

## Inhalt

§ 1	Gegenstand der Versicherung . . . . .	2	§ 19	Zahlung und Verzinsung der Entschädigung . . . . .	10
§ 2	Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion, Implosion, Absturz oder Anprall von Luftfahrzeugen . . . . .	2	§ 20	Übergang von Ersatzansprüchen . . . . .	11
§ 3	Leitungswasser . . . . .	2	§ 21	Sachverständigenverfahren . . . . .	11
§ 4	Naturgefahren (Sturm, Hagel und weitere Naturgefahren). . . . .	3	§ 22	Keine Nachteile gegenüber GDV- Musterbedingungen . . . . .	12
§ 5	Versicherte Sachen, Versicherungs- grundstück . . . . .	4	§ 23	Mindeststandards Arbeitskreis Beratungsprozesse . . . . .	12
§ 6	Versicherte Kosten . . . . .	5	Verbindliche Erläuterungen zu den B362 . . . . .		12
§ 7	Mietausfall, Mietwert . . . . .	5			
§ 8	Versicherungswert . . . . .	6			
§ 9	Beitragsermittlung, -anpassung . . . . .	6			
§ 10	Mehrere Gebäudeversicherungen . . . . .	7			
§ 11	Veräußerung versicherter Gebäude. . . . .	7			
§ 12	Kündigung bei angemeldeten Realrechten . . . . .	7			
§ 13	Gefahrerhöhung . . . . .	8			
§ 14	Obliegenheiten. . . . .	8			
§ 15	Folgen von Obliegenheitsverletzungen . . . . .	9			
§ 16	Vorsätzliche oder grob fahrlässige Schadenverursachung . . . . .	9			
§ 17	Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	9			
§ 18	Entschädigungsberechnung . . . . .	9			

## § 1 Gegenstand der Versicherung

### 1. Versicherungsfall

Wir entschädigen für versicherte Sachen, die durch folgende Ereignisse (Gefahren) zerstört oder beschädigt werden oder infolge solcher Ereignisse abhandenkommen:

- a) Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion, Implosion, Anprall oder Absturz von Luftfahrzeugen (§ 2);
- b) Leitungswasser (§ 3);
- c) Naturgefahren (§ 4)
  - aa) Sturm, Hagel;
  - bb) soweit zusätzlich vereinbart die weiteren Naturgefahren (Elementargefahren) Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

### 2. Generelle Ausschlüsse

Nicht versichert sind Schäden durch

- a) Krieg, kriegsähnliche Ereignisse, Bürgerkrieg, Revolution, Rebellion oder Aufstand;
- b) Innere Unruhen;
- c) Kernenergie, nukleare Strahlung oder radioaktive Substanzen.

Das gilt jeweils ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen.

## § 2 Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitz, Explosion, Implosion, Absturz oder Anprall von Luftfahrzeugen

### 1. Brand

- 1.1 Versichert sind Schäden durch Brand einschließlich Nutzwärmeschäden.
- 1.2 Brand ist ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag.
- 1.3 Nutzwärmeschäden sind Brandschäden, die dadurch entstehen, dass versicherte Sachen einem Nutzfeuer oder der Wärme zur Bearbeitung oder zu sonstigen Zwecken ausgesetzt werden, sowie Brandschäden an versicherten Sachen, in denen oder durch die Nutzfeuer oder Wärme erzeugt, vermittelt oder weitergeleitet wird.

### 2. Blitzschlag

Blitzschlag ist der unmittelbare Übergang eines Blitzes auf Sachen.

### 3. Überspannung durch Blitz

Überspannung durch Blitz ist ein Schaden, der durch Überspannung infolge eines Blitzes oder durch sonstige atmosphärisch bedingte Elektrizität an versicherten elektrischen Einrichtungen und Geräten entsteht. Einer Überspannung gleichgestellt sind Überstrom sowie Kurzschluss.

### 4. Explosion, Implosion

- 4.1 Versichert sind Schäden durch
  - a) Explosion einschließlich Blindgängerschäden;
  - b) Implosion.

- 4.2 Explosion ist eine plötzlich verlaufende Kraftäußerung, die auf dem Ausdehnungsbestreben von Gasen oder Dämpfen beruht.

Die Explosion eines Behälters (Kessel, Rohrleitung usw.) liegt nur unter besonderen Voraussetzungen vor. Die Wandung muss in einem solchen Umfang zerrissen werden, dass ein plötzlicher Ausgleich des Druckunterschieds innerhalb und außerhalb des Behälters stattfindet. Wird im Innern eines Behälters eine Explosion durch chemische Reaktion hervorgerufen, so ist ein Zerreißen seiner Wandung nicht erforderlich.

- 4.3 Blindgängerschäden sind Explosionsschäden durch Kampfmittel aus beendeten Kriegen.

- 4.4 Implosion ist ein plötzlicher, unvorhersehbarer Zusammenfall eines Hohlkörpers durch äußeren Überdruck infolge eines inneren Unterdrucks.

### 5. Absturz oder Anprall von Luftfahrzeugen

Versichert ist der Absturz oder Anprall eines Luftfahrzeuges. Gleiches gilt für den Absturz oder Anprall seiner Teile oder seiner Ladung.

### 6. Nicht versicherte Schäden

Nicht versichert sind

- a) Schäden durch Erdbeben. Das gilt ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen;
- b) Sengschäden. Versicherungsschutz besteht aber, wenn diese Schäden durch eine nach Nr. 1 versicherte Gefahr verursacht wurden;
- c) Schäden an Verbrennungsmotoren durch die im Verbrennungsraum der Maschine auftretenden Explosionen. Versicherungsschutz besteht aber, wenn diese Schäden Folge eines nach Nr. 1 versicherten Schadenereignisses sind.

## § 3 Leitungswasser

### 1. Versicherte Gefahren und Schäden

Unter die Gefahr Leitungswasser fallen:

- a) Leitungswasserschäden;
- b) Bruchschäden innerhalb von Gebäuden;
- c) Bruchschäden außerhalb von Gebäuden.

### 2. Leitungswasserschäden

- 2.1 Leitungswasser ist Wasser, das bestimmungswidrig ausgetreten ist aus:

- a) Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen;
- b) den mit diesen Rohren bzw. Schläuchen verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen;
- c) Heizungs- oder Klimaanlageanlagen;
- d) Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen;
- e) Schwimmbecken, Wasserbetten oder Aquarien.

- 2.2 Als Leitungswasser gelten auch Betriebsflüssigkeiten aus Heizungs- oder Klimaanlageanlagen sowie Wasserdampf. Ausgenommen davon sind die Flüssigkeiten, die zur Energieerzeugung bestimmt sind.

2.3 Versichert sind zudem Schäden, die durch Regenwasser entstehen, welches aus innen liegenden Regenwasserableitungsrohren oder Regenwassernutzungsanlagen bestimmungswidrig ausgetreten ist.

### 3. Bruchschäden innerhalb von Gebäuden

#### 3.1 Bruchschäden

Versichert sind innerhalb von Gebäuden Bruchschäden an

- a) Rohren der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen) oder den damit verbundenen Schläuchen;
- b) Rohren von Heizungs- oder Klimaanlage;
- c) Rohren von Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen;
- d) Rohren von Regenwassernutzungsanlagen;
- e) Regenwasserableitungs- oder Lüftungsrohren.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Rohre kein Bauteil von Heizkesseln, Boilern oder vergleichbaren Anlagen sind.

#### 3.2 Frostbedingte Bruchschäden

Versichert sind innerhalb von Gebäuden frostbedingte Bruchschäden an folgenden Installationen:

- a) Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen (z.B. Wasser- und Absperrhähne, Ventile, Geruchsverschlüsse, Wassermesser) sowie deren Anschlusschläuche;
- b) Heizkörper, Heizkessel, Boiler oder vergleichbare Teile von Heizungs- oder Klimaanlage.

