

# AUSGEWÄHLTER VERSICHERUNGSSCHUTZ

FÜR DIE GEWERBLICHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

PROJEKTENTWICKLER

ARCHITEKTEN,  
INGENIEURE UND PLANER

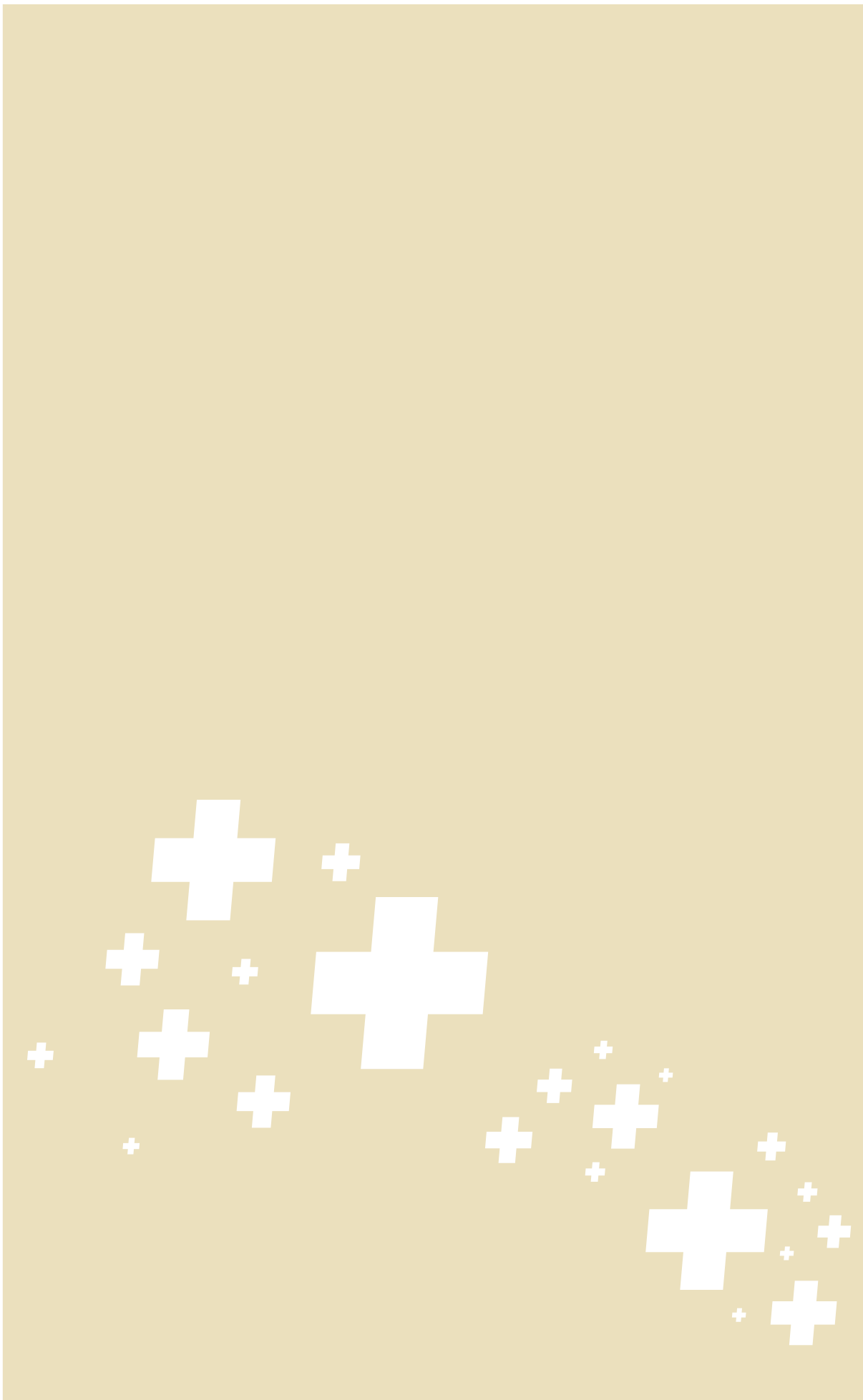
BAUNTERNEHMEN

BAUTRÄGER

INVESTOREN



Hesse + Partner



## » Willkommen

Liebe Geschäftsfreunde und Kunden aus der Immobilienbranche,

mit dieser Schrift überreichen wir Ihnen einen Leitfaden mit wichtigen, weit reichenden Hinweisen zur Versicherung Ihrer betrieblichen und beruflichen Risiken.

Hesse + Partner sind seit über 25 Jahren insbesondere im Bereich der Immobilien als Finanzdienstleister für private und institutionelle Kunden aktiv: nicht nur als Vermögens-/Anlageberater sowie Betreuer in Finanzierungsfragen und bei der Objektvermittlung, sondern gerade auch als **Versicherungsmakler**.

Die Versicherungsberatung und -vermittlung hinsichtlich der gesamten Wertschöpfungskette des Immobiliensektors, mit allen seinen Risiken, ist uns insofern ein besonderes Anliegen.

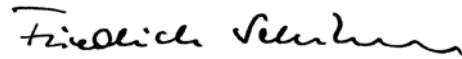
Wir bieten Ihnen an, in jeder Phase Ihres betrieblichen und beruflichen Handelns auf unsere diesbezügliche Kompetenz zurückzugreifen. Unsere Experten beraten Sie gerne. Für uns als Versicherungsmakler ist die langjährige adäquate Betreuung unserer Kunden selbstverständlich.

Nutzen Sie die Erfahrung und Kompetenz von Hesse + Partner.

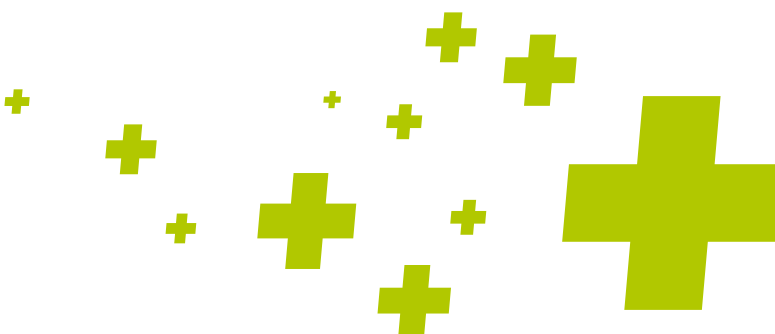
Ihr



Bernd Hesse  
(geschäftsführender Gesellschafter)



Friedrich Schuhmann  
(geschäftsführender Gesellschafter)



## » Inhalt

<b>Haftpflichtversicherung für Architekten, Ingenieure und Planer</b>	<b>6</b>
01. Einleitung zur Versicherungsart	
02. Mögliche Schadensfälle	
03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen	
Haftung	
Grundlagen, Bedingungen	
04. Gegenstand der Versicherung	7
Berufsbildklausel	
Erweiterter Versicherungsschutz	
05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation	8
Vertragslaufzeit, Rückwärtsversicherung (Spätschadenrisiko)	
Versicherungssummen (Deckungssummen)	
Beitragskalkulation	
06. Leistungsumfang	9
<b>Bauherren-Haftpflichtversicherung</b>	<b>10</b>
01. Einleitung zur Versicherungsart	
02. Mögliche Schadensfälle	
03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen	
Haftung	
Grundlagen, Bedingungen	
04. Gegenstand der Versicherung	
Erweiterter Versicherungsschutz	
05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation	11
Vertragslaufzeit	
Versicherungssummen (Deckungssummen)	
Beitragskalkulation	
06. Leistungsumfang	
<b>Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung</b>	<b>12</b>
01. Einleitung zur Versicherungsart	
02. Mögliche Schadensfälle	
03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen	
Haftung	
Grundlagen, Bedingungen	
04. Gegenstand der Versicherung	
Wohnungseigentümergeinschaften	
Erweiterter Versicherungsschutz	
05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation	
Vertragslaufzeit	
Versicherungssummen (Deckungssummen)	
Beitragskalkulation	
06. Leistungsumfang	13
<b>Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung</b>	<b>14</b>
01. Einleitung zur Versicherungsart	
02. Mögliche Schadensfälle	
03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen	
Haftung	
Grundlagen, Bedingungen	
04. Gegenstand der Versicherung	
Wichtige Einschlüsse	



<b>05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation</b>	<b>15</b>
Vertragslaufzeit	
Versicherungssummen (Deckungssummen)	
Beitragskalkulation	
<b>06. Leistungsumfang</b>	
<b>Bauleistungsversicherung</b>	<b>16</b>
<b>01. Einleitung zur Versicherungsart</b>	
<b>02. Mögliche Schadensfälle</b>	
<b>03. Grundlagen, Bedingungen</b>	
<b>04. Versicherungsumfang</b>	
Versicherte Sachen und Gefahren	
Versichertes Interesse	
Versicherungsort	
<b>05. Vertragslaufzeit, Versicherungssumme, Beitragskalkulation</b>	<b>18</b>
Vertragslaufzeit, Haftungszeitraum	
Versicherungssumme, Beitragskalkulation	
<b>06. Leistungsumfang</b>	<b>19</b>
<b>Gebäudeversicherung</b>	<b>20</b>
<b>01. Einleitung zur Versicherungsart</b>	
<b>02. Mögliche Schadensfälle</b>	
<b>03. Grundlagen, Bedingungen</b>	<b>21</b>
<b>04. Versicherungsumfang</b>	
Versicherte Sachen	
Versicherte Gefahren und Schäden	
Erweiterter Versicherungsschutz – Spezielle Schutzpakete	
<b>05. Vertragsformen, Versicherungssummen, Beitragskalkulation</b>	<b>22</b>
Vertragsformen/Vertragslaufzeit	
Versicherungssumme, Beitragskalkulation	
<b>06. Leistungsumfang</b>	
<b>Mietverlustversicherung</b>	<b>24</b>
<b>01. Einleitung zur Versicherungsart</b>	
<b>02. Mögliche Schadensfälle</b>	
<b>03. Grundlagen, Bedingungen</b>	
<b>04. Versicherungsumfang</b>	
Versicherte Sachen	
Versicherte Gefahren und Schäden	
Erweiterter Versicherungsschutz	
<b>05. Vertragslaufzeit, Versicherungssumme, Beitragskalkulation</b>	<b>25</b>
<b>06. Leistungsumfang</b>	
<b>Bauhandwerker-Spezial-Haftpflichtversicherung</b>	<b>26</b>
<b>01. Einleitung zur Versicherungsart</b>	
<b>02. Mögliche Schadensfälle</b>	
<b>03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen</b>	
Haftung	
Grundlagen, Bedingungen	
<b>04. Gegenstand der Versicherung</b>	
Erweiterter Versicherungsschutz	
<b>05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation</b>	<b>27</b>
Vertragslaufzeit	
Versicherungssummen (Deckungssummen), Beitragskalkulation	
<b>06. Leistungsumfang</b>	

# » Haftpflichtversicherung für Architekten, Ingenieure und Planer

## 01. Einleitung zur Versicherungsart

Die Berufshaftpflichtversicherung für Architekten, Bauingenieure, Beratende Ingenieure und Planer schützt den Versicherungsnehmer im Wesentlichen bei Inanspruchnahme aufgrund von Planungs-, Beratungs-, Bauüberwachungs-, Baubetreuungs- oder Koordinierungsfehlern. Aufgrund ihrer Komplexität und Bedeutung gehört sie in die Hände von Profis. Nur noch wenige Versicherer bieten diesen Schutz an.

## 02. Mögliche Schadensfälle

- + Bei einer Ausführungsplanung wurde für die Abfahrt in die Tiefgarage im Kurvenbereich ein zu enger Radius gewählt. Der Fehler wurde erst nach Ablauf der Rohbauarbeiten festgestellt. Folge: Verbreiterung der Garagenabfahrt außerhalb des Gebäudes. Schadenssumme: 140.000 EUR.
- + Der Architekt versäumte es, die Bebaubarkeit eines Grundstückes zu untersuchen. Das OLG K. verurteilte den Architekten, für die Kosten der nachträglichen Verlegung nicht überbaubarer Hochdruck-Gasleitungen des benachbarten Chemiewerkes in Höhe von rund 55.000 EUR aufzukommen.
- + Im Rahmen seiner Bauleitung verhinderte

der mit der Planung beauftragte Architekt nicht, dass durch Staubentwicklung benachbarte Gebäude verschmutzt wurden.

- + Das OLG D. lastete dem Architekten einen Beratungsfehler an, da er sich über das vom Bauherrn gewünschte neuartige Plattenmaterial für die Badezimmerverfliesung nicht sorgfältig genug, u. a. über den erforderlichen Kleber, informiert hatte. Die Plattenklebung hatte sich als nicht dauerhaft erwiesen.
- + Bei der Planung von Eigentumswohnungen berücksichtigte der Architekt steuerliche Bauvergünstigungen nicht, so dass sie dem Bauherrn nicht zugute kamen (Vermögensschaden).

## 03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen

### Haftung

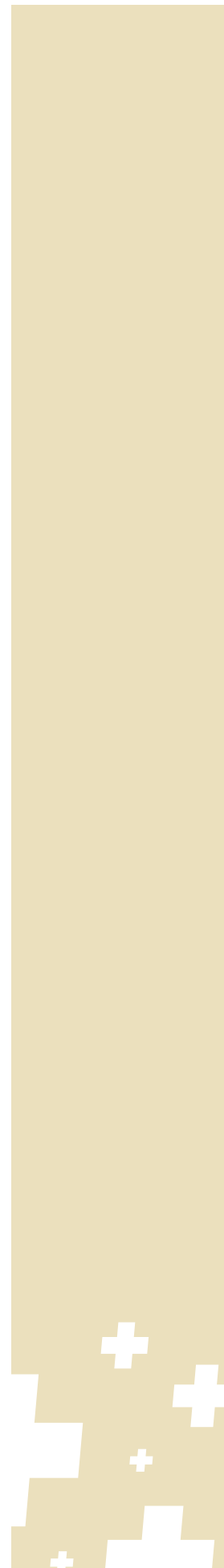
Der Architekt oder Ingenieur haftet seinem Auftraggeber gegenüber aus dem geschlossenen Werk – resp. Architektenvertrag. Beweispflichtig im Schadensfall ist zunächst der Bauherr. Der Architekt/Ingenieur muss sodann darlegen, dass er den Bauwerksmangel nicht durch eine fehlerhafte Planung oder ungenügende Bauaufsicht verschuldet hat (Umkehr der Beweislast).

### s. ANHANG

Welche Mängel und Fehler treten in der Praxis besonders oft auf?  
> S. 32



Ist das Projekt in der Umsetzung, können sich kleine Fehler später als besonders teuer erweisen. Sind Sie dagegen versichert?



**s. ANHANG**

Bestimmungen und Haftung nach dem BGB  
> S. 32

**s. ANHANG**

Umfang der Haftung nach dem VVG (gilt für alle Haftpflichtversicherungen)  
> S. 32

Welche gesetzliche Bestimmungen gelten darüber hinaus?  
> S. 32

Landesbauordnung und DIN-Normen  
> S. 32

**s. ANHANG**

Was bedeutet das Verstoßprinzip?  
> S. 33

Auch außenstehende dritte Personen (Passanten oder Baustellenpersonal zum Beispiel) können einen Schadenersatzanspruch begründen, wenn der Architekt/Ingenieur die in seinem Verantwortungsbereich liegenden Sorgfaltspflichten missachtet hat. Vgl. dazu auch die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

**Grundlagen, Bedingungen**

Basis und damit rechtliche Grundlage des Versicherungsvertrages bilden neben den Regelungen des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) – siehe Anhang – und den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) u. a. und insbesondere die

- + Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (BBR)
- + HOAI (Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen)
- + Landesbauordnung des betreffenden Bundeslandes
- + DIN-Normen

**04. Gegenstand der Versicherung**

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers (VN) für die Folgen von Verstößen bei der Ausübung seiner freiberuflichen Tätigkeit. Eingeschlossen ist die gesetzliche Haftpflicht wegen Schäden durch Umwelteinwirkung auf Boden, Luft oder Wasser/Gewässer infolge vom VN erbrachter Arbeiten oder sonstiger Leistungen.

Entscheidend für den Versicherungsschutz ist das in der Police dokumentierte und beschriebene Berufsbild des Architekten, Ingenieurs und Planers. Hesse + Partner legen deshalb bei der Beratung großen Wert auf eine genaue Beschreibung des Berufsbildes. Das erspart nicht nur Komplikationen im Versicherungsfall, es ermöglicht auch eine bedarfsgerechte Beitragskalkulation, oftmals eine günstigere als zunächst angenommen.

Grundsätzlich können alle Tätigkeiten, die dem Berufsbild des Architekten/Ingenieurs entsprechen, versichert werden. Davon

ausgeschlossen sind Tätigkeiten in den Bereichen Produktionsanlagen-, Deponie- und Fassadenplanung, Maschinenbau und Medizintechnik. Die Leistungsbilder entsprechen der HOAI (Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen).

Der Versicherungsschutz umfasst Personen- und sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden).

**Berufsbildklausel**

Gemäß BBR A IV Ziff. 9 zählt nicht zum Berufsbild des Architekten, und demzufolge besteht auch kein Versicherungsschutz, wenn der VN oder sein Ehegatte selbst das Objekt erstellt oder es erstellen lässt, oder wenn der VN oder Ehegatte Bauleistungen erbringt oder Baustoffe liefert. Diese Klausel gilt auch bei entsprechenden Unternehmensbeteiligungen, wenn der Versicherungsnehmer oder sein Ehegatte zu mehr als 5 % beteiligt sind.

**Erweiterter Versicherungsschutz**

Wir gestalten jeden Versicherungsvertrag möglichst individuell. Ein- und Ausschlüsse können einerseits obligatorisch, andererseits aber auch fakultativ sein. Wir verweisen daher in diesem Zusammenhang auf den Anhang bzw. auf das Beratungsgespräch.

**s. ANHANG**

Mitversicherung echter Vermögensschäden  
> S. 33

Tätigkeitsfelder von Architekten, Ingenieuren und Planern  
> S. 33

**s. ANHANG**

Erweiterter Versicherungsschutz  
> S. 33

Wichtige Ausschlussklauseln  
> S. 34



## » Fortsetzung

### Haftpflichtversicherung für Architekten, Ingenieure und Planer

#### 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation

##### Vertragslaufzeit, Rückwärtsversicherung (Spätschadenrisiko)

Der Vertrag wird auf ein Jahr geschlossen. Da die Architektenhaftpflichtversicherung auf den Verstoßzeitpunkt abstellt, sind Beginn und Ende des Versicherungsschutzes gemäß BBR – abweichend von den AHB – besonders geregelt.

s. ANHANG  
Spätschadenrisiko  
> S. 34

##### Versicherungssummen (Deckungssummen)

Die Grunddeckungssummen betragen 3.000.000 EUR für Personenschäden und 300.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden. Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Jahres beträgt das Dreifache der vereinbarten Deckungssummen. Die Anhebung der Deckungssummen für Sach- und Vermögensschäden ist gegen Zuschlag ohne weiteres möglich. Die obligatorische Selbstbeteiligung beträgt 2.500 EUR je Schadenfall.

s. ANHANG  
Serienschaden  
(Verstoßkette)  
> S. 34

Bei Vorliegen eines Serienschadens gemäß A I Ziff. 3 der BBR steht die Deckungssumme nur 1-fach maximiert zur Verfügung.

