

## 2/3 Besondere Sachversicherungen

### 2/3.1 Geschäftsgebäude- und Geschäftsinhaltsversicherung



#### Lernziele:

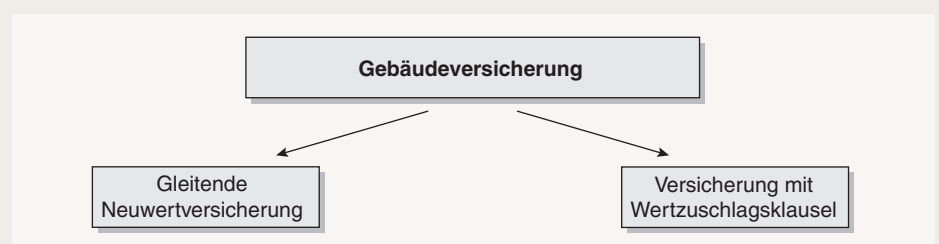
- Die Formen der Gebäude- und Inhaltsversicherung für Geschäfte und Betriebe unterscheiden,
- die Arten der Versicherungswertbestimmung erläutern,
- die Aufgaben der Pauschaldeklaration beschreiben.

Da es nur im Versicherungsumfang Unterschiede zwischen der Gebäude- und der Inhaltsversicherung gibt, sind auch nur diese jeweils gesondert beschrieben worden. Die einzelnen versicherten Gefahren gelten in der Gebäude- und Immobilienversicherung analog, sodass hier keine weitere Unterscheidung zwischen den beiden Sparten vorgenommen wird.

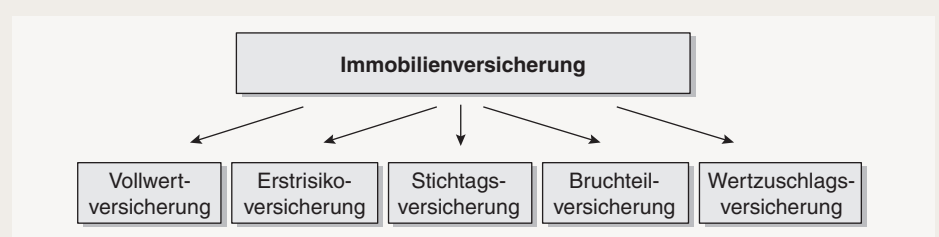
#### 2/3.1.1 Versicherungsformen

In der Gebäude- und Immobilienversicherung bestehen unterschiedliche Versicherungsformen, die im Folgenden näher dargestellt werden.

#### Formen der Gebäudeversicherung



#### Formen der Inhaltsversicherung



## Vollwertversicherung

Eine Vollwertversicherung liegt vor, wenn der **tatsächlich vorhandene Wert** an Waren, Gütern, Betriebsausstattung oder Gebäudeneubauwerten als Versicherungswert festgelegt wird. Der Wert wird bei Antragsaufnahme durch den Versicherungsnehmer festgelegt und dient als Versicherungssumme. Er setzt sich aus den **Wiederbeschaffungspreisen** des Inhalts zusammen. Schwieriger ist die Berechnung des Gebäudewerts. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, um die richtige Versicherungssumme zu ermitteln. Die Berechnung kann erfolgen nach:

- Wertgutachten durch einen Bausachverständigen,
- Kubikmeter umbauten Raums,
- Neubauwert des Baujahres inkl. aller Nebenkosten,
- Übernahme vom ehemaligen Monopol- oder Zwangsversicherer,
- spezifische Berechnungsformen des jeweiligen Versicherers.

Im Schadenfall hat der Versicherungswert der versicherten Sachen eine große Bedeutung. Er dient als **maximale Höchstentschädigung** oder aber bei Vorliegen einer Unterversicherung als **Teil der Berechnungsformel** für die Entschädigungsermittlung. Wird im Schadenfall ermittelt, dass der Wert der versicherten Sachen dem im Antrag angegebenen Wert entspricht, so liegt die Vollwertversicherung vor.

**Übersversicherung** Ist die Versicherungssumme bei Antragstellung zu hoch gewählt worden, erhält der Versicherungsnehmer nur den **tatsächlichen Schaden** erstattet, da ansonsten eine ungerechtfertigte Bereicherung vorliegen würde (**Bereicherungsverbot**). In diesem Fall spricht man von einer Übersversicherung. Es existiert kein Vorteil aus dieser Versicherungsform, lediglich der Nachteil, dass der Versicherungsnehmer Beitrag für einen Teil der Versicherungssumme zu entrichten hat, für den kein Versicherungsschutz besteht.

