

# SV ImmobilienSchutz 2021

## Annahmerichtlinien

Stand September 2024

Nur für den internen Gebrauch!

## Inhaltsübersicht

	Seite(n)
1. Allgemeiner Teil	3-6
2. Gebäude	7-12
3. Glas	13
4. Haftpflicht	14-15
5. Schutzbrief Mehrfamilienhaus	16
6. Anlage: Behandlung von Garagen	17

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Geschäftsgebiet.....	3
1.2.	Zielgruppe für die Rahmenvereinbarung.....	3
1.3.	Rahmenvertragsnehmer- und Versicherungsnehmerstellung.....	4
1.4.	Antragsfragen.....	4
1.5.	Beginn und Ende des Versicherungsschutzes.....	4
1.6.	Vorläufige Deckung.....	5
1.7.	Hauptfälligkeit.....	5
1.8.	Laufzeit.....	5
1.9.	Zahlungsweise und Ratenzahlungszuschlag.....	5
1.10.	Versicherungsteuer.....	5
1.11.	Tarifliche Nachlässe (spartenübergreifend).....	6
1.12.	Selbstbehalte.....	6
1.13.	Unterschrift.....	6
1.14.	Anfragepflichtige Risiken (spartenübergreifend).....	6
1.15.	Bedingungswerke.....	6
2.	Gebäude.....	7
2.1.	Allgemeine Bestimmungen.....	7
2.2.	Nicht versicherbare Gebäude.....	7
2.3.	Nicht versicherbare Risiken in der Gebäudeversicherung.....	8
2.4.	Direktionsanfragepflichtige Risiken.....	8
2.4.1.	Rahmenvertrag.....	8
2.4.2.	Einzelvertrag.....	8
2.5.	Stückzahlen-Modell für Wohn-/Gewerbeeinheiten (STZ).....	9
2.6.	Versicherungssummen-Modell Wert 1914 (VSU).....	9
2.7.	Versicherbare Gefahren.....	9
2.8.	Zusätzliche Bausteine.....	10
2.8.1.	Baustein Haustechnik.....	10
2.8.2.	Baustein Photovoltaik.....	10
2.9.	Feuer-Rohbauversicherung und Beginn des Versicherungsschutzes.....	10
2.10.	Gefahrengruppe Erweiterte Elementargefahren.....	11
2.10.1.	Zonierung.....	11
2.10.2.	Standard-Selbstbehalte.....	11
2.11.	Bauartklassen und Fertighausgruppen.....	12
2.11.1.	Bauartklassen (BAK).....	12
2.11.2.	Fertighausgruppen (FHG).....	12
2.12.	Neubaunachlass.....	12
3.	Gebäude-Glas.....	13
3.1.	Umfang der versicherbaren Gebäude-Glas-Pauschalversicherung.....	13
3.2.	Direktionsanfragepflichtige Risiken.....	13
3.3.	Versicherung von Solaranlagen.....	13
4.	Haftpflicht.....	14
4.1.	Umfang der versicherbaren Risiken.....	14
4.2.	Direktionsanfragepflichtige Risiken.....	14
4.3.	Versicherungssummen.....	14
4.4.	Hinweis zur Versicherung von "sonstigen" gewässerschädlichen Stoffen.....	14
4.5.	Hinweis zu den Anforderungen an Tankanlagen.....	15
5.	Schutzbrief Mehrfamilienhaus.....	16
5.1.	Versicherbare Gebäude.....	16
5.2.	Direktionsanfragepflichtige Risiken.....	16
6.	Anlage: Behandlung von Garagen.....	17

# 1. Allgemeiner Teil

## 1.1. Geschäftsgebiet

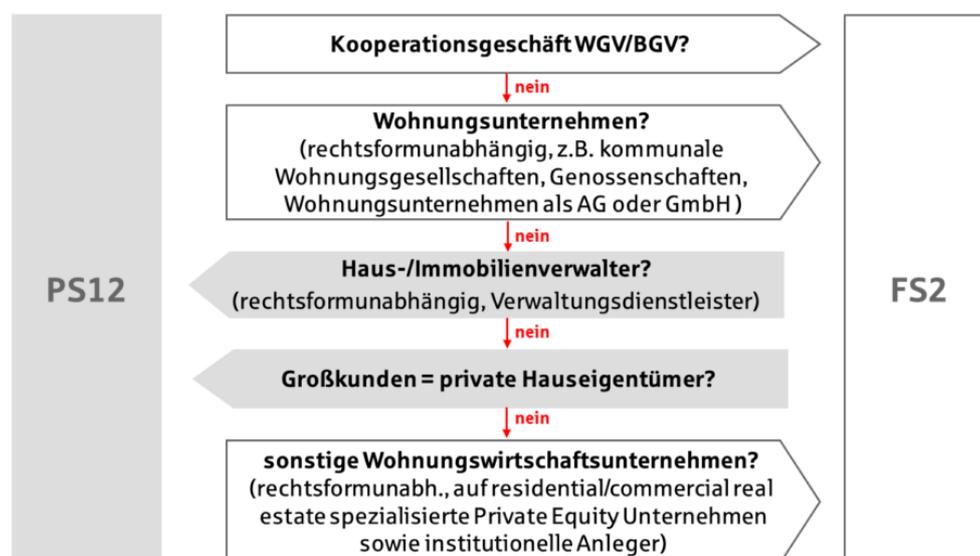
Der SV ImmobilienSchutz steht der unter Ziffer 1.2 genannten Zielgruppe offen.

Unser Geschäftsgebiet umfasst insbesondere das Gebiet der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen sowie im Bundesland Rheinland-Pfalz das Gebiet der ehemaligen Regierungsbezirke Montabaur und Rheinhessen.

Risiken außerhalb Deutschlands (innerhalb der Europäischen Union) können für die Zielgruppe von FS2 (siehe 1.2) in begründeten Ausnahmefällen versichert werden. Risiken in der Schweiz können ausdrücklich nicht angenommen werden.