##### Beitragskalkulation

Kaum eine Haftpflichtversicherung hat eine so wichtige Bedeutung wie die Berufshaftpflichtversicherung für Architekten, Bauingenieure, Beratende Ingenieure und Planer. Fehler können bei der Erbringung komplexer Leistungen leicht vorkommen und durch die Massivität des Werkes viel Geld kosten. Entsprechend ist die Beitragshöhe dieser Versicherung bemessen.

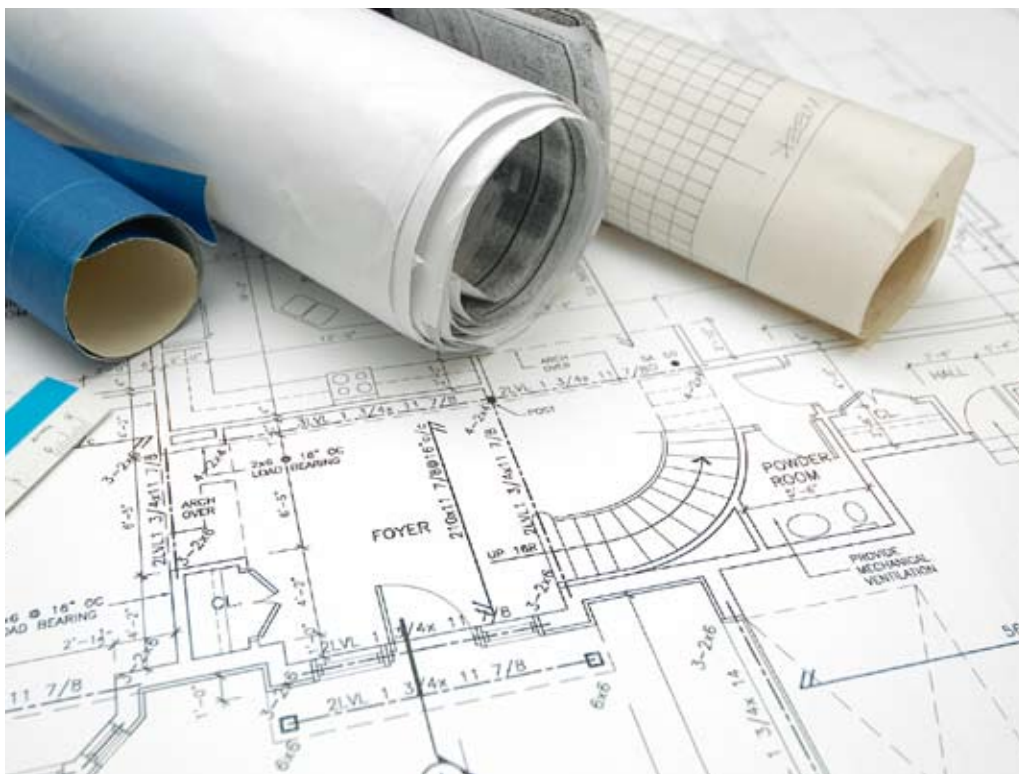
So ist derjenige Architekt, der das gesamte Leistungsspektrum von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung nach § 15 der HOAI übernimmt, größeren Haftungsrisiken ausgesetzt als jener, der zum Beispiel nur die Vorplanung erbringt. Gleiches gilt für die Haftungsrisiken eines Landschaftsarchitekten, die prinzipiell günstiger einzustufen sind, als die eines Tief- oder Hochbauplaners.

Die Beiträge unterscheiden sich im Wesentlichen danach, ob eine Jahresversicherung, eine Objektversicherung oder eine Spezialversicherung für Bauträger und/oder Baubetreuer abgeschlossen wird.

s. ANHANG  
Jahresversicherung  
> S. 35

Objektversicherung  
> S. 35

Bauträger, Baubetreuer  
> S. 35



Das kleinste Detail ist von enormer Bedeutung für das Gesamtprojekt. Haben Sie wirklich an alles gedacht?





## 06. Leistungsumfang

Der Versicherer übernimmt die Prüfung der Haftpflichtfrage, die Abwehr unbegründeter Schadenersatzansprüche und die Erfüllung berechtigter Schadenersatzverpflichtungen. Er ist bevollmächtigt, alle ihm zur Abwicklung des Schadens oder Abwehr der Schadenersatzansprüche zweckmäßig erscheinenden Erklärungen im Namen des VN abzugeben. Kommt es zum Rechtsstreit, ist der Versicherer zur Prozessführung bevollmächtigt. Er führt den Rechtsstreit im Namen des Versicherungsnehmers.

Alle Schadenersatzleistungen richten sich im Wesentlichen nach der HOAI – der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen.

s. ANHANG  
HOAI-Leistungsphasen  
> S. 35

### Tipp:

»Fehler können bei der Erbringung komplexer Leistungen leicht vorkommen und durch die Massivität des Werkes viel Geld kosten. Wichtig ist ein passender und umfänglicher Versicherungsschutz bei einem kostengünstigen Versicherer, der diese Sparte beherrscht. Wir beraten Sie mit diesen Zielen.«



## » Bauherren-Haftpflichtversicherung

### 01. Einleitung zur Versicherungsart

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt den Bauherrn gegen Schadenersatzansprüche Dritter während der gesamten Bauzeit. Sie ist unabdingbarer Bestandteil der von Hesse + Partner angebotenen Versicherungsdienstleistungen für die Immobilienwirtschaft.

### 02. Mögliche Schadensfälle

- + Baumaterial lagert ohne ordnungsgemäße Absicherung auf der Fahrbahn. In der Folge kommt es zu einem Verkehrsunfall.
- + Die Kellerschächte des Neubaus werden nicht richtig abgedeckt. Ein Kind fällt in einen Schacht und verletzt sich erheblich.
- + Ein Besucher stürzt wegen eines nur ungenügend befestigten, provisorischen Balkongeländers in die Tiefe.

In all diesen Fällen entbindet das Hinweisschild „Betreten der Baustelle verboten“ den Bauherrn nicht von der Pflicht, Baustelle und Lagerplätze für Baumaterial und Zufahrtswege in verkehrssicherem Zustand zu halten.

### 03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen

#### Haftung

Der Bauherr haftet aufgrund gesetzlicher Bestimmungen privatrechtlichen Inhalts und zwar neben dem Architekten und dem Bauun-

ternehmen gesamtschuldnerisch. Er ist also von der eigenen Sorgfaltspflicht nicht befreit. Unabhängig davon, ob es sich dabei um einen Neu-, Um-, An- oder Ausbau handelt.

Der Bauherr muss sich prinzipiell persönlich um die Baustelle kümmern. Vor allem ist er für die Einhaltung vorgeschriebener und gebotener Sicherheitsmaßnahmen verantwortlich.

#### Grundlagen, Bedingungen

Neben den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) werden dem Versicherungsvertrag die Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR) zur Bauherren-Haftpflichtversicherung zu Grunde gelegt.

### 04. Gegenstand der Versicherung

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Bauherr oder Unternehmer von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch-, Grabarbeiten) für das im Versicherungsschein beschriebene Bauvorhaben.

Versicherungsschutz wird nur geboten, wenn Planung, Bauleitung und Bauausführung an einen Dritten vergeben sind. Ausnahmen: Bauen in eigener Regie sowie Nachbarschaftshilfe. Der Versicherungsschutz umfasst entsprechend den AHB Personen- und Sachschäden oder sich daraus ergebende Vermögensschäden.

#### s. ANHANG

Mehr zu den  
Sorgfaltspflichten  
> S. 36

Haftung nach  
§ 823 BGB  
> S. 36

#### s. ANHANG

Bauen in Eigenleistung/  
Nachbarschaftshilfe  
> S. 36



Gefahren lauern überall... Wer sich gegen diese Risiken nicht vernünftig versichert, ist „selbst daran schuld“.

### Erweiterter Versicherungsschutz

Mitversichert sind im Rahmen der BBR – Besondere Bedingungen und Risikobeschreibung zur Bauherren-Haftpflichtversicherung:

- + die gesetzliche Haftpflicht als Haus- und Grundstücksbesitzer für das zu bebauende Grundstück und das zu errichtende Bauwerk,
- + Gewässerschäden im Rahmen der hier zutreffenden Besonderen Bedingungen,
- + häusliche Abwässerschäden im Rahmen der hier zutreffenden BBR,
- + falls besonders vereinbart: Kraftfahrzeuge und selbstfahrende Arbeitsmaschinen auf nicht öffentlichen Wegen und Plätzen ohne Rücksicht auf eine Höchstgeschwindigkeit oder Kfz. mit nicht mehr als 6 km/h bzw. selbstfahrende Arbeitsmaschinen mit nicht mehr als 20 km/h Höchstgeschwindigkeit,
- + Bauen in eigener Regie und Nachbarschaftshilfe (s. dazu Anhang oben),
- + in Ergänzung zu den AHB (echte) Vermögensschäden im Sinne von Ziff. 2.1. der AHB. Selbstbeteiligung i. d. R. je Schaden 10 %,
- + Senkungen/Erdrutschungen abweichend von Ziff. 7.14 (2) und Ziff. 7.10 der AHB. Ausgeschlossen bleiben Sachschäden und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden am Baugrundstück und/oder den darauf befindlichen Gebäuden/Anlagen.

### 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation

#### Vertragslaufzeit

Die Versicherung endet mit Beendigung der Bauarbeiten, spätestens zwei Jahre nach Versicherungsbeginn. Der Versicherungsfall muss –

unabhängig von der Geltendmachung der Schadenersatzansprüche dritter Personen – während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages eingetreten sein.

#### Versicherungssummen (Deckungssummen)

Das Spektrum wählbarer Pauschaldeckungssummen erstreckt sich von 1 Mio. EUR bis zu 10 Mio. EUR für Personen-, Sach und Vermögensschäden. Wir empfehlen eine Pauschaldeckungssumme von mindestens 3 Mio. EUR.

#### Beitragskalkulation

Der Einmalbeitrag bewegt sich in einem überschaubaren Rahmen. Er orientiert sich, je nach Versicherer, an der Höhe der Bausumme, der Wohnfläche und möglicherweise an dem Wert etwaiger Eigenleistungen.

### 06. Leistungsumfang

Der Versicherer übernimmt die:

- + Zahlung berechtigter Ansprüche von Geschädigten inkl. Schmerzensgeld, Regressansprüchen von Krankenkassen, Verdienstaussfall,
- + Übernahme der gesamtschuldnerischen Haftung für Ersatzansprüche Geschädigter, für die an sich Bauleiter, Architekt oder beteiligte Bauunternehmer verantwortlich sind,
- + Abwehr unberechtigter Ansprüche inkl. notwendiger Prozesskosten.

Die Übernahme erfolgt jeweils bis zur Höhe der vereinbarten Deckungssummen. Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle während der Versicherungsdauer beträgt das Doppelte der vereinbarten Deckungssummen.

#### s. ANHANG

Was sind echte Vermögensschäden?  
> S. 36

Nicht versicherte Risiken  
> S. 36

### Tipp:

»Schadensfälle kommen Gott sei Dank nicht sehr häufig vor, können aber existenzbedrohend sein. Der Beitrag ist relativ gering – jedenfalls, wenn wir Ihnen einen günstigen, leistungsstarken Versicherer vermitteln.«

## » Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

### 01. Einleitung zur Versicherungsart

Jedem Haus- und Grundbesitzer werden vom Gesetzgeber Pflichten zum Schutz Dritter auferlegt. Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung schützt den Versicherungsnehmer gegen Ansprüche geschädigter Dritter bei Verletzung oder Vernachlässigung dieser Pflichten.

s. ANHANG  
Pflichten des Haus- und Grundbesitzers  
> S. 37

### 02. Mögliche Schadensfälle

- + Wegen fehlender Beleuchtung des Hauseingangs kommt es zu einem Unfall.
- + Ein Passant verletzt sich bei Glätteis auf dem nicht gestreuten Gehweg vor dem Haus.
- + Ein herabstürzender Dachziegel trifft ein parkendes Auto.
- + Auf einem unbebauten Grundstück ist wegen fehlender Kontrolle ein Baum umgestürzt; infolgedessen kommt es zu einem Unfall.

### 03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen

#### Haftung

Der Haus- und Grundbesitzer haftet aufgrund gesetzlicher Bestimmungen privatrechtlichen Inhalts. Ihm obliegen ganz bestimmte Sorgfaltspflichten. Die Haftung ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert.

s. ANHANG  
Haftung gemäß BGB  
> S. 37

#### Grundlagen, Bedingungen

Neben den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) werden dem Versicherungsvertrag die Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR) zur Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung zu Grunde gelegt.

### 04. Gegenstand der Versicherung

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers in seiner Eigenschaft als Eigentümer, Mieter, Pächter, Leasingnehmer oder Nutznießer für das im Versicherungsschein beschriebene Gebäude oder Grundstück. Der Versicherungsschutz umfasst Personen- und Sachschäden oder sich daraus ergebende Vermögensschäden.

Ausschließlich selbstgenutzte Wohnungen, Häuser und Grundstücke sind durch die Pri-

vathaftpflichtversicherung gedeckt. Wohnungen auf einem Betriebsgrundstück werden in die Haftpflichtversicherung des Betriebes eingeschlossen.

#### Wohnungseigentümergeinschaften

Versicherungsnehmerin ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum. Mitversichert ist die persönliche Haftpflicht des Verwalters und der Wohnungseigentümer bei Betätigung im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft.

#### Erweiterter Versicherungsschutz

Mitversichert im Rahmen der BBR – Besondere Bedingungen und Risikobeschreibung zur Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung – ist die gesetzliche Haftpflicht

- + als Bauherr oder Unternehmer von Bauarbeiten bis max. 25.000 EUR je Bauvorhaben. Bei Überschreitung dieser Summe entfällt die Mitversicherung,
- + der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung oder sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragten Personen für Ansprüche, die gegen sie aus Anlass der Ausführung dieser Verrichtungen erhoben werden,
- + des Insolvenzverwalters (auch Zwangs- oder Konkursverwalter) in dieser Eigenschaft,
- + für Gewässerschäden im Rahmen der hier gültigen besonderen Bedingungen,
- + falls besonders vereinbart: Kraftfahrzeuge und selbstfahrende Arbeitsmaschinen auf nicht öffentlichen Wegen und Plätzen ohne Rücksicht auf eine Höchstgeschwindigkeit oder Kfz. mit nicht mehr als 6 km/h bzw. selbstfahrende Arbeitsmaschinen mit nicht mehr als 20 km/h Höchstgeschwindigkeit,
- + für Abwässerschäden – abweichend von Ziff. 7.14 (1) AHB. Ausgeschlossen sind Verstopfungen und Verschmutzungen an Entwässerungsleitungen.

### 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation

#### Vertragslaufzeit

Je nach gegebenen Marktverhältnissen beraten wir Sie, inwieweit die Versicherung auf die

s. ANHANG  
Einschlüsse bei Wohnungseigentümergeinschaften  
> S. 37



**s. ANHANG**

Versicherungsfall  
(vgl. Bauherren-  
Haftpflicht)  
> S. 36

Dauer eines Jahres oder längerfristig geschlossen werden sollte. Der Versicherungsfall muss – unabhängig vom Zeitpunkt der Geltendmachung der Schadenersatzansprüche dritter Personen – während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages eingetreten sein.

**Versicherungssummen (Deckungssummen)**

Wir empfehlen eine Mindestdeckungssumme von 3 Mio. EUR pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Die Anhebung der Pauschalsumme bis zu gegenwärtig 10 Mio. EUR ist – bei entsprechender Beitragserhebung – ohne weiteres möglich.

**Beitragskalkulation**

Die Beiträge alter Versicherungsverträge sind oftmals zu hoch. Bei neuen Verträgen ist die Nutzungsart von Bedeutung (privat oder gewerblich) und in Abhängigkeit davon die Wohnungsanzahl bzw. die Bruttomiete.

**06. Leistungsumfang**

Im Vordergrund steht die Prüfung, ob und in welcher Höhe überhaupt ein Ersatzanspruch besteht. Zwecks Abwehr unberechtigter Ansprüche werden alle Kosten (z.B. auch Prozesskosten) übernommen, berechnete Ansprüche werden im Rahmen des Versicherungsvertrages befriedigt.

Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres (Personen-, Sach- und Vermögensschäden) beträgt höchstens das Doppelte dieser pauschalen Deckungssumme.

**Tipp:**

»Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ist unbedingbar, wenn Sie mehrere Wohnungen oder Häuser besitzen. Auch Wohnungseigentümergeinschaften sollten unbedingt über den Abschluss der Versicherung nachdenken, weil vom Gemeinschaftseigentum Gefahren ausgehen, die über den Deckungsinhalt der Privathaftpflichtversicherung hinausgehen.«

## » Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

### 01. Einleitung zur Versicherungsart

Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung ist für Inhaber von Heizöltanks unverzichtbar. Sie schützt bei Ansprüchen Dritter – unabhängig davon, ob der Schaden schuldhaft vom Besitzer verursacht wurde.

### 02. Mögliche Schadensfälle

- + Der im Keller befindliche Heizöltank wird undicht. Das Öl läuft aus und versickert im Erdreich.
- + Beim unvorsichtigen Befüllen des Heizöltanks läuft Öl daneben und versickert im Erdreich oder sogar im nahe liegenden Bach.
- + Das Zuleitungsrohr zum Tank ist altersbedingt undicht geworden. Allmählich sickert Öl ins Erdreich.

In allen Fällen muss das betroffene Erdreich aufgrund behördlicher Anordnungen dekontaminiert, also abgetragen und auf einer Sondermülldeponie gelagert werden.

### 03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen

#### Haftung

Nach dem Umwelthaftungs- bzw. Wasserhaushaltsgesetz haftet jeder Besitzer eines Öltanks

verschuldensunabhängig und in unbegrenzter Höhe für Schäden, die durch eine solche Anlage entstehen.

#### Grundlagen, Bedingungen

Neben den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) werden dem Versicherungsvertrag die entsprechenden Zusatzbedingungen zur Privat- sowie Haus- oder Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung für die Versicherung der Haftpflicht aus Gewässerschäden – Anlagenrisiko – zu Grunde gelegt.

### 04. Gegenstand der Versicherung

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers (inkl. mitversicherter Personen) als Inhaber eines im Versicherungsschein angegebenen Heizöltanks für daraus resultierende Schäden infolge Verunreinigung von Gewässern einschließlich des Grundwassers.

Der Versicherungsschutz umfasst Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

#### Wichtige Einschlüsse

Mitversichert sind

- + Eigenschäden
- + außergerichtliche Gutachterkosten

#### s. ANHANG

Haftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz – § 22  
> S. 38

Was heißt verschuldensunabhängig?  
> S. 38

#### s. ANHANG

Genauere Definition: Gegenstand der Versicherung gemäß § 1 Zusatzbedingungen.  
> S. 38

Mitversicherte Personen  
> S. 38



Umweltverschmutzung ist schon lange kein Kavaliersdelikt mehr. Und die Strafen sind mittlerweile empfindlich hoch...





**s. ANHANG**

Einschluss Rettungskosten/außergerichtliche Gutachterkosten  
> S. 38

- + Kosten für – ggf. auch erfolglose – Schadenminderungsversuche (Rettungskosten)

Schäden an unbeweglichen Sachen des Versicherungsnehmers, die dadurch verursacht werden, dass die gewässerschädlichen Stoffe aus der Anlage ausgetreten sind, sind abweichend von § 1.1. AHB eingeschlossen, auch ohne dass ein Gewässerschaden droht oder eintritt.

