

# Wertermittlung für Geschäftsgebäude (Neuwert)

Vermittler	Antrag vom	Versicherungsschein-Nummer
Antragsteller		
Versicherungsort – soweit abweichend von der Anschrift –		

**Beantworten Sie bitte die nachfolgenden Fragen nach bestem Wissen sorgfältig, vollständig und wahrheitsgemäß.**

**Verletzen Sie Ihre vorvertragliche Anzeigepflicht, kann uns dies als Versicherer zum Rücktritt, zur Kündigung oder zu einer Vertragsanpassung berechtigen. Im Schadenfall kann eine eventuelle Versicherungsleistung gekürzt oder verweigert werden. Eine rückwirkende Anpassung des Vertrages kann zum Verlust des Versicherungsschutzes führen. Ungeachtet dessen können wir den Vertrag bei arglistiger Täuschung anfechten und eine eventuelle Versicherungsleistung verweigern.**

**Bitte beachten Sie hierzu unsere Ausführungen zur Bedeutung der vorvertraglichen Anzeigepflicht gemäß § 19 Absatz 5 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) unter „Wichtige Hinweise zur vorvertraglichen Anzeigepflicht und zu Ihrem Versicherungsschutz“ auf Seite 4 dieses Fragebogens.**

## Berechnung des Versicherungswertes

Der Ermittlung des Versicherungswertes eines Gebäudes liegt entweder die Baukostenschlussrechnung des Architekten einschließlich der Baunebenkosten oder bei Fehlen derselben (älteren Gebäuden) die Ermittlung des umbauten Raumes zugrunde. Der umbaute Raum eines Gebäudes multipliziert mit dem Raummeterpreis (Kubikmeterpreis siehe Tabelle unten) ergibt die Basis der Versicherungssumme.

**Ermittlung des umbauten Raumes**      Umbauter Raum = Grundfläche qm      x      Gebäudehöhe m  
 (Länge x Breite)      (Geschosshöhe x Anzahl Geschosse)

Bei Keller-, Erd- und Obergeschoss zählt die volle Höhe, beim ausgebauten Dachraum die halbe Höhe (= 1/2), beim nicht ausgebauten ein Sechstel der Höhe (= 1/6). Wenn eine genaue Höhenermittlung nicht möglich ist, gelten folgende Richtwerte: Keller = 2,50 m; Erd- und Obergeschoss = 3,00 m; Dach = ca. halbe Gebäudebreite (Giebelseite).

**Beispiel:** Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude 1) und Werkstatt-Anbau (Gebäude 2).

Grundriss      Seitenansicht

Berechnung:

Grundfläche qm	Gebäudehöhe m	Umbauter Raum cbm
Geb. 1: 10,00 x 8,00 = 80 qm	Dachgeschoss DG 4,00 m	4 x 1/2 x 88 = 176 cbm
4,00 x 2,00 = 8 qm	Obergeschoss OG 3,00 m	} 8,5 x 88 = 748 cbm
88 qm	Erdgeschoss EG 3,00 m	
	Kellergeschoss KG 2,50 m	
Geb. 2: 10,00 x 4,00 = 40 qm	Erdgeschoss EG 3,00 m	3 x 40 = 120 cbm

## Berechnung Kubikmeter (cbm) umbauter Raum der zu versichernden Gebäude

Gebäude	lfd.Nr.	Höhe KG	Höhe EG	Höhe 1. OG	Höhe weitere OG	Höhe DG	Gesamthöhe	Länge	Breite	Kubikmeter cbm
1.		+	+	+	+	=	x	x	=	
2.		+	+	+	+	=	x	x	=	
3.		+	+	+	+	=	x	x	=	
4.		+	+	+	+	=	x	x	=	

**Raummeterpreis:** Dieser Wert hängt von der Bauart und Ausstattung ab. Drei Ausführungs- und Ausstattungsgruppen werden für die Bewertungsmerkmale (siehe Folgeseite) unterschieden: einfach, normal, gut/sehr gut. Die folgende Tabelle gibt die Neubaupreise je Kubikmeter einschließlich Baunebenkosten an (Stand 01.01.2014):

Ausstattungsqualität	Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung	Geschäfts- und Kaufhäuser	Büro- und Verwaltungsgebäude	Werkstatt, Hinter-, Seiten- und Nebengebäude	Produktions-/Lagerhallen in Leichtbauweise (ohne besondere Innenausbauten)	Garagen
einfach	301 Euro	---	---	237 Euro	165 Euro	144 Euro
normal	352 Euro	453 Euro	481 Euro	273 Euro	186 Euro	173 Euro
gut/sehr gut	423 Euro	502 Euro	546 Euro	301 Euro	209 Euro	201 Euro

**Besonders zu veranschlagen:** Sonder-Bauteile, besondere Betriebseinrichtungen, Außenanlagen; z. B. Klimaanlage, Personen- und Lastenaufzüge, Rolltreppen, Tankanlagen, Stützmauern, Freitreppen, Hof- und Wegbefestigungen.

