

Anzeigepflicht

1. Umbau-/Sanierungsarbeiten an Gebäuden

Jede Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahme muss dem Versicherer bis spätestens zur nächsten Hauptfälligkeit angezeigt werden.

Während der Umbau- / Sanierungsmaßnahmen besteht Versicherungsschutz, wenn die verbleibende Nutzung zu Wohnzwecken erfolgt und gültige Mietverträge oder vergleichbare Überlassungsvereinbarungen für die benutzten / bewohnten Gebäudeteile bestehen.

Schäden durch Feuer und Sturm / Hagel in benutzten / bewohnten Gebäudeteilen sind zum Neuwert versichert.

Schäden durch Leitungswasser, Rohrbruch und Frost sind zum Neuwert versichert, wenn Ursache und Entstehungsort in bewohnten / benutzten Gebäudeteilen liegen.

Die nicht benutzten / unbewohnten Gebäudeteile sind zum Zeitwert versichert.

2. Leerstehende Gebäude

Steht ein Gebäude zu mehr als 50 % leer (50 % der gesamten Wohnfläche oder 50 % der Wohneinheiten), z.B. aufgrund von Umbau- oder Renovierungsarbeiten, Mieter-/ Eigentümerwechsel, so ist der Versicherungsnehmer verpflichtet, dies dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen (Gebäudesanierungen bleiben HV-anfragepflichtig).

Der Versicherungsschutz bleibt für eine Leerstandsdauer von maximal sechs Monaten unverändert bestehen.

Voraussetzung ist, in den nicht genutzten Gebäuden oder Gebäudeteile werden alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abgesperrt, entleert und entleert gehalten. In den kalten Jahreszeiten sind die nicht genutzten Gebäude oder Gebäudeteile angemessen zu beheizen.

Bei einer voraussichtlichen Leerstandsdauer von mehr als sechs Monaten sind darüber hinaus die nicht genutzten Gebäude und Gebäudeteile regelmäßig (mindestens zwei Mal pro Woche) durch Begehung zu kontrollieren (Nachweispflicht durch Protokolle), angemessen zu beheizen oder alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperren, zu entleeren und entleert zu halten.

Nach Ablauf von 12 Monaten endet der Versicherungsschutz für die leerstehenden Gebäude automatisch, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigung oder Mitteilung durch den Versicherer bedarf.

Dem Versicherer steht hierfür eine Prämienzulage i. H. v. 100 % auf die Vertragsprämie zu. Im Übrigen gelten die dem Vertrag zugrunde liegenden Bestimmungen.

Sonderbedingungen – afm - IMMO

Gültigkeit der Sondervereinbarung

Die Konditionen dieses Sonderkonzeptes gelten nur, solange der Vertrag über die afm assekuranzfinanz-makler GmbH geführt wird. Bei einem Maklerwechsel ist der jeweilige Einzelvertrag zur nächsten Hauptfälligkeit auf den dann verkaufsoffenen Standardtarif des Versicherers umzustellen. Sollte kein Wertermittlungsbogen vorliegen, wird die Versicherungssumme wie folgt gebildet:

Wohnfläche in qm multipliziert mit 150 Mark Wert 1914

Eine eventuelle Unterversicherung wird im Versicherungsfall bedingungsgemäß berücksichtigt. Das Recht des Versicherungsnehmers, den Vertrag zum Ablauf ordentlich zu kündigen, bleibt von dieser Regelung unberührt.

Versehensklausel

Eine versehentliche Anzeigenunterlassung oder versehentlich unrichtige bzw. versehentlich verspätete Anzeige macht der Versicherer im Versicherungsfall zum Nachteil des Versicherungsnehmers nicht geltend, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

Schadenfeststellung mit Wechsel des Versicherers

Wird der Versicherungsnehmer nach dem unmittelbaren Wechsel der Gebäudeversicherung (Versicherungsschutz wird ohne zeitliche Unterbrechung durch den vorliegenden Vertrag fortgesetzt) zum Versicherer (Nachversicherer) wegen eines Schadenereignisses in Anspruch genommen, dessen genauen Eintrittszeitpunkt der Versicherungsnehmer auch durch ein Gutachten nicht bestimmen kann, so ist der Versicherer als Nachversicherer ab dem vereinbarten Versicherungsbeginn im Umfang des bei uns bestehenden Vertrages für die Entschädigungsleistung eintrittspflichtig. Soweit sich im Rahmen der Ermittlungen der Zeitpunkt des Schadeneintritts klar feststellen lässt, ist der Versicherer leistungspflichtig, in dessen Vertragslaufzeit der Schadeneintritt fällt.

