minderungskosten
<u>Entschädigungsgrenzen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gleitende Neuwertversicherung 5% Vers.summe Wert 14 x gleitender Neuwertfaktor • Neu- und Zeitwertversicherung 5% der Versicherungssumme 		<u>Entschädigungsgrenzen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Neu- und Zeitwertversicherung: 5% der V-SU • Gleitende Neuwertversicherung: keine heutige Versicherungssumme, Kosten werden in voller Höhe bezahlt

versicherte Mehrkosten

Mehrkosten für Preissteigerungen [§ 2.4 VGB 99]	Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen [§2.5 VGB 99]
<ul style="list-style-type: none"> • zw. Eintritt des Versicherungsfalles und Wiederherstellung 	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage bereits vor dem Versicherungsfall eingetretenen Gesetzen und Verordnungen
- Ausschluss von Mehrkosten durch Streik, (Betriebsbeschränkungen), Kapitalmangel	- außer bei Auflagen mit Fristsetzung vor dem Versicherungsfall
- Entschädigungsgrenzen wie bei Schadenminderungskosten	<u>Entschädigungsgrenzen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gleitende Neuwertversicherung 5% Vers.summe Wert 14 x gleitender Neuwertfaktor • Neu- und Zeitwertversicherung: 5% der Versicherungssumme

versicherter Mietausfall

vermieteter Wohnraum	selbstgenutzter Wohnraum
Mietausfall einschließlich fortlaufender Nebenkosten	ortsüblicher Mietwert bei Unbewohnbarkeit Prinzip: alles oder nichts
maximal für 12 Monate, wenn die Wiederbenutzung nicht schuldhaft verzögert wurde	
durch besondere Vereinbarungen kann gewerblicher Mietausfall eingeschlossen werden	
gleitende Neuwertvers. =>keine Entschädigungsgrenze	
Neu-Zeitwertvers. =>Schäden und Mietausfall max. bis zur Vers.Summe	

nicht versicherte Kosten

- **Aufwendungen für Leistungen der Feuerwehr und anderer im öffentlichen Dienst tätigen**
 - für den VN nicht relevanter Ausschluss, da diese Leistungen unentgeltlich sind. Der VR muss bei Betrieb der Feuerversicherung eine Feuerschutzsteuer [lt. Feuerschutzgesetz ca. 25% der Versicherungsprämie mit 8% zu versteuern] abführen
 - weitere Kosten sind ggf. als Schadenabwendungs- und Minderungskosten gedeckt
- **Kosten der Schadenermittlung**
 - trägt der VR (bei Unterversicherung und Unverhältnismäßigkeit nur anteilig) [§66 VVG]

versicherte Gefahren

- **Gefahrengruppen sind auch einzeln versicherbar**

Allgemeine Ausschlüsse

- **Vorsatz**
- **grobe Fahrlässigkeit**
- **Kriegsereignisse, innere Unruhe**
- **Erdbeben**
- **Kernenergie**

Ausschlüsse für LW, Rohrbruch, Frost, Sturm, Hagel

- **Schäden an Rohbauten**
- **Schäden an wegen Umbau nicht benutzbare Gebäude**
- **Schäden durch die Gefahr Feuer (Vorrangstellung der Feuerversicherung)**

Feuer

Brand [§5.1 VGB 99]

- **Feuer** (Lichterscheinung)
- **ohne bestimmungsgemäßen Herd entstanden oder ihn verlassen**
- **Ausbreitung aus eigener Kraft**

Blitzschlag [§5.2 VGB 99]

- **unmittelbarer Übergang des Blitzes auf Sachen** (nicht nur vers.Sachen)
 - Kurzschluss- und Überspannung wenn dies durch Blitz auf das vers. Gebäude passiert ist (Folgeschaden) Einschluss über Klausel 7160

Explosion [§5.3 VGB 99]

- **plötzliche Kraftäußerung durch Ausdehnung von Gasen und Dämpfen**
 - physikalische Unterscheidung nach Verbrennungsgeschwindigkeit
 - (Verpuffung ~cm/sec / Explosion ~m/sec. /Detonation ~km/sec.)
 - keine Implosionsschäden Kraftäußerung von außen nach innen

Aufprall eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder seiner Ladung [§4.1a VGB 99]

- früher Unterscheidung zwischen bemannten und unbemannten Flugkörpern

Ausschlüsse für Feuer [§5.4 VGB 99]

- **Sengschäden, die nicht durch Brand entstanden sind**
- **Kurzschluss- oder Überspannungsschäden an elekt. Geräten (außer als Folgeschaden)**
- **Nutzwärmeschäden**
 - vers. Sachen werden der Wärme oder einem Nutzfeuer ausgesetzt (z.B. Kamin)
Einschluss über Klausel 7161

Leitungswasser

Definition Leitungswasser [§6.1 VGB 99]

ist Wasser, das aus...