Zuschlag für besonders zu veranschlagende Bauteile:  5 %     10 %     15 %     \_\_\_\_\_ %

## Berechnung der Versicherungssumme Neuwert

Gebäude lfd.Nr.	Kubikmeter	Raummeterpreis	Zwischensumme	Summe besonders zu veranschlag. Bauteile	Versicherungssumme Neuwert Euro
1.	x	=		+	=
2.	x	=		+	=
3.	x	=		+	=
4.	x	=		+	=

**Hinweis:** Bauliche Veränderungen, wie z. B. Anbauten, Nebengebäude, die nach Vertragsbeginn erfolgen, stellen Wertverbesserungen dar und müssen uns deshalb sofort gemeldet werden.

### Schlusserklärung

Mit meiner Unterschrift bestätige ich, dass ich die vorstehenden Fragen sorgfältig, vollständig und wahrheitsgemäß beantwortet habe.

Mir ist bekannt, dass ich bei unvollständiger oder falscher Beantwortung der Fragen meine vorvertragliche Anzeigepflicht nach § 19 Absatz 5 VVG verletze.

Die ausführliche Belehrung unter „Wichtige Hinweise zur vorvertraglichen Anzeigepflicht und zu Ihrem Versicherungsschutz“ auf Seite 4 dieses Fragebogens habe ich erhalten und gelesen.

Dieser Fragebogen wird durch meine Unterschrift Bestandteil des Antrags und ebenfalls Vertragsinhalt.

**Dieser Ermittlungsbogen ist Bestandteil des Vertrages.**

Ort, Datum	Vermittler	Unterschrift des Antragstellers
------------	------------	---------------------------------

# Wichtige Erläuterungen und Bestimmungen

## Ausführungs- und Ausstattungsgruppen

Bewertungsmerkmal	einfache Ausführung und Ausstattung	normale Ausführung und Ausstattung	gute/sehr gute Ausführung und Ausstattung
<b>Fassade</b>	Gefugtes Mauerwerk, Verkleidung mit Asbestzement, Kunststoffplatten o. ä., einfacher Außenputz mit Anstrich	Verblendmauerwerk, Sichtbeton, besserer Außenputz wie z. B. Edel-, Rau-, Waschputz	Naturstein-, Keramik-, Kunststeinverkleidung, Handstrich-Klinker
<b>Dach</b>	Pult-, Sattel-, Walmdach mit Dachaufbauten, Ziegeleindeckung, Pappe, Asbestzement	wie vor, jedoch mit Dachterrassen, Flachdach mit Wärmedämmung, Lichtkuppeln	Naturschieferdach, Reetdächer
<b>Decken, Wände</b>	Filzputz, einfache Tapeten, teilweise Fliesen	Filzputz mit teilweise Stuckarbeiten, gute Tapeten, Fliesen in reichem Ausmaß	Stuckarbeiten, Vertäfelungen, Akustikdecken, hochwertige Tapeten und Fliesen
<b>Fußböden</b>	Holzdielen, Steinholz- oder ähnliche Böden, Linoleum und PVC-Böden	PVC-Böden besserer Qualität, Teppichböden einfacher Qualität, Mosaikparkett	Parkett- oder Teppichböden in besserer Qualität, Natursteinböden
<b>Fenster</b>	Einfache Holzfenster, Einfachverglasung	Verbunddoppelfenster (Holz) mit einfacher Verglasung, Rollläden	Stahl-, Leichtmetall-, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<b>Türen</b>	Holz-/Kunststofftüren	Schleiflaktüren, einfache Naturholztüren	Edelholztüren
<b>Elektroinstallation</b>	1 Brennstelle, Ø 3 Steckdosen je Raum	mehrere Brennstellen, Ø 4 Steckdosen je Raum	mehrere Brennstellen, Ø 5 Steckdosen je Raum, indirekte Beleuchtung
<b>Sanitärinstallation</b>	normale sanitäre Einrichtung mit Bad/Dusche	wie vor, jedoch in besserer Ausführung, zusätzlich getrenntes WC, einfache Einbauküchen	wie vor, jedoch in bester Ausführung, Einbauküchen in bester Qualität
<b>Heizung</b>	Zentralheizung mit festen Brennstoffen und einfacher Regelung, Elektrospeicherheizung	Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung mit flüssigen Brennstoffen oder Gas- oder Fernheizung, Thermostatregelung	wie vor, mit aufwendiger Regelung (Außenthermostat), Wärmepumpen, Solaranlagen, Klimaanlage, Fußboden- und Deckenheizung

