

Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen für Haus- und Grundbesitzer und Wohnungseigentümergeinschaften

H 2022 / HG

1. Umfang des Versicherungsschutzes

Versichert ist – im Rahmen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) und der nachstehenden Bestimmungen – die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Haus- und/oder Grundstücksbesitzer, z.B. als Eigentümer, Mieter, Pächter, Leasingnehmer oder Nießbraucher für das im Versicherungsschein und seinen Nachträgen beschriebene Gebäude oder Grundstück.

Versichert sind hierbei Ansprüche aus der Verletzung von Pflichten, die dem Versicherungsnehmer in den oben genannten Eigenschaften obliegen (z.B. bauliche Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung, Streuen und Schneeräumen auf Gehwegen).

2. Erweiterungen des Versicherungsschutzes

Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht

2.1 des Versicherungsnehmers als Bauherr von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch-, Grabarbeiten) bis zu 50.000 EUR in der Basis-Deckung und bis zu 100.000 EUR in der **Plus-Deckung** je Bauvorhaben.

Wenn dieser Betrag überschritten wird, entfällt die Mitversicherung. Es gelten dann die Bestimmungen über die Vorsorgeversicherung (Ziff. 4 AHB);

2.2 des Versicherungsnehmers aus der Ausführung von Baueigenleistungen, also in seiner Eigenschaft als Unternehmer von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch-, Grabarbeiten) in eigener Regie bis zu einer Bausumme von 25.000 EUR je Bauvorhaben.

Wenn dieser Betrag überschritten wird, entfällt die Mitversicherung. Es gelten dann die Bestimmungen über die Vorsorgeversicherung (Ziff. 4 AHB);

2.3 des Versicherungsnehmers als früherer Besitzer aus § 836 Abs. 2 BGB, wenn die Versicherung bis zum Besitzwechsel bestand;

2.4 der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung und sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragten Personen für Ansprüche, die gegen sie aus Anlass der Ausführung dieser Verrichtung erhoben werden.

Ausgeschlossen sind Ansprüche aus Personenschäden, bei denen es sich um Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten im Betrieb des Versicherungsnehmers gemäß dem Sozialgesetzbuch VII handelt. Das gleiche gilt für solche Dienstunfälle gemäß den beamtenrechtlichen Vorschriften, die in Ausübung oder infolge des Dienstes Angehörigen derselben Dienststelle zugefügt werden;

2.5 des Zwangs- oder Insolvenzverwalters in dieser Eigenschaft;

2.6 des Nießbrauchers in dieser Eigenschaft;

2.7 des Versicherungsnehmers wegen Schäden, die im Zusammenhang stehen mit der Unterhaltung einer Photovoltaikanlage oder einer thermischen Solaranlage auf dem Versicherungsgrundstück. Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass die Anlage im Eigentum des Versicherungsnehmers steht. Der Versicherungsschutz bezieht sich auf die Verkehrssicherungspflicht sowie die Einspeisung von elektrischem Strom bis zu 10 kWp in das Netz des örtlichen Netzbetreibers. Voraussetzung ist, dass hiermit keine Lieferverpflichtung des Versicherungsnehmers gegenüber dem örtlichen Netzbetreiber, einem Stromversorgungsunternehmen oder sonstigen Abnehmern verbunden ist.

Kein Versicherungsschutz besteht für:

- vertragliche Ansprüche,
- Versorgung von Endverbrauchern,
- elektrische Leitungen auf fremden Grundstücken.

2.8 als Inhaber und aus dem Betrieb einer geothermischen Anlage zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser für ein mitversichertes Gebäude nach Ziff. 1. Mitversichert ist für diese geothermische Anlage die gesetzliche Haftpflicht aus der Lagerung und Verwendung von gewässerschädlichen Stoffen einschließlich der Folgen für die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers (Anlagenrisiko).

2.9 aus dem Halten und Führen von nicht zulassungs- und nicht versicherungspflichtigen Kraftfahrzeugen (Kfz mit nicht mehr als 6 km/h; selbstfahrende Arbeitsmaschinen mit nicht mehr als 20 km/h; Kfz und Anhänger, die nur auf nicht öffentlichen Wegen und Plätzen verkehren).

Für diese Kraftfahrzeuge gelten nicht die Ausschlüsse in Ziff. 3.1 (2) und Ziff. 4.4 (1) AHB.