- Zu- und Ableitungsrohren der Wasserversorgung
- mit dem Rohrsystem verbundene sonstige Einrichtungen oder Schläuchen der Wasserversorgung
- Anlagen der Warmwasser- oder Dampfheizung (Fußbodenheizungen)
- Sprinkler- oder Berieselungsanlagen
- Einrichtungen von Klima, -Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen

...bestimmungswidrig ,ohne Fahrlässigkeit des VN, ausgetreten ist

• **als Wasser im Sinne der VGB gelten auch**

- Wasserdampf
- wärmetragende Flüssigkeiten (Sole, Öle, Kühlmittel, Solarheizungsanlagen)

Erweiterung durch Klauseln

Aquarien, Wasserbetten Klausel 7163

nicht versicherte sind Schäden durch

- **Plansch- oder Reinigungswasser**
- **durch Grund- oder Hochwasser, Gewässer, Witterungsniederschläge und mit diesen Ursachen verbundenen Rückstau**
- **öffnen der Sprinkler- oder Berieselungsdüsen**
- **Erdsenkung, Erdbeben, außer durch LW verursacht**
- **Schwamm (Schimmel)**
Schäden im Innern von LW-führenden Anlagen [Wasser muss austreten §6 1b]
- Schäden an Rohbauten
- Schäden an wegen Umbau nicht benutzbare Gebäude

Rohrbruch, Frost

innerhalb des Gebäudes

- der Bereich unterhalb des Fundamentes gilt nicht als innerhalb

Frost- und sonstige Bruchschäden an Rohren

- der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungsrohren)
- Rohren der Warmwasser- oder Dampfheizung
- Rohren der Sprinkler- oder Berieselungsanlagen

nur Frostschäden

- Badeeinrichtungen, Waschbecken, WC, Armaturen, Geruchsverschlüssen, Wassermessern und ähnlichen Installationen
- Teile der Warmwasser/ Dampfheizungsanlagen (Kessel, Heizkörper...)
- Sprinkler- und Berieselungsanlagen
- Klima, -Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen

außerhalb des Gebäudes

- **auf dem Versicherungsgrundstück**
- **dienen der Versorgung des Gebäudes**

frostbedingte und sonstige Bruchschäden an...

- Zuleitungsrohre der Wasserversorgung Einschluss Klausel 7262
- Warmwasser und Dampfheizungsrohre

nicht versichert bei Rohrbruch

- **Schäden durch Erdsenkung, Erdbeben, außer durch LW verursacht**
- Ableitungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück Einschluss Klausel 7262
- Schäden an Rohbauten
- Schäden an wegen Umbau nicht benutzbare Gebäude

Sturm, Hagel

Definition Sturm

- **Wetterbedingte Luftbewegung >Windstärke 8 (62-74 km/h)**

wird unterstellt, wenn VN nachweist, dass

- Schäden an Gebäuden der Umgebung durch Sturm entstanden sind
- Schäden wegen einwandfreiem Zustand des Gebäudes nur durch Sturm entstanden sein können

Versicherte Schäden

- **durch unmittelbare Einwirkung des Sturms oder Hagel auf versicherte Sachen**
- **durch Gegenstände, die durch Sturm auf versicherte Sachen geworfen werden**
- **Sturmfolgeschäden**

nicht versicherte Schäden

- **Sturmflut**
- **Lawinen**
- **Eindringen von Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster, Außentüren oder anderen Öffnungen**
 - Außer wenn die Öffnungen durch Sturm entstanden sind und einen Gebäudeschaden darstellen
- **Laden- und Schaufensterscheiben (gewerbliches Risiko)**
- **Leitungswasser /Rohrbruch (Vermeidung der Doppelversicherung)**
 - Schäden an Rohbauten
 - Schäden an wegen Umbau nicht benutzbare Gebäude

Die gleitende Neuwertversicherung

Versicherungsgrundlage ⇒ Wert 14

- **ortsüblicher Neubauwert nach Preisen von 1914 inklusive Architektengebühren, Konstruktions- und Planungskosten [§13 VGB 88 - 9.2 VGB 98]**
- **Haftung des VR's ("heutige Versicherungssumme") wird an die Baupreisentwicklung angepasst**
- **Die zu zahlende Prämie wird durch den gleitenden Neuwertfaktor angepasst**

warum „Wert 14“?