3.3 Als innerhalb des Gebäudes gilt der gesamte Baukörper, einschließlich der Bodenplatte. Rohre nach Nr. 3.1 b) sind auch auf dem Dach versichert. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich um Rohre von Solarheizungsanlagen handelt. Rohre unterhalb der Bodenplatte sind ausschließlich nach Nr. 4 versichert.

### 4. Bruchschäden außerhalb von Gebäuden

4.1 Versichert sind außerhalb von Gebäuden Bruchschäden an

- a) Zuleitungsrohren der Wasserversorgung;
- b) Rohren von Heizungs- oder Klimaanlage;
- c) Rohren von Regenwassernutzungsanlagen.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und Sie für diese Rohre die Gefahr tragen.

4.2 Kein Versicherungsschutz besteht für Rohre, die außerhalb des Versicherungsgrundstückes verlegt sind.

### 5. Nicht versicherte Schäden

5.1 Nicht versichert sind ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen – es sei denn, im Folgenden sind solche genannt – Schäden durch

- a) Regenwasser aus außen liegenden Fallrohren;
- b) Plansch- oder Reinigungswasser;
- c) Schwamm;
- d) Grundwasser, stehendes oder fließendes Gewässer, Überschwemmung oder Witterungsniederschläge oder einen durch diese Ursachen hervorgerufenen Rückstau;
- e) Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch;

f) Erdsenkung oder Erdbeben, es sei denn, dass Leitungswasser nach Nr. 2 die Erdsenkung oder den Erdbeben verursacht hat;

g) Öffnen der Sprinkler oder Bedienen der Berieselungsdüsen wegen eines Brandes, durch Druckproben oder durch Umbauten oder Reparaturarbeiten an dem versicherten Gebäude oder an der Wasserlösch- oder Berieselungsanlage.

5.2 Nicht versichert sind Schäden an Gebäuden oder an Gebäudeteilen, die nicht bezugsfertig sind. Dies gilt auch für die in diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen befindlichen Sachen.

## § 4 Naturgefahren (Sturm, Hagel und weitere Naturgefahren)

### 1. Sturm

1.1 Ein Sturm ist eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8 nach der Beaufortskala (Windgeschwindigkeit mindestens 62 km/h).

1.2 Ist die Windstärke für den Schadenort nicht feststellbar, wird Sturm unterstellt, wenn Sie einen der folgenden Sachverhalte nachweisen:

- a) die Luftbewegung hat in der Umgebung des Versicherungsgrundstückes Schäden an Gebäuden in einwandfreiem Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen anderen Sachen angerichtet;
- b) der Schaden kann wegen des einwandfreien Zustands des versicherten Gebäudes oder des Gebäudes, in dem sich die versicherten Sachen befunden haben, nur durch Sturm entstanden sein. Das gilt auch für Gebäude, die baulich mit dem versicherten Gebäude verbunden sind.

### 2. Hagel

Hagel ist ein fester Witterungsniederschlag in Form von Eiskörnern.

### 3. Versicherte Sturm-/Hagelereignisse

Versichert sind nur Schäden, die wie folgt entstehen:

- a) Sturm oder Hagel wirken unmittelbar auf versicherte Sachen oder auf Gebäude ein, in denen sich versicherte Sachen befinden. Daraus entstehende Folgeschäden an versicherten Sachen sind versichert;
- b) Sturm oder Hagel wirken unmittelbar auf Gebäude ein, die mit dem versicherten Gebäude baulich verbunden sind;
- c) Sturm oder Hagel wirken unmittelbar auf Gebäude ein, die mit Gebäuden, in denen sich versicherte Sachen befinden, baulich verbunden sind;
- d) Sturm oder Hagel werfen Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf versicherte Sachen oder auf Gebäude, in denen sich versicherte Sachen befinden. Daraus entstehende Folgeschäden an versicherten Sachen sind versichert;
- e) Sturm oder Hagel werfen Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf Gebäude, die mit dem versicherten Gebäude baulich verbunden sind;
- f) Sturm oder Hagel werfen Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf Gebäude, die mit Gebäuden, in denen sich versicherte Sachen befinden, baulich verbunden sind.

#### 4. Weitere Naturgefahren (Elementargefahren)

##### 4.1 Überschwemmung

Überschwemmung ist die Überflutung von Grund und Boden des Versicherungsgrundstückes mit erheblichen Mengen von Oberflächenwasser. Dies gilt nur, wenn

- a) eine Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern,
- b) Witterungsniederschläge oder
- c) ein Austritt von Grundwasser an die Erdoberfläche als Folge von a) oder b)

die Überflutung verursacht haben.

##### 4.2 Rückstau

Rückstau liegt vor, wenn Wasser aus den gebäudeeigenen Ableitungsrohren oder damit verbundenen Einrichtungen in das Gebäude eindringt. Dies gilt nur, wenn

- a) eine Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern oder
  - b) Witterungsniederschläge
- den Rückstau verursacht haben.

##### 4.3 Erdbeben

Erdbeben ist eine naturbedingte Erschütterung des Erdbodens, die durch geophysikalische Vorgänge im Erdinneren ausgelöst wird.

Erdbeben wird unterstellt, wenn Sie einen der folgenden Sachverhalte nachweisen:

- a) die naturbedingte Erschütterung des Erdbodens hat in der Umgebung des Versicherungsgrundstückes Schäden an Gebäuden in einwandfreiem Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen anderen Sachen angerichtet;
- b) der Schaden kann wegen des einwandfreien Zustands der versicherten Sachen nur durch Erdbeben entstanden sein.

##### 4.4 Erdsenkung

Erdsenkung ist eine naturbedingte Absenkung des Erdbodens über naturbedingten Hohlräumen.

##### 4.5 Erdrutsch

Erdrutsch ist ein naturbedingtes Abrutschen oder Abstürzen von Erd- oder Gesteinsmassen.

##### 4.6 Schneedruck

Schneedruck ist die Wirkung des Gewichts von Schnee- oder Eismassen.

Versicherungsschutz besteht auch für Schäden durch den Abgang von auf Dächern angesammelten Schnee- und Eismassen infolge Schneedrucks (Dachlawinen).

##### 4.7 Lawinen

Lawinen sind Schnee- oder Eismassen, die an Berghängen niedergehen, einschließlich der bei ihrem Abgang verursachten Druckwelle.

##### 4.8 Vulkanausbruch

Vulkanausbruch ist eine plötzliche Druckentladung beim Aufreißen der Erdkruste, verbunden mit Lavaergüssen, Asche-Eruptionen oder dem Austritt von sonstigen Materialien und von Gasen.

#### 5. Nicht versicherte Schäden

5.1 Nicht versichert sind ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen – es sei denn, im Folgenden sind solche genannt – Schäden durch

- a) Sturmflut;
- b) Eindringen von Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster, Außentüren oder andere Öffnungen. Dies gilt nicht, wenn diese Öffnungen durch Sturm oder Hagel entstanden sind und einen Gebäudeschaden darstellen;
- c) Grundwasser, soweit nicht infolge von Witterungsniederschlägen oder Ausuferung von oberirdischen Gewässern an die Erdoberfläche gedrungen;
- d) Trockenheit oder Austrocknung.

5.2 Nicht versichert sind Schäden an

- a) Gebäuden oder an Gebäudeteilen, die nicht bezugsfertig sind. Dies gilt auch für die in diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen befindlichen Sachen;
- b) Laden- und Schaufensterscheiben.

### § 5 Versicherte Sachen, Versicherungsgrundstück

#### 1. Versicherte Sachen

Versicherte Sachen sind

- a) die im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude,
- b) deren Gebäudebestandteile,
- c) deren Gebäudezubehör,
- d) unmittelbar an die Gebäude anschließende Terrassen sowie
- e) nach Nr. 6.2 mitversicherte weitere Grundstücksbestandteile

innerhalb des Versicherungsgrundstückes.