Nachhaltigkeit und Haustechnik (vereinbart)

Bei Gebäuden mit energieeffizienter Bauweise gilt der Baustein Haustechnik (TB 2013) (ohne Aufzug) mit einer Versicherungssumme von 10.000 € pauschal mitversichert. Abweichend von den Bestimmungen des Bausteins Haustechnik (TB 2013) gelten fest mit dem Gebäude verbundene technische Anlagen zum Betrieb und der Versorgung von Elektrofahrzeugen, sogenannte Wallboxen, im Rahmen dieses pauschalen Einschlusses als mitversichert.

Als energieeffizient werden im Sinne dieser Regelung Gebäude angesehen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Energieeffizienzklasse A+ gemäß Energieausweis nach EnVE 2014 / 2016
2. Neubauten, die mindestens die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus erfüllen

Die Gebäude dürfen bei Antragsstellung nicht älter als 5 Jahre sein. Die Erfüllung der Voraussetzungen ist bei Antragsstellung durch geeignete Unterlagen nachzuweisen (Energieausweis, Nachweis über die KfW-Förderung Effizienzhaus 40 Plus Energiegutachten).

Unbemannte Flugkörper

Abweichend von Abschnitt A § 2 Nr. 1 e) leistet der Versicherer Entschädigung auch für Schäden durch Anprall oder Absturz eines unbemannten Flugkörpers, seiner Teile oder seiner Ladung.

Nässeschäden

1. In Erweiterung von Abschnitt A § 3 Nr. 3 gelten Nässeschäden als versichert, die durch Leitungswasser entstehen, welches bestimmungswidrig durch schadhafte Sanitäröffnungen (Wartungsöffnungen) ausgetreten ist.
2. Der Versicherungsschutz erstreckt sich ausschließlich auf Sanitäröffnungen (Wartungsöffnungen), die zur Abdichtung von Duschen oder Badewannen dienen.

Transparente, Reklame- und Werbeeinrichtungen

1. In Erweiterung von Abschnitt A § 5 Nr. 2 c) gelten Transparente, Reklame- und Werbeeinrichtungen als Gebäudezubehör.
2. Die Entschädigung für Sachen gemäß Nr. 1 ist je Versicherungsfall auf 5.000 € begrenzt.
3. Eine Entschädigung wird nur dann fällig, sofern aus keinem anderen Vertrag Ersatz verlangt werden kann.

Vorsorge bei Um-, An- oder Ausbauten

1. Für Um-, An- oder Ausbauten während der Vertragslaufzeit, die die gemeldete Anzahl an Einheiten an den nach Abschnitt A § 5 VGB 2016 (01.2016) versicherten Sachen verändern, besteht gemäß Abschnitt A § 10 und § 11 VGB 2016 (01.2016) bis zum Schluss der laufenden Versicherungsperiode entsprechend Versicherungsschutz.
 - a. Der Versicherungsschutz besteht sofort mit dem Beginn der baulichen Maßnahmen und endet mit der ersten auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Beitragsfälligkeit.
 - b. Der Versicherungsnehmer hat dem Versicherer binnen eines Monats die Beendigung der baulichen Maßnahmen in Textform anzuzeigen.
 - c. Unterlässt der Versicherungsnehmer die rechtzeitige Anzeige oder kommt innerhalb Monatsfrist nach Eingang der Anzeige bei dem Versicherer eine Vereinbarung über die neuen Konditionen nicht zustande, erlischt die Vorsorgeversicherung für das folgende Versicherungsjahr.
 - d. Tritt der Versicherungsfall ein, bevor die Anzeige über die Veränderung der baulichen Maßnahmen erfolgt ist, so hat der Versicherungsnehmer zu beweisen, dass das neue Risiko erst nach Abschluss der Versicherung und in einem Zeitpunkt eingetreten ist, in dem die Anzeigefrist nicht verstrichen war.
2. Die Bestimmungen über die anzeigepflichtigen Gefahrerhöhungen gemäß Abschnitt B § 9 der Allgemeinen Vertragsgrundlagen zur Gebäude- und Glasversicherung (01.2016) bleiben unberührt.

Schäden durch wildlebende Tiere

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 6 ersetzt der Versicherer auch Schäden an versicherten Gebäuden, Gebäudebestandteile und Gebäudezubehör die unmittelbar durch wildlebende Tiere entstehen.
2. Folgeschäden aller Art (z.B. Schäden aufgrund fehlender elektrischer Spannung) fallen nicht unter den Versicherungsschutz.
3. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 5.000 € begrenzt.

Wasserzuleitungs- und Heizungsrohre, die nicht der Versorgung dienen

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 12 leistet der Versicherer Entschädigung für außerhalb von Gebäuden eintretende frostbedingte und sonstige Bruchschäden an den Zuleitungsrohren der Wasserversorgung oder an den Rohren der Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen-, oder Solarheizungsanlagen, die nicht der

- Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sofern der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt.
2. Dies gilt nicht für Rohre, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen.
 3. Die Entschädigung ist, soweit nicht etwas anderes vereinbart gilt, je Versicherungsfall auf 10.000 € begrenzt.