- in und nach dem 1. Weltkrieg stiegen die Baupreise rapide an
- Monopolversicherer passten die Prämien ohne Veränderung der VS-Summe an
- **Unterversicherung ist durch einheitliches Basisjahr leichter feststellbar**
- **Baukosten lassen sich auf das Basisjahr zurückrechnen, da die meisten Gebäude nach 1914 gebaut wurden**

der gleitende Neuwertfaktor

(wird auf 1 Stelle gerundet) [§11 VGB 99]

- **Änderung zum 01.01. jeden Jahres**
- Beinhaltet
 - zu **80% die Baupreisindexänderung** (Rundung auf 2 Stellen) vom Mai des Vorjahres
 - zu **20% die Tariflohnindexänderung** (Rundung auf 2 Stellen) für das Baugewerbe vom April des Vorjahres

Erhöhung des Gleitenden Neuwertfaktors

- **VN kann innerhalb von 1 Monat der Erhöhung widersprechen**
 - Der Vertrag wird in eine Neuwertversicherung ohne UVV umgewandelt
 - neue Versicherungssumme durch $VS\ 1914 \times \text{Baupreisindex}/100$ (der Index wird in 1000 angegeben, z.B. 1998= 2018)

Ermittlung des „Wert 14“ /UVV

- **wird die Versicherungssumme nach den Punkten 1-3 korrekt ermittelt, gewährt der VR Unterversicherungsverzicht**

1. Summenermittlungsbogen (über die Wohnfläche)

- nur Bauartklasse I+ II bzw. Fertighausgruppe I+II
- **Ermittlung Gebäudetyp ⇒ Mark 14/m²**
- **Ermittlung abweichende Bauausführung/Ausstattung ⇒ Zu/Abschlag Mark 14/m²**
- **Wohnfläche x Mark 14/m² + Zuschläge (Kellerwohnfläche., Garage, Carport)**
⇒ VS-Summe Wert 14

2. Schätzung durch einen Bausachverständigen

- **Kosten trägt der VN**

3. Umrechnung der Baukosten im Erstellungsjahr

- spätere Baumaßnahmen müssen mit Umrechnung des damaligen Baupreisindex zum Wert 14 addiert (Anbau, Garage) bzw. vom Wert 14 subtrahiert werden (Abbruch von Anbauten)
- **Schwierigkeiten bei der Baukostenermittlung**
 - Eigenleistungen
 - Verteuerungen und Ausstattungsverbesserungen gegenüber der Plansumme während der Bauzeit
 - Einbauten als Gebäudebestandteile (neue Küche)
 - Anbauten od. Nebengebäude die in den Baukosten nicht enthalten sind
 - Baunebenkosten (ca. 15-20 % des Baupreises)
 - Mehrwertsteuer teilweise in den Preisen nicht enthalten
 - Preisnachlässe, die für ein Großbauvorhaben gewährt wurden

4. Ermittlung nach qm umbauten Raum

- Vollgeschosse (Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß)
⇒ Länge x Breite x Höhe des Gebäudes
 - Dachgeschosse (ausgebaut)
⇒ Länge x Breite x ½ Höhe des Geschosses)
 - Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
⇒ 1/3 x (Länge x Breite x ½ Höhe des Geschosses)
 - **Preisermittlung pro m³ umbauten Raum ⇒ Bewertungstabelle für :**
 - Fassade
 - Dach Decken, Wände, Fußboden
 - Fenster, Türen
 - Elektro-u. Sanitäreanlagen , Heizung
- = Summe der Bewertungspunkte + 10% Sicherheitszuschlag
= m³-Preis in M 14 x m³ = VS-Summe Wert 14

andere Versicherungswerte

Neuwertversicherung

- **Neuwert = ortsüblicher Neubauwert eines Gebäudes einschließlich Architektengebühren sowie sonstiger Konstruktions- und Planungskosten**
 - VN hat die Verantwortung, das die Summe richtig ermittelt ist
 - VN muss die Baukostenentwicklung beobachten und die VS-Summe selbständig anpassen
 - Gesamtentschädigung für vers. Sachen, Kosten und Mietausfall ist je Versicherungsfall auf die VS-Summe begrenzt [§14.4 VGB 99]