#### 2. Gebäude

Gebäude sind mit dem Erdboden verbundene Bauwerke. Sie müssen gegen äußere Einflüsse schützen können und im Sinne dieser Versicherungsbedingungen zu mindestens 50 % zur Nutzung zu Wohnzwecken bestimmt sein.

#### 3. Gebäudebestandteile

- 3.1 Gebäudebestandteile sind in ein Gebäude eingefügte Sachen, die durch ihre feste Verbindung mit dem Gebäude ihre Selbständigkeit verloren haben.
- 3.2 Dazu gehören auch Einbaumöbel bzw. Einbauküchen, die individuell für das Gebäude gefertigt und mit einem großen Einbauaufwand an das Gebäude angepasst sind. Anbaumöbel oder Anbauküchen, die serienmäßig vorgefertigt sind, gehören hingegen nicht dazu.

#### 4. Gebäudezubehör

- 4.1 Gebäudezubehör sind bewegliche Sachen, die sich im Gebäude befinden oder außen am Gebäude angebracht sind. Sie müssen der Instandhaltung bzw. überwiegenden Zweckbestimmung des versicherten Gebäudes dienen.
- 4.2 Als Gebäudezubehör gelten auch Müllboxen sowie Klingel- und Briefkastenanlagen auf dem Versicherungsgrundstück.

## 5. Terrassen

Terrassen sind befestigte Flächen, die für den Aufenthalt im Freien vorgesehen sind.

## 6. Weitere Grundstücksbestandteile

- 6.1 Als weitere Grundstücksbestandteile gelten die mit dem Grund und Boden des Versicherungsgrundstückes fest verbundenen Sachen.
- 6.2 Mitversichert sind Garagen und Carports. Andere Grundstücksbestandteile sind nur mitversichert, soweit diese ausdrücklich im Versicherungsschein aufgeführt sind.

## 7. Versicherungsgrundstück

Versicherungsgrundstück sind die Flurstücke, auf denen die versicherten Gebäude stehen (Versicherungsort). Stehen auf einem Flurstück mehrere Gebäude, ist derjenige Teil des Flurstücks Versicherungsort, der durch Einfriedung oder anderweitige Abgrenzung ausschließlich zu den versicherten Gebäuden gehört.

## 8. Nicht versicherte Sachen

Nicht versichert sind

- a) alle in das Gebäude nachträglich eingefügten Sachen, die ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer auf seine Kosten beschafft oder übernommen hat und für die er die Gefahr trägt. Werden Sachen dagegen nur ausgetauscht, sind die neu eingefügten Sachen versichert. Eine anderweitige Vereinbarung über die Gefahrtragung ist von Ihnen nachzuweisen;
- b) elektronisch gespeicherte Daten und Programme.

## § 6 Versicherte Kosten

### 1. Aufwendungen zur Abwendung und Minderung des Schadens

- 1.1 Wir ersetzen Ihre Aufwendungen,
  - a) die Sie bei Eintritt des Versicherungsfalles den Umständen nach zur Abwendung und Minderung des Schadens für geboten halten durften oder die Sie auf unsere Weisung machen. Dies gilt auch, wenn diese letztlich erfolglos geblieben sind. Sofern Sie dies wünschen, werden wir den für die Aufwendungen erforderlichen Betrag auch vorschießen;
  - b) um einen unmittelbar bevorstehenden Versicherungsfall abzuwenden oder in seinen Auswirkungen zu mindern, sofern diese Aufwendungen bei einer nachträglichen objektiven Betrachtung der Umstände verhältnismäßig und erfolgreich waren oder die Aufwendungen auf unsere Weisung erfolgten.
- 1.2 Nicht versichert sind Aufwendungen für Leistungen der Feuerwehr oder anderer Institutionen, wenn diese Leistungen im öffentlichen Interesse kostenfrei zu erbringen sind.

### 2. Kosten der Ermittlung und Feststellung des Schadens

- 2.1 Wir ersetzen die Kosten für die Ermittlung und Feststellung eines von uns zu ersetzenden Schadens, sofern diese den Umständen nach geboten waren.
- 2.2 Ziehen Sie einen Sachverständigen oder Beistand hinzu, so werden diese Kosten nur ersetzt, soweit wir Sie zur Zuziehung aufgefordert haben.

## 3. Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- und Schutzkosten

- 3.1 Wir ersetzen folgende Kosten, die infolge eines Versicherungsfalles erforderlich sind:
  - a) Aufräumungs- und Abbruchkosten  
Das sind Kosten, die entstehen, um versicherte Sachen aufzuräumen und abzubauen. Dies schließt Aufwendungen ein, um Schutt und sonstige Reste dieser Sachen wegzuräumen, zum nächsten Ablagerungsplatz abzutransportieren, sie abzulagern und zu vernichten. Eingeschlossen sind zudem die Kosten für das Absperren von Straßen, Wegen und Grundstücken.
  - b) Bewegungs- und Schutzkosten  
Das sind Kosten, die entstehen, um andere Sachen zu bewegen, zu verändern oder zu schützen. Erstattet werden sie, wenn diese Maßnahmen dazu dienen, versicherte Sachen wiederherzustellen oder wiederzubeschaffen.
- 3.2 Der Ersatz versicherter Kosten nach Nr. 3.1 a) und b) ist je Versicherungsfall auf insgesamt 50.000 € begrenzt.

## § 7 Mietausfall, Mietwert

### 1. Leistungsumfang

- 1.1 Mietausfall  
Wir ersetzen den Mietausfall, wenn Mieter wegen eines Versicherungsfalles zu Recht die Zahlung der Miete ganz oder teilweise eingestellt haben. Das schließt die fortlaufenden Betriebskosten im Sinne des Mietrechts ein. Zudem ersetzen wir den Mietausfall, wenn ein Mietverhältnis wegen des Versicherungsfalles nicht angetreten werden kann. Das gilt ab dem Zeitpunkt des vertraglich vereinbarten Mietbeginns bis zum Ablauf des Zeitraums nach Nr. 2. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Mietvertrag zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles bereits geschlossen war.
- 1.2 Mietwert  
Wir ersetzen den ortsüblichen Mietwert, wenn Sie Räume selbst genutzt oder einem Dritten unentgeltlich überlassen haben und diese wegen eines Versicherungsfalles unbenutzbar geworden sind. Das schließt die fortlaufenden Betriebskosten im Sinne des Mietrechts ein. Voraussetzung für den Ersatz des Mietwertes ist jedoch, dass Ihnen bzw. dem Dritten die Beschränkung auf etwa benutzbar gebliebene Räume nicht zugemutet werden kann.
- 1.3 Mietausfall/Mietwert aufgrund Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften  
Wir ersetzen auch einen durch die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. Wiederherstellungsbeschränkungen) verursachten zusätzlichen Mietausfall bzw. Mietwert.
- 1.4 Gewerblich genutzte Räume  
Nicht versichert ist der Mietausfall bzw. Mietwert für gewerblich genutzte Räume.

## 2. Leistungszeitraum

### 2.1 Leistungsdauer

Mietausfall oder Mietwert werden für den Zeitraum ersetzt, in dem Räume nicht benutzbar sind, höchstens aber für 12 Monate seit dem Eintritt des Versicherungsfalles.

### 2.2 Verzögerung der Wiederbenutzung

Mietausfall oder Mietwert werden nur insoweit ersetzt, wie Sie die mögliche Wiederbenutzung nicht schuldhaft verzögern. Es gelten die Regelungen zur Schadenabwendungs- und Schadenminderungspflicht nach § 14 Nr. 2.1 a).