**Unterversicherung** Bei der Unterversicherung ist der Versicherungswert bei Antragstellung niedriger ermittelt worden, als er tatsächlich ist. Der Versicherungsnehmer hat hier den **Vorteil der Beitragsersparnis**, aber das Risiko, bei einem Schaden diesen nie komplett ersetzt zu bekommen.

**Entschädigungsberechnung** Die Berechnung der Entschädigung erfolgt bei allen drei Varianten analog der unten stehenden Formel. Die Unterschiede liegen in der **Entschädigungshöhe**. Während bei der Vollwertversicherung der entstandene Schaden ersetzt wird, wird bei der Übersversicherung maximal der Versicherungswert als Entschädigung gezahlt. Bei der Unterversicherung wird nie der entstandene Schaden erstattet, sondern immer nur ein Teil (Ausnahme: Unterversicherungsverzicht des Versicherers).

### Schadenberechnung für die Unterversicherung:

$$\frac{\text{Schaden} \cdot \text{Versicherungssumme}}{\text{Versicherungswert}} = \text{Entschädigung}$$

### Erstrisikoversicherung

Bei der Erstrisikoversicherung wird eine **gesonderte Versicherungssumme** vereinbart, bis zu der im Schadenfall die Entschädigung erbracht wird. Die im Schadenfall ermittelte Gesamtversicherungssumme spielt für die Entschädigung aus der Erstrisikoposition keine Rolle, da eine Prüfung, ob eventuell eine Unterversicherung vorliegt, nicht erfolgt. Trotz der vereinbarten Versicherungssumme wird im Schadenfall nur der tatsächlich entstandene Schaden bezahlt. Die Erstrisikoversicherung findet am häufigsten in der Einbruchdiebstahlversicherung sowie bei mitversicherten Kosten ihre Anwendung.



*In einer Gebäudeversicherung sind Aufräumungskosten nach einem versicherten Schaden bis 10% der Versicherungssumme auf erstes Risiko mitversichert.*

### Stichtagsversicherung

Stichtagsmeldung

Der Sinn dieser Versicherungsform ist es, nur den **höchsten zu erwartenden Wert** zu versichern. Die Abweichungen nach oben und unten von der vereinbarten Versicherungssumme werden durch die **Stichtagsmeldung** ausgeglichen und entsprechend abgerechnet. Der Zeitpunkt der Stichtagsmeldung kann frei vereinbart werden. Zumeist wird die monatliche Meldung vereinbart. Eine noch kürzere Meldung ist für den Versicherungsnehmer unpraktikabel und wird daher von den Versicherungsunternehmen auch nicht verlangt. Die bei Vertragsabschluss vereinbarte Versicherungssumme bildet zunächst die Beitragsbemessungsgrundlage. Von diesem ermittelten Beitrag werden 50% sofort erhoben. Der restliche Teil wird am Ende des Versicherungsjahres nach Erhalt aller Stichtagsmeldungen abgerechnet. Dabei bildet die durchschnittlich errechnete Versicherungssumme aus den Stichtagsmeldungen die Berechnungsgrundlage für die abschließende Abrechnung der Stichtagsversicherung. Diese Form der Versicherung ist sinnvoll bei Geschäften anzuwenden, die einen saisonbedingten stark schwankenden Waren- und Vorratsbestand haben.

Im Schadenfall wird geprüft, ob der Versicherungsnehmer zum richtigen Zeitpunkt die Meldung durchgeführt hat. Ist dies der Fall, so wird keine Unterversicherung angerechnet, sofern die gemeldeten Werte stimmen. Die Überprüfung der Richtigkeit der Angaben fällt in der Praxis sehr schwer.

## Bruchteilverversicherung

Die Bruchteilverversicherung ist nur bei **großen Betrieben** sinnvoll, wo nicht alle Waren und Vorräte durch einen Schadenfall betroffen werden können. Diese Versicherungsform findet daher in der Praxis nur in der Einbruchdiebstahl- und Leitungswasserversicherung Anwendung. Die Bruchteilverversicherung gehört zu der Vollwertversicherung, da bei Antragstellung immer vom vollen Wert der Waren und Vorräte ausgegangen wird. Versichert wird dann nur ein Bruchteil davon. Die Bruchteilsomme wird von den meisten Versicherern zwischen 5% und 25% angeboten. Die Beitragsersparnis von 10-20% steht allerdings nicht immer in einem günstigen Verhältnis zu dem geringen Risiko für den Versicherer. Freizügigkeit kann nicht vereinbart werden.