## 1.2. Zielgruppe für die Rahmenvereinbarung

Die Akteure in der Wohnungswirtschaft lassen sich wie folgt zuordnen:



### Wohnungsunternehmen

Bau, Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermarktung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien im Eigenbestand der VN. Geringer Anteil an Verwaltung Fremdbestand ist unschädlich. Die Umsatzerlöse sind primär Mieterlöse; Umsatzerlöse aus Verwaltergebühren treten dahinter zurück.

### Haus- und Immobilienverwalter

Bewirtschaftung/Verwaltung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien (Miet- oder Eigentumswohnungen) Dritter. Geringer Umfang an eigenen Wohnungsbeständen ist unschädlich. Die Umsatzerlöse sind primär Gebühren der Eigentümer für die Verwaltungstätigkeit.

Die Rahmenvereinbarung SV ImmobilienSchutz kann abgeschlossen werden, wenn der zu versichernde Bestand aus **mindestens 20 Objekten oder 100 Wohneinheiten** besteht. Die Wohneinheiten müssen auf **mindestens drei Objekte** verteilt sein. Sämtliche Objekte und Wohneinheiten müssen bei der SV SparkassenVersicherung Gebäudeversicherung AG unter dem Rahmenvertrag versichert werden.

Sollte die Mindestanzahl während der Laufzeit der Rahmenvereinbarung unterschritten werden, können die speziellen Rahmenvertragskonditionen entfallen.

Für Unternehmer, die mit einem geringen Gebäudebestand ins Verwaltungsgeschäft "starten", kann der SV ImmobilienSchutz Starter vereinbart werden. In diesem Starter-Produkt braucht der zu versichernde Bestand nur aus **mindestens 10 Objekten oder 50 Wohneinheiten** zu bestehen. Die Wohneinheiten müssen aber auch hier auf **mindestens drei Objekte** verteilt sein. Sämtliche Objekte und Wohneinheiten müssen bei der SV SparkassenVersicherung Gebäudeversicherung AG unter dem Rahmenvertrag versichert werden.

Der SV ImmobilienSchutz kann für Wohngebäude mit einer maximalen gewerblichen Nutzung von 50 % der Gesamtfläche des Gebäudes abgeschlossen werden. Sofern die gewerbliche Nutzung über 50 % liegt, sind die gewünschten Versicherungen über die Fachabteilungen GI2 (Gebäudeversicherung) bzw. FS5 (Haftpflichtversicherung) in deren Produktpalette abzuschließen. Individualfälle sind mit den genannten Fachabteilungen abzustimmen.

### **1.3. Rahmenvertragsnehmer- und Versicherungsnehmerstellung**

Rahmenvertragsnehmer ist die Hausverwaltung oder ein anderer Akteur gemäß Ziffer 1.2.

Versicherungsnehmer eines unter dieser Rahmenvereinbarung geschlossenen Versicherungsvertrages (Einzel- oder Sammelvertrag) können sein:

- der Rahmenvertragsnehmer selbst, soweit sich das zu versichernde Objekt in dessen Eigentum befindet;
- der / die Eigentümer (beispielsweise Bruchteilseigentümer) oder die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) des zu versichernden Objektes, welches durch den Rahmenvertragsnehmer verwaltet wird;
- der obligatorisch Berechtigte (beispielsweise Mieter oder Pächter), soweit dieser für fremde Rechnung das Objekt versichert, welches durch den Rahmenvertragsnehmer verwaltet wird.

### **1.4. Antragsfragen**

Die Fragen im Antrag sind ein zentrales Element der Risikoselektion und -beurteilung und müssen - nicht zuletzt auch aus haftungsrechtlichen Gründen - sorgfältig beantwortet werden. Hierzu gehören beispielsweise die Frage nach dem Vorversicherer und einer evtl. Kündigung eines Vorvertrages sowie die Frage nach Vorschäden.

### **1.5. Beginn und Ende des Versicherungsschutzes**

Versicherungsbeginn kann frühestens für den Tag beantragt werden, an dem der Versicherungsnehmer den Antrag unterschreibt. Die Versicherung beginnt und endet jeweils zum im Versicherungsschein genannten Zeitpunkt.

Anträge werden nicht früher als ein Jahr vor dem gewünschten Versicherungsbeginn angenommen.

## 1.6. Vorläufige Deckung

Wenn wir vorläufigen Deckungsschutz gewähren, datieren wird den Vertragsbeginn auf den beantragten Beginn der vorläufigen Deckung zurück. Voraussetzung hierfür ist, dass der Antrag spätestens zehn Kalendertage nach diesem Zeitpunkt bei einer unserer Niederlassungen eingeht. Somit entsteht keine Lücke zwischen beantragtem und tatsächlich gewährtem Versicherungsschutz. Eine vorläufige Deckung ist darum nur notwendig, wenn der Kunde dies ausdrücklich wünscht.

## 1.7. Hauptfälligkeit

Die Hauptfälligkeit richtet sich nach der beantragten Hauptfälligkeit bzw. nach dem genannten Ablaufdatum.

## 1.8. Laufzeit

Als Laufzeiten können ein oder drei Jahre gewählt werden. Die Laufzeit einer evtl. beitragsfreien Feuerrohbauversicherung bleibt dabei unberücksichtigt.

Wird der Vertrag nicht gekündigt, so verlängert er sich automatisch um ein weiteres Jahr.