### 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation

#### Vertragslaufzeit

Wir beraten Sie, inwieweit die Versicherung auf die Dauer eines Jahres oder längerfristig geschlossen werden sollte (vergleichbar Privat- oder Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung). Der Versicherungsfall muss – unabhängig von der Geltendmachung der Schadenersatzansprüche dritter Personen – während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages eingetreten sein.

#### Versicherungssummen (Deckungssummen)

Die Einheitsdeckungssumme, gleichgültig, ob für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden,

sollte je Schadenereignis mindestens 3 Mio. EUR betragen. Je nach Einschätzung des Risikos empfehlen wir u. U. eine höhere Einheitsdeckungssumme.

#### Beitragskalkulation

Der Tarif unterscheidet u. a. nach ober- und unterirdischen Tanks sowie nach dem Fassungsvermögen.

### 06. Leistungsumfang

Unberechtigte Ansprüche Dritter werden durch den Versicherer abgewehrt. Bei berechtigten Ansprüchen ersetzt er die Aufwendungen zur Wiederherstellung des Zustands, wie er vor Eintritt des Schadens bestand, gegebenenfalls unter Abzug möglicher Wertverbesserungen. Behördlich angeordnete Rettungsmaßnahmen werden ebenfalls übernommen.

Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres (Personen-, Sach- und Vermögensschäden) beträgt höchstens das Doppelte der Einheitsdeckungssumme.

#### Tipp:

»Auch wenn das Umweltbewusstsein gestiegen ist und weit mehr Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden – ein unerwartet eingetretener Schaden geht leicht in die Tausende und zehrt Rücklagen auf. Wenige Liter ausgelaufenen Heizöls können Millionen Liter Trinkwasser kontaminieren. Wir vermitteln Ihnen einen leistungsstarken und günstigen Versicherer.«

## » Bauleistungsversicherung

### 01. Einleitung zur Versicherungsart

Die Bauleistungsversicherung, früher auch Bauwesenversicherung genannt, gewährt Schutz bei Ansprüchen aufgrund unvorhergesehen eintretender Sachschäden am entstehenden Bauwerk. Entsprechend einer Kaskoversicherung bietet diese Versicherung eine umfassende Gefahrendeckung für Gebäude in der Roh-, Aus- und Umbauphase.

### 02. Mögliche Schadensfälle

- + Höhere Gewalt, Elementarereignisse, Witterungseinflüsse wie Sturm, Hagel, Überschwemmungen
- + Unbekannte Eigenschaften des Baugrunds
- + Konstruktions-, Material-, Berechnungsfehler
- + Ungeschicklichkeit, Fahrlässigkeit, Böswilligkeit z. B. von Handwerkern
- + Vandalismus/Handlungen unbefugter oder unbekannter Personen, z. B.:
  - > Unbekannte zerstören bereits eingebaute Fenster
  - > Sprayer verunzieren eine Klinkerfassade

- + Glasbruch, sofern kein Ausschluss vereinbart ist
- + Diebstahl bereits eingebauter Teile, wie z. B. Heizungskörper u. ä.

### 03. Grundlagen, Bedingungen

Dem Versicherungsvertrag zu Grunde gelegt werden die Allgemeinen Bedingungen für die Bauwesenversicherung von Gebäudeneubauten durch Auftraggeber (ABN) bzw. die Allgemeinen Bedingungen für die Bauwesenversicherung von Unternehmerleistungen (ABU) inkl. der entsprechenden Klauseln zu den ABN bzw. ABU.

Darüber hinaus werden die Bestimmungen der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) herangezogen.

### 04. Versicherungsumfang

#### Versicherte Sachen und Gefahren

Versicherungsschutz (Entschädigung) wird für unvorhergesehen eintretende Schäden (Beschädigungen oder Zerstörungen) an versicherten

#### s. ANHANG

VOB-Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen  
> S. 39



Für den Sprayer ist es Selbstverwirklichung – für den Eigentümer ist die Säuberung der Fassade ein teures Ärgernis...



Bauleistungen oder an sonstigen versicherten Sachen gewährt; im Wesentlichen

- + für Schäden an Bauleistungen vom Fundament bis zum Dachstuhl, Baustoffe und Bauteile für den Roh-, Aus- und Umbau, einschließlich der als wesentliche Bestandteile einzubauenden Einrichtungsgegenstände.
- + für Schäden an Außenanlagen mit Ausnahme von Gartenanlagen und Pflanzungen.
- + bei Diebstahl von Einrichtungsgegenständen, die bereits fest mit einem Bestandteil des Bauprojektes verbunden sind – sofern besonders vereinbart.
- + bei Altbauten gemäß Klausel 80 inkl. Leitungswasser, Sturm und Hagel.
- + für Glasbruchschäden bis zum fertigen Einsatz gemäß Klauseln ABU und ABN.
- + für Grundwasserschäden gemäß Klauseln ABN und ABU.

Gerade in der Bauleistungsversicherung ist das Klauselwerk von großer Bedeutung. Es ergänzt die oben beschriebenen „Versicherten Sachen“ und „Versicherten Gefahren“ im Detail, je nachdem, ob die ABN (für Auftraggeber) bzw. die ABU (von Unternehmerleistungen) vereinbart worden sind. Komplettiert wird es durch die Aussagen zu den nicht ersatzpflichtigen Schäden.

#### Versichertes Interesse

Interesse am Abschluss einer Bauleistungsversicherung haben der Bauherr (Auftraggeber), alle am Bau beteiligten Unternehmer und Handwerker und/oder der Auftragnehmer (Bau- und Nachunternehmer); ferner der Bauträger, die Wohnungsbaugesellschaft, die Bauregiefirma und der Generalunternehmer.

Schäden an vom Versicherungsnehmer selbst erstellten Bauleistungen, sind so versichert, als wäre mit diesen Bauleistungen ein Unternehmer aufgrund der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) beauftragt worden.

#### Versicherungsort

Versicherungsort ist der im Versicherungsschein bezeichnete räumliche Bereich der Baustelle. Transportwege mehrerer bezeichneter Baustellen gelten nur auf Beantragung als Versicherungsort. Dies gilt unter bestimmten Umständen auch für Lagerplätze und für provisorische Fabrikationsplätze von Fertigteilen. Vgl. dazu das entsprechende Klauselwerk.

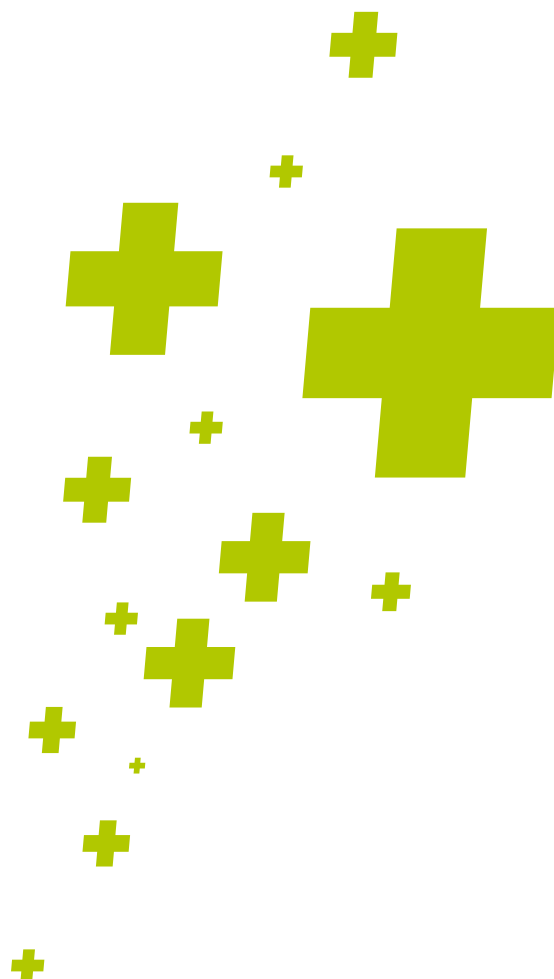
#### s. ANHANG

Was bedeutet „unvorhergesehen“?  
> S. 39

Mitversicherung von Altbauten gemäß Klauseln 80 und 55  
> S. 39

#### s. ANHANG

Klauseln 62 und 67 zu „Versicherte Sachen und Versicherte Gefahren“  
> S. 39



## » Fortsetzung

### Bauleistungsversicherung

#### 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssumme, Beitragskalkulation

##### Vertragslaufzeit, Haftungszeitraum

Die Vertragslaufzeit entspricht üblicherweise der Bauzeit des Objekts, max. zwei Jahre. Vor Ablauf der Haftung kann der Versicherungsnehmer die Verlängerung der Versicherung beantragen.

In der Regel endet die Haftung des Versicherers bei Hochbauten mit der Bezugsfertigkeit, dem Beginn der Nutzung oder der behördlichen Gebrauchsabnahme – bei Tiefbauten normalerweise, wenn das Objekt abgenommen ist oder gemäß VOB Teil B § 12 Nr. 5 als abgenommen gelten kann.

Für Gewährleistungs- oder Restarbeiten kann die Klausel 90 zur Nachhaftung vereinbart werden.

- + **Bauherrn:** die Gesamtherstellungskosten der Baumaßnahme, also Summe aller Lohnkosten und Neuwert aller gelieferter Baumaterialien, ohne Grundstücks-, Erschließungs- und Baunebenkosten;
- + **Bauunternehmer:** die vertragliche Bausumme, sofern Vorsteuerabzugsfähigkeit besteht ohne Umsatzsteuer. Enthalten sein müssen: Neuwert der Baustoffe und Bauteile, die der Versicherungsnehmer und/oder Auftraggeber liefert, Neuwert der eigenen und durch den Auftraggeber gelieferten Hilfsbauten und Bauhilfsstoffe.

Die Vereinbarung eines Selbstbehaltes (SB) ist obligatorisch. Er kann als prozentualer und/oder als Mindestselbstbehalt vertraglich festgesetzt werden. Ein erhöhter SB wirkt sich beitragsmindernd aus.

Wird die Versicherungssumme zu niedrig angesetzt, kommt grundsätzlich die Unterversicherungsregel zur Anwendung. Jedoch können beispielsweise die Versicherungssummen für

#### s. ANHANG

Nachhaftung:  
Klausel 90  
> S. 40

##### Versicherungssumme, Beitragskalkulation

Grundlage für die Ermittlung der Versicherungssumme im Rahmen der Beitragskalkulation sind beim



Ein unbedachter Moment und schon ist es passiert – selten läuft alles glatt. Wer sich dagegen absichert, ist klar im Vorteil...



**s. ANHANG**

Wie wirkt sich die Unterversicherung aus?

> S. 40

Was heißt „Erstes Risiko“?

> S. 40

Baugrund und Bodenmassen, Schadenssuchkosten und Aufräumungskosten auf „Erstes Risiko“ vereinbart werden.

Nach Ende der Haftung des Versicherers sind die Versicherungssummen aufgrund eingetretener Veränderungen endgültig festzusetzen. Für die Bauleistungen sind die Schlussrechnungen maßgebend.

**06. Leistungsumfang**

Der Versicherer leistet Entschädigung in Höhe der Kosten für Material und Arbeitslöhne, die aufgewendet werden müssen, um die Schadenstätte aufzuräumen und einen Zustand wiederherzustellen, der dem Zustand unmittelbar vor Eintritt des Schadens technisch gleichwertig ist.

Bei Totalschäden an versicherten Hilfsbauten und Bauhilfsstoffen leistet der Versicherer Entschädigung für das Material nur in Höhe des Zeitwertes. Der Zeitwert von Resten und Altteilen wird angerechnet.

Zu den Kosten der Wiederherstellung und Aufräumung in eigener Regie eines versicherten Unternehmers vgl. Anhang, ebenso hinsichtlich der Spezifizierung, welche Schäden und Kosten (ggf. aufgrund vorhandener Mängel) nicht übernommen werden.

**s. ANHANG**

Kosten der Wiederherstellung in eigener Regie

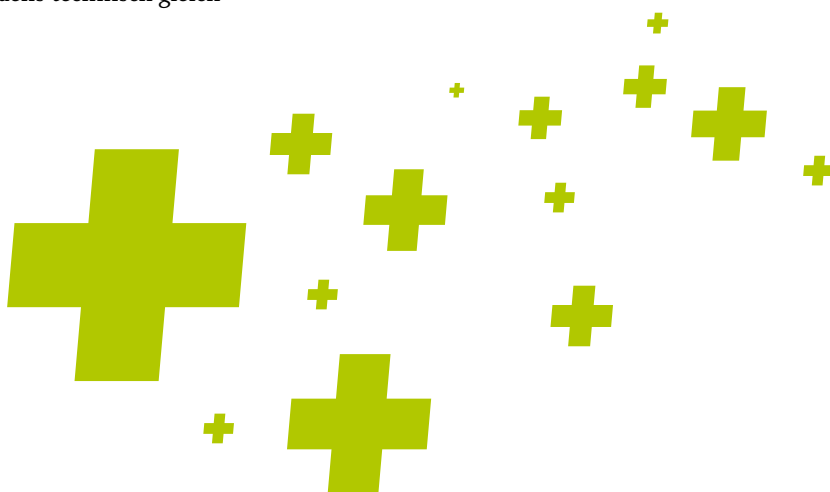
> S. 40

Der Versicherer leistet keine Entschädigung für

> S. 40

Schäden infolge von Mängeln

> S. 40

**Tipp:**

» Schon während der Bauzeit entstehen erhebliche Werte, die finanziell abgesichert werden müssen. Bei der Höhe der in dieser Sparte üblichen Selbstbeteiligung im Schadensfall kommt es auf das richtige Verhältnis von vertraglichem Eigenrisiko und Beitragshöhe an. Wir ermitteln gemeinsam mit Ihnen die passenden Größen – und einen Versicherer mit niedrigem Beitrag und dennoch guter Schadenregulierung.«

## » Gebäudeversicherung

### 01. Einleitung zur Versicherungsart

Eine Gebäudeversicherung sichert den Versicherungsnehmer gegen die finanziellen Folgen von Feuer-, Leitungswasser- und Sturm-/Hagelschäden sowie von Schäden durch Elementargewalten ab. Sie ist für jeden verantwortungsbewussten Gebäudeeigentümer unverzichtbar; Kreditgeber bestehen auf dem Abschluss. Bei Neubauten spielt die beitragsfreie Feuer-Rohbauversicherung eine große Rolle.

### 02. Mögliche Schadensfälle

- + Infolge eines Blitzschlages brennt das Gebäude bis auf die Grundmauern ab.
- + Der im Foyer der Seniorenresidenz aufgestellte Tannenbaum fängt Feuer. Der gesamte untere Gebäudebereich brennt aus. Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände werden über die Inhaltsversicherung ersetzt, beschädigte Decken und Wände hingegen über die Gebäudeversicherung.
- + Der Büroangestellte vergisst, seine Zigarette auszudrücken. Wichtige Unterlagen fangen Feuer. Der sich entwickelnde Brand wird später u. a. die Gebäudefeuer- und die Mietverlustversicherung beschäftigen, da die genutzten Räume unbenutzbar geworden sind.
- + Das Zuleitungsrohr zur Waschmaschine ist defekt/das Waschbecken läuft über. In beiden Fällen tritt Wasser aus, durchnässt Decken und Wände. Die Hausratversicherung ersetzt die Schäden am Mobiliar, die Wohngebäudeversicherung übernimmt die Schäden an Fußböden und Wänden.
- + Im Badezimmer des Heimbewohners bricht infolge Frostes die Rohrleitung. Die Schäden an Decke und Wänden inkl. der Rohrleitung übernimmt die Gebäudeleitungswasserversicherung.
- + Ein Herbststurm (mindestens Windstärke 8) deckt mehrere Quadratmeter Dachziegel ab.
- + Der Sturm ist so gewaltig, dass er auf dem Grundstück befindliche Bäume auf das versicherte Gebäude wirft.
- + Infolge eines Sturmes oder Hagelschlages werden mehrere Fensterscheiben eingedrückt bzw. eingeschlagen. Die in der Folge eindringenden Niederschläge richten einen großen Gebäudeschaden an.
- + Elementarschäden:
  - > Enorme Regenfälle lassen das Wasser des nahe gelegenen Flusses über die Ufer steigen. Grund und Boden des versicherten Gebäudes werden überflutet. Einige Mauern werden rissig und stürzen ein.
  - > Schwere Schnee- und Eismassen drücken das Flachdach des Büroanbaues ein.



Sturm- oder Feuerschäden können schnell der Anfang vom Ende sein. Besser, sie haben alle Eventualitäten bedacht.

**s. ANHANG**

AVB-Geschäfts-  
Gebäudeversicherung  
> S. 41

**s. ANHANG**

Gebäudezubehör  
Geschäfts-Gebäude-  
versicherung  
> S. 41

Gebäudezubehör  
Wohngebäude-  
versicherung  
> S. 41

**s. ANHANG**

Was ist ein Brand?  
> S. 41

Mehr zu Leitungswasser,  
Rohrbruch und Frost  
> S. 41

Wann leistet eine Sturm- oder Hagelversicherung?  
> S. 42

**03. Grundlagen, Bedingungen**

Versicherungsschutz wird gewährt nach Maßgabe der Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) für Geschäfts-Gebäudeversicherungen bzw. bei Wohngebäuden nach den Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB) inkl. der Besonderen Bedingungen, Sonderbedingungen und den Klauseln von Fall zu Fall. Zu beachten sind insbesondere die Obliegenheiten und Anzeigepflichten des Versicherungsnehmers.

**04. Versicherungsumfang****Versicherte Sachen**

Versichert ist das gesamte im Versicherungsschein deklarierte Wohn-, Geschäfts- und/oder Bürogebäude (zum Beispiel Seniorenresidenzen, Altenheime, Wohnanlagen) einschließlich der Grund- und Kellermauern. Hinzu kommen, soweit in der Versicherungssumme enthalten, Grundstücksbestandteile und sonstiges Gebäudezubehör sowie Mietereinbauten. Vgl. auch Punkt „Erweiterter Versicherungsschutz/Spezielle Schutzpakete.“

**Versicherte Gefahren und Schäden**

Entschädigt wird für versicherte Sachen, die durch nachstehend aufgeführte Gefahren und Schäden zerstört oder beschädigt werden oder infolgedessen abhanden kommen (Versicherungsfall) – bei Geschäftsgebäuden im Rahmen der einzelnen AVB (Feuer, Leitungswasser, Sturm), bei Wohngebäuden im Rahmen der VGB.

- + Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder seiner Ladung)
- + Leitungswasser
- + Rohrbruch, Frost
- + Sturm/Hagel (ab Windstärke 8)
- + Elementarschäden (optional)
- + Mietausfall (Mietverlust)
- + Weitere Gefahren wie Innere Unruhen, Unbenannte Gefahren

Der hier erwähnte Mietausfall ist im Rahmen der VGB beitragsfrei mitversichert. Bei Geschäftsgebäuden ist der Abschluss eines separaten Versicherungsvertrags erforderlich. Vgl. dazu den Extrapunkt.

Betreiber von Photovoltaikanlagen können sich auf Antrag gegen unvorhergesehen eintretende Schäden absichern; unabhängig davon, ob es sich um Anlagen an Wänden, auf Dächern oder im freien Gelände handelt.