Entlüftungsrohre von Abwasserleitungen im und außerhalb des Gebäudes

In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 12 BBL ImmoPlus (01.2016) erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf Entlüftungsrohre von Abwasserleitungen im Gebäude sowie Entlüftungsrohre von Abwasserleitungen, die sich außerhalb des Gebäudes befinden, aber fest mit dem Gebäude verbunden sind (keine Regenrohre).

Leckage von stationären Brandschutzanlagen

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 12 BBL ImmoPlus (01.2016) gilt:
Innerhalb versicherter Gebäude sind versichert:
 - a. frostbedingte und sonstige Bruchschäden an Rohren von stationär installierten Wasserlöschanlagen.
 - b. frostbedingte Bruchschäden an Einrichtungen oder Installationen von stationär installierten Brandschutzanlagen.Außerhalb versicherter Gebäude sind versichert:
 - a. frostbedingte und sonstige Bruchschäden an stationär installierten Brandschutzanlagen.Zu stationären Brandschutzanlagen gehören Sprinkler-, Berieselungs- und Pumpenanlagen, sonstige Armaturen und Zuleitungsrohre.
2. Der Versicherungsschutz erstreckt sich nur auf stationäre Löschanlagen, die von einem Sachverständigen abgenommen sind und regelmäßig durch eine anerkannte Überwachungsstelle überprüft werden. Vorhandene Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

Ableitungsrohre außerhalb des Gebäudes

1. Abweichend von Abschnitt C Nr. 12 b) gelten Ableitungsrohre, auch ohne Dichtheitsprüfung durch eine Fachfirma oder einen Sachverständigen in Anknüpfung an die DIN 1986, mitversichert.
Dies gilt nicht für Rohre, die ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen.
2. Die Höchstentschädigung ist je Versicherungsfall auf 10.000 € für Ableitungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück und außerhalb des Versicherungsgrundstücks, für die der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt, begrenzt.
3. Kein Bruchschaden liegt vor, wenn Dichtungen undicht werden, Rohrstücke ihre Lage verändert haben (Muffenversatz) oder wenn Wurzeln in die Rohre hineingewachsen sind, selbst wenn dadurch ein Materialschaden am Rohr oder an der Dichtung entstanden ist.
4. Versicherungsschutz besteht nicht für die Kosten einer vorsorglich durchgeführten oder behördlich angeordneten Untersuchung von Rohren ohne konkreten Schadenverdacht. Erfolgt eine Untersuchung aufgrund eines konkreten Schadenverdachts werden nur die Kosten für die Lokalisierung und Beseitigung eines entdeckten versicherten Bruchschadens ersetzt.

Beseitigung von Rohrverstopfungen

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 14 sind die notwendigen Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen von Ableitungsrohren innerhalb versicherter Gebäude sowie auf dem Versicherungsgrundstück mitversichert.

2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 1.000 € begrenzt, max. 3.000 € je Versicherungsjahr.
3. Es gilt eine Selbstbeteiligung von 150 € je Schadenfall vereinbart.

In fremdem Eigentum stehende Gas-, Elektrizitäts- und Wasserzähler

In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 15 sind in fremdem Eigentum stehende Gas-, Elektrizitäts- und Wasserzähler mitversichert, sofern aus einem anderen Versicherungsvertrag keine Leistung erbracht wird.

Verlust von Arbeitsmaschinen und -geräten durch Einbruchdiebstahl

1. In Erweiterung zu Abschnitt C Nr. 16 BBL ImmoPlus (01.2016) gilt:
Versichert ist das Abhandenkommen und die Beschädigung von Arbeitsmaschinen und -geräten, die der Gebäudeeigentümer oder die Eigentümergemeinschaft zur Gartenpflege und zur Reinigung bereitstellt, wenn die Schäden dadurch entstanden sind, dass ein unbefugter Dritter in das Gebäude eingebrochen, eingestiegen oder mittels falscher Schlüssel oder anderer Werkzeuge eingedrungen ist oder versucht, durch eine dieser Handlungen in das Gebäude einzudringen.
2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 3.000 € begrenzt.

Wallboxen / E-Ladesäulen / Wärmepumpen

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 16 und Nr. 17 gelten fertig montierte eigene Wallboxen, E-Ladesäulen und Wärmepumpen mitversichert.
2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 50.000 € begrenzt.