## 1.9. Zahlungsweise und Ratenzahlungszuschlag

Neben der jährlichen Zahlungsweise kann auch halbjährliche, vierteljährliche und monatliche Zahlungsweise vereinbart werden. Die monatliche Zahlungsweise ist nur in Verbindung mit einer Einzugsermächtigung möglich. Es fallen dabei grundsätzlich folgende Ratenzahlungszuschläge an:

Zahlungsweise	Zuschlag
Halbjährlich	3 %
Vierteljährlich	5 %
Monatlich	5 %

## 1.10. Versicherungsteuer

Es gelten die aktuellen gesetzlichen Versicherungssteuersätze. Die Versicherungsteuer wird aus dem Tarifbeitrag (ggf. mit Ratenzuschlag) berechnet. Da die Versicherungsteuer auf unterschiedliche Bemessungsgrundlagen (Prozent des Nettobeitrags) zurückgreift, ergibt sich mit Stand 01.01.2021 folgende Übersicht:

Sparte	Steuer	Bemessungs- grundlage	Steuer effektiv (% des Netto- beitrages)
<b>Verbundene Wohngebäudeversicherung</b>			
ohne Feuerrisiko	19,00 %	100,00 %	19,00 %
mit Feuerrisiko	19,00 %	86,00 %	16,34 %
nur Feuerrisiko	22,00 %	60,00 %	13,20 %
nur Feuerrisiko mit Zusatzbaustein: Photovoltaik-nur Feuer	22,00 %	60,00 %	13,20 %
nur Feuerrisiko mit Zusatzbaustein(en): Photovoltaik-Feuer + weitere Gefahren + EAV, Haustechnik, Weitere Gefahren und/oder Unbenannte Gefahren.	19,00 %	86,00 %	16,34 %
Wird/werden die Zusatzbausteine gekündigt und verbleibt allein Feuer- solo, so gilt der Steuersatz für "nur Feuer"	22,00 %	60,00 %	13,20 %
<b>Übrige Sparten</b>			
einheitlich	19,00 %	100,00 %	19,00 %

## 1.11. Tarifliche Nachlässe (spartenübergreifend)

### Dauernachlass

Der Dauernachlass für Verträge mit einer Laufzeit von mindestens 3 Jahren beträgt 10 %.

## 1.12. Selbstbehalte

Ist eine Selbstbeteiligung vereinbart und anzuwenden, wird die Entschädigungsleistung je Versicherungsfall um den vereinbarten Selbstbehalt gekürzt.

## 1.13. Unterschrift

Das Antragsformular bzw. das FS2-Angebot müssen vom Antragsteller unterschrieben werden.

## 1.14. Anfragepflichtige Risiken (spartenübergreifend)

In folgenden Fällen ist eine Direktionsanfrage (DA) erforderlich:

- Vom Vorversicherer oder der SV gekündigte Versicherungen
- Weitere HUS-Verträge bei der SV, die sich im qualifizierten Mahnverfahren (§ 38 VVG) befinden
- Risiken außerhalb des Geschäftsgebietes der SV (siehe Ziffer 1.1)
- Alle Risiken, die einen Treffer aus dem Hinweis- und Informationssystem (HIS) erzeugen

Beachten Sie auch die Regelungen zu anfragepflichtigen Risiken in der Gebäude-, Glas- und Haftpflichtversicherung.

## 1.15. Bedingungswerke

Sparte	Bedingungsname	Abkürzung	Vordruck
Gebäude	Allgemeine Bedingungen für die Gebäudeversicherung des SV ImmobilienSchutzes	SVIMMO	23-721
	Besondere Bedingungen zum SV ImmobilienSchutz für die private Wohnungswirtschaft	SVIMMO BBWOW P	23-722
	Besondere Vereinbarungen zur Mitversicherung von Photovoltaikanlagen	SVIMMO BBPhoto	23-776
	Besondere Bedingungen zur Mitversicherung von Haustechnischen Anlagen	SVIMMO BBHautek	23-775
	Besondere Bedingungen zur Mitversicherung Weiterer Gefahren	SVIMMO BBWeitG	23-777
	Besondere Bedingungen zur Mitversicherung der äußeren Einwirkung von unbenannten Gefahren	SVIMMO- BBUnbG	23-778
Glas	SV Allgemeine Bedingungen für die Glasversicherung	SVAGlB	29-215
Haftpflicht	Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung	SVAHB	43-006
	Risikobeschreibungen, Besondere Bedingungen und Erläuterungen zur Haftpflichtversicherung von privaten Haftpflicht-Risiken	SVRBE-Privat	43-007
	Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden	AVB	23-880
	Besondere Vereinbarungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte von Wohnungseigentümergeinschaften	VSH- Verw.beiräte	23-910

Für die folgenden Komponenten des SV ImmobilienSchutzes werden jeweils rechtlich selbstständige Verträge abgeschlossen, die unabhängig voneinander vereinbart und gekündigt werden können:

- Wohngebäudeversicherung (je Gebäude)
- Gebäudeglasversicherung (je Gebäude)
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung
- Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung
- Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für WEG-Beiräte
- Schutzbrief Mehrfamilienhaus.

Beachten Sie bitte, dass In der Wohngebäude- und der Gebäudeglasversicherung je Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) ein rechtlich selbstständiger Vertrag abgeschlossen wird.

#### Dazu ein Beispiel

Für ein Hauptgebäude mit zwei Nebengebäuden (1 Garage und 1 Schuppen) werden alle sechs Komponenten versichert. Daraus ergeben sich folgende rechtlich selbstständigen Verträge:

- 3 Wohngebäudeversicherungen (1 Haupt- und 2 Nebengebäude)
- 3 Gebäudeglasversicherungen (1 Haupt- und 2 Nebengebäude)
- 1 Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung
- 1 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung
- 1 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für WEG-Beiräte
- 1 Schutzbrief Mehrfamilienhaus

Zusätzliche Einschlüsse wie die Mitversicherung von

- weiteren oder unbenannten Gefahren
- haustechnischen und Photovoltaikanlagen
- Ableitungsrohren außerhalb des Gebäudes, etc.

begründen keine eigenen rechtlich selbstständigen Verträge.

## **2. Gebäude**

### **2.1. Allgemeine Bestimmungen**

Der SV ImmobilienSchutz kann für Wohngebäude mit einer maximalen gewerblichen Nutzung von 50 % der Gesamtfläche des Gebäudes und in zwei Varianten abgeschlossen werden:

- im Stückzahlen-Modell (STZ) für Objekte ab 3 Wohn-/Gewerbeeinheiten oder
- im Versicherungssummen-Modell (VSU) nach Wert 1914.

Die Vertragsbearbeitung in beiden Modellen erfolgt getrennt nach Zielgruppen in den Fachabteilungen PS12 und FS2 (siehe Ziffer 1.2).