**Erweiterter Versicherungsschutz – Spezielle Schutzpakete**

Entsprechend den zu Grunde gelegten Versicherungsbedingungen (Geschäfts- bzw. Wohngebäudeversicherung) kann der Versicherungsnehmer seinen individuellen Versicherungsschutz aus mehreren Pauschaldeklarationen bzw. Schutzpaketen zusammenstellen. Diese Pakete werden von den Versicherern zum Beispiel Basis-, Kompakt- oder Komfortschutz genannt. Für eine Zusammenstellung dieser „Highlights“ vgl. Anhang.

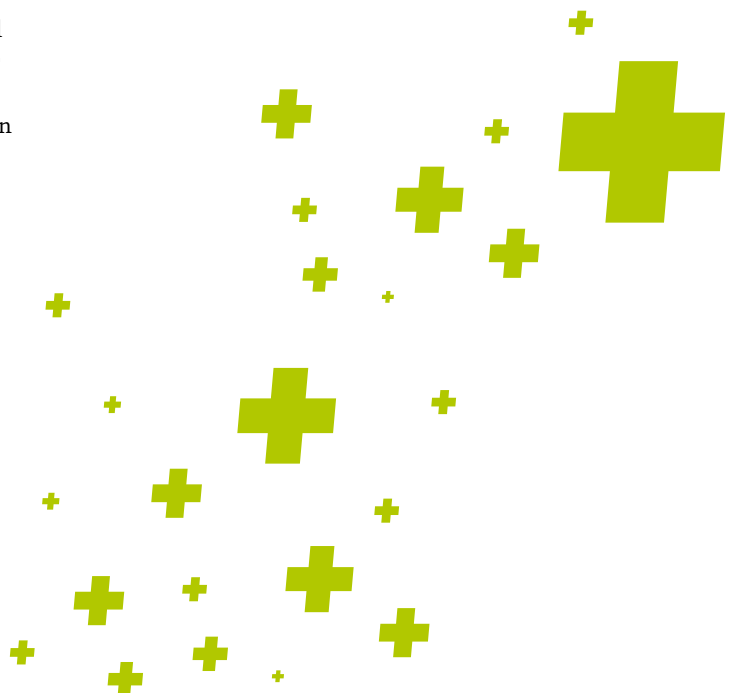
**s. ANHANG**

Was sind Elementarschäden?  
> S. 42

Weitere Gefahren:  
Innere Unruhen, Unbekannte Gefahren  
> S. 42

**s. ANHANG**

Haftungserweiterung bzw. Highlights  
> S. 42





## » Fortsetzung

### Gebäudeversicherung

#### 05. Vertragsformen, Versicherungssummen, Beitragskalkulation

##### Vertragsformen/Vertragslaufzeit

Es gibt heute viele unterschiedliche Vertragsformen und Beitragsmodelle: Gleitende Neuwertversicherung; Neuwertversicherung mit fester Summe; Neuwertversicherung mit Wertzuschlagsklausel; bei älteren Gebäuden nach dem Zeitwert; Festsetzung der Beitragshöhe in Anlehnung an das Gebäudealter (variabler Beitragsatz). Während der Bauphase wird die kostenfreie Feuer-Rohbauversicherung vorgeschaltet.

Wir empfehlen den Abschluss eines mehrjährigen Vertrags. Damit sichern Sie sich die heute günstigen Vertragskonstellationen.

##### Versicherungssumme, Beitragskalkulation

Grundlage für die Beitragsbemessung sind neben der Bauart des Gebäudes (zum Beispiel massive Bauweise, harte Dachung) die Gebäudeversicherungssumme und das gewählte Schutzpaket. Es gibt verschiedene Ermittlungswege. Wir empfehlen, bei Geschäftsgebäuden die Wertzuschlagsklausel zu Grunde zu legen (Berechnung des Gebäudewertes in Preisen der Jahre 1970 oder 1980). Bei Wohngebäuden wird in der Regel der Wert des Gebäudes zum

Jahr 1914 anhand der Baukosten oder anhand der Wohn- bzw. Nutzfläche ermittelt (Gleitende Neuwertversicherung).

In allen Fällen ist dadurch die Anpassung an die jährliche Baupreisentwicklung anhand amtlicher statistischer Faktoren gewährleistet. Entsprechend wird der Beitrag angepasst.

Gleich, welche Variante gewählt wird: bei korrekter Ermittlung der Versicherungssumme (hier sind wir gerne behilflich) gilt der wichtige Unterversicherungsverzicht als vereinbart.

In vielen Fällen bietet sich die Vereinbarung eines Selbstbehaltes (SB) an, i. d. R. dann, wenn der Versicherungsnehmer kleinere Schäden entweder selbst beheben kann oder der gewählte Kostenrahmen des SB für ihn überschaubar bleibt.

#### 06. Leistungsumfang

Im Versicherungsfall werden bei zerstörten Gebäuden die ortsüblichen Wiederherstellungskosten (Neuwertbauwert) des Gebäudes ersetzt, bei zerstörten oder abhanden gekommenen sonstigen Sachen leistet der Versicherer in Höhe des Wiederbeschaffungspreises von

##### s. ANHANG

Gleitende

Neuwertversicherung  
> S. 44

Neuwert-/Zeitversicherung mit fester Summe  
> S. 44

Was bedeutet die Wertzuschlagsklausel?  
> S. 44

Wann bietet sich der variable Beitragsatz an?  
> S. 45

Prämienfreie Feuer-Rohbauversicherung  
> S. 45

Verkauf des Hauses (Erwerberwechsel)  
> S. 45

Nicht jeder Schaden ist auf Anhieb sichtbar. Wer sich langfristig versichert, kann beruhigt in die Zukunft blicken...



##### s. ANHANG


Bauartklassen  
> S. 45

Unterversicherungsverzicht  
> S. 45

Sachen gleicher Art und Güte im neuwertigen Zustand. Bei Vereinbarung der Zeitwertversicherung wird der entsprechende Abzug „neu für alt“ vorgenommen.

Bei einem Teilschaden, z. B. durch Sturm oder Leitungswasser, werden die notwendigen Reparaturkosten übernommen.

Der Versicherer ersetzt darüber hinaus nach Prüfung u. a. Aufwendungen zur Ermittlung, Feststellung und Minderung des Schadens, für das Aufräumen und den Abbruch versicherter Sachen, für das Abfahren von Schutt zum nächsten Ablagerungsort, Feuerlöschkosten, Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen, Dekontamination von Erdreich, Mehrkosten durch Preissteigerungen und vieles andere mehr.



**Tipp:** »Wir empfehlen Ihnen einen leistungsstarken und vor allem gut regulierenden Versicherer. Denn: Leitungswasser- und Sturm-/ Hagelschäden kommen häufig vor, nicht nur in hochwassergefährdeten Gebieten oder zufällig von Windhosen betroffenen Orten oder Landstrichen. Die Gebäudeversicherung sollte für Ihre Ansprüche maßgeschneidert werden: mit individuell vereinbarter Selbstbeteiligungsvariante und bedarfsgerechtem Leistungsniveau.«

## » Mietverlustversicherung

### 01. Einleitung zur Versicherungsart

Die Mietverlustversicherung ist für vermietete und gewerblich genutzte Räume wichtig. Sie ersetzt im Anschluss an einen Gebäudeschaden – z. B. durch Feuer, Leitungswasser, Sturm etc. – die entgangenen Mieteinnahmen oder den Nutzungsausfall, wenn Mieter berechtigterweise Zahlungen einstellen oder reduzieren bzw. die Räume unbenutzbar geworden sind (Selbstnutzer).

### 02. Mögliche Schadensfälle

- + Aufgrund starken Frostes platzt ein Rohr. Das nachfolgend austretende Wasser überschwemmt in der Nacht die gesamte vermietete Etage. Der Ladenlokalbesitzer kürzt seine Miete entsprechend dem geschlossenen Mietvertrag um 50 %.
- + Ein Blitzschlag lässt das Betriebsgebäude bis auf die Grundmauern abbrennen. Die vom Versicherungsnehmer selbstgenutzten Räume sind völlig unbenutzbar geworden. Ein Ausweichquartier muss gefunden werden.
- + Durch extreme Niederschläge wird nicht nur das Grundstück, sondern auch das gesamte Erdgeschoss überflutet. Durch den Einschluss der Elementarschäden werden neben dem Mietverlust auch die fortlaufenden fixen Nebenkosten ersetzt. Das Finanzierungskonzept des Hauseigentümers gerät nicht ins Wanken.

### 03. Grundlagen, Bedingungen

Versicherungsschutz wird nach Maßgabe der Allgemeinen Bedingungen für die Mietverlustversicherung ABM 89 gewährt. Darüber hinaus gelten, soweit darauf in der Police extra Bezug genommen wird, die Besonderen Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Mietverlustversicherung (BEM), Weitere Gefahren sowie die Klauseln von Fall zu Fall.

### 04. Versicherungsumfang

#### Versicherte Sachen

Versichert sind die im Versicherungsvertrag bezeichneten Gebäude und sonstigen Grundstücksanteile

#### Versicherte Gefahren und Schäden

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherten Mietverlust für die im Versicherungsvertrag bezeichneten versicherten Sachen, die durch nachstehend aufgeführte Gefahren und/oder Schäden zerstört oder beschädigt werden:

- + Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall oder Absturz eines bemannten Flugkörpers, seiner Teile oder seiner Ladung
- + Leitungswasser oder Rohrbruch
- + Sturm
- + Elementarschäden (optional)
- + Weitere Gefahren (Innere Unruhen, Unbenannte Gefahren u. a.)

#### s. ANHANG

Mehr zu den Versicherten Gefahren  
> S. 46

Mehr zu den Elementarschäden  
> S. 46

Welche weiteren Gefahren sind gemeint?  
> S. 46

Details zu den Versicherten Schäden  
> S. 46



Schäden, die aus höherer Gewalt resultieren, kommen immer unerwartet – kommt ihre Versicherung dafür auf?



## s. ANHANG

Erweiterter Versicherungsschutz – Pauschaldeklaration  
> S. 46

### Erweiterter Versicherungsschutz

Die Pauschaldeklaration eines von uns exemplarisch ausgesuchten großen Versicherers kennt weitere zusätzliche Einschlüsse innerhalb des gewählten Komfortpaketes. Wir weisen hier insbesondere auf:

- + Feuernutzwärmeschäden
- + Schäden durch Wasser aus Sprinkleranlagen
- + Unterversicherungsverzicht
- + u. v. m.

Vgl. hierzu das entsprechende Bedingungs-  
werk sowie den Anhang „Erweiterter  
Versicherungsschutz/Pauschaldeklaration.“

### 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssumme, Beitragskalkulation

Wir beraten Sie hinsichtlich der optimalen Versicherungsdauer (ein- oder mehrjährig). Der Beitrag richtet sich nach der Höhe der gewählten Versicherungssumme unter Berücksichtigung der Betriebsart, die vor allem für die Feuergefahr eine Rolle spielt. Zu beachten sind die teils obligatorischen Selbstbehalte.

Versicherungssumme ist der Jahresmietwert aller vermieteten Räume und/oder der Mietwert aller selbstgenutzten und unentgeltlich

überlassenen Räume sowie die Summe der fortlaufenden Nebenkosten für die Dauer eines Jahres. Die Haftung des Versicherers aus der Versicherungssumme wird bei über- oder unterjährigen Haftzeiten entsprechend der vereinbarten Haftzeit (6, 18 oder 24 Monate) angepasst.

Soweit die gewählte Versicherungssumme geringer als der tatsächliche Versicherungswert ist, werden die Regeln der Unterversicherung angewandt.

### 06. Leistungsumfang

Der Mietverlust wird längstens bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem die Räume wieder benutzbar sind. Behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen bleiben unberücksichtigt.

Endet das Mietverhältnis infolge des Schadens und sind die Räume trotz Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt zum Zeitpunkt der Wiederherstellung nicht zu vermieten, wird der Mietverlust über diesen Zeitpunkt hinaus bis zur Neuvermietung ersetzt, höchstens jedoch für die Dauer von drei Monaten.

Bei Zugrundelegung der Komfortvariante wird der Mietverlust für die Dauer von 18 – anstelle bedingungsgemäß 12 – Monaten seit dem Eintritt des Versicherungsfalles ersetzt.

### Tipp:

»Die Mietverlustversicherung schützt den Vermieter vor bösen Überraschungen. Vor allem große Leitungswasserschäden sind nicht selten. Sanierungen können dann manchmal bis zu einem Jahr in Anspruch nehmen und „ins Geld“ gehen. Ist es da nicht gut zu wissen, dass wenigstens eingestellte Mietzahlungen ersetzt werden bzw. dass man sich als betroffener Eigentümer ein Ausweichquartier auf Kosten der Versicherung anmieten kann?«

# » Bauhandwerker-Spezial-Haftpflichtversicherung

## s. ANHANG

Welche Bauhandwerker sind gemeint?  
> S. 47

## 01. Einleitung zur Versicherungsart

Das Handwerker-Spezialkonzept bietet dem Bauhandwerker als Versicherungsnehmer umfassenden Haftpflichtversicherungsschutz gegen Ansprüche dritter Personen, im Betrieb (Büro, Werk- und Lagerhalle) und/oder auf der Baustelle (auf fremden Grundstücken).

## 02. Mögliche Schadensfälle

Der selbständige Bauhandwerker übernimmt die volle Verantwortung: Für seine Mitarbeiter, seine Maschinen und seine Arbeit – auf der Baustelle oder in seinem Betrieb. Mit jedem Auftrag verpflichtet er sich, für eine zuverlässige und schadenfreie Ausführung zu sorgen und trägt damit Tag für Tag ein großes Risiko.

- + Ein Fliesenleger beschädigt die Badewanne, als er die Wand darüber kachelt.
- + Ein unvorsichtig arbeitender Geselle stößt beim Abtransportieren von Baumaterial schuldhaft einen vorbeieilenden Passanten um. Die Arztkosten können immens hoch sein. Ggf. werden noch Schmerzensgeldforderungen gestellt.
- + Der Fußboden des Büros ist so blank gewienert, dass ein Besucher/Kunde stürzt und sich verletzt. Der Versicherungsnehmer wird mit Regressforderungen der gesetzlichen Kranken- bzw. Unfallversicherung konfrontiert.
- + Durch ungenügend beaufsichtigte Schweißarbeiten kommt es zum Brand beim Auftraggeber. Das Gebäude brennt vollständig aus.
- + Der Geselle der Bautischlerei beschädigt beim Hineintragen seines Werkzeuges versehentlich die teure Windfangscheibe des Gebäudes.

## 03. Haftung, Grundlagen, Bedingungen

### Haftung

Der Versicherungsnehmer haftet aufgrund gesetzlicher Bestimmungen privatrechtlichen Inhalts. Der Inhaber eines Bauhandwerkerbetriebes haftet demnach für Schäden, die er oder seine Mitarbeiter anderen durch die betriebliche Tätigkeit schuldhaft zufügen, zum Beispiel durch Fahrlässigkeit.

## Grundlagen, Bedingungen

Zu Grunde gelegt werden die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB), die Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Versicherung der Haftpflicht wegen Schäden durch Umwelteinwirkungen im Rahmen der Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung (Umwelthaftpflicht-Basisversicherung) sowie die im Versicherungsschein festgelegten zusätzlichen Bestimmungen.

## 04. Gegenstand der Versicherung

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Bauhandwerkers aus seinen, sich aus dem im Versicherungsschein angegebenen Betrieb ergebenden Eigenschaften, Rechtsverhältnissen und Tätigkeiten.

Der Versicherungsschutz umfasst Personen-, Sach- und Vermögensschäden sowie die Umwelt-Basis-/Regress-Versicherung.

### Erweiterter Versicherungsschutz

Wir arbeiten mit den Versicherungsgesellschaften zusammen, die ein über den normalen Versicherungsschutz hinaus erarbeitetes Bauhandwerker-Spezialkonzept im Portfolio haben. Bei der Beratung legen wir einen Schwerpunkt darauf, dass nicht nur die Höhe der Versicherungssummen ausreichend bemessen wird. Wichtig sind insbesondere folgende Punkte, die im Übrigen noch einmal gesondert beschrieben werden:

- + Tätigkeitsschäden
- + Mängelbeseitigungsnebenkosten
- + Mangelfolgeschäden wegen Fehlens vereinbarter Eigenschaften
- + Vermögensschäden
- + Vertragshaftung
- + Vorsorgedeckung mit den vertraglichen Versicherungssummen
- + Umwelt-Basisdeckung inkl. Regressrisiko

Exemplarisch haben wir das Deckungskonzept eines sehr großen auf dem deutschen Markt tätigen Versicherers herangezogen. Näheres vgl. Anhänge.

## s. ANHANG

Tätigkeitsschäden  
> S. 47

Mängelbeseitigungsnebenkosten  
> S. 47

Mangelfolgeschäden (Produkthaftpflicht)  
> S. 47

Vermögensschäden  
> S. 47

Vertragshaftung  
> S. 48

Vorsorgedeckung  
> S. 48

Umwelt-Basisdeckung inkl. Regressrisiko  
> S. 48

Deckungskonzept – mitversicherte Positionen  
> S. 48

Ausschlusstatbestände  
> S. 49

**s. ANHANG**

Kombinations-  
möglichkeiten  
Deckungssummen  
> S. 49

Selbstbehalt  
> S. 49

Beitragsregulierung  
(-anpassung)  
> S. 49

## 05. Vertragslaufzeit, Versicherungssummen, Beitragskalkulation

### Vertragslaufzeit

Je nach gegebenen Marktverhältnissen beraten wir Sie, ob die Versicherung auf die Dauer von nur einem oder mehreren Jahren geschlossen werden sollte. Der Versicherungsfall muss – unabhängig von der Geltendmachung der Schadenersatzansprüche dritter Personen – während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages eingetreten sein.

### Versicherungssummen (Deckungssummen) und Beitragskalkulation

Der Beitrag wird nach der Lohn- und Gehaltssumme berechnet. Zur effektiven Lohn- und Gehaltssumme gehören alle Bezüge aller Mitarbeiter, die der Lohnsteuer unterworfen sind, mit Ausnahme der Sachbezüge. Für mitarbeitende Inhaber und/oder Gesellschafter werden i. d. R. pauschale Lohn- und Gehaltssummen zu Grunde gelegt.

Weiterhin orientiert sich der Beitrag an der Höhe der gewählten Deckungssummen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, am vereinbarten Selbstbehalt pro Schadenfall

sowie an der Mitversicherung der Tätigkeitsschäden. Wir empfehlen eine Pauschaldeckungssumme von mindestens 2 Mio. EUR für Personen-, Sach- und Vermögensschäden für den Grundvertrag sowie für die mitzuversichernden Tätigkeitsschäden eine Summe von mindestens 100.000 EUR. Die im Anhang genannten Kombinationsmöglichkeiten geben weiteren Aufschluss.

### 06. Leistungsumfang

Der Versicherer übernimmt im Rahmen der AHB die Prüfung der Haftpflichtfrage, die Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche, die Erfüllung berechtigter Schadenersatzverpflichtungen, sowie die Übernahme der Kosten eines eventuellen Rechtsstreits. Im Detail vgl. Anhang.