Schwimmbad (inkl. Abdeckungen) auf dem Versicherungsgrundstück

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 17 sind versicherte Schäden an Schwimmbecken (inkl. ihrer Abdeckungen) mitversichert, die sich auf dem im Versicherungsschein bezeichneten Grundstück befinden.
2. Sturmschäden an Abdeckungen sind nur versichert, wenn handelsübliche Sicherungen gegen Sturm (z. B. Verankerungen) vorhanden sind und diese bei Nichtbenutzung des Schwimmbeckens betätigt wurden.
3. Die Sicherungen sind in einem gebrauchsfähigen Zustand zu halten und Mängel und Schäden unverzüglich zu beseitigen.
4. Mitversichert sind Schäden an Grundstückszubehör (z. B. Umwälzpumpe), das der Nutzung oder Instandhaltung des Schwimmbeckens dient.

Fotovoltaikanlagen

1. In Abänderung von Abschnitt C Nr. 18 gelten fertig montierte eigene Fotovoltaikanlagen auf dem Dach des versicherten Gebäudes gegen die Gefahren nach Abschnitt A § 1 a) - c), auch ohne Nennung im Versicherungsschein, mitversichert.
2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 50.000 € begrenzt.

Datenrettungskosten im privaten Bereich

1. In Erweiterung zu Abschnitt C Nr. 19 BBL ImmoPlus (01.2016) gilt:
Versichert sind die infolge eines Versicherungsfalles am Versicherungsort tatsächlich entstandenen, notwendigen Kosten für die technische Wiederherstellung – und nicht der Wiederbeschaffung – von elektronisch gespeicherten, ausschließlich für die private Nutzung bestimmte Daten (maschinenlesbare Informationen) und Programme.

2. Voraussetzung ist, dass die Daten und Programme durch eine ersatzpflichtige Substanzbeschädigung an dem Datenträger, auf dem sie gespeichert waren, verloren gegangen, beschädigt oder nicht mehr verfügbar sind.
3. Ersetzt werden auch die Kosten einer versuchten technischen Wiederherstellung.
4. Nicht ersetzt werden derartige Wiederherstellungskosten für
 - a. Daten und Programme, zu deren Nutzung der Versicherungsnehmer nicht berechtigt ist (z. B. so genannte Raubkopien);
 - b. Programme und Daten, die der Versicherungsnehmer auf einem Rücksicherungs- oder Installationsmedium vorhält;
 - c. Der Versicherer leistet keine Entschädigung für die Kosten eines neuerlichen Lizenzzerwerbs.
5. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 3.000 € begrenzt.

Regiekosten

In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19 ersetzt der Versicherer die infolge eines Versicherungsfalles notwendigen Kosten für die Koordinierung der Schadenbeseitigung wie folgt:

1. Ab einer Schadenhöhe von 1.500 €, 5 % der Entschädigungssumme, max. 3.000 €.
2. Der Versicherer ersetzt diese Regiekostenpauschale grundsätzlich nur für Schäden, bei deren Behebung kein Gutachter, Architekt oder betriebsfremder Bauleiter eingebunden war.

Leckortungskosten

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19 ersetzt der Versicherer, soweit die Gefahr Leitungswasser versichert ist, die Kosten für die Ursachensuche bei an versicherten Gebäuden festgestellten Nässeschäden, auch dann, wenn sich durch die Untersuchung herausstellen sollte, dass kein Schaden gemäß Abschnitt A § 3 und Abschnitt C Nr. 10 – 14 vorliegt.
2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 500 € begrenzt.

Kosten im Zusammenhang mit unbemerkten Todesfällen von Mietern

In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19 gilt:

1. Versichert sind Kosten für die Instandsetzung von Wohnraum, sofern dieser durch einen unbemerkt gebliebenen Todesfall eines Mieters nicht unmittelbar weitervermietet werden kann.
Dieses können insbesondere sein:
 - a. Kosten für aufgebrochene Türen oder Fenster,
 - b. Beseitigung des Hausrats
 - c. Desinfektion und Renovierung der betroffenen Wohn-/Gewerbeeinheit.
2. Nicht versichert sind:
 - a. ausfallende Mieten,
 - b. Aufwendungen für durch Mieter zu dessen Lebzeiten verursachte Schäden am Mietobjekt oder für geplante Renovierungen.
3. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nur in dem Umfang, in dem kein Schadenersatz aus anderen Versicherungen, hinterlegten Kautionen oder von den Erben erlangt werden kann.
4. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 10.000 € begrenzt.

Gebäudeschäden bei Fehlalarm von Rauch- / Gasmeldern

Abweichend von Abschnitt C Nr. 19 gilt:

1. Sofern ein Rauch-/Gasmelder gemäß den anerkannten Regeln der Technik eingebaut wurde, gilt: Veranlasst der Alarm eines Rauch-/Gasmelders Polizei oder Feuerwehr, sich gewaltsam Zugang zu einer Wohnung zu verschaffen, so sind die Kosten für die Beseitigung der Aufbruchschäden auch dann versichert, wenn der Alarm durch eine Fehlfunktion des Rauch-/Gasmelders ausgelöst wurde.
2. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 2.000 € begrenzt.