### **2.2. Nicht versicherbare Gebäude**

Folgende Gebäude sind generell nicht versicherbar:

- Gebäude, die zum Abbruch bestimmt oder dem Verfall ausgesetzt sind oder ihren Wert ganz oder zum wesentlichen Teil verloren haben (Die Gefahren Feuer und Sturm/Hagel sind versicherbar, wenn ein Unternehmen des S-Verbundes Gläubiger ist - dann Direktionsanfrage für Deckung im Versicherungssummen-Modell)
- Bauten mit dauerhaft offenen Seiten
- Gewächshäuser und Wohnwagen
- Traglufthallen, Zelte und bewegliche Bauten (einschließlich deren Fundamente und Zubehör)

### **2.3. Nicht versicherbare Risiken in der Gebäudeversicherung**

Folgende Risiken sind generell nicht versicherbar:

- Das Terror-Risiko für Gebäude mit einem Neuwert ab 25 Mio. Euro (die Absicherung des Terrorrisikos ist über die Extremus Versicherungs-AG möglich)
- Die Gefahrengruppe Leitungswasser für leerstehende Gebäude/Objekte

### **2.4. Direktionsanfragepflichtige Risiken**

In folgenden Fällen ist eine Direktionsanfrage (DA) erforderlich:

#### **2.4.1. Rahmenvertrag**

- Die Gesamtschadenquote - gerechnet auf die letzten fünf Jahre über alle VGV-Gefahren - der zu versichernden Risiken eines Rahmenvertrages überschreitet 60 % (inkl. Reserven)

#### **2.4.2. Einzelvertrag**

- Zwei und mehr Vorschäden in den letzten 5 Jahren
- Im Bau befindliche Gebäude, die in absehbarer Zeit nicht fertiggestellt werden (z. B. Bauruine)
- Gebäude, die saniert werden
- Gebäude, die nicht genutzt werden (Feuer, Sturm/Hagel, erweiterte Elementar)
- Gebäude, die überwiegend nicht genutzt werden
- Nicht ständig bewohnte Gebäude, wie Ferien- und Wochenendhäuser, Land-, Jagd-, Garten- und Weinberghäuser
- Gebäude mit weicher Bedachung (BAK IV und V)
- Fertighäuser, die nicht unter FHG 1 - 3 fallen
- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen
- Gebäude, die älter als 50 Jahre sind
- Gebäude mit teilgewerblicher Nutzung, die der Betriebsarten-Klasse 4 (z. B. Altpapierhandel, Sägewerk) zugeordnet sind
- Gebäude außerhalb Baden-Württembergs, die in ZÜRS-Zone 4 liegen (erweiterte Elementar)
- Gebäuden, die keiner ZÜRS-Zone zuzuordnen sind und deren unmittelbare Nachbarschaftsgebäude sich nicht in ZÜRS-Zone 1, 2 oder 3 befinden und die weniger als 1.500 m Abstand zu einem Gewässer haben (erweiterte Elementar)
- Leitungswasser-Solovertrag (also ohne Feuer, Elementar)

## 2.5. Stückzahlen-Modell für Wohn-/Gewerbeeinheiten (STZ)

Das Stückzahlen-Modell gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit einer **durchschnittlichen Wohnfläche des zu versichernden Objektes von maximal 130 qm je Wohneinheit** und mit maximal 50 % Gewerbeanteil. Als Mehrfamilienhaus gelten Objekte mit 3 oder mehr Wohn-/ Gewerbeeinheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser sind deshalb nur über das Versicherungssummen-Modell zu versichern. Zudem können denkmalgeschützte Gebäude (Direktionsanfrage gemäß Nr. 2.4.2) generell nie im Stückzahlen-Modell versichert werden. Die Angebotsberechnungen müssen je Gebäude einzeln erfolgen (keine Zusammenlegung von nebeneinander stehenden Gebäuden).

Im Stückzahlen Modell sind Garagen / Carports<sup>1</sup>, Garten-, Gerätehäuser und Schuppen mit einer Fläche von je maximal 20 qm bedingungsgemäß mitversichert.

Garagen / Carports<sup>2</sup>, Garten- und Gerätehäuser sowie Schuppen größer als 20 qm sowie weitere Nebengebäude können separat als Nebengebäude versichert werden.

Für gewerbsmäßig vermietete Garagenflächen wird ein Zuschlag verlangt. Darunter fallen keine Stellplätze, die einer Wohnung zugeordnet sind und privat untervermietet wurden.

## 2.6. Versicherungssummen-Modell Wert 1914 (VSU)

Das Versicherungssummen-Modell kommt in Betracht für Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Sammelgaragen mit jeweils maximal 50 % Gewerbeanteil.

Garagen / Carports<sup>3</sup> sind bei baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude in dessen Versicherungssumme zu berücksichtigen. Besteht keine bauliche Verbindung, so sind sie als Nebengebäude zu versichern.

Garten-, Gerätehäuser und Schuppen mit einer Fläche von je maximal 20 qm sind bedingungsgemäß mitversichert. Garten-, Gerätehäuser und Schuppen größer als 20 qm sowie weitere Nebengebäude können separat versichert werden.

---

<sup>1</sup> siehe Anlage

<sup>2</sup> siehe Anlage

<sup>3</sup> siehe Anlage

<sup>4</sup> siehe Anlage

## 2.7. Versicherbare Gefahren

Die Wohngebäudeversicherung ist eine verbundene Gebäudeversicherung. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf Schäden durch:

- Feuer (einschließlich Brand, Blitzschlag und Explosion),
- Leitungswasser,
- Sturm/Hagel,
- Erweiterte Elementargefahren (Hochwasser, Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch),
- Weitere Gefahren (Böswillige Beschädigung, Streik, Aussperrung),
- Äußere Einwirkung von unbenannten Gefahren.

Die Gefahrengruppe Sturm/Hagel kann nur zusammen mit der Gefahrengruppe Feuer versichert werden. Die Gefahrengruppe weitere Elementargefahren kann ausschließlich in Verbindung mit der Gefahrengruppe Sturm/Hagel versichert werden.