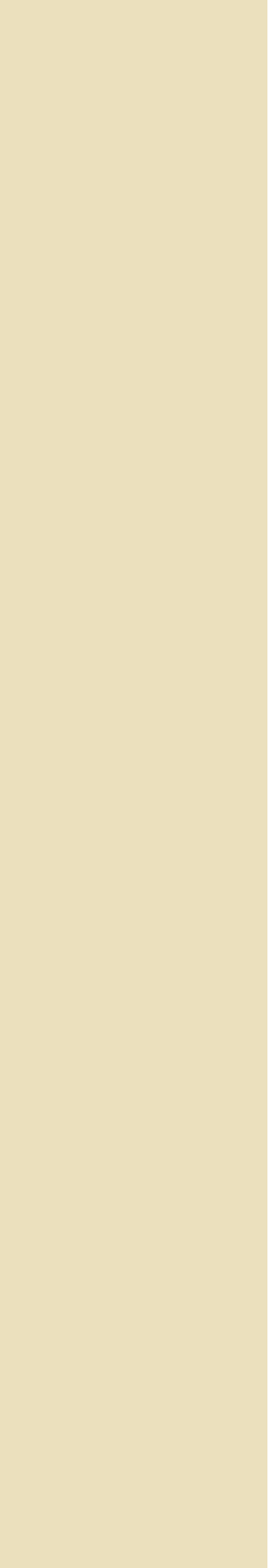
Für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres ist die Gesamtleistung des Versicherers bei der Umwelt-Basis-/Regressversicherung auf das Einfache, für alle übrigen Versicherungssummen auf das Zweifache der jeweiligen Versicherungssumme begrenzt. Für Tätigkeitsschäden gilt die vereinbarte Versicherungssumme (einfach).

**s. ANHANG**

Auszug Ziff. 5 AHB:  
Leistungen/Voll-  
machten  
> S. 49

**Tipp:**

»Wir stellen immer wieder fest, dass Bauhandwerker nach wie vor über unzureichenden Haftpflichtversicherungsschutz verfügen. Stichworte: Mängelbeseitigungsnebenkosten und Tätigkeitsschäden (früher Bearbeitungsschäden genannt). Wir übernehmen für Sie die Prüfung Ihres bestehenden Versicherungsvertrags und stimmen mit Ihnen den zu wählenden Versicherer sowie den bedarfsgerechten Versicherungsschutz ab.«





**ANHANG**



## » ANHANG

<b>Anhang zur Haftpflichtversicherung für Architekten, Ingenieure und Planer</b>	<b>32</b>
Welche Mängel und Fehler treten in der Praxis besonders oft auf?	
Bestimmungen und Haftung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – BGB	
Umfang der Haftung nach §§ 149 VVG ff.	
Welche gesetzlichen Bestimmungen gelten darüber hinaus?	
Landesbauordnung (LBO) und DIN-Normen	
Was bedeutet das Verstoßprinzip?	<b>33</b>
Mitversicherung echter Vermögensschäden	
Tätigkeitsfelder von Architekten, Ingenieuren und Planern	
Erweiterter Versicherungsschutz	
Wichtige Ausschlussklauseln	<b>34</b>
Spätschadenrisiko	
Serienschaden (Verstoßkette)	
Jahresversicherung	<b>35</b>
Objektversicherung	
Bauträger, Baubetreuer	
HOAI-Leistungsphasen	
<b>Anhang zur Bauherren-Haftpflichtversicherung</b>	<b>36</b>
Mehr zu den Sorgfaltspflichten	
Haftung nach § 823 BGB – Schadenersatzpflicht	
Bauen in Eigenleistung/Nachbarschaftshilfe	
Was sind echte Vermögensschäden?	
Nicht versicherte Risiken	
Versicherungsfall/Schadenereignis	
<b>Anhang zur Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung</b>	<b>37</b>
Pflichten des Haus- und Grundbesitzers	
Haftung gemäß BGB	
Einschlüsse bei Wohnungseigentümergeinschaften	
<b>Anhang zur Gewässerschadenhaftpflichtversicherung</b>	<b>38</b>
Haftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz – § 22	
Was heißt verschuldensunabhängig?	
Genaue Definition: Gegenstand der Versicherung	
Mitversicherte Personen	
Einschluss Rettungskosten/außergerichtliche Gutachterkosten	
<b>Anhang zur Bauleistungsversicherung</b>	<b>39</b>
VOB-Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen	
Was bedeutet „unvorhergesehen“?	
Mitversicherung von Altbauten gemäß Klauseln 80 und 55	
Klauseln 62 und 67 zu „Versicherte Sachen und Versicherte Gefahren“	
Nachhaftung: Klausel 90 (Auszug)	<b>40</b>
Wie wirkt sich die Unterversicherung aus?	
Was heißt „Erstes Risiko“?	
Kosten der Wiederherstellung und Aufräumung in eigener Regie	
Der Versicherer leistet keine Entschädigung für	
Schäden infolge von Mängeln – Klausel 61	

## **Anhang zur Gebäudeversicherung 41**

AVB-Geschäfts-Gebäudeversicherung	
Gebäudezubehör in der Geschäfts-Gebäudeversicherung	
Gebäudezubehör in der Wohngebäudeversicherung	
Was ist ein Brand?	
Mehr zu Leitungswasser, Rohrbruch und Frost	
Wann leistet eine Sturm- oder Hagelversicherung?	42
Was sind Elementarschäden?	
Weitere Gefahren: Innere Unruhen/Unbenannte Gefahren	
Geschäfts-Gebäudeversicherung	
Haftungserweiterungen Geschäfts-Gebäudeversicherung	
„Pauschaldeklaration Variante Komfort“	
Highlights der Wohngebäudeversicherung: „Komfortschutzvariante“	43
Gleitende Neuwertversicherung	44
Neuwert-/Zeitversicherung mit fester Summe	
Was bedeutet die Wertzuschlagsklausel?	
Wann bietet sich der variable Beitragssatz an?	45
Prämienfreie Feuer-Rohbauversicherung	
Verkauf des Hauses (Erwerberwechsel)	
Bauartklassen	
Unterversicherungsverzicht	

## **Anhang zur Mietverlustversicherung 46**

Mehr zu den Versicherten Gefahren	
Mehr zu den Elementarschäden	
Welche weiteren Gefahren sind gemeint?	
Details zu den Versicherten Schäden	
Erweiterter Versicherungsschutz – Pauschaldeklaration	
Variante Komfort	

## **Anhang zur Bauhandwerker-Spezial-Haftpflichtversicherung 47**

Welche Bauhandwerker sind gemeint?	
Tätigkeitsschäden	
Mängelbeseitigungsnebenkosten	
Mangelfolgeschäden wegen Fehlens vereinbarter Eigenschaften (Produkthaftpflicht)	
Vermögensschäden wegen Verletzung des Datenschutzes	
Sonstige Vermögensschäden	48
Vertragshaftung	
Vorsorgedeckung	
Umwelt-Basisdeckung inkl. Regressrisiko	
Deckungskonzept – mitversicherte Positionen	
Ausschlusstatbestände	49
Kombinationsmöglichkeiten Deckungs- und Versicherungssummen	
Selbstbehalt	
Beitragsregulierung (Beitragsanpassung)	
Auszug aus Ziff. 5 AHB: Leistungen/Vollmachten	

### Welche Mängel und Fehler treten in der Praxis besonders oft auf?

#### Mängel und Fehlergruppen

- + lückenhafte oder fehlerhafte Planung oder Konstruktion
- + Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik
- + Nichteinschalten von Sonderfachleuten
- + Nichtberücksichtigung vorhandener baulicher Gegebenheiten
- + ungenügende Berücksichtigung städtebaulicher, energiewirtschaftlicher und ökologischer Aspekte
- + fehlende Weitergabe geänderter Pläne und Zeichnungen
- + fehlerhafte Einschätzung der Baukosten
- + unterlassene Information an den Auftraggeber bei notwendigen Umplanungen
- + unterlassene Information an den Auftraggeber bei absehbaren Kostenüberschreitungen
- + fehlende Überwachung des gesetzten Zeitplanes
- + Unterschätzung von Baugrundverhältnissen mit der Folge kostenintensiver Neuberechnungen
- + mangelnde Information über Fördergelder, Finanzierungen oder erforderliche Versicherungen
- + ungenügende oder fehlende Beratung bei der Auswahl der ausführenden Firmen
- + unzureichende Bauüberwachung ausführender Firmen

#### Schadensgruppen

Zu den häufigsten Schäden zählen Feuer-schäden, Falsch- und Schiefsetzungen, Wasser- und Feuchtigkeits-, sowie Schäden an bereits bestehenden oder umliegenden Bauten.

#### Zusammenfassung

40 % aller Fehlerquellen am Bau sind der Planungsphase zuzurechnen, knapp 30 % dem Bereich der Ausführung. Die größten Haftungsrisiken liegen bei denjenigen Architekten, die das gesamte Leistungsspektrum von der Grundlagenermittlung über die Ausführungsplanung bis zur Objektbetreuung abdecken. Das Spektrum erstreckt sich also vom vergleichsweise günstig einzustufenden Prüfstatiker über den Projektsteuerer, den Generalplaner mit den am weitesten reichenden deckungsrechtlichen Konsequenzen, bis zum gerichtlich bestellten Sachverständigen.

### Bestimmungen und Haftung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch – BGB

- + Schadenersatzanspruch aufgrund vertraglicher Pflichtverletzungen: § 280 i. V. mit § 634 Nr. 4
- + Schadenersatzpflicht aus unerlaubter Handlung (Sorgfaltspflichtverletzung): § 823
- + Regelmäßige Verjährungsfrist (drei Jahre): § 195
- + Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Höchstfristen: § 199
- + Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag: § 631
- + Rechte des Bestellers bei Mängeln: § 634
- + Verjährung der Mängelansprüche: § 634a

### Umfang der Haftung nach §§ 149 VVG ff. – gilt für alle Haftpflichtversicherungen

Bei der Haftpflichtversicherung ist der Versicherer verpflichtet, dem Versicherungsnehmer die Leistung zu ersetzen, die dieser aufgrund seiner Verantwortlichkeit für eine während der Versicherungszeit eintretende Tatsache an einen Dritten zu bewirken hat.

### Welche gesetzlichen Bestimmungen gelten darüber hinaus?

Neben den Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB), den Besonderen Bedingungen, Sonderbedingungen und etwaigen Klauseln werden insbesondere auch die relevanten Bestimmungen der nachstehend aufgeführten Gesetzbücher herangezogen:

- + Versicherungsvertragsgesetz (VVG)
- + Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- + Handelsgesetzbuch (HGB)
- + Zivilprozessordnung (ZPO)

Sie regeln das Vertragsverhältnis und gelten prinzipiell für alle hier aufgeführten Versicherungsarten.

### Landesbauordnung (LBO) und DIN-Normen

Aufgrund eines Rechtsgutachtens des Bundesverfassungsgerichts liegt die Kompetenz für das Bauordnungsrecht bei den deutschen Bundesländern. Es regelt die Bedingungen, die bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind – bezogen





auf das Grundstück und seine Bebauung. Das Bauordnungsrecht regelt ferner den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens, die Organisation der Bauaufsichtsbehörden und die Voraussetzungen für die Bauvorlageberechtigung. Ergänzt wird die Bauordnung durch Erlasse und Durchführungsbestimmungen sowie technische Baubestimmungen und bauaufsichtlich eingeführte Baunormen.

Hinsichtlich der DIN-Normen verweisen wir besonders auf DIN 276 (Kostenermittlung im Hochbau), DIN 4109 (Bauaufsichtliche Anforderungen an den Schallschutz) und DIN 18195 (Dickbeschichtungen, Abdichtungen, etc.).

### Was bedeutet das Verstoßprinzip?

Üblicherweise wird der Versicherungsfall in der Haftpflichtversicherung auf das Schadenereignis abgestellt. D. h., der Versicherungsfall (äußerer Vorgang, der die Schädigung des Dritten und damit die Haftpflicht unmittelbar herbeiführt) muss während der Wirksamkeit des geschlossenen Versicherungsvertrages eingetreten sein.

**Verstoßprinzip:** In der Architektenhaftpflichtversicherung gilt hingegen das Verstoßprinzip: Im Sinne der Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (BBR) ein objektiv fehlgesteuerter tatsächlicher Vorgang, d. h. ein von einer gebotenen Verhaltensnorm abweichendes Tun oder Unterlassen, das eine schädliche Folge auslösen kann, wenn auch nicht muss. Zum Versicherungsfall wird ein Verstoß jedoch erst, wenn ein Schaden geltend gemacht wird.

Das Verstoßprinzip (Ziff. AI Ziff. 1 der BBR) in Kurzform:

- + Verstöße durch fehlerhaftes Tun (Planungsfehler, fehlerhafte Rechnungsprüfung)
- + Verstöße durch Unterlassen (Bauaufsichtsfehler, verspätete Antragstellung bei Fördermitteln)

**Verstoßkette:** Reihen sich mehrere Verstöße aneinander und führen zu einem einheitlichen Schadenereignis, ist für die Beurteilung des Versicherungsschutzes der erste Verstoß maß-

gebend. Es kommt also nicht darauf an, wann der Versicherungsnehmer möglicherweise letztmalig in den Geschehensablauf hätte eingreifen, ihn beeinflussen oder unschädlich machen können.

### Mitversicherung echter Vermögensschäden

Echte Vermögensschäden sind gemäß den BBR – in Abweichung von § 1 Ziff. 3 AHB/Ziff. 2.1. AHB-neu – aufgrund der haftungsspezifischen Risiken des Architekten/Ingenieurs mitversichert. Echte Vermögensschäden sind solche, die weder Folge eines Personen- noch eines Sachschadens sind.

**Beispiel:** Bei der Erstellung eines Geschäftsbauwerks hatte der Statiker die Statik falsch berechnet. Im Nachhinein müssen zusätzlich stabilisierende Pfeiler in die Etagen eingezogen werden. Für den dadurch verlorenen Büroraum verlangt der Auftraggeber als Schadenersatz eine Wertminderung.

### Tätigkeitsfelder von Architekten, Ingenieuren und Planern

**Abgrenzung Architekt/Beratender Ingenieur:** Der Architekt erstellt Planungsentwürfe für zu errichtende Bauwerke. Er gestaltet Gebäude und Innenräume, Plätze, Straßen, Wege und Ortsteile. Der beratende Ingenieur entwirft, konstruiert, fertigt und überwacht technische Gegenstände, Anlagen oder Systeme. Architekten und Beratende Ingenieure können spezialisiert sein, u. a. als: Generalplaner, Projektsteuerer, Baustatiker, Prüf- und/oder Vermessungsingenieure, Bausachverständige, Umweltingenieure, Landschafts- und Gartenarchitekten.

### Erweiterter Versicherungsschutz

- + Alle Leistungen nach HOAI
- + Schäden am Bauwerk
- + Umweltschäden nach erbrachten Arbeiten/Leistungen
- + Arbeiten mit EDV-Anlagen und Bausoftware
- + Erstellung von Bausoftware
- + Gutachter-, Sachverständigentätigkeit und Projektsteuerungsleistungen

## zur Haftpflichtversicherung für Architekten, Ingenieure und Planer

- + Schäden aus der Überschreitung der Bauzeit sind nur noch dann ausgeschlossen, wenn es sich um eigene Fristen und Termine sowie Zusagen und Erklärungen bzgl. der Fertigstellung des Objektes oder eines Teiles davon handelt
- + Facility Management (Entwickeln und Betreuen von Immobilien)
- + Tätigkeit als Sicherheitskoordinator
- + erweiterter Versicherungsschutz bei Historischen Gebäuden (Abweichung von DIN-Vorschriften)
- + erlaubte Rechtsberatung
- + erweiterte Deckung bei Arbeitsgemeinschaften und Planungsringen (gesamtschuldnerische Haftung)
- + Nachhaftungsregelung bei Versichererwechsel
- + Europadeckung nach jeweils geltendem Recht
- + 30-jährige Nachhaftung (unter bestimmten Voraussetzungen)
- + Ansprüche wegen Schäden aus der Überschreitung von Vor- und Kostenanschlägen – ausgenommen sog. Ohnehinkosten
- + Bürohaftpflichtversicherung
  - > inkl. Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
  - > inkl. Bauherrenhaftpflicht
  - > inkl. Gewässerschadenhaftpflicht bei Heizöltanks
  - > inkl. erweiterter Mietsachschadendeckung inkl. Schäden an beweglichen Sachen, Abhandenkommen von Besucher-/Belegschaftshabe
- + Privathaftpflichtversicherung mit erweitertem Versicherungsschutz.

### Wichtige Ausschlussklauseln

**Zeitüberschreitungsklausel:** Der Versicherer will sich nicht der Gefahr aussetzen, für Ansprüche Dritter Versicherungsschutz gewähren zu müssen, weil der Architekt beispielsweise die vertraglich zugesagte Bauzeit nicht einhalten kann (Genehmigungsplanung).

**Massen- und Kostenklausel:** Damit soll verhindert werden, dass der Versicherungsnehmer aus Wettbewerbsgründen die Massen unzureichend bemisst oder die Kosten geringer ansetzt als eigentlich erforderlich.

**Abhandenkommen:** Der Architekt unterlässt es

pflichtwidrig, die Baustelle zu sichern und die Entwendung der Baumaschinen damit zu verhindern.

**Pflichtwidrigkeitsklausel:** Für den Nachweis, dass der VN bewusst pflichtwidrig gehandelt hat, ist der Versicherer nachweispflichtig. Beispiel: Der Architekt gestattet dem Bauunternehmer die Verwendung von Baustoffen zweiter Wahl, obschon im Leistungsverzeichnis erste Wahl vorgesehen ist.

Weitere wichtige Klauseln zwecks Abgrenzung des Versicherungsschutzes sind, ohne hier näher darauf einzugehen: Urheberrechts-/Lizenzklausel, Geldklausel, Kassenführungsklausel, Auslandsklausel, Asbestausschluss.

### Spätschadenrisiko

**Versichererwechsel:** Der Versicherungsschutz umfasst gemäß Ziff. A II Nr. 2b) Verstöße, die zwischen Beginn und Ende des Versicherungsvertrages begangen werden, sofern sie dem Versicherer nicht später als fünf Jahre nach Ablauf des Vertrags gemeldet werden. Voraussetzung ist u. a., dass die betreffende Nachhaftungsklausel auch beim Vorversicherer rechtswirksam vereinbart war.

**Erstmaliger Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung:** Beim erstmaligen Abschluss einer Architektenhaftpflichtversicherung erstreckt sich der Versicherungsschutz gemäß A II Nr. 2a) BBR auch auf solche Verstöße, die innerhalb eines Jahres vor Beginn des Versicherungsvertrages begangen wurden, wenn sie dem Versicherungsnehmer bis zum Vertragsabschluss nicht bekannt waren.

### Serienschaden (Verstoßkette)

**1-fach-Maximierung der Deckungssumme:** Betrifft Fälle, in denen mehrere Verstöße zu einem einheitlichen Schaden führen und solche, in denen mehrere entschädigungspflichtige Personen wegen desselben Sachverhalts aus demselben Berufshaftpflichtversicherungsvertrag in Anspruch genommen werden.

**Jahresmaximierung:** Wirkt sich hingegen die einmal verwendete fehlerhafte Planung bei



der Erstellung mehrerer Häuser aus, in dem Sinne, dass derselbe Fehler zum Schaden führt, besteht Versicherungsschutz im Rahmen der vereinbarten Jahresmaximierung: in Höhe des Dreifachen der vereinbarten Deckungssummen.

### 1. Jahresversicherung

Maßgeblich ist die tatsächlich ausgeübte Tätigkeit.