## Wertzuschlag mit Einschluss von Bestandserhöhungen (gemäß Teil B § 16 Nr. 5 c) VGGB 2014)

### Auszug Teil B § 16 Nr. 5 c) VGGB 2014

c) Ist die Versicherung nach Wertzuschlag mit Einschluss von Bestandserhöhungen vereinbart, gelten folgende Regelungen:

- aa) Die Versicherungssummen für Positionen, zu denen dies besonders vereinbart ist, werden gebildet aus den Werten der versicherten Sachen auf der Preisbasis des Jahres 2000 (Grundsumme) und den Wertzuschlägen für Preissteigerungen.
- bb) Der Versicherungsnehmer überprüft zu Beginn eines jeden Versicherungsjahres die Wertzuschläge. Veränderungen gelten rückwirkend vom Beginn des Versicherungsjahres an, wenn sie innerhalb der ersten drei Monate des Versicherungsjahres beantragt wurden. Solange kein Antrag gemäß Satz 2 gestellt ist, gilt hilfsweise folgende Regelung: Die Wertzuschläge verändern sich ab Beginn jedes Versicherungsjahres um die Prozentpunkte, um die sich der Preisindex für gewerbliche

Betriebsgebäude aus der Fachserie 17, Reihe 4 gegenüber dem Vorjahr verändert hat. Maßgebend ist der mittlere Preisindex, der sich aus den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes jeweils von August bis Mai der Vorjahre ergibt.

- cc) Nachversicherungen von Bestandserhöhungen gelten rückwirkend, wenn sie innerhalb von drei Monaten nach der Bestandserhöhung beantragt wurden.
- dd) Der Versicherer haftet bis zur Grundsumme zuzüglich doppeltem Wertzuschlag, sofern der Gesamtbetrag aus Grundsumme und Wertzuschlag bei Beginn des Versicherungsjahres ausreichend war und Bestandserhöhungen rechtzeitig ausreichend nachversichert worden sind (siehe § 18 Nr. 4 e).
- ee) Die Vertragsparteien können die vorstehenden Vereinbarungen durch Kündigung mit sechswöchiger Frist außer Kraft setzen.

## Wichtige Hinweise zur vorvertraglichen Anzeigepflicht und zu Ihrem Versicherungsschutz

### Obliegenheiten vor Vertragsabschluss – Vorvertragliche Anzeigepflichten

Damit wir Ihren Versicherungsantrag ordnungsgemäß prüfen können, ist es notwendig, dass Sie die dort gestellten Fragen wahrheitsgemäß und vollständig beantworten. Es sind auch solche Umstände anzugeben, denen Sie nur geringe Bedeutung beimessen.

Bitte beachten Sie, dass Sie Ihren Versicherungsschutz gefährden, wenn Sie unrichtige oder unvollständige Angaben machen. Nähere Einzelheiten zu den Folgen einer Verletzung der Anzeigepflicht können Sie der nachstehenden Information entnehmen.

### Welche vorvertraglichen Anzeigepflichten bestehen?

Sie sind bis zur Abgabe Ihrer Vertragserklärung verpflichtet, alle Ihnen bekannten gefahrerheblichen Umstände, nach denen wir in Textform gefragt haben, wahrheitsgemäß und vollständig anzuzeigen. Wenn wir nach Ihrer Vertragserklärung, aber vor Vertragsannahme in Textform nach gefahrerheblichen Umständen fragen, sind Sie auch insoweit zur Anzeige verpflichtet.

### Welche Folgen können eintreten, wenn eine vorvertragliche Anzeigepflicht verletzt wird?

#### 1. Rücktritt und Wegfall des Versicherungsschutzes

Verletzen Sie die vorvertragliche Anzeigepflicht, können wir vom Vertrag zurücktreten. Dies gilt nicht, wenn Sie nachweisen, dass weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

Bei grob fahrlässiger Verletzung der Anzeigepflicht haben wir kein Rücktrittsrecht, wenn wir den Vertrag auch bei Kenntnis der nicht angezeigten Umstände, wenn auch zu anderen Bedingungen, geschlossen hätten.