*Eine Maschinenfabrik geht davon aus, dass die verwendeten Großmaschinen weder einbruchdiebstahl- noch leitungswassergefährdet sind. Die Großmaschinen machen 90% der Gesamtversicherungssumme aus.*

Wird dabei der tatsächliche Wert des versicherten Risikos unterschritten, so liegt eine Unterversicherung vor. Es kommt zu entsprechenden Kürzungen. Wie sich in diesem Fall die Leistung berechnet, gibt folgende Formel an:

$$\text{Leistungsberechnung} = \frac{\text{Schaden} \cdot \text{Gesamtversicherungssumme}}{\text{Versicherungswert}}$$

- Die Gesamtversicherungssumme entspricht 100% des von der Versicherung zu Grunde gelegten Werts.
- Der Versicherungswert ist dabei der tatsächliche Gesamtwert des versicherten Objektes bzw. der versicherten Sache.

Im Versicherungsfall wird der Schaden voll ersetzt, sofern keine Unterversicherung vorliegt. Allerdings ist die Leistungshöhe begrenzt auf den Betrag der Versicherungssumme.



*Es ist eine Bruchteilverversicherung mit 25% und 20.000 EUR vereinbart (die Gesamtversicherungssumme liegt damit bei 80.000 EUR). Es tritt ein versicherter Schaden mit 18.000 EUR ein. Der im Schadenfall festgestellte Warenwert beläuft sich auf 100.000 EUR.*

*Die vereinbarte Gesamtversicherungssumme reicht nicht aus. Es liegt eine Unterversicherung vor.*

*Die Entschädigungsberechnung sieht wie folgt aus:*

$$\frac{18.000 \text{ EUR} \cdot 80.000 \text{ EUR}}{100.000 \text{ EUR}} = 14.400 \text{ EUR.}$$

## Gleitende Neuwertversicherung

Anwendung bei Gebäuden

Dieser Begriff findet in der **gewerblichen Versicherung** in der Regel nur bei gemischt genutzten **Gebäuden** eine Anwendung. Bei dieser Versicherungsform wird der Neubauwert eines Gebäudes auf das **Basisjahr 1914** umgerechnet. Die Versicherungssumme wird in Mark und nicht in DM oder Euro angegeben. Für die Berechnung gibt es die bei der Vollwertversicherung genannten Methoden. Ein Unterversicherungsverzicht wird dann ausgesprochen, wenn die Versicherungssumme nach einer der Methoden berechnet wurde. Einige Versicherer akzeptieren die Übernahme der Versicherungssumme vom Monopol- oder Zwangsversicherer für einen Unterversicherungsverzicht nicht. In diesen Fällen muss eine Berechnung nach einer anderen Methode nachgeholt werden, damit der Unterversicherungsverzicht weiterhin zum Tragen kommt. An- und Umbauten sind in der Versicherungssumme nicht enthalten. Da es keine Vorsorgeversicherung gibt, sind diese möglichst unverzüglich dem Versicherer anzuzeigen, damit keine Unterversicherung entsteht.

Prämienfaktor

Die Versicherungssumme 1914 ist eine feste Größe. Es gibt jedoch einen variablen Teil, der den Beitrag der Versicherung bestimmt. Es handelt sich dabei um den **Prämienfaktor**, welcher derzeit 13,4 (2005) beträgt und immer zum 1. Januar eines jeden Jahres durch das statistische Bundesamt neu ermittelt wird. Er setzt sich aus 80% des Baupreisindexes für Wohngebäude und 20% des Tariflohnindexes für das Bauhauptgewerbe zusammen.