Der Versicherer ist von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Fahrer eines Kfz beim Eintritt des Versicherungsfalles auf öffentlichen Wegen und Plätzen nicht die vorgeschriebene Fahrerlaubnis hat.

Die Verpflichtung zur Leistung bleibt gegenüber dem Versicherungsnehmer, dem Halter oder Eigentümer bestehen, wenn dieser das Vorliegen der Fahrerlaubnis bei dem berechtigten Fahrer ohne Verschulden annehmen durfte oder wenn ein unberechtigter Fahrer das Fahrzeug geführt hat.

2.10 Vertraglich übernommene gesetzliche Haftpflicht

Eingeschlossen ist – abweichend von Ziff. 7.3 AHB – die vom Versicherungsnehmer als Mieter, Entleiher, Pächter oder Leasingnehmer durch Vertrag übernommene gesetzliche Haftpflicht des jeweiligen Vertragspartners (Vermieter, Verleiher, Verpächter, Leasinggeber) in dieser Eigenschaft.

2.11 Prozesskosten

Eingeschlossen sind – abweichend von Ziff. 6.6 AHB – die Prozesskosten in voller Höhe, auch wenn die Haftpflichtansprüche die Versicherungssumme übersteigen.

2.12 Rückstauschäden

Eingeschlossen sind – abweichend von Ziff. 7.14 AHB – Haftpflichtansprüche wegen Sachschäden, die durch Abwässer aus dem Rückstau des Straßenkanals auftreten.

3. Wohnungseigentümergeinschaften

Bei Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gilt außerdem:

3.1 Versicherungsnehmer ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

3.2 Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

3.3 Mitversichert ist die persönliche gesetzliche Haftpflicht des Verwalters und der Wohnungseigentümer bei Betätigung im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft.

3.4 Eingeschlossen sind – abweichend von Ziff. 7.4 AHB –

3.4.1 Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter;

3.4.2 Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer;

3.4.3 gegenseitige Ansprüche von Wohnungseigentümern bei Betätigung im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft.

3.5 Ausgeschlossen bleiben Schäden am Gemeinschafts-, Sonder- und Teileigentum und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden.

3.6 Die Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten gleichermaßen für Teileigentum (z.B. gewerblich genutzte Räume).

4. Vermögensschäden

4.1 Mitversichert ist im Rahmen des Vertrages die gesetzliche Haftpflicht wegen Vermögensschäden im Sinne der Ziff. 2.1 AHB wegen Versicherungsfällen, die während der Wirksamkeit der Versicherung eingetreten sind.

4.2 Ausgeschlossen sind Ansprüche wegen Schäden

4.2.1 durch vom Versicherungsnehmer (oder in seinem Auftrag oder für seine Rechnung von Dritten) hergestellte oder gelieferte Sachen, erbrachte Arbeiten oder sonstige Leistungen;

4.2.2 aus planender, beratender, bau- oder montageleitender, prüfender oder gutachterlicher Tätigkeit;

4.2.3 aus Ratschlägen, Empfehlungen oder Weisungen an wirtschaftlich verbundene Unternehmen;

4.2.4 aus Vermittlungsgeschäften aller Art;

4.2.5 aus Auskunftserteilung, Übersetzung sowie Reiseveranstaltung;

4.2.6 aus Anlage-, Kredit-, Versicherungs-, Grundstücks-, Leasing- oder ähnlichen wirtschaftlichen Geschäften, aus Zahlungsvorgängen aller Art, aus Kassenführung sowie aus Untreue oder Unterschlagung;

4.2.7 aus Rationalisierung und Automatisierung;

4.2.8 aus der Verletzung von gewerblichen Schutzrechten und Urheberrechten sowie des Kartell- oder Wettbewerbsrechts;

4.2.9 aus der Nichteinhaltung von Fristen, Terminen, Vor- und Kostenanschlagen;

4.2.10 aus Pflichtverletzungen, die mit der Tätigkeit als ehemalige oder gegenwärtige Mitglieder von Vorstand, Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Beirat oder anderer vergleichbarer Leitungs- oder Aufsichtsgremien/Organe im Zusammenhang stehen;

4.2.11 aus bewusstem Abweichen von gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften, von Anweisungen oder Bedingungen des Auftraggebers oder aus sonstiger bewusster Pflichtverletzung;

4.2.12 aus dem Abhandenkommen von Sachen, auch z.B. von Geld, Wertpapieren und Wertsachen;

4.2.13 aus Schäden durch ständige Emissionen (z.B. Geräusche, Gerüche, Erschütterungen).

