



Merkblatt zur Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung für Mitglieder des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg e. V.

(Für Mitglieder)

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. (nachfolgend kurz: VWE B-W) hat bei der AXA Versicherung AG, Niederlassung Stuttgart (AXA) einen Rahmenvertrag abgeschlossen. Dieser Rahmenvertrag beinhaltet auch die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung für alle Mitglieder im VWE B-W bzw. in Vereinen, die dem VWE B-W angehören. Der Versicherungsbeitrag hierfür ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Dieses Merkblatt gibt nähere Auskünfte über Inhalt und Umfang des Rahmenvertrages.

1. Versichertes Risiko/Versicherungsgegenstand

Haftpflicht ist die Verpflichtung, den einem anderen zugefügten Schaden ersetzen zu müssen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (z. B. §§ 249, 251, 823, 836 BGB) muss jeder für den Schaden in unbegrenzter Höhe einstehen, den er schuldhaft (d. h. vorsätzlich oder fahrlässig) verursacht hat. So hat der Haus- und Grundbesitzer (Eigentümer, Mieter, Pächter, Nutznießer) für Schäden Dritter aufzukommen, die durch Verletzung der Verkehrssicherungspflichten verursacht worden sind (z. B. durch bauliche Mängel, die nicht beseitigt wurden oder durch die Verletzung der Räum- und Streupflicht usw.).

Derartige Schadenersatzansprüche deckt diese Versicherung für die Mitglieder und zwar soweit solche Schäden resultieren aus dem Risiko der Mitglieder in der Eigenschaft als Besitzer (Eigentümer, Mieter, Pächter, Nutznießer) eines im Inland gelegenen „Familienheims“ oder Wohnungseigentums (Eigenheim, Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus) mit bis zu 5 Wohnungen.

Es handelt sich hierbei also in der Regel um Einfamilienhäuser (Reihenhaus, Doppelhaushälfte), aber auch um Häuser mit Einliegerwohnungen und Doppelhäuser/Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohnungen.

Eingeschlossen ist die gesetzliche Haftpflicht des Mitglieds aus der Vermietung der o. g. Wohnungen zu Wohnzwecken – keine Vermietung zu gewerblichen Nutzzwecken!

Besonderheit bei Eigentumswohnanlagen gemäß WEG:

Grundsätzlich ist nur die Haftung aus dem Sondereigentum lt. Teilungserklärung gedeckt (also nicht die Haftung aus dem Gemeinschaftseigentum bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft).

Wohnungseigentümergeinschaften mit bis zu 5 Wohnungen, bei denen mindestens 75 % der Sondereigentümer eine Mitgliedschaft für die jeweilige Wohnung bestehen haben und die nicht durch einen gewerblichen Verwalter vertreten werden, sind mitversichert. In diesem Fall also auch die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Mitversichert ist hierbei auch das Risiko aus Eigentum und Besitz

- eines im Inland gelegenen Wochenendhauses
- einer im Inland gelegenen Ferienwohnung
- eines im Inland gelegenen Schrebergartens
- von im Inland gelegenen unbebauten Grundstücken (z. B. selbst genutzter Garten, Bauerwartungsland für „Familienheim“)
- der zu den versicherten Anwesen gehörenden Garagen, Tiefgaragenplätzen, Stellplätzen, Garagenhöfen, Kinderspielplätzen mit dazugehörigen Geräten usw.

2. Versicherte Mitglieder

Versichert sind nur Mitglieder solcher Vereine, die dem VWE B-W angehören und die gegenüber dem VWE B-W ausdrücklich den Versicherungsschutz für das Haus- und Grundstücksrisiko ihrer Mitglieder beantragt haben. Ein Verein kann sich nur hinsichtlich aller seiner Mitglieder zu dieser Versicherung anmelden. An- und Abmeldungen können nur zum 1.1. eines jeden Jahres erfolgen (ob ein Verein angemeldet ist oder nicht, kann im Zweifel beim VWE B-W oder beim Versicherer nachgefragt werden).

Eine Mitgliedschaft in einem zur Versicherung angemeldeten Verein beinhaltet Versicherungsschutz für jeweils

- ein „Eigenheim“ bzw. Mehrfamilienhaus bis zu 5 Wohnungen
- ein Wochenendhaus
- eine Ferienwohnung (bei WEG aber nur hinsichtlich des Sondereigentums)
- einen Schrebergarten
- ein unbebautes Grundstück.

Ist das Mitglied Eigentümer je eines Eigenheimes, Wochenendhauses, Schrebergartens usw., genügt eine Mitgliedschaft.