Zeitwert

- **Neuwert abzüglich Wertminderung durch Alter und Abnutzung**
 - oft für Bauartklasse 5 (überwiegend Holz)

Gemeiner Wert [§14 1c / 11.1.3]

= für den VN erzielbaren Verkaufspreis

- **ist lt. VGB Versicherungswert wenn das Gebäude zum Abbruch bestimmt oder sonst dauernd entwertet ist** (z.B. Sperrung wegen drohendem Bergsturz oder Verseuchung)

Obliegenheiten des VN

Gefahrerhöhung

Voraussetzungen für eine Gefahrerhöhung [§9 VGB99]

- **Vergrößerung der Möglichkeit des Eintritts des Vers.falles**
- **Entstehung eines Zustandes von gewisser Dauer**
- **Erheblichkeit der Erhöhung** [§29 VVG, §9.4 VGB99]
 - unerhebliche Gefahren wären vom VR prämienfrei eingeschlossen

Erläuterung der Gefahrerhöhung in den VGB

- wenn sich ein Umstand ändert, nach dem im Antrag gefragt worden ist
- ein Gebäude oder der überwiegende Teil gewerblich genutzt wird
- im versicherten Gebäude ein Gewerbebetrieb aufgenommen oder verändert wird
- wenn am Gebäude Baumaßnahmen durchgeführt werden, die ein Notdach erfordern oder das Gebäude überwiegend unbenutzbar machen

objektive Gefahrerhöhung	subjektive Gefahrerhöhung	
<i>P</i> vom VN <u>nicht</u> gewollt oder veranlaßt <i>P</i> unabhängig vom Willen des VN [§27,28 VVG]	<i>P</i> vom VN gewollt oder veranlaßt <i>P</i> keine Einwilligung des VR [§§23-26]	
	kein Verschulden	Verschulden des VN
<u>Kündigungsrecht des VR`s</u>		
mit einem Monat Wirkungsfrist		fristlos
<u>Erlöschen</u> Bei Wiederherstellung des früheren Zustandes [§§24.2; 27.1 VVG] Bei Klarstellung: unterbliebene Kündigung des VR`s einen Monat nach Kenntnismahme der Gefahrerhöhung. (Ausübungsfrist)		
<u>Leistungsfreiheit</u>		
bei fehlender Anzeige und Eintritt des Versicherungsfalles später als 1 Monat nach dem Zeitpunkt einer ordnungsgemäßen Anzeige		sofort
<u>Leistungspflicht</u>		
-anderweitige Kenntnismahme des VR`s -unterbliebene Kündigung des VR`s (Klarstellung) -Fehlende Kausalität	-Unterbliebene Kündigung des VR`s (Klarstellung) -Fehlende Kausalität	

Prämie bei Übernahme der Gefahrerhöhung

- **VR kann statt Kündigung eine höhere Prämie ab Eintritt des höheren Gefahr verlangen**
- **VN kann darauf hin mit 1 Monat Ausübungsfrist ab Mitteilung über die höhere Prämie kündigen**

Sicherheitsvorschriften

[§10 VGB99]

- alle gesetzlichen, behördlichen und vereinbarten Sicherheitsvorschriften sind einzuhalten
- versicherte Sachen (insbesondere LW-führende Teile) sind in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Mängel und Schäden sind zu beseitigen
- nicht genutzte Gebäudeteile sind zu beheizen und zu kontrollieren oder die wasserführenden Einrichtungen zu entleeren und abzusperren
- oben genanntes gilt in der kalten Jahreszeit für alle Gebäudeteile
- **VR kann bei Kenntnis einer verschuldeten Verletzung mit einer Ausübungsfrist von 1 Monat mit fristloser Wirkung kündigen und ist dann Leistungsfrei (außer bei fehlender Kausalität)**

Zurechnung von Kenntnis und Verhalten

[§20-22 VGB 99]

- **VN muss sich das Kenntnis und Verhalten der Mit-VN und seiner Repräsentanten anrechnen lassen**
- **bei Verträgen mit Wohnungseigentümergeinschaften und bei Gebäudeversicherungen mit Teileigentum gilt:**
 - Sondereigentum /Miteigentumsanteil [§1 Abs.2 Wohnungseigentumsgesetz]
 - VR muss entstandenen Schaden der Miteigentümer ersetzen, die Gemeinschaft muss sich das Verhalten einzelner nicht anrechnen lassen
 - VR muss auch für gemeinschaftliches Eigentum haften
 - Verursacher muss VR die Mehraufwendungen erstatten