Berechnungsgrundlage ist der jährliche Honorarumsatz ohne Umsatzsteuer. Eine höhere Selbstbeteiligung als die übliche von 2.500 EUR kann den Beitrag, auch auf eine etwaige Mindestprämie bezogen, um bis zu 30 % reduzieren. Weitere beitragsregulierende Tatbestände sind die Vereinbarung eines Umsatzrabattes sowie die Vergabe von Leistungen an andere eigenständige Büros.

Da der Tarif eine Unterteilung in bis zu 20 Tätigkeitsbereiche vorsieht, kann der individuell zu berechnende Beitrag an dieser Stelle nicht genannt werden.

### 2. Objektversicherung

Prämienberechnungsgrundlage sind bei Architekten die Gesamtbaukosten, bei Statikern die Rohbaukosten und bei Fachplanern die Fachbaukosten.

Der Versicherungsvertrag endet mit der Abnahme der versicherten Leistung durch den Bauherrn.

30 % Nachlass, wenn der Versicherungsschutz keine Bauüberwachung/-betreuung beinhaltet (auch auf Mindestprämie).

Hinsichtlich Anhebung von Versicherungssummen und Selbstbeteiligung vgl. Punkt 1.

Nicht versichert sind: Die Rückwärtsversicherung gemäß Punkt A Ziff. II 2a) der BBR, die Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung gemäß Punkt B der BBR und die Privathaftpflichtversicherung gemäß Antragsformular.

### 3. Bauträger, Baubetreuer

Voraussetzungen für den Abschluss der Haftpflichtversicherung für Wohnungsbau- und Baubetreuungsunternehmen mit Objektschäden sind eine eigene Planungsabteilung, eine Jahresbausumme von mindestens 2 Mio.

EUR und eine mindestens dreijährige schadenfreie Tätigkeit im Bauträgerbereich.

Prämienberechnungsgrundlage: jährliche Gesamtbaukosten, d. h. die Gesamtherstellungskosten eines Bauvorhabens mit Ausnahme der Grundstücks- und Erschließungskosten sowie Gebühren für Behördenleistungen, Maklergebühren, Bauzinsen und Geldbeschaffungskosten.

Zur Anhebung der Versicherungssummen und Selbstbeteiligung vgl. Punkt 1.

30 % Nachlass, wenn der Versicherungsschutz keine Bauüberwachung/-betreuung beinhaltet (auch auf Mindestprämie).

Die Zusatzrisiken Haus- und Grundbesitz, Verwaltung und das Gewässerschadenanlagenrisiko werden separat tarifiert.

**Definition Bauträger:** Der Bauträger kauft und/oder baut auf eigene Rechnung und eigenes Risiko auf eigenem Grundstück zum Weiterverkauf an Dritte. Er koordiniert als Kaufmann das Gesamtvorhaben. Die fachlichen Aufgaben delegiert der Bauträger häufig an Subunternehmer.

**Definition Baubetreuer:** Der Baubetreuer erbringt nicht unbedingt Planungsleistungen oder Bauleistungen. Er übernimmt die wirtschaftliche Organisation, die Koordination und Überwachung fremder Bauvorhaben im Namen und für Rechnung des betreuten Bauherrn.

### HOAI-Leistungsphasen

#### Leistungsphasen nach §§ 15, 55 der HOAI – Honorarordnung für Architekten und Beratende Ingenieure

Die Objektplanung enthält folgende Leistungen:

- + Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- + Leistungsphase 2: Vorplanung
- + Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- + Leistungsphase 4: Genehmigungsphase
- + Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- + Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe
- + Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- + Leistungsphase 8: Bauüberwachung
- + Leistungsphase 9: Objektbetreuung



### Mehr zu den Sorgfaltspflichten

Auch wenn der Bauherr sachverständige Personen wie den Architekten oder Bauhandwerker beauftragt hat, ist er von der eigenen Sorgfaltspflicht nicht befreit. Der Bauherr haftet für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht sowie von Überwachungs- und Ausführungspflichten:

#### Verletzung der Verkehrssicherungspflicht

Passanten, Nachbarn und Kinder dürfen durch die Baustelle nicht gefährdet werden, zum Beispiel durch:

- + herunterstürzende Gerüste
- + mangelhafte Absperrung (Zäune) des Baugeländes
- + mangelhafte Abdeckung von Baugruben
- + Lagerung von Baumaterial auf der Straße
- + Verunreinigung der Straße
- + Schäden durch Staub und Schmutz bei Anliegern und Nachbarn

#### Verletzung von Überwachungs- und Ausführungspflichten

Dem Bauherrn obliegt die sorgfältige Auswahl des Architekten, Bauunternehmers und der Bauhandwerker. Die Rechtsprechung erwartet dies auch von technisch unbegabten Personen. Darüber hinaus muss der Bauherr die am Bau beteiligten Handwerker regelmäßig kontrollieren.

### Haftung nach § 823 BGB – Schadenersatzpflicht

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
- (2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

### Bauen in Eigenleistung/Nachbarschaftshilfe

Sofern besonders vereinbart, ist das Risiko „Bauen in Eigenleistung/Nachbarschaftshilfe“ mitversichert, soweit es die Bauausführung betrifft. Mitversichert ist ferner die persönliche gesetzliche Haftpflicht sämtlicher mit den Bauarbeiten beschäftigter Personen für Schäden, die sie in Ausführung dieser Verrichtungen verursachen. Ausgeschlossen sind u. a. nach den BBR Arbeitsunfälle gemäß Sozialgesetzbuch VII.

Sofern besonders vereinbart, besteht auch dann Versicherungsschutz, wenn der Versicherungsnehmer die Planung und/oder Bauleitung selbst ausführt.

### Was sind echte Vermögensschäden?

Vermögensschäden im Sinne der Ziffer 2.1. der AHB sind Schäden, die weder durch Personen-, noch durch Sachschäden entstanden sind.

Darüber hinaus müssen sie während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages eingetreten sein. Beispiel: Schweres Baumaterial wird kurzerhand vor der Garage des Nachbarn, Rechtsanwalt M., abgeladen. M. kann dadurch seinen Gerichtstermin nicht mehr rechtzeitig wahrnehmen, der Einspruchstermin zum Aufschub einer Verjährungsfrist verstreicht. Dem Klienten des Rechtsanwaltes entsteht ein Vermögensschaden.

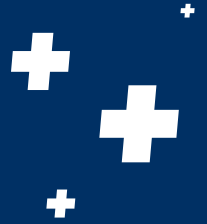
Wichtige Ausschlüsse sind in den BBR definiert.

### Nicht versicherte Risiken

Wir verweisen hier explizit auf die Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR).

### Versicherungsfall/Schadenereignis

Schadenereignis (Versicherungsfall) ist gemäß Ziffer 1.1. AHB das Ereignis, als dessen Folge die Schädigung des Dritten unmittelbar entstanden ist. Auf den Zeitpunkt der Schadenverursachung, die zum Schadenereignis geführt hat, kommt es nicht an.



### Pflichten des Haus- und Grundbesitzers

- + **Verkehrssicherungspflichten:** Passanten, Besucher und Mieter müssen sich sicher auf dem Grundstück bewegen können.
- + **Instandhaltungspflichten:** Der Besitzer ist für den baulichen Zustand des Gebäudes verantwortlich.
- + **Streu- und Reinigungspflichten:** Der Besitzer haftet bei Winterglätte und Verschmutzungen; Befreiung der Gehwege von Eis, Schnee und Laub.

### Haftung gemäß BGB

- + Verkehrsicherungspflichten:  
abgeleitet von § 823
- + Haftung bei Einsturz des Gebäudes: § 836
- + Haftung des Gebäudebesitzers: § 837
- + Haftung des Gebäudeunterhaltspflichtigen:  
§ 838

### Einschlüsse bei Wohnungseigentümergeinschaften

- + Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter
- + Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- + Gegenseitige Ansprüche von Wohnungseigentümern bei Betätigung im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft

**Ausgeschlossen** bleiben Schäden am Gemeinschafts-, Sonder- und Teileigentum und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden.

**Haftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz – § 22 Haftung für Änderung der Beschaffenheit des Wassers:**

(1) Wer in ein Gewässer Stoffe einbringt oder einleitet oder wer auf ein Gewässer derart einwirkt, dass die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers verändert wird, ist zum Ersatz des daraus einem anderen entstehenden Schadens verpflichtet.

Haben mehrere die Einwirkungen vorgenommen, so haften sie als Gesamtschuldner.

(2) Gelangen aus einer Anlage, die bestimmt ist, Stoffe herzustellen, zu verarbeiten, zu lagern, abzulagern, zu befördern oder wegzuleiten, derartige Stoffe in ein Gewässer, ohne in dieses eingebracht oder eingeleitet zu sein, so ist der Inhaber der Anlage zum Ersatz des daraus einem anderen entstehenden Schadens verpflichtet;

**Was heißt verschuldensunabhängig?**

Unter verschuldensunabhängiger Gefährdungshaftung versteht man, dass – in diesem Fall – der Besitzer eines Heizöltanks auch dann haftet, wenn ihm weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

**Genaue Definition:  
Gegenstand der Versicherung**

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Inhaber der im Versicherungsschein oder seinen Nachträgen angegebenen Anlagen zur Lagerung gewässerschädlicher Stoffe und aus der Verwendung dieser gelagerten Stoffe für unmittelbare oder mittelbare Folgen (Personen-, Sach- und Vermögensschäden) von Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers (Gewässerschaden).

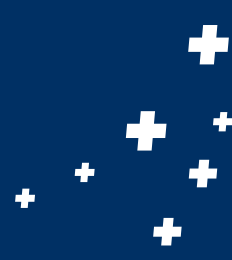
Mitversichert ist auch die Haftpflicht aus Gewässerschäden, die dadurch entstehen, dass aus den versicherten Behältern gewässerschädliche Stoffe in Abwässer und mit diesen in Gewässer gelangen.

**Mitversicherte Personen**

Mitversichert sind die Personen, die der Versicherungsnehmer mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung und sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragt hat für den Fall, dass sie aus Anlass dieser Vorrichtungen in Anspruch genommen werden. Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Personenschäden, bei denen es sich um Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten im Betrieb des Versicherungsnehmers gemäß Sozialgesetzbuch VII handelt.

**Einschluss Rettungskosten/  
außergerichtliche Gutachterkosten**

- + Aufwendungen, auch erfolglose, die der Versicherungsnehmer im Versicherungsfall zur Abwendung oder Minderung eines Schadens für geboten halten durfte (Rettungskosten);
- + Außergerichtliche Gutachterkosten, soweit sie zusammen mit der Entschädigungsleistung die Einheitsversicherungssumme nicht übersteigen;
- + Auf Weisung des Versicherers aufgewendete Rettungs- und außergerichtliche Gutachterkosten werden auch dann ersetzt, wenn sie zusammen mit der Entschädigung die Einheitsversicherungssumme übersteigen.



### VOB-Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

(vormals Verdingungsordnung für Bauleistungen)

Das VOB-Klauselwerk enthält Regelungen für die Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber und für den Inhalt von Bauverträgen:

- + Teil A: „Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A)“ – zu beachten bei Ausschreibungen durch öffentliche Auftraggeber
- + Teil B: „Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)“ – Ergänzungen zu den Vorschriften des BGB und des Werkvertrages; werden in der Praxis auch häufig von privaten Vertragsparteien vereinbart
- + Teil C: „Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C)“ – Sammlung von Allgemeinen Technischen Vorschriften (ATV), auch als DIN-Normen herausgegeben, wie die einzelnen Leistungen der Gewerke auszuführen sind

### Was bedeutet „unvorhergesehen“?

Unvorhergesehene Schäden gemäß Klausel 50 sind Schäden, die der Versicherungsnehmer oder seine Repräsentanten weder rechtzeitig vorhergesehen haben, noch mit dem für die im Betrieb ausgeführte Tätigkeit erforderlichen Fachwissen ohne grobe Fahrlässigkeit hätten vorhersehen können.

### Mitversicherung von Altbauten gemäß Klauseln 80 und 55

Mitversichert sind die im Versicherungsschein bezeichneten Altbauten, soweit an ihnen Bauleistungen nach § 1 Nr. 1 ABN durchgeführt werden, einschließlich der als wesentliche Bestandteile eingebauten Einrichtungsgegenstände. Mitversichert sind ferner bei besonderer Vereinbarung Altbauten gegen Einsturz nach Klausel 55, soweit an ihnen unmittelbar eine versicherte Bauleistung ausgeführt wird, durch die in ihre tragende Konstruktion eingegriffen wird oder durch die sie unterfangen werden. Der Einsturz muss unmittelbare

Folge der an den Altbauten ausgeführten Bauleistungen sein und der versicherte Unternehmer muss ersatzpflichtig sein.

Entschädigung wird geleistet im Sinne der ABN für Beschädigung und Zerstörung, auch durch Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Als Versicherungssummen gelten die Wiederherstellungswerte der Altbauten, den ortsüblichen Neubauwerten entsprechend.

### Klauseln 62 und 67 zu „Versicherte Sachen und Versicherte Gefahren“

#### Nach den ABU:

- + Bauleistungen, die der Versicherungsnehmer während der Dauer dieses Vertrages innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ausführt oder durch Nachunternehmer ausführen lässt.
- + Baustoffe und Bauteile, die der Auftraggeber zur Verfügung stellt, nur soweit sie dem Versicherer mit Angabe des Neuwertes schriftlich angemeldet werden.

#### Nach den ABN:

- + Neubauten des allgemeinen Hochbaus,
- + jedoch nicht Ingenieurbauten, die keine Gebäude darstellen, z. B. Brücken, Silos und Fernsehtürme oder Tiefbauten, die Teile von Hochbauten sind.

### Auszug: Versicherte Gefahren nach den ABU und ABN, Klauseln 62/67:

- + Undichtigkeit oder Wasserdurchlässigkeit nur dann, wenn sie keinen Mangel der Bauleistung darstellen
- + Risse im Beton nur dann, wenn sie unvorhergesehen entstanden sind
- + Schäden durch Brand, Blitzschlag und Explosion sowie Löschen und Niederreißen nur auf Antrag
- + Bei Gefahr des Aufschwimmens müssen besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden, ebenso bei möglichem aggressiven Grundwasser.
- + Schäden durch Gewässer oder durch Grundwasser, das durch Gewässer beeinflusst wird, nur auf Antrag, ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nur nach Maßgabe der besonderen Bestimmungen für Baustellen im Bereich von Gewässern oder in Bereichen, in denen das Grundwasser von Gewässern beeinflusst wird



## zur Bauleistungsversicherung

- + Normale Witterungseinflüsse sind nur dann mitversichert, wenn sie infolge eines anderen versicherten Schadens entstanden sind.

### Keine Entschädigung wird geleistet für

- + Mängel der versicherten Bauleistungen
- + Verluste versicherter Sachen, die gestohlen worden oder aus sonstiger Ursache abhanden gekommen sind
- + Schäden an Glas-, Metall- oder Kunststoffoberflächen

Soweit gegen anerkannte Regeln der Technik verstoßen oder notwendige und zumutbare Schutzmaßnahmen nicht getroffen wurden, wird eine Entschädigung ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht geleistet für Schäden durch

- + Frost
- + Gründungsmaßnahmen, Grundwasser oder Schäden aus Grund und Boden
- + Ausfall der Wasserhaltung
- + gänzliche Unterbrechung der Arbeiten des VN auf dem Baugrundstück oder eines Teiles davon

### Nachhaftung: Klausel 90 (Auszug)

Nach Ende der vereinbarten Haftung leistet der Versicherer während der Nachhaftungszeit von (individuell zu vereinbaren) ... Monaten Entschädigung für unvorhergesehen eintretende Beschädigung oder Zerstörungen an den versicherten Bauleistungen, die bei Erfüllung der Gewährleistungs- oder Restarbeiten im Rahmen der bauvertraglich vereinbarten Verpflichtungen verursacht werden bzw. die während der versicherten Bauzeit auf der Baustelle verursacht wurden.

### Wie wirkt sich die Unterversicherung aus?

Entschädigt wird im Verhältnis von vereinbarter Versicherungssumme zum tatsächlichen Wert. Beispiel: Schaden 100.000 EUR, Versicherungssumme 300.000 EUR, Versicherungswert 400.000 EUR. Entschädigung:  $\frac{3}{4}$  des Schadens = 75.000 EUR.

### Was heißt „Erstes Risiko“?

Die Entschädigung wird bis zur Höhe der fest vereinbarten Versicherungssumme geleistet – ohne Rücksicht auf den tatsächlich vorhandenen Wert. Keine Anrechnung der Unterversicherung.

### Kosten der Wiederherstellung und Aufräumung in eigener Regie

Bei Schäden, die zu Lasten eines versicherten Unternehmers gehen, der die Bauleistung ausgeführt hat, leistet der Versicherer für die Kosten für Wiederherstellung und Aufräumung in eigener Regie des Unternehmers Entschädigung ohne Zuschläge für

- + Wagnis und Gewinn
- + nicht schadenbedingte Baustellengemeinkosten
- + allgemeine Geschäftskosten

Abgerechnet wird in der Regel nach den Preisen des Bauvertrages, dem Leistungsverzeichnis und/oder ggf. über Stundenlohnarbeiten. Vgl. Allgemeine Bedingungen und Klauseln.

### Der Versicherer leistet keine Entschädigung für

- + Vermögensschäden, insbesondere Vertragsstrafen; Nutzungsausfall und Gewährleistungsfälle
- + Schadenersatzleistungen an Dritte
- + Schadenssuchkosten und zusätzliche Aufräumungskosten, soweit nicht besondere Versicherungssummen vereinbart sind
- + Mehrkosten durch Änderung der Bauweise, durch Verbesserungen gegenüber dem Zustand unmittelbar vor Eintritt des Schadens, durch behelfsmäßige Maßnahmen oder durch Luftfracht
- + Weiteres vgl. Bedingungen

### Schäden infolge von Mängeln – Klausel 61

Bei der Berechnung der Entschädigung werden über § 9 Nr. 3 ABU bzw. ABN hinaus alle Kosten abgezogen, die der Versicherungsnehmer auch ohne Eintritt eines Versicherungsfalles hätte aufwenden müssen, um einen Mangel zu beseitigen.



### AVB-Geschäfts-Gebäudeversicherung

- + AFB – Allgemeine Bedingungen für die Feuerversicherung
- + AWB – Allgemeine Bedingungen für die Leitungswasserversicherung
- + AStB – Allgemeine Bedingungen für die Sturmversicherung
- + Klauseln – u. a. zur Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Elementarversicherung

### Gebäudezubehör in der Geschäfts-Gebäudeversicherung

Grundstücksbestandteile und sonstiges Gebäudezubehör, Mietereinbauten (soweit in der Versicherungssumme enthalten)

### Gebäudezubehör in der Wohngebäudeversicherung

Im Rahmen der Wohngebäudeversicherung werden dem eigentlichen Baukörper beispielsweise folgende Gebäudebestandteile zugeschlagen:

- + **Einbauten:** Fest verlegter Fußbodenbelag, Heizungsanlage, sanitäre Installationen, elektrische Anlagen, Holzdecken
- + **Nebengebäude:** Garage/Carport, weitere Nebengebäude (Scheune, Schuppen) nach Vereinbarung
- + **Anbauten/Zubehör:** Wintergarten, Markisen, Antennen, Terrassen

### Hinweis

Die folgenden Erläuterungen zu den Positionen

- + **Was ist Brand?**
- + **Mehr zu Leitungswasser, Rohrbruch und Frost**
- + **Wann leistet eine Sturm- oder Hagelversicherung?**

gelten, soweit nicht anderes vermerkt, sinngemäß sowohl für die Geschäfts- wie für die Wohngebäudeversicherung. Vgl. hierzu aber auch die Punkte „Haftungserweiterungen“ bzw. „Highlights“.

