

Lernskript

Sachversicherung

Wohngebäudeversicherung

Lernskript: Wohngebäudeversicherung

ISBN 3-89872-208-2

© inside Verlag für neue Medien GmbH

Auf der Hüls 190
52068 Aachen
Tel.: 0241-18292-0

Texte und Tabellen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Der Verlag kann für eventuell verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung übernehmen. Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten.

Kein Teil des Lernskripts darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags in irgendeiner Form durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere Verfahren reproduziert oder in eine für Maschinen, insbesondere Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden. Auch die Rechte der Wiedergabe durch Vortrag, Funk und Fernsehen sind vorbehalten.

10. überarbeitete Auflage 2010 (Stand: Februar 2010)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Einführung	8
1.1 Markt und Chancen	9
1.2 Bedarf	10
1.3 Zielgruppen	12
2 Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden	15
2.1 Versicherte Sachen	16
2.2 Feuer	18
2.3 Leitungswasser	20
2.3.1 Nässeschäden	20
2.3.2 Bruchschäden innerhalb von Gebäuden	22
2.3.3 Bruchschäden außerhalb von Gebäuden	23
2.4 Sturm/Hagel	23
2.5 Versicherte Schäden	25
2.6 Nichtversicherte Gefahren und Schäden	25
2.7 Einschließbare Schäden und Gefahren	27
3 Versicherte Kosten – Versicherter Mietausfall	34
3.1 Versicherte Kosten	35
3.2 Versicherter Mietausfall	36
4 Versicherungswert – Versicherungssumme	40
4.1 Gleitende Neuwertversicherung	41
4.1.1 Ermittlung der Versicherungssumme „Wert 1914“	43
4.2 Unterversicherung	45
4.3 Wohnflächenmodell	46
5 Entschädigung	50
5.1 Höhe der Entschädigung	51
5.2 Mehrkosten infolge behördlicher Auflagen	52
6 Prämienrichtlinien	56
6.1 Risikomerkmale	57
6.2 Tarifaufbau I	59
6.3 Tarifaufbau II	60
7 Versicherungsrechtliche Bestimmungen	63
7.1 Vorvertragliche Anzeigepflicht	64
7.2 Obliegenheiten bei Gefahrerhöhung	65
7.3 Obliegenheiten während des Versicherungsfalles	67
7.4 Sicherheitsvorschriften	68
7.5 Veräußerung	69
Lösungen: Fragen zur Wiederholung Kapitel 1-7	74

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Anhang	95
Schlagwortregister	105

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

2.1 Versicherte Sachen

Der Versicherungsschutz umfasst die im Versicherungsschein bezeichneten Gebäude. (§5 Nr. 1 VGB 2008)

„Gebäude [...] sind mit dem Erdboden verbundene Bauwerke, die der überwiegenden Nutzung zu Wohnzwecken bestimmt sind und gegen äußere Einflüsse schützen können.“ (§5 Nr. 2 a) VGB 2008)

Ein Gebäude muss nicht notwendigerweise geschlossen sein, um seine Schutzfunktion erfüllen zu können. Rohbauten oder Parkhäuser sind auch bereits als Gebäude anzusehen.

Es ist möglich, Nebengebäude wie Ställe, Schuppen, Garagen oder Gartenhäuschen mitzuversichern. Sie müssen allerdings ausdrücklich im Antrag als Nebengebäude aufgeführt sein.

Auch Gebäudebestandteile sind mitversichert.

Unter Gebäudebestandteilen versteht man ins Gebäude eingefügte Sachen oder verbautes Material, das durch den Einbau seine „Selbstständigkeit“ verloren hat.

Als Unterscheidungskriterium kann gelten, dass man diese Sachen bei einem Auszug nicht ohne Weiteres mitnehmen kann.

Gebäudebestandteile sind z.B. Fenster und Türen, Decken- und Wandvertäfelungen, Heizungsanlagen, sanitäre Einrichtungen, Einbaumöbel/-küchen, die nicht serienmäßig produziert, sondern speziell für das Gebäude geplant und gefertigt wurden, Sonnenkollektoren, verklebte Teppich- und PVC-Böden oder Tapeten.