5. Besondere Bedingung für die Versicherung der Haftpflicht aus Gewässerschäden im Rahmen der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung – außer Anlagenrisiko

5.1 Gegenstand der Versicherung

Versichert ist im Umfang des Vertrages, wobei Vermögensschäden wie Sachschäden behandelt werden, die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers für unmittelbare oder mittelbare Folgen von Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers (Gewässerschäden) mit Ausnahme der Haftpflicht als Inhaber von Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen (z.B. Heizöltanks) und aus der Verwendung dieser gelagerten Stoffe (Versicherungsschutz hierfür wird ausschließlich durch einen besonderen Vertrag gewährt).

5.2 Rettungskosten

5.2.1 Aufwendungen, auch erfolglose, die der Versicherungsnehmer im Versicherungsfall zur Abwendung oder Minderung des Schadens für geboten halten durfte (Rettungskosten), sowie außergerichtliche Gutachterkosten werden vom Versicherer insoweit übernommen, als sie zusammen mit der Entschädigungsleistung die Versicherungssumme für Sachschäden nicht übersteigen. Für Gerichts- und Anwaltskosten bleibt es bei der Regelung der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung.

5.2.2 Auf Weisung des Versicherers aufgewendete Rettungs- und außergerichtliche Gutachterkosten sind auch insoweit zu ersetzen, als sie zusammen mit der Entschädigung die Versicherungssumme für Sachschäden übersteigen. Eine Billigung des Versicherers von Maßnahmen des Versicherungsnehmers oder Dritter zur Abwendung oder Minderung des Schadens gilt nicht als Weisung des Versicherers.

5.3 Vorsätzliche Verstöße

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche gegen die Personen (Versicherungsnehmer oder jeden Mitversicherten), die den Schaden durch vorsätzliches Abweichen von dem Ge-

wässerschutz dienenden Gesetzen, Verordnungen, an den Versicherungsnehmer gerichteten behördlichen Anordnungen oder Verfügungen herbeigeführt haben.

5.4 Gemeingefahren

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche wegen Schäden, die mittelbar oder unmittelbar auf Kriegsereignissen, anderen feindseligen Handlungen, Aufruhr, Terror, inneren Unruhen, Generalstreik (in der Bundesrepublik oder in einem Bundesland) oder unmittelbar auf Verfügungen oder Maßnahmen von hoher Hand beruhen. Das Gleiche gilt für Schäden durch höhere Gewalt, soweit sich elementare Naturkräfte ausgewirkt haben.

5.5 Kleingebinde

Mitversichert ist die gesetzliche Haftung aus der Lagerung gewässerschädlicher Stoffe in Kleingebinden bis 50 l/kg je Einzelgebinde und mit einem Gesamtfassungsvermögen der vorhandenen Behälter von 500 l/kg.

Die Bestimmungen der Ziff. 3.1 (3) und 4. AHB (Vorsorgeversicherung) finden keine Anwendung.

6. Umweltschäden

6.1 Mitversichert sind – abweichend von Ziff. 1.1 AHB und Ziff. 7.10 (a) AHB – öffentlich-rechtliche Pflichten oder Ansprüche zur Sanierung von Umweltschäden gemäß Umweltschadensgesetz (USchadG), soweit während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages

- die schadenverursachenden Emissionen plötzlich, unfallartig und bestimmungswidrig in die Umwelt gelangt sind oder
- die sonstige Schadenverursachung plötzlich, unfallartig und bestimmungswidrig erfolgt ist.

Auch ohne Vorliegen einer solchen Schadenverursachung besteht Versicherungsschutz für Umweltschäden durch Lagerung, Verwendung oder anderen Umgang von oder mit Erzeugnissen Dritter ausschließlich dann, wenn der Umweltschaden auf einen Konstruktions-, Produktions- oder Instruktionsfehler dieser Erzeugnisse zurückzuführen ist. Jedoch besteht kein Versicherungsschutz, wenn der Fehler im Zeitpunkt des Inverkehrbringens der Erzeugnisse nach dem Stand von Wissenschaft und Technik nicht hätte erkannt werden können (Entwicklungsrisiko). Umweltschaden ist eine

- Schädigung von geschützten Arten und natürlichen Lebensräumen,
- Schädigung der Gewässer einschließlich Grundwasser,
- Schädigung des Bodens.