Der Versicherungsfall

Obliegenheiten des VN im Versicherungsfall

[§20 VGB]

- **unverzügliches Anzeigen des Schadens beim VR**
- **Abhandenkommen vers. Gebäudebestandteile unverzüglich der Polizei melden und Verzeichnis der Gegenstände einreichen**
- **Schadenabwendung + Minderung, dabei im Rahmen des zumutbaren den Weisungen des VR`s folgen**
- **dem VR die Ermittlung der Ursache und des Schadens ermöglichen und dabei helfen (Belege/Quittungen...)**
- **Veränderungen der Schadenstelle vermeiden**
- **Verzeichnis der abhanden gekommen vers. Gebäudebestandteile dem VR einreichen**

Folgen der Obliegenheitsverletzungen [§15 VGB]

- **bei Nichtbeachtung und Kausalität** zur Feststellung des Schadens/der Schadenursache ⇒ **Leistungsfreiheit des VR`s**
- **bei arglistiger Täuschung** über Grund oder Höhe der Entschädigung ⇒ **Leistungsfreiheit des VR`s** (muss vom VR bewiesen werden -gilt durch Rechtskräftiges Strafurteil als bewiesen) [§16 VGB 99]

Sachverständigenverfahren

[§17 VGB 99]

- VN kann Sachverständigen verlangen
- jede Partei benennt schriftlich einen Sachverständigen, diese benennen einen unabhängigen Obmann
- die Feststellungen der Sachverständigen müssen enthalten:
 - Verzeichnis der zerstörten, beschädigten und abhanden gekommenen Sachen mit Vers.Wert zum Zeitpunkt des Vers. Falles
 - bei beschädigten Gegenständen die Reparaturkosten + Wertminderung
 - Restwerte etc.
 - anfallende Kosten
- der Obmann entscheidet bei Abweichungen
- jede Partei trägt die Kosten seines Sachverständigen und die des Obmanns je zur Hälfte

Die Entschädigungsberechnung

- Ersatz des Neuwertes bei Zerstörung
- Ersatz der notwendigen Reparaturkosten bei Beschädigungen + Wertminderung

Entschädigungsgrenzen

- | | |
|--|--|
| • Aufräumungs- und Abbruchkosten | <u>Neu- und Zeitwertversicherung</u> : 5% der V-SU |
| • Bewegungs- und Schutzkosten | <u>Gleitende Neuwertversicherung</u> : |
| • Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen | 5% V-SU Wert 14 x gleitender Neuwertfaktor |
| • Schadenabwendungs- und Minderungskosten | <u>Neu- und Zeitwertversicherung</u> : 5% der V-SU |
| • Mehrkosten für Preissteigerungen | <u>Gleitende Neuwertversicherung</u> :
keine heutige Versicherungssumme, Kosten werden in voller Höhe bezahlt |
| • Mietausfall | maximal für 12 Monate, wenn die Wiederbenutzung nicht schuldhaft verzögert wurde |
- Bei Entschädigungsgrenzen wird die Unterversicherung vom gesamten Schaden und nicht von der begrenzten Entschädigung berechnet

Entschädigung

versicherte Sachen	$\frac{\text{Schaden} \times \text{VS-Summe Wert14}}{\text{Versicherungswert Wert14}}$
versicherte Kosten	$\frac{\text{Kosten} \times \text{VS-Summe Wert14}}{\text{Versicherungswert Wert14}}$
versicherter Mietausfall	$\frac{\text{Mietausfall} \times \text{VS-Summe Wert14}}{\text{Versicherungswert Wert14}}$

- Restwerte werden vom Schaden und nicht von der Entschädigung abgezogen [§14.5, §14 1d VGB 99]

Fälligkeit der Entschädigung

[§18 VGB 99]

- nach Feststellung der Leistungspflicht innerhalb von 2 Wochen
- Abschlagszahlung an den VN 1 Monat nach Anzeige des Schadens
- Entschädigungszahlung ab Schadenanzeige mit 1% unter dem Diskontsatz verzinst (bzw. des Nachfolgers der EZB) verzinst [besondere Merkmale der Verzinsung §23.3 ff VGB]

Nachweispflicht des VN für die Neuwertentschädigung

- VN hat nach dem Versicherungsfall erst mal nur Anspruch auf den Zeitwert
- zum Schutz vor Brandstiftung / Versicherungsbetrug hat der VN einen **Wideraufbaupflicht um den Neuwert zu bekommen**
 - VN muss innerhalb von 3 Jahren das Geld verwenden um Versicherte Sachen gleicher Zweckbestimmung wiederherzustellen