Liegt das Risiko in Baden-Württemberg müssen mindestens die Gefahr Feuer und die Elementargefahren inkl. Sturm/Hagel versichert werden. Eine Abwahl der erweiterten Elementargefahren (Hochwasser, Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen,

Vulkanausbruch) ist ausschließlich in den ZÜRS-Zonen 3 und 4 möglich. Die Gefahr Sturm/Hagel bleibt jedoch versichert.

Liegt das Risiko außerhalb von Baden-Württemberg können die Elementargefahren (Sturm/Hagel, erweiterte Elementargefahren) generell abgewählt werden.

## **2.8. Zusätzliche Bausteine**

### **2.8.1. Baustein Haustechnik**

Mitversichert sind die in den BBHautek abschließend genannten haustechnischen Anlagen.

Für diesen Baustein gilt ein genereller Selbstbehalt von 150 EUR.

Der Baustein Haustechnik ist nur versicherbar, wenn für das jeweilige Gebäude mindestens eine Gefahr gemäß Ziffer 2.7 bei der SV versichert ist oder mitbeantragt wird.

### **2.8.2. Baustein Photovoltaik**

In den Allgemeinen Bedingungen für die Gebäudeversicherung des SV ImmobilienSchutz sind Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen mit einem Anschaffungswert von max. 100.000 EUR können in zwei Alternativen mitversichert werden (ohne kWp-Begrenzung):

- für die im Rahmen der VGV-Deckung bei der SV versicherten oder mitbeantragten Gefahren (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und/oder erweiterte Elementar) oder
- für die im Rahmen der VGV-Deckung bei der SV versicherten oder mitbeantragten Gefahren inklusive ergänzender technischer Gefahren plus Ertragsausfall.

Für versicherte Schäden an der Photovoltaikanlage gelten folgende Selbstbehalte:

- der vereinbarte Selbstbehalt der VGV-Deckung bei Schäden durch die entsprechende VGV-Gefahr,
- ein Selbstbehalt von 150 EUR bei Schäden durch ergänzende technische Gefahren,
- kein Selbstbehalt in der Ertragsaufallversicherung.

Die Haftzeit in der Ertragsaufallversicherung beträgt 180 Tage.

## **2.9. Feuer-Rohbauversicherung und Beginn des Versicherungsschutzes**

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf das im Bau befindliche Gebäude und die zu seiner Errichtung notwendigen, auf dem Baugrundstück oder seiner unmittelbaren Umgebung befindlichen Baustoffe und Bauteile, soweit sie dem Versicherungsnehmer gehören und er dafür die Gefahr trägt.

Der Feuerrohbau-Schutz ist während der Zeit des Rohbaues bis zur bezugsfertigen Herstellung, längstens bis zum Ablauf von 24 Monaten gegen Schäden durch Feuer gemäß der dem Vertrag zugrunde liegenden Bedingungen beitragsfrei. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung mit 3 Jahren Laufzeit bei der SV. Alternativ ist der Feuerrohbau-Schutz gegen Beitrag unabhängig von einer Anschlussdeckung versicherbar.

Für gewerbliche Bauträger wird keine Feuerrohbauversicherung gewährt. Eine Absicherung des FRB-Risikos ist als zusätzlicher Einschluss im Rahmen einer Bauleistungsversicherung möglich. Hierzu wenden Sie sich ggf. bitte an die Fachabteilung FS1.

Die Anschlussdeckung (Gebäudeversicherung) beginnt mit der Fertigstellung des Gebäudes. Verschiebt sich die angegebene Fertigstellung, ist eine Mitteilung des Versicherungsnehmers erforderlich. Die Feuer-Rohbauversicherung wird nach 24 Monaten in eine beitragspflichtige Rohbau-Versicherung umgewandelt.

## 2.10. Gefahrengruppe Erweiterte Elementargefahren

### 2.10.1. Zonierung

Für die Versicherung der Erweiterten Elementargefahren gilt ein Zonierungssystem nach Erdbeben-Zonen und ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen):

- Die Zuordnung in Erdbeben-Zonen erfolgt anhand der Risiko-Postleitzahl. Eine Übersicht findet sich im SV Net.
- Die ZÜRS-Zone wird anhand der konkreten Risiko-Adresse ermittelt. Für die Einteilung in die 4 ZÜRS-Zonen gilt allgemein:

ZÜRS	Schadeneintrittswahrscheinlichkeit
Zone 1	Seltener als einmal in 200 Jahren
Zone 2	Häufiger als einmal in 200 Jahren und seltener als einmal in 50 Jahren
Zone 3	Häufiger als einmal in 50 Jahren und seltener als einmal in 10 Jahren
Zone 4	Häufiger als einmal in 10 Jahren

### 2.10.2. Standard-Selbstbehalte

Die Standard-Selbstbehalte der erweiterten Elementarschadenversicherung richten sich nach der Gefahr sowie der jeweiligen ZÜRS-Zone des Objektes:

Gefahr	Zonierung	Selbstbehalt
<b>Stückzahlen-Modell</b>		
Überschwemmung	ZÜRS-Zone 1 oder 2	---
	ZÜRS-Zone 3	200 EUR je Einheit multipliziert mit dem gültigen gleitenden Neuwertfaktor, max. 10.000 EUR
	ZÜRS-Zone 4 in BW	
	ZÜRS-Zone 4 außerhalb BW	Direktionsanfrage
Rückstau	ZÜRS-Zone 1 oder 2	---
	ZÜRS-Zone 3	2.500 EUR
	ZÜRS-Zone 4 in BW	
	ZÜRS-Zone 4 außerhalb BW	Direktionsanfrage
Erdbeben	alle	60 EUR je Einheit multipliziert mit dem gültigen gleitenden Neuwertfaktor, max. 12.500 EUR
Weitere Gefahren, Unbenannte Gefahren		500 EUR
<b>Versicherungssummen-Modell</b>		
Überschwemmung	ZÜRS-Zone 1 oder 2	---
	ZÜRS-Zone 3	20 % der VSU 1914 multipliziert mit dem gültigen gleitenden Neuwertfaktor, max. 10.000 EUR
	ZÜRS-Zone 4 in BW	
	ZÜRS-Zone 4 außerhalb BW	Direktionsanfrage
Rückstau	ZÜRS-Zone 1 oder 2	---
	ZÜRS-Zone 3	2.500 EUR
	ZÜRS-Zone 4 in BW	
	ZÜRS-Zone 4 außerhalb BW	Direktionsanfrage
Erdbeben	alle	5 % der VSU 1914 multipliziert mit dem gültigen gleitenden Neuwertfaktor, min. 500 EUR, max. 12.500 EUR
Weitere Gefahren, Unbenannte Gefahren		500 EUR

## 2.11. Bauartklassen und Fertighausgruppen

### 2.11.1. Bauartklassen (BAK)

Die Einstufung in die schlechtere BAK erfolgt ab einem Anteil von 50 % dieser BAK.