Mehrkosten für den alters-/ behindertengerechten Wiederaufbau

In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19 gilt:

1. Soweit der entschädigungspflichtige Schaden die Höhe von 25.000 € übersteigt, werden die Mehrkosten ersetzt, die dadurch entstehen, dass durch einen Versicherungsfall zerstörte bzw. beschädigte versicherte Gebäude bzw. Gebäudeteile alters- bzw. behindertengerecht wiederaufgebaut werden müssen.
2. Der alters- bzw. behindertengerechte Wiederaufbau gilt für
 - a. den schwellenlosen rollstuhl- bzw. rollatorgerechten Umbau,
 - b. die Installation von Handläufen im Treppenhaus und eines Treppenliftes,
 - c. den die Selbstständigkeit unterstützenden Umbau des Badezimmers und der Küche.

Einbruchdiebstahl in Gemeinschaftsräumen

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19.3 a) gelten die Folgen eines Einbruchdiebstahls in Gemeinschaftsräumen als mitversichert.
2. Der Versicherungsschutz gemäß Nr. 1 bezieht sich ausschließlich auf Schäden an und das Abhandenkommen von Waschmaschinen und Münzzählautomaten.
3. Kein Versicherungsschutz besteht für Bargeld und Wertsachen.
4. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 1.000 € begrenzt.
5. Eine Entschädigung wird nur dann fällig, sofern aus keinem anderen Vertrag Ersatz verlangt werden kann.

Kosten für Gebäudebeschädigungen durch unbefugte Dritte nach Einbruch

1. Abweichend zu Abschnitt C Nr. 19.3 BBL ImmoPlus (01.2016) sind versichert, notwendige und angefallene Kosten für die Beseitigung von Schäden an Teilen des versicherten Gebäudes wie z. B. Dächern, Decken, Fußböden, Türen (auch Wohnungstüren, sofern aus einem anderen Versicherungsvertrag keine Entschädigung erlangt werden kann), Fenstern (ausgenommen Schaufensterverglasungen), Rollläden und Schutzgittern, soweit diese dem allgemeinen Gebrauch dienen und das Gebäude von mehreren Parteien genutzt wird, wenn die Schäden dadurch entstanden sind, dass ein unbefugter Dritter in Diebstahlsabsicht
 - a. in das Gebäude eingebrochen, eingestiegen oder mittels falscher Schlüssel oder anderer Werkzeuge eingedrungen ist;
 - b. versucht, durch eine Handlung gemäß a) in ein versichertes Gebäude einzudringen.
2. Schäden, die der Täter an dem versicherten Gebäude von außen verursacht, sind nur versichert, soweit sie Folge einer Handlung gemäß a) sind.

Mut- und böswillige Beschädigungen (inkl. Graffiti)

1. Abweichend von Abschnitt C Nr. 19.4 a) muss sich das Gebäude nicht auf einem allseitig

- umfriedeten Grundstück befinden.
2. Abweichend von Abschnitt C Nr. 19.4 d) beträgt die Höchstentschädigung je Versicherungsfall 50.000 €.
 3. Es gilt eine Selbstbeteiligung von 250 € je Schadenfall vereinbart.

Aufwendungen für die Beseitigung umgestürzter und beschädigter Bäume

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19.6 ersetzt der Versicherer die notwendigen Kosten für das Entfernen, den Abtransport und die Entsorgung durch Blitzschlag oder Sturm im Stamm oder Leittrieb beschädigter oder umgestürzter Bäume sowie abgeknickter Starkäste auf dem Versicherungsgrundstück, soweit eine natürliche Regeneration nicht zu erwarten ist.
2. Bereits abgestorbene Bäume sind von der Versicherung ausgeschlossen.
3. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 10.000 € begrenzt.

Wiederaufforstungskosten für durch Blitz oder Sturm beschädigte oder entwurzelte Bäume

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19.6 ersetzt der Versicherer die notwendigen Kosten für die Wiederaufforstung durch Blitzschlag oder Sturm im Stamm oder Leittrieb beschädigter oder umgestürzter Bäume auf dem Versicherungsgrundstück, soweit eine natürliche Regeneration nicht zu erwarten ist.
2. Die Wiederaufforstung umfasst das Einpflanzen junger Bäume bis zu 1,50 m Höhe.
3. Bereits abgestorbene Bäume sind von der Versicherung ausgeschlossen.
4. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 5.000 € begrenzt.