### Was ist ein Brand?

Ein Brand ist ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag. Blitzschlag ist das unmittelbare Auftreffen eines Blitzes auf Sachen. Kurzschluss- und Überspannungsschäden an elektrischen Einrichtungen sind nur versichert, wenn ein Blitz unmittelbar auf versicherte Sachen aufgetroffen ist. Sengschäden sind nur dann versichert, wenn sie durch Brand, Blitzschlag, Explosion oder Implosion entstanden sind.

### Mehr zu Leitungswasser, Rohrbruch und Frost

#### Leitungswasser

Leitungswasser ist Wasser, das bestimmungswidrig ausgetreten ist, u. a. aus

- + Zu- und Ableitungsrohren der Wasserversorgung oder den damit verbundenen Schläuchen oder Einrichtungen
- + Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen
- + Sprinkler- oder Berieselungsanlagen
- + Aquarien oder Wasserbetten

Wasserdampf und wärmetragende Flüssigkeiten (z. B. Sole, Öle, Kühlmittel, Kältemittel) sind dem Leitungswasser gleichgestellt

#### Nicht versichert sind Schäden u.a. durch

- + Plansch- oder Reinigungswasser
- + Grundwasser, Gewässer, Überschwemmung/Hochwasser, Witterungsniederschläge
- + Schwamm

### Rohrbruch, Frost

**Innerhalb versicherter Gebäude** sind versichert frostbedingte und sonstige Bruchschäden u. a. an Rohren

- + der Zu- und Ableitungen
- + der Warmwasser- oder Dampfheizung
- + von Sprinkler- oder Berieselungsanlagen
- + Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen

## zur Gebäudeversicherung

**Innerhalb versicherter Gebäude** sind Frostschäden darüber hinaus u. a. versichert an

- + Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen
- + Heizkörpern, Heizkesseln u. ä. m.
- + Sprinkler- und Berieselungsanlagen

**Außerhalb versicherter Gebäude** sind frostbedingte und sonstige Bruchschäden nur an den Zuleitungen oben genannter Rohre versichert, soweit diese Rohre der Versorgung dienen und sich auf dem betreffenden Grundstück befinden.

### Wann leistet eine Sturm- oder Hagelversicherung?

Die Sturmversicherung leistet ab Windstärke 8. Das entspricht einer Windgeschwindigkeit von mind. 63 km/Stunde.

Versichert sind nur Schäden, die entstehen u. a.

- + durch unmittelbare Einwirkung des Sturmes auf versicherte Sachen (also das Gebäude)
- + dadurch, dass der Sturm Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf versicherte Sachen wirft
- + als Folge eines Sturmschadens wie oben beschrieben

**Nicht versichert sind Schäden** u. a.

- + durch Sturmflut
- + durch Lawinen oder Schneedruck
- + durch Eindringen von Regen, Hagel, Schnee oder Schmutz durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster oder Außentüren, es sei denn, dass diese Öffnungen durch Sturm oder Hagel entstanden sind und einen Gebäudeschaden darstellen
- + an Laden- und Schaufensterscheiben

### Was sind Elementarschäden?

Näheres vgl. Mietverlustversicherung, Punkt Versicherte Schäden.

### Weitere Gefahren: Innere Unruhen/Unbenannte Gefahren – Geschäfts-Gebäudeversicherung

Versicherungsschutz gegen nachstehend aufgeführte Gefahren besteht nur, soweit diese im

Versicherungsschein/Nachtrag ausdrücklich erwähnt werden:

- + Innere Unruhen, böswillige Beschädigung, Streik oder Aussperrung
- + Fahrzeuganprall, Rauch, Überschallknall
- + Unbenannte Gefahren

### Erläuterung: Unbenannte Gefahren

Abweichend von den AFB leistet der Versicherer Entschädigung für versicherte Sachen, die durch ein plötzliches und unvorhergesehenes Ereignis zerstört oder beschädigt (nachteilige Veränderung der Sachsubstanz) werden oder abhanden kommen. Ein offenkundig vorhandener Mangel oder eine reine Fehlfunktion von Datenverarbeitungsanlagen, Software oder eingebauten Mikroprozessoren etc. ist nicht damit gemeint. Nichtversicherte Schäden: vgl. Bedingungen.

### Haftungserweiterungen Geschäfts-Gebäudeversicherung „Pauschaldeklaration Variante Komfort“

Wir haben bei nachfolgender Deklaration das Deckungskonzept eines großen und leistungsstarken Versicherers dargestellt – exemplarisch für andere Versicherungsunternehmen:

- + Radioaktive Isotope
- + **In der Feuerversicherung:**
  - > Feuernutzwärmeschäden
  - > Überspannungsschäden infolge Blitzeinwirkung
  - > Verpuffungsschäden
  - > unbemannte Flugkörper
- + **In der Leitungswasserversicherung:**
  - > Erweiterte Leitungswasserversicherung: Wasser aus sonstigen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtungen
  - > Wasser aus Aquarien oder Wasserbetten
  - > Wasser oder andere Flüssigkeiten aus Klima-, Wärmepumpen- und Solarheizungsanlagen
  - > Sprinklerleckage: bestimmungswidriger Wasseraustritt aus Sprinklern
  - > Wasserdampf
- + Wasser aus innenliegenden Regenfallrohren.
- + **Zusätzlich sind auf Erstes Risiko versichert:**
  - In der Feuer-, Leitungswasser-, Sturm und Erweiterte Elementarschadenversicherung:**
  - + Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- und Schutzkosten; in der Feuerversicherung auch



- Feuerlöschkosten
- + Aufräumungs-, Abbruch-, Abfuhr- und Isolierkosten für radioaktiv verseuchte Sachen/ Gebäudeteile
- + Erweiterte Bewegungs- und Schutzkosten
- + Sachverständigenkosten mit einem Anteil von 80 % der vom VN zu tragenden Kosten bei einem entschädigungspflichtigen Schaden ab 25.000 EUR
- + Mehrkosten durch behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen
- + Preisdifferenzversicherung: Mehrkosten durch Preissteigerungen zwischen dem Eintritt des Versicherungsfalles und der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung
- + Gebäudebeschädigungen durch unbefugte Dritte anlässlich eines Einbruches bzw. Einbruchversuches
- + Dekontaminationskosten (15 % SB)
- + Mehrkosten durch Technologiefortschritt
- + Schadenbedingte Rückreisekosten aus dem Urlaub oder von Dienstreisen
- + Verkehrssicherungsmaßnahmen aufgrund rechtlicher Vorschriften
- + Mehrkosten für Provisorien und Notreparaturen
- + Unterversicherungsverzicht für Schäden bis zur Versicherungssumme, max. 100.000 EUR
- + Gartenbepflanzung
- + Aufräumungskosten für Bäume

#### **In der Leitungswasserversicherung:**

- + Sonstige Bruchschäden an Rohren von Sprinkler- oder Berieselungsanlagen
- + Schäden an innenliegenden Regenfallrohren
- + Bruchschäden an Gasrohren
- + Schäden an Wasserzuleitungs- und Heizungsrohren, die auf dem Versicherungsgrundstück verlegt sind, jedoch nicht der Versorgung des versicherten Gebäudes dienen
- + Schäden an Wasserzuleitungs- und Heizungsrohren, die außerhalb des Versicherungsgrundstücks verlegt sind, soweit der VN zur Unterhaltung dieser Anlage verpflichtet ist
- + Schäden an Ableitungsrohren der Wasserversorgung, die auf dem Versicherungsgrundstück verlegt sind, soweit diese Rohre der Entsorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen
- + Schäden an Ableitungsrohren der Wasserversorgung, die außerhalb des Versicherungsgrundstücks verlegt sind, soweit diese Rohre

- der Entsorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und der VN zur Unterhaltung dieser Anlagen verpflichtet ist
- + Austausch von Wasserhähnen, Geruchsschlüssen und Wassermessern infolge Rohrbruchs
- + nachgewiesener Wasserverlust nach einem Rohrbruch
- + nachgewiesener Gasverlust nach einem Rohrbruch an der Gasleitung
- + Beseitigung von Rohrverstopfungen

#### **In der Sturm-/Hagelversicherung:**

- + Fortfall des bedingungsgemäßen Selbstbehaltes
- + außen am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren, Antennen-, Gefahrenmelde-, Beleuchtungs- und Leuchtröhrenanlagen, Markisen, Schilder und Transparente, Überdachungen, Schutz- und Trennwände, elektrische Freileitungen, Ständer, Masten und Einfriedungen.

Vorgenannte Haftungerweiterungen gelten prinzipiell summarisch, d. h. zu einer Position zusammengefasst, bis zur Höhe der gewählten Versicherungssumme, max. je Versicherungsfall bis zu 3 Mio. EUR mitversichert. Bei Vereinbarung auf „Erstes Risiko“ wird keine Unterversicherung angerechnet.

#### **Highlights der Wohngebäudeversicherung: „Komfortschutzvariante“**

Die nachfolgend beschriebenen Highlights vermitteln einen ersten Eindruck des von uns exemplarisch ausgewählten Deckungskonzeptes eines leistungsstarken Versicherers. Die nachfolgend genannten „Ergänzungen“ komplettieren diesen exzellenten Versicherungsschutz. Andere Versicherungsgesellschaften bieten Gleiches in nuancierter Form.

- + Graffiti: Schäden an Fassaden bis zu 2.500 EUR im Jahr (300 EUR Selbstbehalt pro Schaden)
- + Schäden an Rohren: Durch Frost oder Bruch entstandene Schäden an Zuleitungsrohren inner- oder außerhalb des versicherten Grundstücks bis zu 1 % der Versicherungssumme
- + Böswillige Beschädigung: Bis zu 2.500 EUR im Jahr (300 EUR Selbstbehalt pro Schaden)
- + Beseitigung umgestürzter Bäume: Nach einem

## zur Gebäudeversicherung

- Sturm oder Blitzschlag bis zu 5.000 EUR
- + Mietausfall: Bis zu 24 Monaten
- + Dekontamination von Erdreich: 100 % der Kosten für den Austausch von kontaminiertem Erdreich
- + Sachverständigenkosten: Bis zu 80 % für die Beurteilung eines ersatzpflichtigen Schadens ab 20.000 EUR
- + Fahrzeuganprall: Reparaturkosten infolge Gebäudebeschädigung durch Anprall eines Fahrzeugs
- + Hotelkosten: Bis zu 200 Tage (pro Tag mindestens 25 EUR), maximal 5 % der Versicherungssumme für einen Hotelaufenthalt, wenn das Haus unbewohnbar ist
- + Sengschäden: Zum Beispiel durch eine brennende Zigarette auf dem Teppichboden, zum Zeitwert bis 1.000 EUR
- + Überspannungsschäden: Schäden an elektrischen Einrichtungen nach einem Blitzschlag
- + Schäden durch Überschallknall: Durch Flugzeuge erzeugte Überschallschäden wie zersprungene Glasscheiben
- + Innere Unruhen: Schäden wie z. B. durch Brandstiftung, die im Zusammenhang mit inneren Unruhen stehen
- + Bruchschäden an Gasleitungen: Durch Alter oder Abnutzung entstandene Bruchschäden
- + Grobe Fahrlässigkeit: Verzicht auf die Einrede der groben Fahrlässigkeit bei einem durch den Versicherungsnehmer verursachten Gebäudeschaden bis zu einer Gesamtschadenhöhe von 4.000 EUR

### Ergänzungen

Neben den oben erwähnten Highlights sind folgende nicht näher erläuterte Positionen vom Versicherungsschutz erfasst:

Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- und Schutzkosten zu 100 % \*). Aquarien/Wasserbetten (LW). Armaturen bis 250 EUR (LW). Beseitigung von Rohrverstopfungen (LW). Erweiterte Versicherung von Ableitungsrohren auf dem Grundstück (LW). Gebäudeschäden durch Einbruch bis zu 0,3 % der Versicherungssumme. Implosionsschäden (F). Innenliegende Regenfallrohre (LW). Kosten behördlicher Wiederherstellungsbeschränkungen zu 100 % \*). Nutzwärmeschäden (F). Schäden durch Rauch (F). Schäden durch Flüssigkeiten aus Klima- und Heizungsanlagen (LW). Schäden an weiteren Grundstücksbestandteilen wie Garten-

haus, Zaun, etc. Rückreisekosten aus dem Urlaub bis zu 5.000 EUR. Vorsorge bis zur nächsten Hauptfälligkeit für Wertsteigerungen durch An- und Umbauten und zum Ausgleich einer etwaigen Unterversicherung bis zu 5 %\*). Wasserschäden durch Fußbodenheizung (LW).

**Erläuterung:** jeweils versichert gegen F – Feuerschäden, LW – Leitungswasserschäden; ansonsten gegen alle Gefahren;\*) in % der Versicherungssumme 1914.

### Gleitende Neuwertversicherung

Versichert ist der ortsübliche Neubauwert entsprechend seiner Größe und Ausstattung sowie seines Ausbaus, ausgedrückt in Preisen des Jahres 1914 (Versicherungswert 1914). Hierzu gehören auch Architektengebühren sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten. Bei Wertsteigerung, etwa durch Veränderung der Baupreise, passt sich der Versicherungsschutz entsprechend an. Die Gefahr der Unterversicherung ist damit gebannt.

Der Beitrag verändert sich entsprechend der Anpassung des Versicherungsschutzes gemäß der Erhöhung oder Verminderung des Anpassungsfaktors (Neuwertfaktor). Der Neuwertfaktor wird analog des jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex festgesetzt.

### Neuwert-/Zeitversicherung mit fester Summe

Der Neuwert ist der ortsübliche Neubauwert des Gebäudes. Hierzu zählen auch Architektengebühren sowie sonstige Konstruktions- und Planungskosten.

Der Zeitwert errechnet sich aus dem Neuwert abzüglich der Wertminderung durch Alter und Abnutzung.

### Was bedeutet die Wertzuschlagsklausel?

Der Antragsteller hat die Wahl des Wertzuschlages mit oder ohne Einschluss von Bestandserhöhungen. Die Versicherungssumme wird gebildet aus den Werten der versicherten Sachen auf der Preisbasis der Jahre 1970 oder 1980 (Grundsumme) und den Wertzuschlägen für Preissteigerungen. Die Wertzuschläge passen



sich im Wesentlichen dem Preisindex für gewerbliche Betriebsgebäude an. Alles Weitere ist den relevanten Klauseln zu entnehmen.

### Wann bietet sich der variable Beitragssatz an?

Diese Variante bietet einer unserer Versicherungspartner im Rahmen seines Wohngebäudeversicherungsstarifes an. Die Beitragshöhe wird nach dem Alter des Gebäudes eingestuft: Je jünger, desto günstiger. Das neu gebaute Haus weist somit den preisgünstigsten Beitragssatz auf. Danach wird der Beitrag entsprechend angepasst. Nach Ablauf von 20 Jahren gilt dann ein konstanter Beitrag.

### Prämienfreie Feuer-Rohbauversicherung

Üblicherweise wird bei einem im Rohbau befindlichen Gebäude die Feuer-Rohbauversicherung in den regulären Wohngebäude-Versicherungsvertrag eingeschlossen. Sie bietet Feuer-Versicherungsschutz vom Baubeginn bis zur Bezugsfertigkeit – je nach gewähltem Vertragsmodell für eine Dauer von 12, 18 oder 24 Monaten. Die Absicherung weiterer Gefahren während der Rohbauphase ist in der Regel nur über die Bauleistungsversicherung möglich.

Die Rohbauversicherung ist prämienfrei, sofern gewährleistet wird, dass das fertig gestellte Wohngebäude weiter versichert wird, zumeist im Rahmen eines mehrjährigen Vertrages.

Nach Bezugsfertigkeit tritt – sofern vereinbart – der Versicherungsschutz für die Gefahren Leitungswasser, Sturm und Hagel in Kraft. Im Übrigen fordern Hypothekengläubiger vom Bauherrn vor Auszahlung der Hypothek den Nachweis über den Abschluss eines Wohngebäude-Versicherungsvertrages, der auch die Feuer-Rohbau-Versicherung umfasst.

### Verkauf des Hauses (Erwerberwechsel)

Beim Verkauf des versicherten Gebäudes geht der Versicherungsvertrag gemäß § 69 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) automatisch auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb gewisser Fristen und unter Wahrung vorgeschriebener Modalitäten (u. a. gemäß

§ 70 VVG) kündigen kann. Diese gesetzliche Regelung schützt sowohl den Veräußerer als auch den Erwerber des versicherten Gebäudes. Dem bisherigen Gebäudeeigentümer steht das Recht der Kündigung gesetzlicherseits nicht zu.

### Bauartklassen

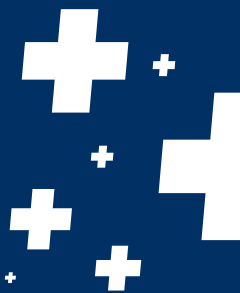
Die Bauartklassen werden zur Risikoeinstufung des zu versichernden Gebäudes herangezogen. Generell unterscheidet man fünf Klassen, von denen die ersten drei hier skizziert werden:

- + BAK 1: massive Außenwände (Mauerwerk, Beton); harte Dacheindeckung (z. B. Ziegel, Metall, Schiefer, Betonplatten, gesandete Dachpappe)
- + BAK 2: zum Beispiel Stahl- oder Holzfachwerk mit Stein- oder Glasfüllung; harte Dacheindeckung
- + BAK 3: zum Beispiel Holz, Holzfachwerk mit Lehmfüllung; harte Dacheindeckung

Daneben gibt es drei Fertighausgruppen. Dazu verweisen wir auf das Gespräch mit unseren Spezialisten.

### Unterversicherungsverzicht

Der Versicherer nimmt keinen Abzug wegen Unterversicherung vor, wenn die Versicherungssumme zum Beispiel aufgrund einer vom Versicherer anerkannten Schätzung eines Sachverständigen festgesetzt wird. Das gleiche gilt auch, wenn der Versicherungsnehmer die Antragsfragen nach Größe, Ausbau und Ausstattung des Gebäudes zutreffend beantwortet und der Versicherer hiernach die Versicherungssumme berechnet.



## » ANHANG

### zur Mietverlustversicherung

#### Mehr zu den Versicherten Gefahren

Hinsichtlich der Beschreibung der Gefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm verweisen wir auf die Gebäudeversicherung – Punkt „Versicherte Gefahren“ – deren Regelungen diesbezüglich prinzipiell Anwendung finden.

#### Mehr zu den Elementarschäden

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherten Sachen, die durch

- + Überschwemmung des Versicherungsortes,
- + Rückstau,
- + Erdbeben,
- + Erdfall,
- + Erdrutsch,
- + Schneedruck,
- + Vulkanausbruch

zerstört oder beschädigt werden oder infolge eines solchen Ereignisses abhanden kommen.

#### Erläuterungen:

Überschwemmung ist eine Überflutung von Grund und Boden durch Ausuferung oberirdischer (stehender oder fließender) Gewässer oder Witterungsniederschläge. Nicht versichert sind ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen Sturmflut und Grundwasser.