## Wertzuschlagsklausel

Sinn der Wertzuschlagsklausel ist es, **Neuanschaffungen** (in kleinerem Umfang) und **Wertsteigerungen** auszugleichen, ohne jedes Mal die Versicherungssumme anpassen zu müssen. Der Wertzuschlag wird einmal jährlich vom Versicherer anhand von **statistischen Zahlen** angepasst. Dementsprechend verändern sich auch die Versicherungssummen und der Beitrag. Die Summenberechnung erfolgt wie in der gleitenden Neuwertversicherung zu einem **Stichjahr**. Es ist zumeist das Jahr 1970 oder 1980. Der Wertzuschlag drückt den Preisanstieg vom Jahr 1970 oder 1980 bis zu dem entsprechenden Versicherungsjahr aus. Eine Unterversicherung kommt nur zum Tragen, falls die Versicherungssumme mit dem doppelten Wertzuschlag nicht dem tatsächlichen Versicherungswert entspricht. Die Versicherungssumme inkl. der Summe des Wertzuschlags ergibt die Beitragsbemessungsgrundlage. Die Wertzuschlagsklausel wird überwiegend bei großindustriellen Verträgen angewendet. Sie kommt in der Gebäude- und Inhaltsversicherung vor.



*Ein Versicherungsnehmer kauft sich 1998 eine Maschine für 100.000 EUR. Die Preisbasis von 1970 zu 1998 beträgt 200.*

**Berechnung:**

$$\frac{\text{Anschaffungswert} \cdot \text{Index des Basisjahres}}{\text{Index des Anschaffungszeitpunktes}}$$

$$\frac{100.000 \text{ EUR} \cdot 100}{200} = 50.000 \text{ EUR}$$

**Ergebnis:**

Der Wertzuschlag beträgt 50.000 EUR. Der Versicherer haftet bis maximal 50.000 EUR Grundsumme plus den doppelten Wertzuschlag, also bis 150.000 EUR.

**2/3.1.2 Pauschaldeklaration**

Die Pauschaldeklaration gibt Aufschluss über die **Entschädigungshöhen** der versicherten Sachen und Kosten. Diese Deklaration ist für alle versicherten Betriebe eines Versicherers gleich. Der Vorteil für den Versicherungsnehmer liegt in der Sicherheit, dass die in der Pauschaldeklaration vereinbarten Beträge im Schadenfall generell ausreichen, um alle anfallenden Kosten zu decken. Sie erleichtert aber auch die Arbeit bei dem Versicherungsunternehmen und schafft einen besseren Überblick über die versicherten Sachen und Kosten.

Modifizierung der Pauschaldeklaration

Die Pauschaldeklarationen werden von den Versicherern öfters modifiziert, so dass es vorkommen kann, dass älteren Verträgen nicht mehr zeitgemäße Pauschaldeklarationen zu Grunde liegen. Hier ist es Aufgabe des jeweiligen Betreuers, diese den Bedürfnissen des Versicherungsnehmers anzupassen und möglichst auf den neuesten Stand zu bringen. Teilweise ist die Modifizierung der Pauschaldeklaration zu gleichen oder geringeren Beiträgen möglich. In den meisten Fällen orientiert sich die Entschädigungshöhe an den **Empfehlungen des Verbands der Schadenversicherer (VdS)**. Erhöhungen oder individuelle Veränderungen sind jederzeit möglich. Pauschaldeklarationen sind für die Bereiche Gebäude- und Inhaltsversicherung unterschiedlich, nicht nur im Leistungsumfang, sondern auch in den Entschädigungshöhen. Die Pauschaldeklaration enthält immer für alle möglichen zu versichernden Gefahren Entschädigungshöhen und versicherte Kosten, auch wenn von dem Versicherungsnehmer nicht alle Gefahren versichert werden. Es gelten daher nur die Entschädigungsbeträge der versicherten Gefahren.



*Im Rahmen einer Pauschaldeklaration gelten als mitversichert:*

- Außenversicherung bis x% der Versicherungssumme (Feuer/Leitungswasser)
- Schäden an Räucher-, Trocknungs- und Erhitzungsanlagen bis zu x% der Versicherungssumme (Feuer)

- *Schäden am Schaufensterinhalt, ohne dass der Täter das Gebäude betritt, bis x% der Versicherungssumme (Einbruchdiebstahl)*
- *Inhalt von Schaukästen und Vitrinen bis x% der Versicherungssumme (Einbruchdiebstahl)*
- *Bargeld, Urkunden, Edelmetalle etc. bis x% der Versicherungssumme (alle Gefahren), usw.*

Einzeldeklaration Das Gegenstück zu der Pauschaldeklaration ist die Einzeldeklaration. Sie findet zumeist in der **industriellen Versicherung** Anwendung. Hier kann der Versicherungsnehmer frei entscheiden, welche Kosten und Entschädigungshöhen er versichern möchte. Für die vereinbarten Summen muss der Versicherungsnehmer gesondert Beiträge bezahlen. Das große Problem des Versicherungsnehmers und oftmals auch des Betreuers ist bei der Einzeldeklaration die mangelnde Kenntnis von möglichen entstehenden Kosten im Schadenfall. So kann es dazu kommen, dass die vereinbarte Summe nicht ausreicht und der Versicherungsnehmer einen Großteil der Kosten selber tragen muss. Auch aus diesem Grund wurde die Pauschaldeklaration geschaffen, um diese Gefahr für den Versicherungsnehmer zu minimieren.