## § 8 Versicherungswert

### 1. Versicherungswert

Der Versicherungswert bildet die Grundlage für die Berechnung der Entschädigung. Der Versicherungswert für die Gebäude gilt auch für Gebäudezubehör, unmittelbar an die Gebäude anschließende Terrassen und mitversicherte weitere Grundstücksbestandteile nach § 5 Nr. 1 c) bis e).

### 2. Gleitender Neubauwert

2.1 Versichert ist der ortsübliche Neubauwert der im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles. Hierzu gehören auch Architektenhonorare sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten.

2.2 Werden innerhalb des Versicherungsjahres Merkmale, die der Beitragsermittlung zugrunde liegen (siehe § 9 Nr. 1), durch bauliche Maßnahmen verändert, gilt Folgendes: Versicherungsschutz besteht bis zum Ende des Versicherungsjahres, auch wenn die getroffene Maßnahme wertsteigernd ist.

2.3 Im Gleitenden Neubauwert berücksichtigt sind:

- a) Mehrkosten durch Technologiefortschritt, die dadurch entstehen, dass versicherte und vom Schaden betroffene Sachen wegen Technologiefortschritts nicht mehr oder nur mit unwirtschaftlichem Aufwand in derselben Art und Güte wiederhergestellt oder wiederbeschafft werden können. Die Ersatzgüter müssen den zu ersetzenden Sachen möglichst nahe kommen;
- b) Mehrkosten durch öffentlich-rechtliche Wiederherstellungsbeschränkungen, die dadurch entstehen, dass versicherte und vom Schaden betroffene Sachen wegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht in derselben Art und Güte wiederhergestellt oder wiederbeschafft werden können;
- c) Preissteigerungen zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalles und der unverzüglich veranlassenden Wiederherstellung.

2.4 Wir passen den Versicherungsschutz nach Nr. 2.1 an die Baukostenentwicklung an (siehe § 9 Nr. 2). Insoweit besteht Versicherungsschutz auf der Grundlage des ortsüblichen Neubauwertes zum Zeitpunkt der unverzüglich nach dem Versicherungsfall veranlassenden Wiederherstellung.

### 3. Gleitender Zeitwert bei unterlassener oder verspäteter Wiederherstellung

3.1 Bei Gebäuden, die nicht oder verspätet wiederhergestellt werden (§ 18 Nr. 6), ist nur der Gleitende Zeitwert versichert.

3.2 Der Gleitende Zeitwert ist der Neubauwert zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles abzüglich der Wertminderung insbesondere durch Alter und Abnutzungsgrad.

## 4. Gemeiner Wert bei dauerhaft entwerteten Gebäuden

Bei Gebäuden, die zum Abbruch bestimmt oder sonst dauerhaft entwertet sind, ist nur noch der erzielbare Verkaufspreis ohne Grundstücksanteile versichert (gemeiner Wert). Eine dauerhafte Entwertung liegt insbesondere vor, wenn Gebäude für ihren Zweck nicht mehr zu verwenden sind.

## § 9 Beitragsermittlung, -anpassung

### 1. Beitragsermittlung

1.1 Grundlage der Ermittlung des Beitrages sind die Wohn- und Nutzfläche, der Gebäudetyp, das Gebäudealter, die Nutzung, sonstige vereinbarte Merkmale, die für die Beitragsermittlung erheblich sind, und der Anpassungsfaktor (siehe Nr. 2).

1.2 Wohn- und Nutzfläche

Als Wohn- und Nutzfläche gilt die Grundfläche aller zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken nutzbaren Räume auf dem Versicherungsgrundstück. Dazu zählen auch Hobby- und Party-Räume (auch im Keller oder Dachgeschoss) sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume.

Flächen mit einer Deckenhöhe von weniger als zwei Metern werden nur zur Hälfte gerechnet, Flächen mit einer Deckenhöhe von weniger als einem Meter überhaupt nicht.

Nicht gerechnet werden:

- Terrassen, Dachgärten, Loggien, Balkone,
- Treppen,
- Waschküchen, Trocken-, Heizungs- und sonstige Zubehörräume,
- Garagen und Carports.

Nur bei gewerblicher Nutzung gerechnet werden:

- Abstell- und Lagerräume (auch im Keller, auf dem Dachboden oder in Nebengebäuden).

Alternativ akzeptieren wir auch die Angabe der Gesamtfläche entsprechend

- der Wohnflächenverordnung (WoFlV),
- der Nutzfläche nach DIN 277,
- den Bauplänen (bei Einfamilienhäusern auch dem Miet- oder Kaufvertrag), sofern diese den aktuellen Ausbauzustand wiedergeben,
- anderen gültigen Berechnungsmethoden, sofern die Ermittlung durch einen sachverständigen Dritten erfolgt.

### 2. Beitragsanpassung aufgrund Anpassung des Versicherungsschutzes an die Baukostenentwicklung

2.1 Wird der Versicherungsschutz nach § 8 Nr. 2.4 angepasst, verändert sich der Beitrag. Dazu kommt es, wenn sich der Anpassungsfaktor erhöht oder vermindert.

2.2 Der Anpassungsfaktor verändert sich jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres für das in diesem Jahr beginnende Versicherungsjahr. Er erhöht oder vermindert sich entsprechend dem Prozentsatz, um den sich folgende Indizes geändert haben:

- Der „Baupreisindex für Wohngebäude“ für den Monat Mai des Vorjahres und
- der „Tariflohnindex für das Baugewerbe“ für das zweite Quartal des Vorjahres.

Beide Indizes gibt das Statistische Bundesamt bekannt.

Bei dieser Anpassung wird die Änderung des Baupreisindex zu 80 % und die des Tariflohnindex zu 20 % berücksichtigt. Bei der Berechnung der Veränderungsraten zum Vorjahr und der anschließenden Gewichtung beider Veränderungsraten wird jeweils auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Der Anpassungsfaktor wird auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Soweit bei Rundungen die dritte Zahl nach dem Komma eine Fünf oder eine höhere Zahl ist, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

### 3. Beitragsanpassung aufgrund nachträglicher Änderung von Beitragsmerkmalen

Zeigen Sie uns eine Änderung der Merkmale an, die entsprechend Nr. 1 der Beitragsermittlung zugrunde liegen, wird der Beitrag mit Wirkung ab unserer Kenntnisnahme angepasst.

## § 10 Mehrere Gebäudeversicherungen

### 1. Anzeigepflicht

- 1.1 Wird ein Gebäude gleichzeitig über mehrere Gebäudeversicherungen versichert, müssen Sie uns dies unverzüglich mitteilen. In der Mitteilung sind die anderen Versicherer und die Versicherungsumfänge anzugeben.
- 1.2 Verletzen Sie die Anzeigepflicht nach Nr. 1.1 vorsätzlich oder grob fahrlässig, sind wir unter den in § 15 genannten Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt oder auch ganz oder teilweise leistungsfrei. Leistungsfreiheit tritt nicht ein, wenn wir vor Eintritt des Versicherungsfalles Kenntnis von den anderen Versicherungen hatten.

### 2. Mehrfachversicherung

Eine Mehrfachversicherung liegt vor, wenn die Summe der Entschädigungen, die aufgrund jedes einzelnen Versicherungsvertrages ohne Bestehen der anderen Versicherungen zu zahlen wäre, den Gesamtschaden übersteigt.

### 3. Leistung bei Mehrfachversicherung

Erlangen Sie oder der Versicherte aus anderen Versicherungsverträgen Entschädigung für denselben Schaden, so ermäßigt sich der Anspruch aus dem vorliegenden Vertrag in der Weise, dass die Entschädigung aus allen Versicherungsverträgen insgesamt nicht höher ist, als wenn das gesamte Risiko nur in diesem Vertrag in Deckung gegeben worden wäre.

Bei Vereinbarung von Entschädigungsgrenzen ermäßigt sich der Anspruch in der Weise, dass aus allen Versiche-

rungsverträgen insgesamt keine höhere Entschädigung zu leisten ist, als wenn das gesamte Risiko in diesem Vertrag in Deckung gegeben worden wäre.