Zu Gebäudebestandteilen gehören auch Sachen, die außen am Gebäude befestigt oder mit ihm verbunden sind, wie z.B.:

- Einbruchmeldeanlagen
- Dachrinnen
- Markisen
- Rundfunk- und Fernsehantennen
- Satellitenschüsseln
- Balkongeländer

Grundsätzlich versichert ist neben dem Gebäude und dessen Bestandteilen auch Zubehör, das der Instandhaltung bzw. überwiegenden Zweckbestimmung des versicherten Gebäudes dient. Dieses Zubehör kann entweder außen am Gebäude angebracht sein oder kann sich im Gebäude befinden. (§5 Nr. 2 c) VGB 2008)



Nebengebäude

Gebäudebestandteile

Zubehör

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

Zum versicherten Zubehör, welches der Instandhaltung eines Gebäudes dient, gehören alle Sachen, die der Pflege, Wartung, Reparatur und Reinigung des versicherten Gebäudes dienen, wie z.B.:

Zubehör zur Instandhaltung

- Fassadenfarbe
- Werkzeug
- Ersatzdachziegel
- Ersatzfliesen

Zum versicherten Zubehör, welches der überwiegenden Zweckbestimmung des versicherten Gebäudes dient, gehören alle Sachen, die der Bewohnbarkeit des versicherten Gebäudes dienen, wie z.B.:

Zubehör zur überwiegenden Zweckbestimmung

- Hausbriefkästen
- Brennstoffvorräte
- Balkonkästen
- Gemeinschaftswaschmaschinen
- Gemeinschaftstrockner
- Handfeuerlöscher
- Treppenhauslampen

Nicht automatisch, sondern nur **durch besondere Vereinbarung** einschließbar sind dagegen:

- weiteres Zubehör, das gewerblichen Zwecken dient, wie z.B.:
 - Geschäftsbriefkasten
 - Hinweisschilder
 - Leuchtreklame
 - Werbeschilder
- sonstige Grundstücksbestandteile, wie z.B.:
 - Carports
 - Gewächs- und Gartenhäuser
 - Grundstückseinfriedungen (auch Hecken)
 - Hof- und Gehwegbefestigungen
 - Hundehütten
 - Mast- und Freileitungen
 - Wege- und Gartenbeleuchtungen

Weiteres Zubehör

Die Mitversicherung kann beantragt werden und schlägt i.d.R. mit einem Mehrbeitrag zu Buche. (§5 Nr. 4 c) VGB 2008)

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

Photovoltaikanlagen sind – ebenso wie deren zugehörige Installationen (z.B. Solarmodule, Montagerahmen, Befestigungselemente, Mess, Steuer- und Regeltechnik, Wechselrichter und Verkabelung) – nicht versichert. Diese können jedoch in den Versicherungsschutz gegen Mehrbeitrag eingeschlossen werden, wenn sie auf dem Hausdach befestigt sind. (§5 Nr. 3 a), Nr. 4 a) VGB 2008)

Photovoltaikanlagen

Werden Sachen in das Gebäude eingefügt – nicht aber ausgetauscht –, die ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer auf seine Kosten übernommen oder beschafft hat und für die er vereinbarungsgemäß die Gefahr trägt, sind sie in der Wohngebäudeversicherung **nicht mitversichert**, denn sie befinden sich nicht im Eigentum des Mieters oder des Wohnungseigentümers. Eine Mitversicherung kann jedoch vereinbart werden. (§5 Nr. 3 b), Nr. 4 b) VGB 2008)

Mietereinbauten

Elektronisch gespeicherte Daten und Programme sind in der Wohngebäudeversicherung nicht versichert. Es besteht jedoch die Möglichkeit die Klausel 7168 „Datenrettungskosten“ in den Vertrag einzuschließen. Damit sind die tatsächlich entstandenen, notwendigen Kosten für die technische Wiederherstellung – und nicht der Wiederbeschaffung – von elektronisch gespeicherten, ausschließlich für die private Nutzung bestimmten Daten (maschinenlesbare Informationen) und Programmen versichert. (§5 Nr. 3 c), Klausel 7168 VGB 2008)

Elektronisch gespeicherte Daten und Programme

2.2 Feuer

In der Wohngebäudeversicherung sind drei Gefahrengruppen versicherbar:

- Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder seiner Ladung
- Leitungswasser
- Sturm/Hagel

(§1 Nr. 1 a) VGB 2008)



Die Feuerversicherung hat innerhalb der Wohngebäudeversicherung eine zentrale Bedeutung. Hier liegt die Versicherungsdichte bei annähernd 100%.

Feuerversicherung

In der Feuerversicherung sind Schäden durch folgende Gefahren versichert:

- Brand
- Blitzschlag
- Explosion
- Implosion

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

- Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder seiner Ladung

(§2 Nr. 1 VGB 2008)

Brand ist per Definition „ein Feuer, das ohne einen bestimmungsgemäßen Herd entstanden ist oder ihn verlassen hat und das sich aus eigener Kraft auszubreiten vermag.“

(§2 Nr. 2 VGB 2008)



Bestimmungsgemäßer Herd

Ein bestimmungsgemäßer Herd ist dazu da, Feuer zu erzeugen, zu unterhalten oder zu „beherbergen“, z.B. an einem Streichholz, in einer Gasheizung, einem offenen Kamin, einer Zigarette oder einer Kerze. Geht das Feuer aber auf andere Sachen über und breitet es sich aus eigener Kraft aus, handelt es sich bedingungsgemäß um einen Brand.