Rückstau liegt vor, wenn Wasser durch Ausuferung oberirdischer Gewässer oder durch Witterungsniederschläge bestimmungswidrig aus dem Rohrsystem des Gebäudes auf dem Versicherungsgrundstück oder dessen zugehöriger Einrichtung austritt.

Erdfall ist ein naturbedingter Einsturz des Erdbodens über natürlichen Hohlräumen.

#### Welche weiteren Gefahren sind gemeint?

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Abschnitt Gebäudeversicherung – Punkt „Versicherte Gefahren“ – deren Regelungen prinzipiell Anwendung finden.

#### Details zu den Versicherten Schäden

Versicherter Mietverlust ist

- + der Mietausfall, der dadurch entsteht, dass der Mieter infolge eines Versicherungsfalles kraft Gesetzes oder nach dem Mietvertrag

berechtigt ist, die Zahlung der Miete ganz oder teilweise zu verweigern,

- + der Nutzungsausfall in Höhe des ortsüblichen Mietwerts der Räume, die der Versicherungsnehmer selbst nutzt oder unentgeltlich Dritten überlassen hat und die infolge eines Versicherungsfalles unbenutzbar geworden sind, falls dem Versicherungsnehmer die Beschränkung auf etwa benutzbar gebliebene Räume nicht zugemutet werden kann,
- + etwaige fortlaufende Nebenkosten.

Für Gebäude oder Räume, die zur Zeit des Eintritts des Versicherungsfalles nicht vermietet waren, wird Mietausfall ersetzt, sofern die Vermietung zu einem späteren, in der Wiederherstellungszeit liegenden Termin nachgewiesen wird.

#### Erweiterter Versicherungsschutz – Pauschaldeklaration Variante Komfort

- + Haftzeit 18 Monate
- + Feuernutzwärmeschäden
- + Verpuffungsschäden
- + unbemannte Flugkörper
- + erweiterte Leitungswasserversicherung
- + bestimmungswidriger Wasseraustritt aus Aquarien oder Wasserbetten
- + Schäden durch Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen
- + Schäden durch Wasser aus Sprinkleranlagen
- + Wasserdampf
- + Wasser aus innenliegenden Regenfallrohren
- + Gebäude mit Sonnenkollektoren
- + schadenbedingte Rückreisekosten aus dem Urlaub oder von Dienstreisen
- + Sachverständigenkosten mit einem Anteil von 80 % der vom Versicherungsnehmer zu tragenden Kosten bei einem entschädigungspflichtigen Schaden ab 25.000 EUR
- + Unterversicherungsverzicht bei Schäden bis zu 5 % der gewählten Versicherungssumme, maximal 10.000 EUR





### Welche Bauhandwerker sind gemeint?

#### Auszug aus der Liste der Bauhandwerker des Baunebengewerbes:

Bauschlosser, Bauklempner, Dachdecker, Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer, Bautenschutzbetriebe, Bautischler, Zimmereien, Elektroinstallateure, Blitzableiterbauer, Fernmeldebauer, Solaranlagenbauer, Boden-, Parkett-, Estrich-, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Gipser, Stuckateure, Ofen- und Luftheizungsbauer, Pflasterungsbetriebe, Maler, Anstreicher, Lackierer u.a.m ...

### Tätigkeitsschäden

Eingeschlossen sind – abweichend von den AHB – im Rahmen der Spezial-Haftpflichtpolice für Handwerker

- + Be- und Entladeschäden an Land- und Wasserfahrzeugen
- + Leitungsschäden an Erdleitungen
- + Unterfangungen, Unterfahrungen unter Berücksichtigung etwaiger vereinbarter Selbstbehalte.

### Sonstige Tätigkeitsschäden

Eingeschlossen im Rahmen der Versicherungssumme für Sachschäden ist die gesetzliche Haftpflicht aus Schäden, die an fremden Sachen durch eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Versicherungsnehmers an oder mit diesen Sachen entstanden sind und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden, wenn diese Schäden

- + durch eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Versicherungsnehmers an diesen Sachen entstanden sind,
- + dadurch entstanden sind, dass der Versicherungsnehmer diese Sachen zur Durchführung seiner gewerblichen und beruflichen Tätigkeit benutzt hat,
- + durch eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Versicherungsnehmers entstanden sind und sich diese Sachen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Tätigkeit befunden haben.

Erfüllungsansprüche und Schäden an hergestellten oder gelieferten Arbeiten oder Sachen sind nach wie vor gemäß den AHB vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Ansonsten vgl. Bestimmungen der Spezial-Haftpflichtpolice der Handwerker.

### Mängelbeseitigungsnebenkosten

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf Sachschäden, die als Folge eines mangelhaften Werkes auftreten und erfasst insoweit auch die Kosten, die anfallen, um die mangelhafte Werkleistung zum Zwecke der Schadenbeseitigung zugänglich zu machen und um den vorherigen Zustand wieder herzustellen.

Nicht versichert sind diese Kosten, wenn sie nur zur Nachbesserung aufgewendet werden, ohne dass ein Folgeschaden eingetreten ist. Ferner sind in keinem Fall die Kosten des Versicherungsnehmers für die Beseitigung des Mangels an der Werkleistung selbst gedeckt.

### Mangelfolgeschäden wegen Fehlens vereinbarter Eigenschaften (Produkthaftpflicht)

Für die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers wegen Personen- und Sachschäden im Zusammenhang mit den von ihm hergestellten oder gelieferten Erzeugnissen, Arbeiten oder sonstigen Leitungen gilt zusätzlich:

Eingeschlossen sind (abweichend von den AHB) auf Sachmängeln beruhende Schadenersatzansprüche Dritter im gesetzlichen Umfang wegen Personen-, Sach- und daraus entstandener weiterer Schäden, wenn der Versicherungsnehmer aufgrund einer Vereinbarung mit seinem Abnehmer über bestimmte Eigenschaften seiner Erzeugnisse, Arbeiten und Leistungen dafür verschuldensunabhängig einzustehen hat, dass diese bei Gefahrübertragung vorhanden sind.

### Vermögensschäden wegen Verletzung des Datenschutzes

Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus Vermögensschäden im Sinne der AHB, also weder durch einen Personen- noch durch einen Sachschaden entstandene, wegen Versicherungsfällen, die während der Wirksamkeit der Versicherung eingetreten sind, aus der Verletzung von Datenschutzgesetzen durch Missbrauch personenbezogener Daten. Abweichend von den AHB sind gesetzliche Haftpflichtansprüche von Versicherten untereinander eingeschlossen. Obligatorische Selbstbehalte gelten pro Schadenfall.





## zur Bauhandwerker-Spezial-Haftpflichtversicherung

### Sonstige Vermögensschäden

Zum Beispiel aus der gelegentlichen Tätigkeit des Versicherungsnehmers als Gutachter und Sachverständiger – bezogen auf seinen eigenen Fachbereich. Für Details verweisen wir auf das Beratungsgespräch.

### Vertragshaftung

Eingeschlossen sind abweichend von Ziff. 7.3. AHB die vom Versicherungsnehmer durch Vertrag übernommene gesetzliche Haftpflicht privatrechtlichen Inhalts eines Dritten, soweit dies in der Branche des Versicherungsnehmers üblich ist und die Haftpflicht privatrechtlichen Inhalts aus branchenüblichen, standardisierten Verträgen insbesondere mit Behörden oder Körperschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie über den Umfang der gesetzlichen Haftpflicht hinausgeht.

### Vorsorgedeckung

Risiken, die nach Abschluss des Versicherungsvertrages neu entstehen, sind im Rahmen des bestehenden Vertrages – abweichend von Ziff. 4.2. AHB – bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssummen sofort versichert. Hinsichtlich Anzeige des neuen Risikos, Berechnung eines angemessenen Beitrags und der von der Vorsorge nicht betroffenen Risiken verweisen wir auf die AHB.

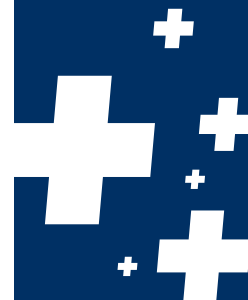
### Umwelt-Basisdeckung inkl. Regressrisiko

Mitversichert sind im Rahmen der Bedingungen Schäden durch Umwelteinwirkung (Umwelthaftpflicht-Basisversicherung). Das Umwelthaftpflicht-Regressrisiko gilt als eingeschlossen.

### Deckungskonzept – mitversicherte Positionen

- + Abwässerschäden
- + Ansprüche mitversicherter natürlicher Personen untereinander
- + Auslandsschäden aus: indirektem Export weltweit; direktem Export ins europäische

- Ausland; Auslandsmontage im europäischen Ausland; Geschäftsreisen weltweit; Teilnahme an Ausstellungen/Messen weltweit
- + Bauherren-Haftpflicht – ohne Begrenzung der Höhe der Bausumme
- + Be- und Entladeschäden
- + Belegschafts- und Besucherhabe inkl. Abhandenkommen von Kraftfahrzeugen
- + Energiemehrkosten
- + Gutachter- und Sachverständigentätigkeit
- + Internetnutzung
- + Kraftfahrzeuge inkl. Arbeitsmaschinen – soweit nicht zulassungs- und nicht versicherungspflichtig
- + Leistungsvergabe an Subunternehmer bis zu einer jährlichen Auftragssumme von 100.000 EUR
- + Leitungsschäden
- + Mängelbeseitigungsnebenkosten
- + Mangelfolgeschäden wegen Fehlens vereinbarter Eigenschaften
- + Mietsachschäden an unbeweglichen Sachen
- + Mietsachschäden an Arbeitsgeräten, die der VN aus Anlass von Arbeiten auf der Baustelle von am Bau tätigen Unternehmen geliehen oder gemietet hat (max. 25.000 EUR)
- + Mietsachschäden anlässlich Geschäftsreisen
- + Nachhaftung von bis zu fünf Jahren bei Produktions-, Betriebs- und Lieferungs Einstellung
- + Privathaftpflichtversicherung für den Inhaber (Kompakt-Paket); subsidiär
- + Schäden durch Medienverluste
- + Schlüsselschäden
- + Strahlenschäden in Höhe der vereinbarten Versicherungssumme(n)
- + Tätigkeitsschäden (je nach Wahl der Versicherungssumme)
- + Teilnahme an Arbeits- und Liefergemeinschaften
- + Umwelthaftpflicht-Basisdeckung einschließlich Kleingebinde bis 250 Liter/kg je Einzelbehälter bis 1000 Liter/kg Gesamtlagermenge, Leichtflüssigkeitsabscheider (z. B. Öl-, Benzinabscheider) bis Nenngroße 15, Fett-, Stärkeabscheider bis Nenngroße 30
- + Umwelthaftpflicht-Regressrisiko
- + Vermögensschäden
- + Vermögensschäden aus der Verletzung von Datenschutzgesetzen im Rahmen der Versicherungssumme für Vermögensschäden
- + Vertragshaftung
- + Vorsorgedeckung mit den vertraglichen Versicherungssummen



## Ausschlusstbestände

Nicht versichert sind u. a.

- + Anlagen, die unter die Umwelthaftpflichtversicherung nach dem „Umwelthaftpflicht-Modell“ fallen, zum Beispiel Heizöltanks, d.h. Anlagen nach § 22 Abs. 2 WHG. Vgl. z.B. Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung
- + Gabelstapler, wenn diese eine bauartbedingte Höchstgeschwindigkeit von mehr als 6 km/h erreichen. Hier ist in der Regel eine gesonderte Kraftfahrzeug-Haftpflichtversicherung erforderlich.

Weitere wichtige Ausschlusstbestände entnehmen Sie bitte dem Bedingungswerk.

## Kombinationsmöglichkeiten Deckungs- und Versicherungssummen

Für den Grundversicherungsschutz empfehlen wir die Varianten mit der Pauschaldeckungssumme von:

- + 2 Mio. EUR für Personen-, Sach- und Vermögensschäden und 2 Mio. EUR für die Umwelt-Basis-/Regress-Versicherung oder
- + 5 Mio. EUR für Personen-, Sach- und Vermögensschäden und 5 Mio. EUR für die Umwelt-Basis-/Regress-Versicherung

Je nach individueller Risikoeinschätzung können die beschriebenen Tätigkeitsschäden bis zu folgenden Beträgen versichert werden:

- + 100.000 EUR
- + 200.000 EUR
- + 300.000 EUR
- + 400.000 EUR
- + 500.000 EUR

## Selbstbehalt

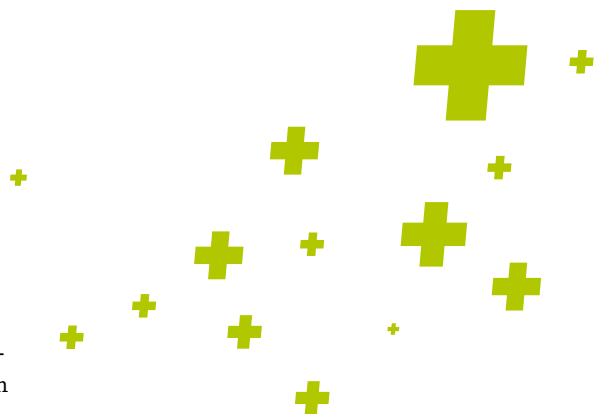
Die Vereinbarung eines Selbstbehaltes pro Schadensfall führt zu einer eindeutig sinnvollen Beitragsminderung. Die Selbstverpflichtung, Schäden bis zu einer Größenordnung von z. B. 500 EUR oder 1.000 EUR nicht dem Haftpflichtversicherer zu melden, vermeidet darüber hinaus unnötigen Verwaltungsaufwand für den Versicherungsnehmer wie für den Versicherer.

## Beitragsregulierung (Beitragsanpassung)

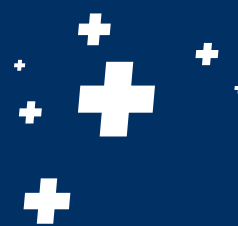
Innerhalb eines Monats nach Zugang der Aufforderung hat der Versicherungsnehmer mitzuteilen, ob und welche Änderungen des versicherten Risikos gegenüber früheren Angaben eingetreten sind. Danach wird der neue Beitrag berechnet. Bei einer Erhöhung oder Erweiterung des Risikos erfolgt diese Berichtigung ab dem Zeitpunkt der Veränderung, beim Wegfall versicherter Risiken ab dem Zeitpunkt des Eingangs der Mitteilung beim Versicherer.

## Auszug aus Ziff. 5 AHB: Leistungen/Vollmachten

„Berechtigt sind Schadenersatzverpflichtungen dann, wenn der Versicherungsnehmer aufgrund Gesetzes, richterlicher Entscheidung, Anerkenntnisses oder Vergleiches zur Entschädigung verpflichtet ist. Anerkenntnisse und Vergleiche müssen vom Versicherer abgegeben oder geschlossen sein. Der Versicherer ist bevollmächtigt, alle ihm zur Abwicklung des Schadens oder Abwehr der Schadenersatzansprüche zweckmäßig erscheinenden Erklärungen im Namen des Versicherungsnehmers abzugeben. In einem Rechtsstreit gegen den Versicherungsnehmer ist der Versicherer zur Prozessführung bevollmächtigt. Er führt den Rechtsstreit im Namen des Versicherungsnehmers auf seine Kosten.“







#### **Haftungsausschluss/Hesse + Partner Dienstleistungsspektrum**

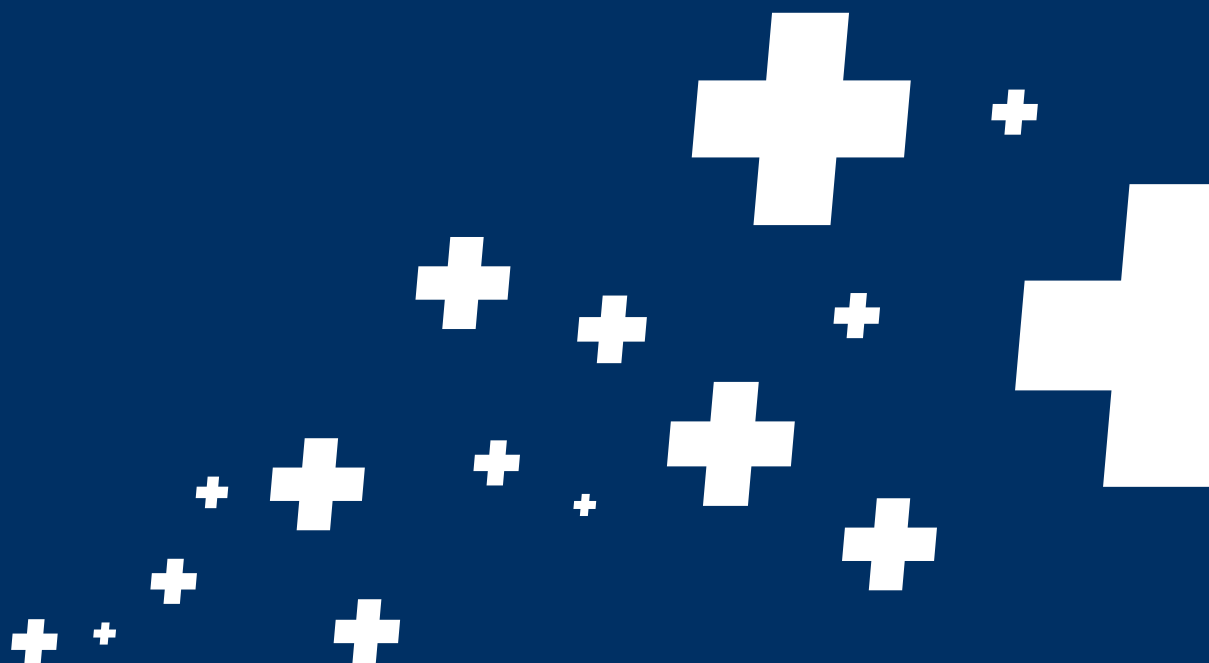
Hesse + Partner sind Versicherungsmakler und übernehmen keine Haftung für den Inhalt. Zu Grunde gelegt wird stets das Tarif- und Bedingungsmerk des jeweiligen Versicherers, welches vom Dargestellten abweichen kann. Die hier ausgewählten Konzepte sind als Beispiele zu verstehen.

Neben dem beschriebenen Leistungsspektrum bieten Hesse + Partner Beratung in verwandten Sparten – von der Inhaltsversicherung für den Bauhandwerker (Werkstatt, Lager, Büro) bis zur Feuer- und Betriebsunterbrechungsversicherung für das Industrieunternehmen. Unsere Spezialisten betreuen Sie außerdem in den Bereichen Renten-, Kranken-, Berufsunfähigkeits-/Unfall-/Invaliditätsversicherung, Risikolebensversicherung, Rechtsschutzversicherung u. v. m.

Wir erarbeiten ganzheitliche Konzepte für Unternehmen, Freiberufler und Privatkunden inkl. Überprüfung der bestehenden Absicherungen auf Lücken, Überversicherung und Potenzial für Kostensenkung bzw. Leistungsverbesserung.

Zusammenstellung: Peter A. Schulze und Harald Glandorf, Hesse + Partner GmbH, Bremen

Bremen, 06.2007



Osterdeich 121  
28205 Bremen

Fon 0421. 499 82-0  
Fax 0421. 499 82-40

[www.hesse.de](http://www.hesse.de)  
[info@hesse.de](mailto:info@hesse.de)



Hesse + Partner