## 4. Beseitigung der Mehrfachversicherung

Sie können zur Beseitigung der Mehrfachversicherung jederzeit mit sofortiger Wirkung diesen Versicherungsvertrag kündigen oder verlangen, dass dieser unter verhältnismäßiger Minderung des Beitrages auf den durch die andere Versicherung nicht gedeckten Umfang herabgesetzt wird.

## § 11 Veräußerung versicherter Gebäude

### 1. Rechtsverhältnis nach Eigentumsübergang

Veräußern Sie die versicherten Gebäude, tritt der Erwerber an Ihrer Stelle in den Versicherungsvertrag ein. Dies geschieht zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs. Bei Immobilien erfolgt dieser zum Datum des Grundbucheintrags. Ab diesem Zeitpunkt übernimmt der Erwerber Ihre Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsverhältnis.

### 2. Kündigungsrecht des Erwerbers

- 2.1 Der Erwerber ist bis 1 Monat nach dem Eigentumsübergang berechtigt, den Versicherungsvertrag rückwirkend zum Datum des Eigentumsübergangs zu kündigen. Fehlt dem Erwerber die Kenntnis, dass eine Versicherung besteht, beginnt die Monatsfrist erst zum Zeitpunkt seiner Kenntniserlangung.
- 2.2 Erfolgt die Kündigung nach Ablauf der Monatsfrist nach Nr. 2.1, wird diese mit Zugang bei uns oder zu einem vom Erwerber gewünschten späteren Zeitpunkt wirksam.
- 2.3 Sofern der Versicherungsvertrag vom Erwerber nicht entsprechend Nr. 2.1 rückwirkend gekündigt wird, hat er die auf die Zeit ab dem Eigentumsübergang entfallenden Beiträge zu zahlen.

### 3. Beitragsabrechnung mit dem Veräußerer

- 3.1 Wird uns die Veräußerung spätestens 1 Monat nach dem Ende der zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs laufenden Versicherungsperiode angezeigt, müssen Sie nur den auf die Zeit bis zum Eigentumsübergang entfallenden Teil des Beitrages zahlen.
- 3.2 Bei späterer Anzeige schulden Sie uns den Beitrag bis zum Ende der zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs laufenden Versicherungsperiode, sofern der Erwerber den Versicherungsvertrag entsprechend Nr. 2.1 rückwirkend kündigt.

## § 12 Kündigung bei angemeldeten Realrechten

Hat ein Realgläubiger sein Grundpfandrecht angemeldet, ist eine Kündigung des Versicherungsverhältnisses durch Sie nur wirksam, wenn Sie mindestens 1 Monat vor Ablauf des Versicherungsvertrages nachgewiesen haben, dass

- a) zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kündigung spätestens zulässig war, das Grundstück nicht mehr mit dem Grundpfandrecht belastet war oder
- b) der Realgläubiger der Kündigung zugestimmt hat.

Dies gilt nicht für eine Kündigung nach Veräußerung oder im Versicherungsfall.

## § 13 Gefahrerhöhung

### 1. Begriff der Gefahrerhöhung

- 1.1 Eine Gefahrerhöhung liegt vor, wenn die tatsächlich vorhandenen Umstände nach Abgabe Ihrer Vertragserklärung so verändert werden, dass der Eintritt des Versicherungsfalles oder eine Vergrößerung des Schadens oder eine ungerechtfertigte Inanspruchnahme des Versicherungsvertrages wahrscheinlicher wird.
- 1.2 Eine Gefahrerhöhung ist in folgenden Fällen entsprechend Nr. 2 anzuzeigen:
  - a) es ändert sich ein gefahrerheblicher Umstand, nach dem wir vor Vertragsschluss gefragt haben;
  - b) ein versichertes Gebäude oder der überwiegende Teil des Gebäudes werden nicht mehr genutzt;
  - c) an einem versicherten Gebäude werden Baumaßnahmen durchgeführt, in deren Verlauf das Dach ganz oder teilweise entfernt wird;
  - d) Baumaßnahmen an einem versicherten Gebäude führen dazu, dass es überwiegend unbenutzbar wird;
  - e) in einem versicherten Gebäude wird ein Gewerbebetrieb aufgenommen oder verändert.
- 1.3 Eine Gefahrerhöhung liegt hingegen nicht vor, wenn sich die Gefahr nur unerheblich erhöht hat oder wenn nach den Umständen als vereinbart anzusehen ist, dass die Gefahrerhöhung mitversichert sein soll.

### 2. Anzeigepflicht

Sie müssen uns unverzüglich anzeigen, sobald Sie Kenntnis davon erlangen, dass nach Abgabe Ihrer Vertragserklärung eine Gefahrerhöhung eingetreten ist.

### 3. Kündigung oder Vertragsanpassung

- 3.1 Im Falle einer Gefahrerhöhung können wir
  - a) den Versicherungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat kündigen oder
  - b) ab dem Zeitpunkt der Gefahrerhöhung einen unseren Geschäftsgrundsätzen entsprechenden erhöhten Beitrag verlangen oder die Absicherung der höheren Gefahr ausschließen.
- 3.2 Unsere Rechte nach Nr. 3.1 erlöschen, wenn wir diese nicht innerhalb 1 Monats ab unserer Kenntnis von der Gefahrerhöhung ausüben oder wenn der Zustand wiederhergestellt ist, der vor der Gefahrerhöhung bestanden hat.

### 4. Versagung oder Kürzung der Leistung

- 4.1 Tritt der Versicherungsfall später als 1 Monat nach dem Zeitpunkt ein, zu dem uns die Anzeige hätte zugegangen sein müssen, sind wir bei vorsätzlicher Verletzung der Anzeigepflicht nach Nr. 2 von der Verpflichtung zur Leistung frei.
- 4.2 Anstelle der völligen Leistungsfreiheit nach Nr. 4.1 sind wir bei grob fahrlässiger Pflichtverletzung berechtigt, unsere Leistung in dem Verhältnis zu kürzen, das der Schwere Ihres Verschuldens entspricht.
- 4.3 Der Versicherungsschutz bleibt jedoch bestehen, falls eine der folgenden Voraussetzungen zutrifft:
  - a) Sie weisen nach, dass die Anzeigepflicht weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verletzt wurde;

- b) Sie weisen nach, dass die Gefahrerhöhung nicht ursächlich für den Eintritt des Versicherungsfalles oder den Umfang der Leistungspflicht war;
- c) zur Zeit des Eintrittes des Versicherungsfalles war die Frist für unsere Kündigung abgelaufen und eine Kündigung nicht erfolgt.

## § 14 Obliegenheiten

### 1. Sicherheitsvorschriften

- 1.1 Sie sind verpflichtet, alle gesetzlichen, behördlichen oder mit uns vereinbarten Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- 1.2 Als vertraglich vereinbarte, zusätzliche Obliegenheiten gelten folgende Sicherheitsvorschriften:
  - a) versicherte Sachen sind stets in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Dies gilt insbesondere für wasserführende Anlagen und Einrichtungen, Dächer und außen angebrachte Sachen. Mängel oder Schäden an diesen Sachen müssen unverzüglich beseitigt werden;
  - b) nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile müssen zu jeder Jahreszeit genügend häufig kontrolliert werden. Außerdem sind dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperrern, zu entleeren und entleert zu halten;
  - c) in der kalten Jahreszeit müssen alle Gebäude und Gebäudeteile beheizt werden. Dies ist genügend häufig zu kontrollieren. Alternativ sind dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperrern, zu entleeren und entleert zu halten.

