

Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen für Wohnungs-Sondereigentümer und Besitzer von Wohnungen

H 2022 / WS

1. Umfang des Versicherungsschutzes

Versichert ist – im Rahmen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) und der nachfolgenden Bestimmungen – die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Besitzer (bei Wohnungseigentum als Sondereigentümer) – insbesondere aus dem Vermieten oder sonstigem Überlassen – der im Versicherungsschein und seinen Nachträgen genannten Wohnungen einschließlich dazugehöriger Garagen.

Bei Eigentumswohnungen ist versichert die sich aus dem Sondereigentum der Wohnung ergebende gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers, auch soweit es sich um Haftpflichtansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt.

Die Leistungspflicht erstreckt sich jedoch nicht auf den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

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, so 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 Prozesskosten

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

2.4 Forderungsausfalldeckung für Mietsachschäden

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

2.4.1 Versicherungsschutz besteht für den Fall, dass der Versicherungsnehmer während der Wirksamkeit der Versicherung von einem Mieter der im Versicherungsschein beschriebenen vermieteten Wohnung 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.

2.4.2 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.

2.4.3 Ausgeschlossen sind Schadenersatzansprüche wegen

2.4.3.1 Abnutzung und Verschleiß;

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

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

2.4.4 Voraussetzung für die Leistungspflicht des Versicherers ist, dass

2.4.4.1 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;

2.4.4.2 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

2.4.4.3 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.

2.4.5 Umfang der Forderungsausfalldeckung

2.4.5.1 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.

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

2.4.5.3 Dem Schadenersatzpflichtigen Mieter stehen keine Rechte aus diesem Vertrag zu.

2.5 Schlüsselverlust

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

2.5.1 Eingeschlossen ist – in Ergänzung von Ziff. 2.2 AHB und abweichend von Ziff. 7.6 AHB – die gesetzliche Haftpflicht aus dem Abhandenkommen von sich rechtmäßig im Gewahrsam des Versicherungsnehmers oder im Gewahrsam des Mieters befindlichen Schlüsseln bzw. Code-Karten für Schlösser und Schließanlagen von Gebäuden und Garagen, zu denen die im Versicherungsschein und seinen Nachträgen bezeichnete Wohnung gehört.

Der Versicherungsschutz umfasst die Kosten für eine notwendige Auswechslung bzw. Neuprogrammierung von Schlössern und Schließanlagen sowie vorübergehende Sicherungsmaßnahmen (Notschloss und einen Objektschutz bis zu 14 Tagen, gerechnet ab dem Zeitpunkt, an welchem der Verlust des Schlüssels festgestellt wurde).

2.5.2 Ausgeschlossen bleiben

2.5.2.1 Folgeschäden, die sich aus einem Verlust von Schlüsseln oder Code-Karten ergeben (z.B. Einbruch);

2.5.2.2 die Kosten für eine notwendige Auswechslung bzw. Neuprogrammierung von Schlössern und Schließanlagen zu der im Versicherungsschein und seinen Nachträgen bezeichneten Wohnung und den dazugehörigen Garagen.

2.5.3 Die Höchstersatzleistung je Versicherungsfall ist begrenzt auf 10.000 EUR.

Der Versicherungsnehmer beteiligt sich bei jedem Schadenfall mit einer Selbstbeteiligung in Höhe von 150 EUR.

3. Vermögensschäden

3.1 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.

3.2 Ausgeschlossen sind Ansprüche wegen Schäden

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

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

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

3.2.4 aus Vermittlungsgeschäften aller Art;

3.2.5 aus Auskunftserteilung, Übersetzung sowie Reiseveranstaltung;

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

3.2.7 aus Rationalisierung und Automatisierung;

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

3.2.9 aus der Nichteinhaltung von Fristen, Terminen, Vor- und Kostenanschlägen;

3.2.10 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;

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

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

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

4. Besondere Bedingung für die Versicherung der Haftpflicht aus Gewässerschäden – außer Anlagenrisiko

4.1 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).

4.2 Rettungskosten

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.3 Vorsätzliche Verstöße

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche gegen die Personen (Versicherungsnehmer oder jeden Mitversicherten), die den Schaden durch vorsätzliches Abweichen von dem Gewässerschutz dienenden Gesetzen, Verordnungen, an den Versicherungsnehmer gerichteten behördlichen Anordnungen oder Verfügungen herbeigeführt haben.

4.4 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.

4.5 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, sofern **Plus-Deckung** vereinbart ist, bis 100 l/kg je Kleingebinde und mit einem Gesamtfassungsvermögen der vorhandenen Behälter von 1.000 l/kg.

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

5. Risikobegrenzungen

5.1 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

5.1.1 Tätigkeiten, Eigenschaften und Rechtsverhältnissen, die weder dem versicherten Risiko eigen, noch ihm sonst zuzurechnen sind;

5.1.2 dem Verändern der Grundwasserverhältnisse;

5.1.3 dem Halten und Hüten von Tieren.

5.1.4 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.

5.1.5 Sachschaden, welcher durch Erschütterungen infolge Rammarbeiten entsteht.

5.2 Kraft-, Luft- oder Wasserfahrzeuge

Nicht versichert ist die Haftpflicht des Eigentümers, Besitzers, Halters oder Führers eines Kraft-, Luft- oder Wasserfahrzeuges wegen Schäden, die durch den Gebrauch des Fahrzeuges verursacht werden.