Klasse	Außenwände	Dacheindeckung
I	Massiv (Mauerwerk, Beton)	hart (z. B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Asbestzementplatten, Metall, gesandete Dachpappe)
II	Stahl- oder Holzfachwerk mit Stein- oder Glasfüllung, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit Wandplattenverkleidung aus nicht brennbarem Material (z. B. Profilblech, Asbestzement, kein Kunststoff)	
III	Holz, Holzfachwerk mit Lehmfüllung, Holzkonstruktion mit Verkleidung jeglicher Art, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit Wandplattenverkleidung aus Holz oder Kunststoff. Gebäude mit einer oder mehreren offenen Seiten	
IV	wie Klasse I oder II	weich (z. B. vollständige oder teilweise Eindeckung mit Holz, Ried, Schilf, Stroh u.ä.)
V	wie Klasse III	

### 2.11.2. Fertighausgruppen (FHG)

Die Einstufung in die schlechtere FHG erfolgt ab einem Anteil von 50 % dieser FHG.

Gruppe	Außenwände	Dacheindeckung
1	in allen Teilen - einschließlich der tragenden Konstruktion - aus feuerbeständigen Bauteilen (massiv)	hart (z. B. Ziegel, Schiefer, Betonplatten, Asbestzementplatten, Metall, gesandete Dachpappe)
2	Fundament massiv, tragende Konstruktion aus Stahl, Holz, Leichtbauteilen oder dergleichen, Umfassungswände und tragende Konstruktion nach innen und außen mit feuerhemmenden, nichtbrennbaren Baustoffen ummantelt bzw. verkleidet (z. B. Putz, Klinkersteine, Gipsplatten; Asbestzement, Profilblech, kein Kunststoff)	
3	wie Gruppe 2, jedoch ohne feuerhemmende Ummantelung bzw. Verkleidung	

## 2.12. Neubaunachlass

Für Gebäude, die bei Antragsaufnahme nicht älter als 15 Jahren sind, kann ein Nachlass von 20 % auf den Tarifbeitrag der Gebäudeversicherung (zusätzlich zum Dauernachlass) gewährt werden. Der Neubaunachlass gilt längstens bis zu dem Jahr, in welchem das versicherte Gebäude 15 Jahre alt wird und entfällt dann ab der nächsten Hauptfälligkeit.

Der Nachlass gilt für das Neu- und Ersatzgeschäft. Der Nachlass muss ausdrücklich beantragt werden. Im Antrag sind das Baujahr und der Neubaunachlass einzutragen. Voraussetzung ist die Vereinbarung einer 3-jährigen Vertragslaufzeit.

### **3. Gebäude-Glas**

#### **3.1. Umfang der versicherbaren Gebäude-Glas-Pauschalversicherung**

Die Glas-Pauschalversicherung wird standardmäßig in 3 Varianten für Mehrfamilienhäuser angeboten:

- Gebäudeverglasung, soweit sie zu Räumen oder Gebäudeteilen gehört, die dem allgemeinen Gebrauch dient (z. B. Flur oder Treppenhaus).
- Gebäudeverglasung, soweit sie zu Räumen oder Gebäudeteilen gehört, die dem allgemeinen Gebrauch dient - einschließlich der Außenverglasung. Ausgenommen sind Scheiben von gewerblich genutzten Räumen.
- Gebäudeverglasung, soweit sie zu Räumen oder Gebäudeteilen gehört, die dem allgemeinen Gebrauch dient - einschließlich der Außenverglasung und auch der Außenverglasung von Ladengeschäften bis zu einer Einzelscheibengröße von max. 8 qm.

Daher sollten Eigentümer oder Mieter, die eine der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus/Wohn- und Geschäftshaus bewohnen oder ein Gewerbe betreiben prüfen, ob zusätzlich eine Haushaltglasversicherung bzw. eine gewerbliche Glasversicherung notwendig ist.

Die Pauschaldeklaration für die Glasversicherung schließt weitere Sachen (z. B. künstlerisch bearbeitete Scheiben) und zusätzliche Kosten (z. B. für Kräne, Gerüste) ein. Definierte Entschädigungsgrenzen können gegen Zuschlag erhöht werden.

#### **3.2. Direktionsanfragepflichtige Risiken**

Neben den drei Standard-Varianten kann für Ein- und Zweifamilienhäuser der Versicherungsumfang für die gesamte Gebäudeverglasung angefragt werden.

#### **3.3. Versicherung von Solaranlagen**

Die Regelungen zur Versicherung der Verglasung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen in den Allgemeinen Bedingungen für die Glasversicherung (SV AGIB) besagt:

- Scheiben von Sonnenkollektoren und deren Rahmen sind innerhalb der SV AGIB eingeschlossen.
- Die Verglasung von Photovoltaik-Anlagen ist ausgeschlossen. Der Abschluss einer der beiden Photovoltaik-Bausteine im Rahmen der Gebäudeversicherung wird empfohlen.

## 4. Haftpflicht

### 4.1. Umfang der versicherbaren Risiken

Folgende Risiken können unabhängig voneinander versichert werden:

- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht (HuG),
- Gewässerschaden-Haftpflicht,
- Vermögensschaden-Haftpflicht für Verwaltungsbeiräte von Wohnungseigentümergeinschaften.