### 2. Obliegenheiten bei Schadeneintritt

- 2.1 Sie sind verpflichtet, bei Eintritt des Versicherungsfalles:
  - a) nach Möglichkeit für die Abwendung und Minderung des Schadens zu sorgen. Dabei haben Sie unsere Weisungen, soweit für Sie zumutbar, zu befolgen sowie Weisungen – ggf. auch mündlich oder telefonisch – einzuholen, wenn die Umstände dies gestatten;
  - b) uns den Schadeneintritt, nachdem Sie von ihm Kenntnis erlangt haben, unverzüglich – ggf. auch mündlich oder telefonisch – anzuzeigen;
  - c) Schäden durch strafbare Handlungen gegen das Eigentum unverzüglich der Polizei anzuzeigen;
  - d) uns und der Polizei unverzüglich ein Verzeichnis der abhandengekommenen Sachen einzureichen;
  - e) das Schadenbild so lange unverändert zu lassen, bis die Schadenstelle oder die beschädigten Sachen durch uns freigegeben worden sind. Sind Veränderungen unumgänglich, sind das Schadenbild nachvollziehbar zu dokumentieren (z.B. durch Fotos) und die beschädigten Sachen bis zu einer Besichtigung durch uns aufzubewahren;
  - f) soweit möglich uns unverzüglich jede Auskunft in Textform zu erteilen, die zur Feststellung des Versicherungsfalles oder des Umfangs unserer Leistungspflicht erforderlich ist sowie jede Untersuchung über Ursache und Höhe des Schadens und über den Umfang der Entschädigungspflicht zu gestatten;
  - g) von uns angeforderte Belege beizubringen, deren Beschaffung Ihnen billigerweise zugemutet werden kann.



- 2.2 Steht das Recht auf unsere vertragliche Leistung einem anderen als Ihnen zu, so hat dieser die Obliegenheiten nach Nr. 2.1 ebenfalls zu erfüllen – soweit ihm dies nach den tatsächlichen und rechtlichen Umständen möglich ist.

## § 15 Folgen von Obliegenheitsverletzungen

### 1. Versagung oder Kürzung der Leistung

- 1.1 Wird eine Obliegenheit aus diesem Versicherungsvertrag vorsätzlich verletzt, sind wir von der Verpflichtung zur Leistung frei. Wird eine Obliegenheit grob fahrlässig verletzt, sind wir berechtigt, unsere Leistung in dem Verhältnis zu kürzen, das der Schwere Ihres Verschuldens entspricht.
- 1.2 Der Versicherungsschutz bleibt jedoch bestehen, wenn Sie nachweisen, dass
- a) die Obliegenheit weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verletzt wurde oder
  - b) die vorsätzliche oder grob fahrlässige Obliegenheitsverletzung weder für den Eintritt oder die Feststellung des Versicherungsfalles noch für die Feststellung oder den Umfang der Leistung ursächlich war.
- 1.3 Bei einem Verstoß gegen eine landesrechtliche Rauchwarnmelderpflicht (Installation, Wartung und Betrieb) oder der Nichteinhaltung behördlicher Vorschriften über Rückstausicherungen werden wir uns nicht auf die Verletzung einer gesetzlichen bzw. behördlichen Sicherheitsvorschrift nach § 14 Nr. 1.1 berufen.
- 1.4 Die Verletzung einer nach Eintritt des Versicherungsfalles zu erfüllenden Auskunft- oder Aufklärungsobliegenheit bleibt folgenlos, wenn wir es unterlassen hatten, Sie durch eine gesonderte Mitteilung in Textform auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

### 2. Kündigung

Bei Verletzung einer vor Schadeneintritt zu erfüllenden Obliegenheit können wir unabhängig von Nr. 1 den Versicherungsvertrag innerhalb 1 Monats ab Kenntnis von der Obliegenheitsverletzung kündigen. Die Kündigung wird mit Zugang bei Ihnen wirksam. Unser Kündigungsrecht besteht nicht, wenn Sie nachweisen, dass die Obliegenheitsverletzung weder auf Vorsatz noch auf grober Fahrlässigkeit beruhte.

## § 16 Vorsätzliche oder grob fahrlässige Schadenverursachung

### 1. Vorsatz

Führen Sie den Versicherungsfall vorsätzlich herbei, so sind wir von der Entschädigungspflicht frei. Ist die Herbeiführung des Schadens durch rechtskräftiges Strafurteil wegen Vorsatzes in Ihrer Person festgestellt, so gilt die vorsätzliche Herbeiführung des Schadens als bewiesen.

### 2. Grobe Fahrlässigkeit

Führen Sie den Versicherungsfall grob fahrlässig herbei, sind wir berechtigt, unsere Leistung in dem Verhältnis zu kürzen, das der Schwere Ihres Verschuldens entspricht.

## § 17 Wohnungs- und Teileigentum

### 1. Leistungspflicht bei Verträgen mit Wohnungseigentümergeinschaften

Wenn wir bei Verträgen mit Wohnungseigentümergeinschaften wegen des Verhaltens einzelner Wohnungseigentümer ganz oder teilweise leistungsfrei sind, bleiben wir den übrigen Wohnungseigentümern zur Leistung verpflichtet. Das gilt für deren Sondereigentum und deren Miteigentumsanteile.

### 2. Zusätzliche Entschädigung zur Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums

- 2.1 Nicht oder teilweise entschädigt wird der Miteigentumsanteil desjenigen, gegenüber dem wir ganz oder teilweise leistungsfrei sind. Die übrigen Wohnungseigentümer können dennoch Entschädigung für diesen Miteigentumsanteil verlangen. Das setzt voraus, dass diese zusätzliche Entschädigung verwendet wird, um das gemeinschaftliche Eigentum wiederherzustellen.
- 2.2 Der Wohnungseigentümer, gegenüber dem wir ganz oder teilweise leistungsfrei sind, muss uns diese zusätzliche Entschädigung ersetzen.

### 3. Teileigentum

Für die Gebäudeversicherung bei Teileigentum gelten Nr. 1 und Nr. 2 entsprechend.

## § 18 Entschädigungsberechnung

### 1. Grundlagen der Entschädigungsberechnung

- 1.1 Wir ersetzen
- a) bei zerstörten Gebäuden die ortsüblichen Wiederherstellungskosten nach § 8 Nr. 2.1 zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles. Das schließt Mehrkosten nach § 8 Nr. 2.3 ein. Architektenhonorare sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten gehören auch zur Entschädigung;
  - b) bei beschädigten Gebäuden oder sonstigen beschädigten Sachen die erforderlichen Reparaturkosten zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles. Wir ersetzen außerdem eine Wertminderung, die durch die Reparatur nicht ausgeglichen wird. Ersetzt wird aber höchstens der Versicherungswert zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles;
  - c) bei zerstörten oder abhandengekommenen sonstigen Sachen den Wiederbeschaffungspreis für Sachen gleicher Art und Güte im neuwertigen Zustand zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles.
- 1.2 Wenn wegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften technisch noch brauchbare Sachsubstanz der versicherten Sachen für die Wiederherstellung nicht verwendet werden darf, dann erhalten Sie eine entsprechende Entschädigung nach Nr. 1.1.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die behördlichen Anordnungen nicht vor Eintritt des Versicherungsfalles erteilt wurden und die Nutzung der Sachen zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ganz oder teilweise untersagt war.

1.3 Preissteigerungen zwischen dem Versicherungsfall und der Wiederherstellung werden entschädigt, wenn die Wiederherstellung innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt des Versicherungsfalles sichergestellt wird.

1.4 Der erzielbare Verkaufspreis von Resten wird bei der Entschädigungsberechnung nach Nr. 1.1 angerechnet.

## 2. Gemeiner Wert

Soweit ein Gebäude zum Abbruch bestimmt oder sonst dauerhaft entwertet ist, werden versicherte Sachen zum erzielbaren Verkaufspreis ohne den Grundstücksanteil entschädigt.