### 2/3.1.3 Versicherungsort und Außenversicherung

#### Gebäudeversicherung

Versicherungsort Versicherungsort in der Gebäudeversicherung ist das **gesamte Grundstück**, auf dem das Gebäude steht. Außerdem ist teilweise das **öffentliche Straßenland** (bei einem Rohrbruch der Wasserzuleitungs- oder -ableitungsrohre) als Versicherungsort anzusehen.

#### Inhaltsversicherung

Besondere Verschlussvorschriften Nach den Versicherungsbedingungen sind bei der Inhaltsversicherung bewegliche Sachen nur **innerhalb** der vereinbarten Räume des Gebäudes versichert, in dem der Betrieb seinen Sitz hat. Für bestimmte Sachen werden noch zusätzliche Voraussetzungen gefordert, damit Versicherungsschutz besteht. Hierbei handelt es sich um besonders diebstahlgefährdete Dinge, wie

- Bargeld,
- Urkunden (Sparbücher und sonstige Wertpapiere),
- Briefmarken,
- Münzen und Medaillen,
- unbearbeitete Edelmetalle sowie Sachen aus Edelmetall, ausgenommen Sachen, die dem Raumschmuck dienen,

- Schmucksachen, Perlen und Edelsteine,
- Sachen, für die es besonders vereinbart ist.

Sinn dieser besonderen Verschlussvorschriften ist es, wertvolle Gegenstände nur unter besonderem Verschluss zu versichern, um den Diebstahl oder Einbruchdiebstahl nicht zu fördern.

Darüber hinaus besteht gegen einige Gefahren auch auf dem Versicherungsgrundstück Versicherungsschutz. Dies betrifft z.B. Arbeitsmaterialien oder bei einer Holzhandlung auf dem Grundstück lagerndes Holz. Diese Sachen sind auf dem Versicherungsgrundstück gegen Feuerschäden versichert.

### Außenversicherung

Der Begriff der Außenversicherung ist fast analog der Definition aus den Hausratversicherungsbedingungen zu übernehmen. Die versicherten Sachen dürfen auch in der Geschäftsversicherung nicht **dauernd** vom Versicherungsort entfernt werden. Allerdings kommt es hier öfters vor, dass Werkzeuge nicht ständig an den Versicherungsort zurückgebracht werden, da sie am nächsten Tag wieder benötigt werden. Hier sind im Schadenfall die häufigsten Streitigkeiten vorhanden, da man von dem Versicherungsnehmer nur selten Auskünfte über die Verweildauer der vorübergehend entfernten Sachen erhält. Insofern ist der Begriff der **vorübergehenden Entfernung** nie richtig zu klären.

Generell unterscheidet man in der gewerblichen Außenversicherung noch nach **abhängiger** und **selbstständiger Außenversicherung**.

Abhängige Außenversicherung Bei der abhängigen Außenversicherung handelt es sich immer um Sachen, die vom eigentlichen Versicherungsort nur **vorübergehend** entfernt werden. Das Ziel ist immer, die versicherten Sachen wieder an den ursprünglichen Versicherungsort zurückzubringen.

Selbstständige Außenversicherung Bei der selbstständigen Außenversicherung werden Sachen, die sich **ständig** außerhalb des Versicherungsortes befinden, gesondert aufgelistet, um für diese Sachen Versicherungsschutz zu gewähren. Dies kommt oftmals dann vor, wenn eine Firma mehrere Zweigstellen hat und die Sachen immer in unterschiedlichen Zweigstellen verwendet werden. Damit diese Sachen auch an den anderen Orten versichert sind, gibt es die Möglichkeit der selbstständigen Außenversicherung.