Rechtsverhältnisse nach dem Leistungsfall

[§19 VGB 99]

- VN und VR können nach Eintritt des Vers.Falles kündigen
- Kündigung schriftlich, max. 1 Monat nach Auszahlung der Entschädigung
- Kündigung wird 1 Monat nach Zugang beim VR wirksam
- bei Kündigung nach einem Versicherungsfall durch
 - den VN ⇒ Prämie für das Versicherungsjahr gebührt dem VR
 - den VR ⇒ VR muss Prämie anteilig zurückerstatten

Regreß und Regreßverzicht

- Der Versicherer leistet bei Schäden, die ein Dritter grob fahrlässig oder vorsätzlich am Gebäude verübt hat, an den VN und nimmt dann eventuell Regress bei dem Verursacher
 - Der Anspruch des VN's gegen den Verursacher geht also auf den VR über
 - Der VR leistet nicht, wenn der Verursacher Repräsentant des VN ist
- Der VR leistet und nimmt keinen Regress,
 - a) wenn der Verursacher in häusl. Gemeinschaft lebender Familienangehöriger ist und er den Schaden nicht vorsätzlich verübt hat.
 - b) wenn der Verursacher Mieter des VN ist, die Vers.Prämie auf die Mieter umgelegt wird und der Schaden nur fahrlässig verursacht wurde (Durch die Umlage der Versicherungskosten steht den Mietern die gleiche Leistung zu wie dem VN) [BGH-Urteil 12/95 VII ZR41/95]

Voraussetzungen für den Regreßverzicht

- Ersatzpflichtiger Schaden beim Schadenstifter
- Übergriff des Schadenfeuers vom Versicherungsort des Schadenstifters auf fremde Sachen
- Leicht fahrlässiges Verhalten des Schadenstifters (kein Regreßverzicht bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten)
- Beide Feuer-VR sind dem Regressverzichtsabkommen (RVA) beigetreten
- Das Abkommen gilt nur für Feuerversicherungen, nicht für Kraftfahrt, technische...
- ab 300.000 DM bis 1.200.000, da bis 300.000,- jeder eine Haftpflichtvers. abschließen kann

Prämienberechnung

Risikomerkmale

Bauartklasse (BAK)

Klasse	Außenwände	Dacheindeckung
I	Massiv (Mauerwerk/Beton)	Hart (z.B. Ziegeldach, Schiefer...)
II	Stahl-oder Holzfachwerk mit Stein-oder Glasfüllung...	
III	Holz, Holzfachwerk mit Lehmfüllung...	
IV	Wie Klasse I oder II	Weich (z.B. Holz, Ried, Schilf)
V	Wie Klasse III	

Bei gemischter Bauweise gilt die ungünstigere Klasse bei mehr als 25 % Anteil

Fertighausgruppe (FHG)

Gruppe	Außenwände	Dacheindeckung
I	In allen Teilen aus feuerbeständigem Material	hart
II	Fundament massiv, feuerhemmende Ummantelung...	
III	wie II ohne Feuerhemmender Ummantelung	

räumliche und bauliche Trennung

- **Entfernung mind. 10 Meter zum nächsten Gebäude**
- **Brandwand** (Mauerwerk 24 cm, tragender Stahlbeton 14 cm dick)

Nutzungsarten

- **reine Wohngebäude**
- **gemischt genutzte Gebäude**
- **nicht ständig bewohnte Gebäude**

Ausstattungen

- **Swimmingpool**
- **Fußbodenheizung**

Tarifzonen

- **Sturmgefahr örtlich verschieden**
- **verschiedene Kalkgehalte des Wassers**⇒höhere Rohrbruchgefahr

subjektive Risikomerkmale

- **vorsätzliche od. fahrlässige Brandverursachung**
- **leichtfertiger Umgang mit Wasserführenden Maschinen**
- **mangelhafte Unterhaltung des Gebäudes**
- **ungepflegte Treppenhäuser**
- **schlechte Vermietbarkeit der Wohnung**

Beitragszuschläge für besondere Gefahrenverhältnisse

- **Bauartklasse** (Grundtarifbeitrag beruht auf BAK I od. II/FHG I)
- **gemischt genutzte Gebäude** (Feuerzuschlag bei Feuergefährlichen Betrieben)
- **nicht ständig bewohnte Gebäude**
- **Fußbodenheizung**
- **Schwimmbad**
- **Gebäude mit nicht ausreichend baulicher Trennung**