Auch Schäden durch Explosionen oder Implosionen sind in der Wohngebäudeversicherung nach den folgenden Definitionen versichert:

„Explosion ist eine auf dem Ausdehnungsbestreben von Gasen oder Dämpfen beruhende plötzlich verlaufende Kraftäußerung.

Eine Explosion eines Behälters (Kessel, Rohrleitung usw.) liegt nur vor, wenn seine Wandung in einem solchen Umfang zerrissen wird, dass ein plötzlicher Ausgleich des Druckunterschieds innerhalb und außerhalb des Behälters stattfindet. Wird im Innern eines Behälters eine Explosion durch chemische Umsetzung hervorgerufen, so ist ein Zerreißen seiner Wandung nicht erforderlich.“ (§2 Nr. 4 a) VGB 2008)



„Implosion ist plötzlicher, unvorhersehbarer Zusammenfall eines Hohlkörpers durch äußeren Überdruck infolge eines inneren Unterdrucks.“ (§2 Nr. 4 b) VGB 2008)

Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind:

- Schäden durch Erdbeben
- Sengschäden*
- Schäden an Verbrennungskraftmaschinen, die durch die im Verbrennungsraum auftretenden Explosionen entstehen, sowie Schäden, die an Schaltorganen von elektrischen Schaltern durch den in ihnen auftretenden Gasdruck entstehen*
- Nutzfeuer- und Bearbeitungsschäden durch Wärme*

(§2 Nr. 5 VGB 2008)

* Diese Schäden sind als Folgeschaden eines versicherten Sachschadens jedoch versichert.

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

Ein Nutzfeuer ist ein Feuer, das an einem dafür vorgesehenen Ort entsteht und einem beabsichtigten Zweck dient (z.B. Feuer im Kamin, Feuer in der Gastherme, Feuer im Gartengrill, Feuer auf dem Gas-herd, Feuer im Heizungskessel). Fängt z.B. eine Gastherme an zu brennen und beschädigt durch den Brand die umliegenden Wände und die Decke durch Rauch und Ruß, so wird der Schaden an den Wänden und der Decke ersetzt, da bei ihnen der Brandbegriff als Schadengrund erfüllt ist.

Der Schaden an der Gastherme jedoch wird nicht ersetzt, da in ihr Nutzfeuer erzeugt wird und es sich somit um einen Schaden durch Nutzfeuer handelt.



Überspannungs-, Überstrom- und Kurzschlusschäden an elektrischen Einrichtungen sind nur dann versichert, wenn

- versicherte Sachen direkt durch einen Blitz getroffen werden oder
- an Sachen, die sich auf dem Grundstück befinden, auf dem der Versicherungsort liegt, durch Blitzschlag Schaden angerichtet wurde. (§2 Nr. 3 VGB 2008)

Überspannungsschäden durch Blitz, die nicht unter den Versicherungsschutz nach §2 Nr. 3 VGB 2008 fallen, können per Klausel 7160 in den Versicherungsschutz eingeschlossen werden.

2.3 Leitungswasser

In der Gefahrengruppe Leitungswasser werden folgende Gefahren versichert:

- Nässeschäden,
- Bruchschäden innerhalb von Gebäuden und
- Bruchschäden außerhalb von Gebäuden.

2.3.1 Nässeschäden

Mehr als die Hälfte aller in der Wohngebäudeversicherung regulierten Schäden entsteht durch Leitungswasser.



Leitungswasser

Leitungswasser ist bedingungsgemäß Wasser, das sich in

- den Zu- oder Ableitungsrohren der Wasserversorgung oder den damit verbundenen Schläuchen,
- mit den Zu- und Ableitungsrohren der Wasserversorgung verbundenen Einrichtungen,

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

- Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung,
- Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen,
- Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen,
- Aquarien oder Wasserbetten

befindet. (§3 Nr. 3 VGB 2008)

Dem Leitungswasser gleichgestellt sind Sole, Öle, Kühl- und Kältemittel aus Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen sowie Wasserdampf. (§3 Nr. 3 VGB 2008)

Voraussetzungen für einen versicherten Leitungswasserschaden sind:

1. Der Schaden muss durch bedingungsgemäßes Leitungswasser verursacht werden.
2. Das Leitungswasser muss bestimmungswidrig, d.h. gegen den Willen des VN, ausgetreten sein.
3. Eine versicherte Sache muss durch das bestimmungswidrig ausgetretene Leitungswasser zerstört, beschädigt oder abhandengekommen sein.