6.2 Mitversichert sind, sofern **Plus-Deckung** besteht, teilweise abweichend von Ziff. 7.6 AHB, Pflichten oder Ansprüche wegen Umweltschäden an eigenen, gemieteten, geleasteten, gepachteten oder geliehenen Grundstücken, soweit diese Grundstücke vom Versicherungsschutz dieses Vertrages erfasst sind.

6.3 Nicht versichert sind

6.3.1 Pflichten oder Ansprüche, soweit sich diese gegen die Personen (Versicherungsnehmer oder ein Mitversicherter) richten, die den Schaden dadurch verursacht haben, dass

sie bewusst von Gesetzen, Verordnungen oder an den Versicherungsnehmer gerichteten behördlichen Anordnungen oder Verfügungen, die dem Umweltschutz dienen, abweichen.

6.3.2 Pflichten oder Ansprüche wegen Schäden, die durch unvermeidbare, notwendige oder in Kauf genommene Einwirkungen auf die Umwelt entstehen, für die der Versicherungsnehmer aus einem anderen Versicherungsvertrag (z.B. Gewässerschadenhaftpflichtversicherung) Versicherungsschutz hat oder hätte erlangen können.

6.3.3 Schäden, die im Ausland eintreten.

7. Forderungsausfalldeckung für Mietsachschäden

Sofern **Plus-Deckung** vereinbart ist, gilt folgendes:

7.1 Versicherungsschutz besteht für den Fall, dass der Versicherungsnehmer während der Wirksamkeit der Versicherung von einem Mieter des im Versicherungsschein beschriebenen Gebäudes geschädigt wird und der wegen dieses Schadenereignisses in Anspruch genommene Mieter seiner Schadenersatzverpflichtung ganz oder teilweise nicht nachkommen kann, weil die Zahlungs- oder Leistungsunfähigkeit des schadenersatzpflichtigen Mieters festgestellt worden ist und die Durchsetzung der Forderung gegen ihn gescheitert ist.

7.2 Der Versicherungsschutz ist beschränkt auf Schadenersatzansprüche, die aus einem Mietsachschaden resultieren. Ein Mietsachschaden im Sinne dieser Versicherung ist die Beschädigung von Wohnräumen und sonstigen zu privaten Zwecken gemieteten Räumen in Gebäuden.

7.3 Ausgeschlossen sind Schadenersatzansprüche wegen

7.3.1 Abnutzung und Verschleiß;

7.3.2 Schäden, soweit sich der Versicherungsnehmer hiergegen besonders versichern kann;

7.3.3 aus einem Mietsachschaden resultierender Vermögensschäden (z.B. Mietausfall).

7.4 Voraussetzung für die Leistungspflicht des Versicherers ist, dass

7.4.1 die Forderung durch ein rechtskräftiges Urteil oder einen vollstreckbaren Vergleich vor einem ordentlichen Gericht in Deutschland festgestellt worden ist, wobei Anerkennungs-, Versäumnisurteile und gerichtliche Vergleiche sowie vergleichbare Titel den Versicherer nur binden, soweit die Forderung der Sach- und Rechtslage entspricht;

7.4.2 der schädigende Mieter zahlungs- oder leistungsunfähig ist. Dies ist der Fall, wenn der Versicherungsnehmer oder eine mitversicherte Person nachweist, dass

- eine Zwangsvollstreckung aussichtslos erscheint, da der schadenersatzpflichtige Mieter in den letzten drei Jahren die eidesstattliche Versicherung über seine Vermögensverhältnisse abgegeben hat oder

- ein gegen den schadenersatzpflichtigen Mieter durchgeführtes Insolvenzverfahren nicht zur vollen Befriedigung geführt hat oder ein solches Verfahren mangels Masse abgelehnt wurde

und

7.4.3 an den Versicherer die Ansprüche gegen den schadenersatzpflichtigen Mieter in Höhe der Versicherungsleistung abgetreten werden und die vollstreckbare Ausfertigung des Urteils oder Vergleichs ausgehändigt wird. Der Versicherungsnehmer hat an der Umschreibung des Titels auf den Versicherer mitzuwirken.

7.5 Umfang der Forderungsausfalldeckung

7.5.1 Versicherungsschutz besteht bis zu der Höhe der titulierten Forderung. Die Entschädigungsleistung des Versicherers ist je Versicherungsfall auf einen Gesamtbetrag von 100.000 EUR begrenzt. Dies gilt auch dann, wenn sich der Versicherungsschutz auf mehrere entschädigungspflichtige Mieter erstreckt.