### 4.2. Direktionsanfragepflichtige Risiken

In folgenden Fällen ist eine Direktionsanfrage notwendig:

- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht (HuG): Mitversicherung von Sammelgaragen oder Stellplätzen außerhalb des Versicherungsgrundstückes,
- Gewässerschaden-Haftpflicht im Rahmen der HuG: Mitversicherung von gewässerschädlichen Stoffen, deren Mengen über den "haushaltüblichen Mengen" aus der Regelung zu HuG liegen (siehe dazu auch Nr. 4.4).

### 4.3. Versicherungssummen

Leistung	Versicherungssumme
<b>Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht</b>	
Pauschal für Personen-/Sach- und/oder Vermögensschäden	10 Mio. EUR
Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres	20 Mio. EUR
<b>Gewässerschaden-Haftpflicht</b>	
Pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden	10 Mio. EUR
Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres	20 Mio. EUR
<b>Vermögensschaden-Haftpflicht für Verwaltungsbeiräte von WEG's</b>	
Vermögensschäden	100.000 EUR
Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres	200.000 EUR

### 4.4. Hinweis zur Versicherung von "sonstigen" gewässerschädlichen Stoffen

Es gilt folgende Abgrenzung:

Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung umfasst die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Inhaber von Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen, v.a. ober- und unterirdische Tankanlagen zur Lagerung von Heizöl.

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung umfasst auch Gewässerschäden, jedoch mit Ausnahme von Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen. Dieser Ausschluss wird jedoch wieder abbedungen, sofern es sich um Stoffe handelt, deren Verwendung im gewöhnlichen Haushalt üblich ist und es sich um Mengen handelt, die den gewöhnlichen Haushaltsbedarf nicht überschreiten. Diese Mitversicherungsregelung gilt nicht für Anlagen zur Lagerung von Heizöl.

Gewässerschädliche Stoffe	Produktbaustein
Heizöl	Nur über Gewässerschaden-Haftpflicht versicherbar, unabhängig von der Menge
Andere Stoffe, z. B. Dieselbenzin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- haushaltsübliche Stoffe und Mengen sind in der HuG-Haftpflicht mitversichert</li> <li>- bei Überschreitung der haushaltsüblichen Stoffe und Mengen wird eine Gewässerschaden-Haftpflicht notwendig: Tarifierung und Vereinbarung analog Heizöl nach cbm Fassungsvermögen, dazu eine ergänzende Dokumentation mit Individualklausel, dass in der versicherten Tankanlage statt Heizöl ein anderer Stoff (ausdrückliche Nennung) gelagert wird/werden darf.</li> </ul>

## 4.5. Hinweis zu den Anforderungen an Tankanlagen

	Oberirdisch und Kellertanks	Unterirdisch
Bauliche Anforderungen	<p>Der Einbau oder die Errichtung einer Tankanlage darf nicht in Eigenarbeit vorgenommen werden. Gemäß § 19 I Wasserhaushaltsgesetz dürfen nur zugelassene Fachbetriebe den Einbau von Tankanlagen vornehmen.</p> <p>Nur zugelassene Fachbetriebe kennen die erforderlichen baulichen Anforderungen, die an Tankanlagen vom Gesetzgeber gestellt werden und besitzen die technischen und personellen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Vorgaben.</p>	
Anzeigespflicht	<p>Das Einbauen, Aufstellen, Betreiben sowie wesentliche Änderungen der Anlage oder ihre Wiederinbetriebnahme nach vorübergehender Stilllegung ist der „Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt anzuzeigen. (§ 19 h Wasserhaushaltsgesetz).</p>	
Arbeit an der Anlage	<p>Wartungs-, Reparatur- oder andere Arbeiten sowie die Stilllegung von Tankanlagen dürfen nur durch einen nach § 19 I Wasserhaushaltsgesetz zugelassenen Fachbetrieb vorgenommen werden.</p>	
Eigenüberwachung	<p>Der Betreiber hat die Dichtheit der Anlage und die Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen ständig zu überwachen. Dies kann sowohl durch regelmäßige Inaugenscheinnahme von Aufstellungsort, Behältern und Rohrleitungen als auch durch den Einsatz von Anzeige-, Prüf- und Warngeräten erfolgen.</p>	<p>Der Betreiber hat die Dichtheit der Anlage und die Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen ständig zu überwachen. Dies kann sowohl durch regelmäßige Inaugenscheinnahme des Domschachtes, der Anschlüsse sowie der Entlüftungsleitung als auch durch den Einsatz von Anzeige-, Prüf- und Warngeräten erfolgen.</p>
Prüfpflicht gem. § 23 WHG	<p>Tanks mit einem Fassungsvermögen von mehr als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.000 Litern in Wasserschutzgebieten oder</li> <li>- 10.000 Litern *) außerhalb von Schutzgebieten sind</li> <li>- vor der erstmaligen Inbetriebnahme</li> <li>- nach jeder wesentlichen Änderung</li> <li>- bei Wiederinbetriebnahme nach vorübergehender Stilllegung</li> <li>- sowie in Zeitabständen von höchstens 5 Jahren nach der letzten Prüfung</li> <li>- als auch bei endgültiger Stilllegung</li> </ul> <p>durch einen zugelassenen Sachverständigen (z. B. TÜV) zu prüfen.</p> <p><i>*) in den Bundesländern (Stand 12/95) Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Schleswig-Holstein, in denen noch die alten Anlageverordnungen gelten, besteht die Prüfpflicht erst bei einem Fassungsvermögen von mehr als 40.000 Litern.</i></p>	<p>Sämtliche unterirdische Tankanlagen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vor der erstmaligen Inbetriebnahme</li> <li>- nach jeder wesentlichen Änderung</li> <li>- bei Wiederinbetriebnahme nach vorübergehender Stilllegung</li> <li>- sowie in Zeitabständen von höchstens 2 ½ Jahren in Schutzgebieten und höchstens 5 Jahren außerhalb Schutzgebieten nach der letzten Prüfung</li> <li>- als auch bei endgültiger Stilllegung</li> </ul> <p>durch einen zugelassenen Sachverständigen (z. B. TÜV) zu prüfen.</p>
Anforderung / Vorlage eines TÜV-Zeugnisses	<p>Im Einzelfall auf besondere Anforderung</p>	<p>Bei Neuanträgen / Neuordnungen</p> <p>Innerhalb Wasserschutzgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorlage eines aktuellen Prüfzeugnisses/ Einbaubescheinigung - nicht älter als 2,5 Jahre</li> </ul> <p>Außerhalb Wasserschutzgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorlage eines aktuellen Prüfzeugnisses/ Einbaubescheinigung - nicht älter als 5 Jahre</li> </ul>