## 3. Geringwertige oder höherwertige Bauausgestaltung

3.1 Sind die versicherten Gebäude zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles in der tatsächlichen Bauausgestaltung geringerwertig als im Versicherungsvertrag beschrieben, gilt:

Wir sind nicht verpflichtet, mehr als den tatsächlich eingetretenen Schaden zum ortsüblichen Neubauwert zu ersetzen.

3.2 Ist zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles die tatsächliche Bauausgestaltung höherwertig, gilt:

Dies kann zu einer Kürzung der Entschädigung führen. Grundlage für die Entschädigung ist dann die im Versicherungsvertrag beschriebene Bauausgestaltung (§ 9 Nr. 1). Wir ersetzen in diesem Fall nur die dafür ortsüblichen Wiederherstellungskosten (Nr. 1.1 a)) bzw. die notwendigen Reparaturkosten (Nr. 1.1 b)).

Die folgenden Regelungen bleiben davon unberührt:

- bauliche Maßnahmen innerhalb des Versicherungsjahres (§ 8 Nr. 2.2),
- Gefahrerhöhung (§ 13) und
- Vorvertragliche Anzeigepflicht (§ 2 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für das Privatgeschäft).

## 4. Kosten

Versicherte Kosten nach § 6 werden ersetzt, wenn sie nachweislich tatsächlich angefallen sind. Dabei werden die jeweils vereinbarten Entschädigungsgrenzen berücksichtigt.

## 5. Mietausfall, Mietwert

Den versicherten Mietausfall bzw. Mietwert ersetzen wir bis zum Ende des vereinbarten Zeitraums nach § 7 Nr. 2.

## 6. Neuwertanteil

6.1 Den Anspruch auf Zahlung des Teils der Entschädigung, der den Zeitwertschaden übersteigt (Neuwertanteil) erwerben Sie nur unter folgenden Voraussetzungen:

- a) Sie stellen sicher, dass Sie die Entschädigung verwenden werden, um versicherte Sachen in gleicher Art und Zweckbestimmung an der bisherigen Stelle wiederherzustellen oder wiederzubeschaffen und
- b) die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung ist innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Eintritt des Versicherungsfalles sichergestellt.

6.2 Ist die Wiederherstellung an der bisherigen Stelle rechtlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zu vertreten, genügt es, das Gebäude an anderer Stelle innerhalb der Bundesrepublik Deutschland zu errichten.

6.3 Sie müssen den Neuwertanteil zurückzahlen, wenn Sie verschuldet haben, dass die Sache nicht innerhalb einer angemessenen Frist wiederhergestellt oder wiederbeschafft wurde.

## 7. Mehrwertsteuer

Die Mehrwertsteuer wird nur ersetzt, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Sie wird nicht ersetzt, wenn Sie zum Vorsteuerabzug berechtigt sind.

## 8. Selbstbehalt

Selbstbehalte werden in der vereinbarten Höhe von der Entschädigung abgezogen.

## § 19 Zahlung und Verzinsung der Entschädigung

### 1. Fälligkeit der Entschädigung

1.1 Die Entschädigung wird fällig, wenn wir den Anspruch dem Grund und der Höhe nach abschließend festgestellt haben.

1.2 Sie können 1 Monat nach Meldung des Schadens den Betrag als Abschlagszahlung beanspruchen, der voraussichtlich mindestens zu zahlen ist.

1.3 Der über den Zeitwertschaden hinausgehende Teil der Entschädigung wird fällig, nachdem Sie nachgewiesen haben, dass die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung sichergestellt ist.

### 2. Rückzahlung des Neuwertanteiles

Sie sind zur Rückzahlung der nach Nr. 1.3 geleisteten Entschädigung verpflichtet, wenn die Sache infolge Ihres Verschuldens nicht innerhalb einer angemessenen Frist wiederhergestellt oder wiederbeschafft worden ist. Das gilt auch für Zinsen, die wir nach Nr. 3.1 b) gezahlt haben.

### 3. Verzinsung

3.1 Für die Verzinsung gelten folgende Regelungen, soweit nicht aus einem anderen Rechtsgrund eine weitergehende Zinspflicht besteht:

a) Entschädigung

Sie ist ab der Anzeige des Schadens zu verzinsen. Dies gilt nicht, soweit die Entschädigung innerhalb 1 Monats geleistet wurde.

b) Über den Zeitwertschaden hinausgehender Teil der Entschädigung

Dieser ist ab dem Zeitpunkt zu verzinsen, in dem Sie die Sicherstellung für die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung nachgewiesen haben.

c) Zinssatz

Der Zinssatz liegt 1 Prozentpunkt unter dem jeweiligen Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 247 BGB), mindestens aber bei 4 % und höchstens bei 6 % Zinsen pro Jahr.

3.2 Die Zinsen werden zusammen mit der Entschädigung fällig.

#### 4. Hemmung

Bei der Berechnung der Fristen nach Nr. 1 sowie Nr. 3.1 a) und b) gilt: Nicht zu berücksichtigen ist der Zeitraum, für den wegen Ihres Verschuldens die Entschädigung nicht ermittelt oder nicht gezahlt werden kann.

#### 5. Aufschiebung der Zahlung

Wir können die Zahlung aufschieben, solange

- a) Zweifel an Ihrer Empfangsberechtigung bestehen;
- b) ein behördliches oder strafgerichtliches Verfahren gegen Sie oder Ihren Repräsentanten aus Anlass dieses Versicherungsfalles noch läuft;
- c) eine gesetzlich vorgesehene Mitwirkung des Realgläubigers nicht erfolgt.

## § 20 Übergang von Ersatzansprüchen

### 1. Übergehende Ersatzansprüche

- 1.1 Steht Ihnen ein Ersatzanspruch gegen einen Dritten zu, geht dieser Anspruch auf uns über, soweit wir den Schaden ersetzen. Der Übergang kann nicht zu Ihrem Nachteil geltend gemacht werden.
- 1.2 Richtet sich Ihr Ersatzanspruch gegen eine Person, mit der Sie bei Eintritt des Schadens in häuslicher Gemeinschaft leben, kann der Übergang nicht geltend gemacht werden, es sei denn, diese Person hat den Schaden vorsätzlich verursacht.

### 2. Obliegenheiten zur Sicherung von Ersatzansprüchen

- 2.1 Sie haben Ihren Ersatzanspruch oder ein zur Sicherung dieses Anspruches dienendes Recht unter Beachtung der geltenden Form- und Fristvorschriften zu wahren und nach Übergang des Ersatzanspruches auf uns bei dessen Durchsetzung durch uns soweit erforderlich mitzuwirken.
- 2.2 Verletzen Sie diese Obliegenheit vorsätzlich, sind wir zur Leistung insoweit nicht verpflichtet, als wir infolgedessen keinen Ersatz von dem Dritten erlangen können. Im Fall einer grob fahrlässigen Verletzung der Obliegenheit sind wir berechtigt, unsere Leistung in dem Verhältnis zu kürzen, das der Schwere Ihres Verschuldens entspricht. Die Beweislast für das Nichtvorliegen einer groben Fahrlässigkeit tragen Sie.

## § 21 Sachverständigenverfahren

### 1. Feststellung der Schadenhöhe, weitere Feststellungen zum Versicherungsfall

Sie können nach Eintritt des Versicherungsfalles verlangen, dass die Höhe des Schadens in einem Sachverständigenverfahren festgestellt wird. Das Sachverständigenverfahren kann durch Vereinbarung auch auf weitere Feststellungen zum Versicherungsfall ausgedehnt werden.