Wiederherstellung der Gartenanlage

1. In Erweiterung von Abschnitt C Nr. 19.6 ersetzt der Versicherer die notwendigen und angefallenen Kosten für die Wiederbepflanzung durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Verpuffung, Luftfahrzeuge, Leitungswasser oder Sturm beschädigter oder umgestürzter Hecken, Sträucher und Zierpflanzen auf dem Versicherungsgrundstück, soweit eine natürliche Regeneration nicht zu erwarten ist.
2. Bereits abgestorbene Hecken, Sträucher und Zierpflanzen sind von der Versicherung ebenso ausgeschlossen wie jegliche Art von Topfbepflanzungen.
3. Schäden durch Hagel sind nicht mitversichert.
4. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 5.000 € begrenzt.

Mietausfall

Abweichend von Abschnitt C Nr. 22 a) und d) ersetzt der Versicherer in Erweiterung von Abschnitt A § 9 Nr. 2 a) Mietausfall oder Mietwert bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Räume wieder benutzbar sind, höchstens jedoch für 36 Monate seit dem Eintritt des Versicherungsfalles.

Transport und Lagerkosten für Hausrat

1. In Abänderung zu Abschnitt C Nr. 25 BBL ImmoPlus (01.2016) gilt:
Infolge eines ersatzpflichtigen Schadens sind – soweit dafür aus einem anderen Versicherungsvertrag keine Entschädigung erlangt werden kann – auch Kosten für Transport und Lagerung des Hausrats der Wohnungsnutzer versichert, wenn die Wohnung unbenutzbar wurde und dem Wohnungsnutzer auch die Lagerung in einem benutzbaren Teil der Wohnung nicht zumutbar ist.
2. Die Kosten für die Lagerung werden bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem die Wohnung wieder benutzbar oder eine Lagerung in einem benutzbaren Teil der Wohnung wieder zumutbar ist, längstens für die Dauer von 12 Monaten.

3. Die Entschädigung ist je Versicherungsfall auf 75.000 € begrenzt.

Elementar – Rückstausicherung

Abweichend von Abschnitt D §11 gilt

1. Zur Vermeidung von Überschwemmungs- bzw. Rückstauschäden hat der Versicherungsnehmer bei rückstaugefährdeten Räumen baurechtlich (hierzu zählen insbesondere auch die Entwässerungs- und Wasserversorgungssatzung der zuständigen Gemeinde und die Landesbauordnung) geforderte Rückstausicherungen anzubringen.
2. Alle Räume, die nicht oberhalb der Rückstauenebene liegen, gelten als rückstaugefährdet.
3. Als Höhe der Rückstauenebene wird die Straßen- oder Geländeoberkante über der Anschlussstelle der Anschlussleitung an die öffentlichen Abwasseranlagen festgesetzt. Es sei denn durch den zuständigen Betreiber des öffentlichen Abwassersystems wurde eine andere Höhe festgelegt.
4. Die Rückstausicherungen sind gemäß Herstellerangaben zu warten und funktionsbereit zu halten.
5. Der Versicherungsnehmer hat Abflussleitungen auf dem Versicherungsgrundstück, für die er die Gefahr trägt, freizuhalten.
6. Verletzt der Versicherungsnehmer eine dieser Obliegenheiten, so ist der Versicherer unter den in Abschnitt B § 8 beschriebenen Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt oder auch ganz oder teilweise leistungsfrei.

Glas – Kosten

Abweichend von Abschnitt E § 4 Nr. 2 ersetzt der Versicherer die infolge eines ersatzpflichtigen Schadens notwendigen und angefallenen Kosten gemäß Abschnitt E § 4 Nr. 2 a) bis d) bis 10.000 €.

Vom Gebäude-/Wohnungseigentümer bereitgestellte Sachen

Vom Gebäude-/Wohnungseigentümer in den Wohnungen bereitgestellte Einbaumöbel, -herde, Türen, Badewannen, Handwaschbecken und sonstige zur Wohnung gehörenden Gebäudeteile sind auch dann versichert, wenn sie von den Mietern vom ursprünglichen Bestimmungsort entfernt und an anderer Stelle auf dem jeweiligen Versicherungsgrundstück eingelagert werden.

Sachschäden durch Mieter an vermietetem Wohneigentum (sofern vereinbart)

1. Gegenstand der Versicherung

Die Versicherung bietet dem Vermieter von Wohnräumen im Rahmen des unter §§ 2-10 vereinbarten Deckungsumfanges Versicherungsschutz für durch Mieter verursachte Schäden an den unter § 2 genannten versicherten Sachen.