- **Zuschläge für den Einschluß von Klauseln**

- **Zuschläge für Erhöhung der Entschädigungsgrenzen**

Die Feuerrohbauversicherung

- **Versicherungsschutz gegen die Gefahr Feuer von Baubeginn bis zur Bezugsfertigkeit**
- **prämienfrei bis 6/12 Monate**
- **danach Erhebung des Feuerprämiensatzes oder einer geringeren Prämie**

Prämie, Beginn und Ende der Haftung

- **bei Ratenzahlung gelten die ausstehenden Raten als gestundet, sie werden bei Verzug einer Rate sofort fällig**
- **Haftung beginnt und endet mit vereinbartem Zeitpunkt**
- **Haftung hat auch begonnen, wenn der VN erst später zur Zahlung aufgefordert wurde**
- **Bei Ende des Vertrages, rückwirkender Aufhebung oder Nichtigkeit gebührt dem VR eine Geschäftsgebühr [§§ 40, 68 VVG]**

Veräußerung und Vererbung

Veräußerung

- bei Veräußerung einer vers. Sache tritt an Stelle des Verkäufers der Erwerber in die sich aus dem Vers.Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten [§69 (1) VVG]
 - Vers.Schutz soll beim Eigentumsübergang nicht verloren gehen/unterbrochen werden
 - nicht bei Veräußerung einzelner Sachen (z.B. Teile des Hausrates)
- Käufer und Verkäufer haften für die Prämie (alle Raten des Vers.Jahres) Gesamtschuldnerisch [§69 (2) VVG]
 - bei Kündigung des Erwerbers haftet der Veräußerer allein für die Prämie [§ 70 (2) VVG]
- die Veräußerung ist dem VR unverzüglich mitzuteilen [§71 (1)VVG]
- Anzeige ist formfrei, der VR kann jedoch Schriftform verlangen [vgl.§26 VGB]
- Leistungsfreiheit des VR, wenn die Anzeige unterbleibt und der Vers.fall später als 1 Monat nachdem die Anzeige hätte zugehen müssen eintritt [§71 (1) VVG]
 - ⇒ Abschwächung durch BGH-Urteil, Abwägung Leistung des VR`s-durch Nichtanzeige beeinträchtigte Interessen des VR`s –Schwere des Verstoßes [BGH 100 VersR 87]

Kündigung nach Veräußerung [§70 VVG]

- VR mit Frist von einem Monat ab Kenntnis der Veräußerung
- Erwerber mit sofortiger Wirkung oder zum Schluss der laufenden Vers. Periode
 - mit 1 Monat Ausübungsfrist nach Erwerb (Zwangsversteigerung ab Zuschlag [§90 ZVG])
 - bei Unwissenheit über den Versicherungsvertrag 1 Monat nach Kenntnisnahme

Vererbung

- nicht mit Kauf gleichzusetzen⇒keine Anwendung der VVG-Vorschriften
- Vertrag geht auf die Erben über
- kein außerordentliches Kündigungsrecht für die Erben
- Ende des Vertrages, wenn das vers. Risiko mit Tod wegfällt (z.B. Berufshaftpflicht, Auflösung des Hausrates,...) [§68 VVG]

Exkurs: Eigentumsübertragung an unbeweglichen Sachen

- **Auflassung:** -Einigung, dass das Eigentum übergehen soll [§925 BGB]
(Einigung) -notarielle Beurkundung des Grundstücksvertrages
- **Eintragung ins Grundbuch:** -Bekanntgabe nach außen
(Übergabe) -Eintragung erfolgt nur wenn:
 - a)Auflassung nachgewiesen
 - b)Eintragung beantragt und bewilligt
 - c)Grunderwerbsteuer bezahlt

Tarifanpassung

Anpassung zu Beginn des Versicherungsjahres

- **Anzeige der Erhöhung 2 Monate vor Fälligkeit**
- **Bei Erhöhung außerordentliches Kündigungsrecht 1 Monat nach Mitteilung, frühestens ab Wirksam werden der Kündigung**
- Anpassung aufgrund Schadenbedarf einer ausreichend großen Anzahl gleichartiger Risiken und die voraussichtliche künftige Entwicklung des unternehmensindividuellen Schadenbedarfes
- Ermittlung/Überprüfung durch einen unabhängigen Treuhändler
- Änderungsprozentsatz auf 1 Stelle nach dem Komma gerundet
- Obergrenze der Beitragserhöhung ist Beitrag für vergleichbaren Vers.Schutz im Neugeschäft