Im Fall des Rücktritts besteht kein Versicherungsschutz. Erklären wir den Rücktritt nach Eintritt des Versicherungsfalles, bleiben wir dennoch zur Leistung verpflichtet, wenn Sie nachweisen, dass der nicht oder nicht richtig angegebene Umstand

- weder für den Eintritt oder die Feststellung des Versicherungsfalles
- noch für die Feststellung oder den Umfang unserer Leistungspflicht

ursächlich war. Unsere Leistungspflicht entfällt jedoch, wenn Sie die Anzeigepflicht arglistig verletzt haben.

Bei einem Rücktritt steht uns der Teil des Beitrags zu, welcher der bis zum Wirksamwerden der Rücktrittserklärung abgelaufenen Vertragszeit entspricht.

#### 2. Kündigung

Können wir nicht vom Vertrag zurücktreten, weil Sie die vorvertragliche Anzeigepflicht lediglich einfach fahrlässig oder schuldlos verletzt haben, können wir den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von einem Monat kündigen.

Unser Kündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn wir den Vertrag auch bei Kenntnis der nicht angezeigten Umstände, wenn auch zu anderen Bedingungen, geschlossen hätten.

### 3. Vertragsänderung

Können wir nicht zurücktreten oder kündigen, weil wir den Vertrag auch bei Kenntnis der nicht angezeigten Gefahrumstände, wenn auch zu anderen Bedingungen, geschlossen hätten, werden die anderen Bedingungen auf unser Verlangen Vertragsbestandteil.

Haben Sie die Anzeigepflicht fahrlässig verletzt, werden die anderen Bedingungen rückwirkend Vertragsbestandteil. Dies kann zu einer rückwirkenden Beitragserhöhung oder zu einem rückwirkenden Ausschluss der Gefahrabsicherung für den nicht angezeigten Umstand und insoweit zu einem rückwirkenden Wegfall des Versicherungsschutzes führen. Haben Sie die Anzeigepflicht schuldlos verletzt, werden die anderen Bedingungen erst ab der laufenden Versicherungsperiode Vertragsbestandteil.

Erhöht sich durch die Vertragsänderung der Beitrag um mehr als 10 % oder schließen wir die Gefahrabsicherung für den nicht angezeigten Umstand aus, können Sie den Vertrag innerhalb eines Monats nach Zugang unserer Mitteilung über die Vertragsänderung fristlos kündigen. Auf dieses Recht werden wir Sie in unserer Mitteilung hinweisen.

### 4. Ausübung unserer Rechte

Wir können unsere Rechte zum Rücktritt, zur Kündigung oder zur Vertragsänderung nur innerhalb eines Monats schriftlich geltend machen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem wir von der Verletzung der Anzeigepflicht, die das von uns geltend gemachte Recht begründet, Kenntnis erlangen. Bei der Ausübung unserer Rechte haben wir die Umstände anzugeben, auf die wir unsere Erklärung stützen. Zur Begründung können wir nachträglich weitere Umstände angeben, wenn für diese die Frist nach Satz 1 nicht verstrichen ist.

Wir können uns auf die Rechte zum Rücktritt, zur Kündigung oder zur Vertragsänderung nicht berufen, wenn wir den nicht angezeigten Gefahrumstand oder die Unrichtigkeit der Anzeige kannten.

Unsere Rechte zum Rücktritt, zur Kündigung und zur Vertragsänderung erlöschen mit Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsschluss. Dies gilt nicht für Versicherungsfälle, die vor Ablauf dieser Frist eingetreten sind. Die Frist beträgt zehn Jahre, wenn Sie die Anzeigepflicht vorsätzlich oder arglistig verletzt haben.

### 5. Anfechtung

Wenn Sie uns arglistig täuschen, können wir den Vertrag auch anfechten.

### 6. Stellvertretung durch eine andere Person

Lassen Sie sich bei Abschluss des Vertrages durch eine andere Person vertreten, so sind bezüglich der Anzeigepflicht, des Rücktritts, der Kündigung, der rückwirkenden Vertragsänderung und der Ausschlussfrist für die Ausübung unserer Rechte die Kenntnis und Arglist Ihres Stellvertreters als auch Ihre eigene Kenntnis und Arglist zu berücksichtigen. Sie können sich darauf, dass die Anzeigepflicht nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt worden ist, nur berufen, wenn weder Ihrem Stellvertreter noch Ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.