Freizügigkeit In der Praxis herrscht in der selbstständigen Außenversicherung die Freizügigkeit vor. Dies bedeutet, dass der Versicherungsnehmer die versicherten Sachen generell an jeden Ort seiner im Versicherungsschein genannten Versicherungsorte verbringen kann, ohne den Versicherungsschutz zu gefährden. Die Versicherungssumme an diesem Ort ist vorher entsprechend zu erhöhen und dies ist dem Versicherer anzuzeigen. Diese Variante ist für den Versicherungsnehmer und den Versicherer bezüglich der Praktikabilität am einfachsten.

## 2/3.1.4 Versicherungswerte

Bei der Entschädigungsberechnung unterscheidet man drei verschiedene Versicherungswerte. Dies sind der Neuwert, der Zeitwert und der gemeine Wert.

### Neuwert bzw. Wiederbeschaffungswert

Neuwertversicherung

Bei der Neuwertversicherung kann sich der Versicherungsnehmer die vom Schaden zerstörte oder abhandengekommene Sache gleicher Art und Güte wieder beschaffen. Für die Wiederbeschaffung dieser Sache erhält er dann die Entschädigung. Sollte die neue Sache qualitativ höherwertig sein, kann der Versicherer eine Kürzung vornehmen, da der Versicherungsnehmer mit der neuen Sache besser gestellt wäre als vor dem Schadenfall. Im weitesten Sinne könnte man hier ansonsten eine **ungerechtfertigte Bereicherung** für den Teil der qualitativen Verbesserung unterstellen.

Wiederbeschaffungswert heißt aber auch, dass sich der Versicherungsnehmer beschädigte Sachen neu kaufen kann und die ggf. vorhandenen Preisdifferenzen mitversichert sind. Es wird aber nie mehr als der neue Kaufpreis einer Sache erstattet. Sollte eine Sache preiswerter geworden sein, so erhält der Versicherungsnehmer auch nur den neuen Kaufpreis und nicht den, den er bei der Anschaffung der beschädigten oder zerstörten Sache bezahlt hat.

### Zeitwert

Berücksichtigung von Alter und Abnutzung

Zeitwert bedeutet, dass das **Alter** und die **Abnutzung** der versicherten Sache berücksichtigt werden. Der auf diesen Anteil des Kaufpreises entfallende Teil wird von der Entschädigung abgezogen. Die Differenz stellt dann die Entschädigung für den Versicherungsnehmer dar. Die Berechnung ist oftmals sehr subjektiv, da es keine konkreten Richtlinien für die Höhe der Abzüge gibt. Die Zeitwertentschädigung findet sowohl in der Gebäude- als auch in der Inhaltsversicherung Anwendung. Eine Zeitwertentschädigung wird generell gezahlt, wenn der Wert der vom Schaden betroffenen Sache weniger als 40% des Neuwertes beträgt oder wenn die Zeitwertentschädigung für bestimmte Sachen gesondert vereinbart wurde.

Bei Gebäuden wird in der Praxis und nach den Bedingungen bei einem Total Schaden der Zeitwert ausgezahlt. Bei Wiederaufbau des Objekts innerhalb von drei Jahren ab dem Schadenzeitpunkt an gleicher Stelle mit der gleichen Nutzungsart wird dann die Differenz ausgezahlt. Viele Versicherungen zahlen zwischenzeitlich entsprechend dem Baufortschritt Abschläge an den Versicherungsnehmer.

## Gemeiner Wert

Erzielbarer Verkaufspreis Nach dem gemeinen Wert wird entschädigt, wenn das Gebäude zum Abbruch bestimmt ist, die eigentliche Nutzung nicht mehr erfüllt oder diese Entschädigungsform speziell vereinbart wurde. Der gemeine Wert ist der **erzielbare Verkaufspreis des Gebäudes**. Dieser Wert liegt um ein Vielfaches unter dem Neu- bzw. Zeitwert.

In der Inhaltsversicherung ist der gemeine Wert ebenfalls der erzielbare Verkaufspreis einer Sache. Gleichzeitig wird der gemeine Wert auch in den Fällen gezahlt, in denen sich die Sachen nicht mehr im ständigen Gebrauch befinden bzw. nicht mehr zu verwenden sind.



### Aufgaben:

1. Welche Methoden der Wertermittlung kommen für die Vollwertversicherung in Frage?
2. Ein Handelsbetrieb hat stark schwankende Warenbestände. Nennen Sie eine Versicherungsform, die für den Warenbestand besonders geeignet ist.
3. Erläutern Sie die Bedeutung der Pauschaldeklaration?