Bedingungsanpassung

- **VR kann (bei geänderter Rechtsprechung ...) einzelne Bedingungen und Klauseln für bestehende Verträge ändern**
- **Änderungen dürfen den VN nicht unzumutbar benachteiligen**
- **gelten als genehmigt, wenn VN Widerspruch innerhalb von 1 Monat unterläßt**

Nebenversicherung [§18 VGB]

- ein Interesse bei mehreren VR`s versichert
- VN hat den VR`s die Nebenversicherung unverzüglich mitzuteilen

Doppelversicherung [§18 a VGB]

⇒ **Vers.Summe > Vers.Wert**

a) betrügerische Doppelversicherung:

- Verträge sind nichtig. VR hat Anspruch auf d. Prämie des laufenden Versicherungsjahres [§59 (3) VVG]
- Leistungsfreiheit der VR`s

b) unbewußte Doppelversicherung:

- VN kann zum Ende der Vers-Periode (Wirkungsfrist) Aufhebung des späteren Vertrages oder Herabsetzung der VS-Summe verlangen (durch VGB`s abdingbar) [§60 VVG]
- Leistung im Außenverhältnis (der VR an den VN)
 - VR als Gesamtschuldner
 - jeder VR nur bis zu seiner Vers.Summe
 - alle VR nur bis zur Schadenhöhe
- Leistung im Innenverhältnis (der VR untereinander)
 - VR sind untereinander im Verhältnis der Vers.Summen verpflichtet

Weitere Bestimmungen

- **Agent hat nur Vollmacht** (zur Entgegennahme von Anzeigen...), **wenn er den Vertrag vermittelt hat /betreut** [§27 VGB]
- **Außerord. Widerrufs/Widerspruchsrecht bei unterbliebener Belehrung** [§28 VGB]
- **Durch den VN veranlasster Verwaltungsaufwand kann mit pauschalem Abgeltungsbetrag in Rechnung gestellt werden** [§29 VGB]
- **Gerichtsstand** [§30 VGB]
- **Schlussbestimmung** ⇒ **soweit in den VGB nichts anderes bestimmt, gelten die gesetzl. Bestimmungen** [§ 31 VGB]
- **Anzeigen und Erklärungen bedürfen der Schriftform** [§26 VGB]
- **Unwirksame Kündigungen des VN muss der VR zurückweisen, sonst sind sie wirksam** [§26 VGB]

Unterschiede in VGB und VHB

Wohngebäude	Hausrat
<u>versicherte Sachen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudebestandteile (auch lose verbunden) - Gebäudezubehör (für Instandhaltung und Wohnzwecke) z.B. Gemeinschaftsantennen - Weiteres Zubehör einschließbar 	<ul style="list-style-type: none"> - Hausratgegenstände - Antennen und Markiesen, wenn sie einer Wohnung dienen (auf dem ges. Grundstück)
<u>Vers. Kosten</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Aufräumungs- und Abbruchkosten - Bewegungs- und Schutzkosten - Schadenminderungskosten - Mietausfall (max. 12 Monate) - Mehrkosten (späterer Baubeginn/ behördliche Auflagen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Schadenabwendungskosten - Auf-+Wegräumkosten - Transport + Lagerung des Hausrates - Schloßänderungskosten - Gebäudebeschädigungen durch ED, Raub od. Vandalismus - Reparaturen bei LW-Schaden an Bodenbelägen, Innenanstrichen od. Tapeten - Hotelkosten max 100 Tage (1)
<u>Versicherte Gefahren</u>	
Feuer	
<ul style="list-style-type: none"> - Brand/Blitzschlag/Explosion/bemannte Flugkörper - Betriebsschäden (Nutzwärme) nicht vers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Brand/Blitzschlag/Explosion/ Luftfahrzeuge
Leitungswasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Wasseraustritt aus Sprinkleranlagen - keine wärmetragenden Flüssigkeiten (88) 	<ul style="list-style-type: none"> - auch Schäden im innern von Wasserführenden Teilen - aus Sprinkleranlagen nur, wenn sie mit der Wasserversorgung verbunden sind
Rohrbruch, Frost	
<ul style="list-style-type: none"> - Frost- und sonstige Bruchschäden innerhalb an Zu- und Ableitung, außerhalb an Zuleitungsrohren - weitere Frostschäden an Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen... 	<ul style="list-style-type: none"> - Frostschäden an Sanitären und LW-Führenden Anlagen, wenn sie vom Mieter beschafft worden sind