2. Versicherte Sachen, Versicherungsort

1. Versichert sind die vom Vermieter eingebrachten Gebäudebestandteile innerhalb der im Versicherungsvertrag bezeichneten Wohneinheiten und der mitversicherten Räume, wie Keller, Loggien, Balkone, Terrassen sowie Räume in Nebengebäuden einschließlich Garagen.
2. Mitversichert sind auch vom Vermieter eingebaute und mit der Wand fest verbundene Einbaumöbel und -küchen sowie nicht fest verklebter Fußbodenbelag, wie z.B. Teppichboden oder schwimmend verlegtes Parkett.
3. Versicherbar sind vorgenannte Sachen nur, sofern sich die zu vermietende Wohnung gemäß einem vom Vermieter und Mieter unterzeichneten Übergabeprotokoll bei Einzug in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet. Dies ist im Versicherungsfall anhand dieses von beiden Mietparteien unterzeichneten Übergabeprotokolls nachzuweisen. Die Wohnung befindet sich dann in einem ordnungsgemäßen Zustand, wenn diese gemäß Übergabeprotokoll
 - a. bezugsfertig,
 - b. verkehrssicher und
 - c. mängelfreiist.
4. Mängelfrei im Sinne dieser Bedingungen ist eine Wohnung auch dann, wenn die im Übergabeprotokoll festgestellten Mängel bei Eintritt des Versicherungsfalles nachweislich fachgerecht beseitigt wurden.
5. Kein Versicherungsschutz besteht für nicht im Übergabeprotokoll bezeichnete Mängel, die bereits zum Zeitpunkt des Bezugs objektiv vorhanden waren, wie z.B. versteckte Mängel (siehe § 5 Nr. 2). Ohne Existenz eines ordnungsgemäßen Übergabeprotokolls besteht für die einzelne Mieteinheit kein Versicherungsschutz. Eine vor dem Versicherungsfall erstellte, von beiden Parteien unterzeichnete, Erklärung zur objektiven Mängelfreiheit der Wohnung steht dem Übergabeprotokoll jedoch gleich, sofern die Wohnung bereits vermietet ist und ein Übergabeprotokoll zum Bezugszeitpunkt nicht erstellt wurde.

3. Versicherte Gefahr und Schäden, Versicherungsfall

1. Versicherungsschutz besteht für Beschädigung, Zerstörung oder Abhandenkommen der versicherten Sachen (Sachschaden) durch folgende Handlungen oder Unterlassungen des Mieters:
 - a. Mutwilligkeit
 - b. Verwahrlosen lassen des Mietobjektes
2. Darüber hinaus sind Schäden an versicherten Sachen durch den Befall von Ungeziefer, Ratten und Mäusen mitversichert, sofern diese durch ein Verhalten nach Nr. 1 verursacht wurden.
3. Im Sinne dieser Bedingungen ist die Mietsache verwahrlost, wenn der Allgemeinzustand der Wohnung zu einer unzumutbaren Gefährdung der Gesundheit von Personen oder zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Mietsubstanz selbst oder fremden Eigentums führt.

4. Versicherte Kosten

1. Versichert sind die infolge eines Versicherungsfalles (§ 3) angefallenen Kosten:
 - a. für das Aufräumen und den Abbruch versicherter Sachen (§ 2), für das Abfahren von Schutt und sonstigen Resten zum nächsten Ablagerungsplatz und für deren Ablagerung und Vernichtung. Sonstige Reste im Sinne dieser Bedingungen sind neben Resten von versicherten Sachen auch solche, die vom Mieter in dem Mietobjekt zurückgelassen wurden einschließlich Müll und Sperrmüll (Aufräumungs- und Abbruchkosten);

- b. für die Reinigung, Desinfizierung, Schädlingsbekämpfung und für weitere behördlich angeordnete Dekontaminationsmaßnahmen, die erforderlich sind, um den Wohnungszustand wiederherzustellen, der vor Eintritt des Versicherungsfalles bestand;
 - c. die dadurch entstehen, dass zum Zwecke der Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung versicherter Sachen (§ 2) andere Sachen bewegt, verändert oder geschützt werden müssen (Bewegungs- und Schutzkosten);
 - d. die dadurch entstehen, dass sich die zuständige Behörde Zugang zu der Wohnung verschaffen muss, z.B. wenn der Mieter verstorben ist oder die Gefahr besteht, dass durch den Zustand der Wohnung Krankheiten verbreitet werden oder von dieser Gesundheitsgefahren ausgehen können.
2. Versichert sind notwendig angefallene Kosten für – auch erfolglose – Maßnahmen, die der Versicherungsnehmer zur Abwendung eines unmittelbar drohenden versicherten Schadens oder Minderung eines Schadens für sachgerecht halten durfte (Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten). Hierzu gehören nicht Maßnahmen einer Rechtsverfolgung (z.B. Zwangsräumung).