Folgende Schäden durch Leitungswasser sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen:

- Regenwasser aus Fallrohren
- Plansch- oder Reinigungswasser
- Schwamm
- Grundwasser, stehendes oder fließendes Gewässer, Überschwemmung oder Witterungsniederschläge oder ein durch diese Ursachen hervorgerufener Rückstau
- Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch
- Erdsenkung oder Erdrutsch, es sei denn, dass bedingungsgemäßes Leitungswasser die Erdsenkung oder den Erdrutsch verursacht hat
- Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder seiner Ladung
- Öffnen der Sprinkler oder Bedienen der Berieselungsdüsen wegen eines Brandes, durch Druckproben oder durch Umbauten oder Reparaturarbeiten an dem versicherten Gebäude oder an der Sprinkler- oder Berieselungsanlage
- Sturm, Hagel
- Leitungswasser aus Eimern, Gießkannen oder sonstigen mobilen Behältnissen

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

- Schäden an Gebäuden oder an Gebäudeteilen, die nicht bezugsfertig sind und an den in diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen befindlichen Sachen

(§3 Nr. 4 VGB 2008)

2.3.2 Bruchschäden innerhalb von Gebäuden

Im Rahmen der Leitungswasserversicherung ist nicht nur der Wasserschaden am Gebäude, sondern auch der Bruchschaden am Rohr versichert – also das Auswechseln des gebrochenen Rohrstücks mit Neben- und Folgearbeiten.

Bruchschäden an Rohren

Rohre können z.B.

- infolge plötzlichen Überdrucks bersten,
- durch gefrierendes Wasser platzen,
- Lochfraß bzw. Korrosion zum Opfer fallen.

Innerhalb des Baukörpers eines versicherten Gebäudes leistet die Leitungswasserversicherung Entschädigungen für frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren

- der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungsrohre) oder den damit verbundenen Schläuchen,
- der Warmwasser- oder Dampfheizung sowie Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen,
- von Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen,

sofern diese Rohre nicht Bestandteil von Heizkesseln, Boilern oder vergleichbaren Anlagen sind. (§3 Nr. 1a) VGB 2008)

Der Bereich zwischen den Fundamenten unterhalb des Gebäudes gilt dabei nicht als innerhalb eines Gebäudes.

Für Leitungswasser führende Installationen, wie

Installationen

- Badeeinrichtungen*,
- Waschbecken*,
- Spülklosetts*,
- Armaturen* (z.B. Wasserhähne, Absperrhähne, Ventile, Geruchsverschlüsse, Wassermesser),
- Heizkörper,
- Heizkessel, Boiler oder vergleichbare Teile von Warmwasser- oder Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen

Kapitel 2: Versicherte Sachen, Gefahren und Schäden

besteht ausschließlich im Falle von frostbedingten Bruchschäden Versicherungsschutz. (§3 Nr. 1 b) VGB 2008)

* Versicherungsschutz besteht auch für deren Anschlusschläuche.

Befindet sich eine Solarheizungsanlage auf dem Dach des versicherten Gebäudes, gelten deren Rohre als innerhalb des Gebäudes.

2.3.3 Bruchschäden außerhalb von Gebäuden

Außerhalb versicherter Gebäude sind Frost- und sonstige Bruchschäden versichert, die

Bruch- und Frostschäden

- die Zuleitungsrohre der Wasserversorgung oder
- Rohre der Warmwasserheizungs- oder Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen

betreffen, soweit diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden und der Versicherungsnehmer dafür die Gefahr trägt. (§3 Nr. 2 VGB 2008)

2.4 Sturm/Hagel

Die Gefahren Sturm und Hagel wurden nach mehreren sehr heftigen Hagelschauern bereits mit der Neufassung der VGB im Jahre 1988 in einer Gefahrengruppe zusammengefasst.



Unter Sturm versteht man eine „wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8 nach Beaufort (Windgeschwindigkeit mind. 63 km/Stunde).“ (§4 Nr. 2 VGB 2008)



Sturm

Die Windstärke ist, trotz einer Vielzahl von Wetterstationen, an einem bestimmten Ort nachträglich nicht immer eindeutig feststellbar. Daher wird Sturm unterstellt, wenn in der Umgebung des Versicherungsgrundstücks Schäden an Gebäuden in einwandfreiem Zustand oder an ebenso widerstandsfähigen anderen Sachen angerichtet wurden. Dieses Verfahren bezeichnet man als Beweiserleichterung. (§4 Nr. 2 a) VGB 2008)

Eine andere Möglichkeit, einen Sturm zu belegen, besteht darin, dass der Versicherungsnehmer nachweist, dass der Schaden wegen des einwandfreien Zustands des versicherten Gebäudes oder des Gebäudes, in dem sich die versicherten Sachen befunden haben, oder mit diesem Gebäude baulich verbundenen Gebäuden nur durch Sturm entstanden sein kann. (§4 Nr. 2 b) VGB 2008)