7.5.2 Der Versicherungsnehmer hat von derartigen Schäden 10%, mindestens 500 EUR, maximal 10.000 EUR selbst zu tragen.

7.5.3 Dem schadenersatzpflichtigen Mieter stehen keine Rechte aus diesem Vertrag zu.

8. Risikobegrenzungen

8.1 Von der Versicherung ausgenommen und besonders zu versichern ist, was nicht nach dem Antrag ausdrücklich in Versicherung gegeben oder nach Besonderen Bedingungen oder Risikobeschreibungen mitversichert ist, insbesondere die Haftpflicht aus

8.1.1 Tätigkeiten, die nicht dem versicherten Risiko zuzurechnen sind;

8.1.2 Besitz oder Betrieb von Bahnen, (auch Schlepp- und Sessellifte);

8.1.3 dem Verändern der Grundwasserverhältnisse;

8.1.4 dem Halten und Hüten von Tieren;

8.1.5 der Herstellung, Verarbeitung, Beförderung und Lagerung von Sprengstoffen, die Veranstaltung oder das Abbrennen von Feuerwerken und die Haftung aus dem bewusst gesetz- oder vorschriftswidrigen Umgang mit brennbaren oder explosiblen Stoffen;

8.1.6 Sachschaden, welcher durch Erschütterungen infolge Rammarbeiten entsteht.

8.2 Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuganhänger und Wasserfahrzeuge

8.2.1 Nicht versichert ist die Haftpflicht wegen Schäden, die der Versicherungsnehmer, ein Mitversicherter oder eine von ihnen bestellte oder beauftragte Person durch den Gebrauch eines Kraftfahrzeugs oder Kraftfahrzeuganhängers verursachen.

8.2.2 Nicht versichert ist die Haftpflicht wegen Schäden, die der Versicherungsnehmer, ein Mitversicherter oder eine von ihnen bestellte oder beauftragte Person durch den Gebrauch eines Wasserfahrzeugs verursachen oder für die sie als Halter oder Besitzer eines Wasserfahrzeugs in Anspruch genommen werden.

8.2.3 Besteht nach diesen Bestimmungen für einen Versicherten (Versicherungsnehmer oder Mitversicherten) kein Versicherungsschutz, so gilt das auch für alle anderen Versicherten.

8.2.4 Eine Tätigkeit der in Ziff. 4.2.1 und 4.2.2 genannten Personen an einem Kraftfahrzeug, Kraftfahrzeuganhänger und Wasserfahrzeug ist kein Gebrauch im Sinne dieser Bestimmung, wenn keine dieser Personen Halter oder Besitzer des Fahrzeugs ist und wenn das Fahrzeug hierbei nicht in Betrieb gesetzt wird.

8.3 Luft-/Raumfahrzeuge

8.3.1 Nicht versichert ist die Haftpflicht wegen Schäden, die der Versicherungsnehmer, ein Mitversicherter oder eine von ihnen bestellte oder beauftragte Person durch den Gebrauch eines Luft- oder Raumfahrzeuges verursachen oder für die sie als Halter oder Besitzer eines Luft- oder Raumfahrzeuges in Anspruch genommen werden.

8.3.2 Besteht nach diesen Bestimmungen für einen Versicherten (Versicherungsnehmer oder Mitversicherten) kein Versicherungsschutz, so gilt das auch für alle anderen Versicherten.

8.3.3 Nicht versichert ist die Haftpflicht aus

- der Planung oder Konstruktion, Herstellung oder Lieferung von Luft- oder Raumfahrzeugen oder Teilen von Luft- oder Raumfahrzeugen soweit die Teile ersichtlich für den Bau von Luft- oder Raumfahrzeugen oder den Einbau in Luft- oder Raumfahrzeugen bestimmt waren,
- Tätigkeiten (z.B. Montage, Wartung, Inspektion, Überholung, Reparatur, Beförderung) an Luft- oder Raumfahrzeugen oder deren Teilen,

und zwar wegen Schäden an Luft- oder Raumfahrzeugen, der mit diesen beförderten Sachen, der Insassen und allen sich daraus ergebenden Vermögensschäden sowie wegen sonstiger Schäden durch Luft- oder Raumfahrzeuge.