5. Ausschlüsse

Versicherungsschutz besteht nicht für:

1. bereits bei Einzug gemäß Übergabeprotokoll festgestellten Mängeln an den versicherten Sachen (§ 2) oder – sofern das Mietobjekt bei Einzug unrenoviert war – die Kosten für die bereits im Übergabeprotokoll dokumentierten notwendigen Reparaturen oder Renovierungen;
2. die zum Bezugszeitpunkt objektiv vorhandenen Mängel (z.B. versteckte Mängel).
3. Veränderungen oder Verschlechterungen an den versicherten Sachen (§ 2), die nach dem Einzug durch normale Abnutzung oder Verschleiß entstanden sind;
4. finanzielle Schäden durch:
 - a. Mietausfälle und fortlaufende Mietnebenkosten;
 - b. Mahn- und Prozesskosten infolge außergerichtlicher und gerichtlicher Inanspruchnahme des Mieters aufgrund des Versicherungsfalles;
5. Aufwendungen für Leistungen der Feuerwehr oder anderer Institutionen, die im öffentlichen Interesse zur Hilfeleistung verpflichtet sind, wenn diese Leistungen im öffentlichen Interesse erbracht werden.

6. Versicherungssumme / Entschädigungsgrenze

Die Entschädigung ist je Versicherungsfall begrenzt auf die im Versicherungsschein genannte Versicherungssumme.

7. Selbstbeteiligung

Der Versicherungsnehmer trägt je Versicherungsfall eine Selbstbeteiligung in Höhe von drei Monats-Kaltmieten.

8. Subsidiarität

Der Versicherer gewährt dem Versicherungsnehmer insoweit keinen Versicherungsschutz, als der Versicherungsnehmer Entschädigung aus einem anderen Versicherungsvertrag des Versicherungsnehmers oder des Mieters verlangen kann (z.B. Feuer-, Leitungswasserversicherung).

9. Entschädigungsberechnung

1. Ersetzt werden im Versicherungsfall bei
 - a. zerstörten Sachen der Versicherungswert bei Eintritt des Versicherungsfalles. Versicherungswert ist der Wiederbeschaffungswert (/ -preis) von Sachen gleicher Art und Güte in neuwertigem Zustand (Neuwert);
 - b. beschädigten Sachen die notwendigen Reparaturkosten bei Eintritt des Versicherungsfalles zuzüglich einer durch die Reparatur nicht auszugleichenden Wertminderung, höchstens jedoch der Versicherungswert bei Eintritt des Versicherungsfalles. Wird durch den Schaden die Gebrauchsfähigkeit einer Sache nicht beeinträchtigt und ist dem Versicherungsnehmer die Nutzung ohne Reparatur zumutbar (sogenannte Schönheitsschäden), so ist die Beeinträchtigung durch

- Zahlung des Betrages auszugleichen, der dem Minderwert entspricht.
2. Restwerte werden in Fällen von Nr. 1 angerechnet.
 3. Die Umsatzsteuer wird nicht ersetzt, wenn der Versicherungsnehmer vorsteuerabzugsberechtigt ist; das Gleiche gilt, wenn der Versicherungsnehmer Umsatzsteuer tatsächlich nicht zahlt bzw. gezahlt hat.

Starkregen Plus (sofern vereinbart)

Der Baustein Starkregen Plus kann ausschließlich in Verbindung mit der Elementarschadendeckung abgeschlossen werden.

1. In Erweiterung Abschnitt D § 3 (Überschwemmung) entschädigen wir für Schäden an versicherten Sachen die
 - a. durch eindringendes Niederschlagswasser oder
 - b. durch die Überflutung von Balkonen und Dachterrassen infolge von Starkregen zerstört oder beschädigt werden oder abhandenkommen.
2. Starkregen liegt vor, wenn Witterungsniederschläge mit einer Menge von mindestens
 - a. 25 Liter pro Quadratmeter in einer Stunde oder
 - b. 60 Liter in 6 Stundenam Versicherungsort fallen.
3. Der Versicherungsschutz erstreckt sich nicht
 - a. auf die Überflutung von Flachdächern;
 - b. Schäden an versicherten Gebäuden die nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für ihren Zweck nicht benutzbar sind;
 - c. Eindringen von Starkregen durch nicht ordnungsgemäß geschlossene Türen, Fenster oder andere Öffnungen, es sei denn, dass diese Öffnungen durch versicherte Gefahren entstanden sind.
4. Besonderes Kündigungsrecht
 - a. Sie und wir können unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten Starkregen Plus in Textform kündigen.
 - b. Kündigen Sie, so können Sie bestimmen, dass Ihre Kündigung erst zum Schluss des laufenden Versicherungsjahres wirksam wird.
 - c. Kündigen wir, so können Sie den gesamten Vertrag innerhalb von einem Monat nach Zugang unserer Erklärung zum gleichen Zeitpunkt kündigen.
5. Höchstentschädigung
 - a. Die Jahreshöchstentschädigung ist auf max. 1.000.000 Euro begrenzt.
6. Der bedingungsgemäß als entschädigungspflichtig errechnete Betrag wird je Versicherungsfall um 1.000 Euro gekürzt.