## **5. Schutzbrief Mehrfamilienhaus**

### **5.1. Versicherbare Gebäude**

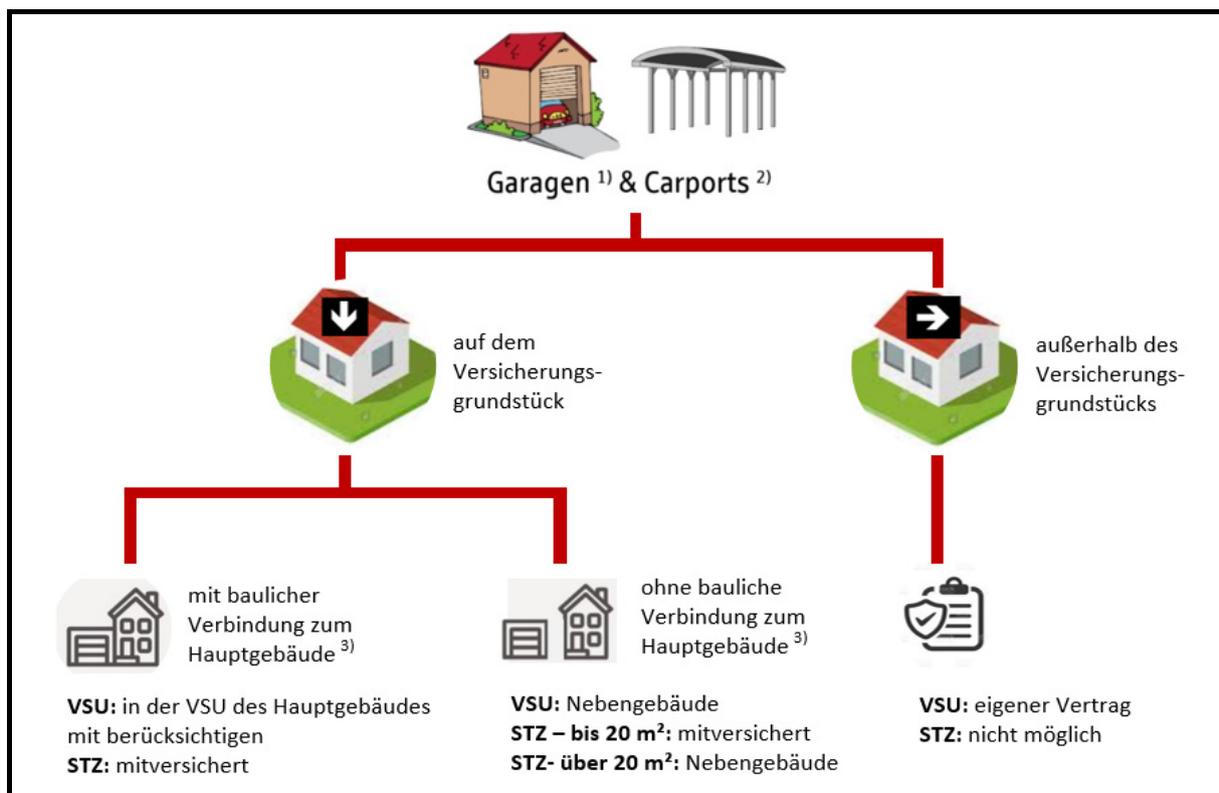
Der Schutzbrief Mehrfamilienhaus kann für folgende Gebäudetypen vereinbart werden:

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus mit Gewerbe

### **5.2. Direktionsanfragepflichtige Risiken**

Bei Gebäuden mit mehr als 100 Wohneinheiten ist eine Direktionsanfrage notwendig.

## 6. Anlage: Behandlung von Garagen



### Hinweise zur Bewertung:

#### A) Einzel-/Doppelgaragen sowie Garagenkolonnen

##### VSU-Modell

- Garagen sind je Stellplatz pauschal mit 700 M zu bewerten,
- Carports sind je Stellplatz pauschal mit 400 M zu bewerten.
  - o höhere Werte sind zulässig.

##### STZ-Modell

- bei baul. Verbindung zum Hauptgebäude sind Garagen/Carports mitversichert,
- ohne baul. Verbindung zum Hauptgebäude gilt:
  - o bis 20 m<sup>2</sup> sind Garagen/Carports mitversichert
  - o über 20 m<sup>2</sup> sind Garagen/Carports unter Angabe der Nutzfläche als Nebengebäude zu versichern.

#### B) Für Sammel-/Hoch- und Tiefgaragen gilt:

##### VSU-Modell

- bei baul. Verbindung zum Hauptgebäude ist deren Wert in der VS<sub>1914</sub> zu berücksichtigen.
- ohne baul. Verbindung zum Hauptgebäude sind diese als Nebengebäude zu erfassen
  - o Richtwert zur Ermittlung der VS<sub>1914</sub>: ca. 1.200 Mark je Stellplatz.

##### STZ-Modell

- bei baul. Verbindung zum Hauptgebäude sind diese mitversichert,
- ohne baul. Verbindung zum Hauptgebäude sind diese unter Angabe der Nutzfläche als Nebengebäude zu erfassen.

### Fußnoten:

- 1) Garagen = geschlossener Raum zur Unterbringung von Fahrzeugen,
  - o z. B. Einzel-/Doppelgaragen, Garagenkolonnen, Sammelgaragen, Hoch-/Tiefgaragen
- 2) Carport = überdachter, an den Seiten offener Abstellplatz für Fahrzeuge
- 3) baul. Verbindung zum Hauptgebäude: es besteht eine direkte bauliche Verbindung zur Garage (einheitliches Gebäude mit einer gemeinsamen Außenhülle).