### 2. Benennung der Sachverständigen

- 2.1 Jede Partei hat in Textform einen Sachverständigen zu benennen. Eine Partei, die ihren Sachverständigen benannt hat, kann die andere Partei in Textform auffordern, den zweiten Sachverständigen zu benennen. Dabei muss sie den von ihr benannten Sachverständigen angeben. Der zweite Sachverständige muss innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Aufforderung benannt werden. Wenn das nicht geschieht, kann die auffordernde Partei den Sachverständigen durch das für den Schadenort zuständige Amtsgericht ernennen lassen. Im Falle einer Aufforderung durch uns haben wir Sie auf diese Folge hinzuweisen.
- 2.2 Beide Sachverständige benennen in Textform vor Beginn ihrer Feststellungen einen dritten Sachverständigen als Obmann. Wenn sich die Sachverständigen nicht einigen, wird der Obmann durch das für den Schadenort zuständige Amtsgericht ernannt. Dies geschieht auf Antrag einer der beiden Parteien.

### 3. Feststellungen der Sachverständigen

Die Feststellungen der Sachverständigen müssen enthalten:

- a) ein Verzeichnis der abhandengekommenen, der zerstörten und der beschädigten versicherten Sachen mit den dazugehörigen Versicherungswerten zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles;
- b) die Wiederherstellungs- und Wiederbeschaffungskosten;
- c) die Restwerte der vom Schaden betroffenen Sachen;
- d) die versicherten Kosten und den versicherten Mietausfall bzw. Mietwert.

### 4. Verfahren nach der Feststellung

- 4.1 Jeder Sachverständige übermittelt seine Feststellungen beiden Parteien gleichzeitig. Weichen die Feststellungen der Sachverständigen voneinander ab, übergeben wir sie unverzüglich dem Obmann. Dieser entscheidet über die darin streitig gebliebenen Punkte. Die Feststellungen der Sachverständigen bilden dabei die Grenzen für den Entscheidungsspielraum des Obmanns. Seine Entscheidung übermittelt der Obmann beiden Parteien gleichzeitig.
- 4.2 Die Feststellungen der Sachverständigen bzw. des Obmanns sind für die Vertragsparteien verbindlich. Sie sind unverbindlich, wenn nachgewiesen wird, dass sie offenbar von der wirklichen Sachlage erheblich abweichen.
- 4.3 Aufgrund von verbindlichen Feststellungen berechnen wir die Entschädigung. Wenn die Feststellungen unverbindlich sind, trifft das Gericht eine verbindliche Feststellung. Dies gilt auch, wenn die Sachverständigen die Feststellung nicht treffen können oder wollen oder sie verzögern.

### 5. Kosten des Sachverständigenverfahrens

Jede Partei trägt die Kosten ihres Sachverständigen. Die Kosten des Obmannes tragen beide Parteien je zur Hälfte.

### 6. Obliegenheiten

Durch das Sachverständigenverfahren werden Ihre Obliegenheiten nicht berührt.

## § 22 Keine Nachteile gegenüber GDV-Musterbedingungen

Abweichend von § 14 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für das Privatgeschäft garantieren wir Ihnen, dass die vorliegenden Bedingungen zur Wohngebäudeversicherung „L“ ausschließlich zu Ihrem Vorteil von den vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) zum Stichtag 28.04.2021 empfohlenen Allgemeinen Wohngebäudeversicherungsbedingungen VGB 2016 – Wohnflächenmodell – abweichen.

## § 23 Mindeststandards Arbeitskreis Beratungsprozesse

Abweichend von § 15 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für das Privatgeschäft garantieren wir Ihnen, dass die vorliegenden Bedingungen zur Wohngebäudeversicherung „L“ die Mindeststandards des Arbeitskreises Beratungsprozesse vom 13.12.2018 erfüllen.

## Verbindliche Erläuterungen zu den B362

### Zu § 3 Leitungswasser

#### Fußboden- und Wandheizungen (zu § 3 Nr. 2.1 c) und Nr. 3.1 b))

Versichert ist auch der bestimmungswidrige Austritt von Wasser oder sonstigen Betriebsstoffen aus Fußboden- oder Wandheizungen sowie Bruchschäden an den im Fußboden bzw. in der Wand verlegten Leitungen dieser Heizungen.

#### Frostbedingte und sonstige Bruchschäden (zu § 3 Nr. 3 und Nr. 4)

Die unter Nr. 3.2 aufgeführten Installationen sind nur gegen Bruchschäden durch Frost versichert. Für die übrigen Rohre und Installationen besteht hingegen auch Versicherungsschutz für Bruchschäden aufgrund sonstiger Ursachen.

### Zu § 5 Versicherte Sachen, Versicherungsgrundstück

#### Regenerative Energieversorgung (zu § 5 Nr. 1)

Zu den versicherten Sachen gehören auch Photovoltaikanlagen sowie sonstige Anlagen der regenerativen Energieversorgung auf der Grundlage von Solarthermie oder oberflächennaher Geothermie oder einer sonstigen Wärmepumpenanlage. Dazu zählen auch die zugehörigen Installationen, wie z.B. Solarmodule, Montagerahmen, Befestigungselemente, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Wechselrichter und Verkabelung.

### Zu § 6 Versicherte Kosten

#### Bewegungs- und Schutzkosten (zu § 6 Nr. 3.1 b))

Zu den versicherten Bewegungs- und Schutzkosten zählen insbesondere Kosten für den Ab- und Wiederaufbau von

Maschinen oder sonstigen Sachen, für Durchbruch, Abriss oder Wiederaufbau von Gebäudeteilen oder für das Erweitern von Öffnungen.

### Zu § 8 Versicherungswert

#### Gleitende Neuwertversicherung (zu § 8 Nr. 2)

Die Gleitende Neuwertversicherung geht von einem Betrag aus, der aufzuwenden ist, um ein Gebäude in gleicher Art und Güte wiederherzustellen. Dabei berücksichtigen wir beispielsweise automatisch eventuelle Mehrkosten durch öffentlich-rechtliche Wiederherstellungsbeschränkungen. Außerdem passen wir den Versicherungsschutz an die Preisveränderungen der Baukosten für das Gebäude an. Diese Anpassung wirkt sich sowohl auf die Versicherungsleistung als auch Ihren Versicherungsbeitrag aus.

### Zu § 12 Kündigung bei angemeldeten Realrechten

#### Realgläubiger (zu § 12)

Realgläubiger sind Kreditgeber, die ihre Forderung über ein im Grundbuch eingetragenes Grundpfandrecht (z.B. Hypothek, Grundschuld) gesichert haben. Das können z.B. Banken oder Bausparkassen sein. Die Interessen der Realgläubiger sind im Rahmen einer Wohngebäudeversicherung gesetzlich geschützt. Sie müssen u.a. bei Zahlung von Versicherungsleistungen und der Beendigung des Versicherungsvertrages einbezogen werden.

#### Eingeschränktes Kündigungsrecht (zu § 12)

Die Einschränkung des Kündigungsrechtes bei angemeldeten Realrechten ergibt sich aus § 144 und § 148 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG). Die Bestimmungen beziehen sich zwar unmittelbar nur auf die Feuerversicherung, wirken jedoch für den gesamten Vertrag, da auf der Grundlage der vorliegenden Bedingungen kein ausschließlicher Feuerversicherungsschutz geboten werden kann.

### Zu § 14 Obliegenheiten

#### Obliegenheiten (zu § 14)

Obliegenheiten sind Ihre Verhaltenspflichten vor, während und nach dem Versicherungsfall. Zum Beispiel müssen Sie Sicherheitsvorschriften zum Brand- oder Frostschutz einhalten. Wenn Sie Obliegenheiten verletzen, gefährden Sie Ihren Versicherungsschutz.

### Zu § 18 Entschädigungsberechnung

#### Entschädigungsgrenzen für Kosten (zu § 18 Nr. 4)

Es gelten nur die ausdrücklich zu einzelnen Positionen vereinbarten Entschädigungsgrenzen. Eine Gesamtentschädigungsgrenze für versicherte Kosten ist nicht vorgesehen.