Dagegen können beispielsweise zwei unbebaute Grundstücke oder zwei Wohnobjekte nicht mit einer Mitgliedschaft versichert werden. Durch eine zweite Mitgliedschaft können jedoch auch mehrere Objekte versichert werden. Mehr als 5 Mitgliedschaften je Person sind jedoch nicht möglich.

3. Weitere Risikobeschreibungen und Mitversicherung von Nebenrisiken

- *Mitversicherte Personen*

Mitversichert ist auch die gesetzliche Haftpflicht des Ehegatten des Mitgliedes, bzw. des Lebensgefährten und der unverheirateten Kinder, die mit dem Mitglied in häuslicher Gemeinschaft leben und zwar für Schäden die sie in Ausführung von Verrichtungen im Interesse des Mitgliedes im Zusammenhang mit dem versicherten Haus- und Grundbesitz verursachen (Ausübung von Streu- und Räumarbeiten, Betreuung von Haus und Garten und dergleichen).

- *Bauherren-Risiken*

Das Bauherren-Risiko aus Neu-, Um-, Anbauten, Reparaturen, Abbruch- und Grabarbeiten ist bis zu einem Betrag von 750.000,- EUR je Bauvorhaben mitversichert. Bei Objekten mit höheren Bausummen ist eine separate Versicherung notwendig.

Schäden aus Ansprüchen im Zusammenhang mit Geothermie gelten als ausgeschlossen.

- *Miteigentum an Gemeinschaftsanlagen*

Die Mithaftungsanteile an Gemeinschaftsanlagen (z. B. gemeinschaftliche Zugangs-Verbindungswege, Garagenhöfe bei Reihenhaussiedlungen u. dgl.) sind mitversichert.

- *Gewässerschäden*

Mitversichert sind Gewässerschäden und zwar insbesondere aus Lagerung und Verwendung von umweltgefährdenden Stoffen in Kleingebinden bis max. 250 l/kg je Einzelbinde, bzw. max. 2000 l/kg insgesamt je Mitglied.

Mitversichert ist ein selbstgenutzter* Heizöltank bis max. 12.000 l Fassungsvermögen (hierbei ist es egal, ob es sich um einen Kellertank oder einen Erdtank handelt).

* das heißt, der Öltank dient der Versorgung des jeweiligen Gebäudes und nicht der Versorgung benachbarter oder anderer Gebäude.

- *Tiere*

Das Halten und Hüten von zahmen Haustieren, gezähmten Kleintieren und Bienen ist mitversichert (soweit hierfür nicht bereits durch eine andere Haftpflicht-Versicherung Deckung besteht).

- *Kleinstgewerbebetrieb*

Mitversichert ist auch das Risiko aus der Ausübung eines Kleinstgewerbes (z. B. Vermietung von Ferienwohnungen, Frühstückspensionen, Schreibdienste, kleine Reparaturen, Steuerhilfen, kleine Handels- und Handwerksbetriebe, Tagesmuttertätigkeiten usw.), sofern

a) das Gewerbe ordnungsgemäß angemeldet ist

b) das Gewerbe ausschließlich auf dem versicherten Anwesen stattfindet

- c) keine Angestellten/Arbeiter beschäftigt werden (außer unmittelbare Familienangehörige)
- d) die Bruttojahresumsatzsumme (ohne MwSt) nicht mehr als 30.000,-- EUR beträgt.

- *Sonstige Risiken*

Mitversichert sind auch die Risiken aus:

allen Bepflanzungen, die sich in den Gärten befinden, einschließlich darauf befindlicher Teichanlagen oder sonstiger Biotope;

Besitz und Verwendung von Arbeitsgeräten für den Haus- und Grundbesitz, wie z. B. Rasenmäher, Schneeräumgeräte, auch nicht zulassungs- und nicht versicherungspflichtige Kraftfahrzeuge und Arbeitsmaschinen;

Besitz und Betrieb von Photovoltaikanlagen und Solaranlagen, welche auf dem Versicherungsgrundstück (z.B. auf dem Gebäudedach) installiert sind;

Sachschäden durch Abwässer, auch Rückstaus aus dem Straßenkanal (Schadenbeispiel: Aufgrund eines technischen Defektes der Rückstausicherung dringt nach einem Starkregen Wasser aus der Kanalisation in das Gebäude und führt zu Sachschäden am Eigentum des Mieters, welches in den Kellerräumlichkeiten lagert.);

Sachschäden durch allmähliche Einwirkung der Temperatur, von Gasen, Dämpfen oder Feuchtigkeit, sowie von Niederschlägen (Rauch, Ruß, Staub);

Ansprüchen der Mitglieder untereinander;

der als Mieter oder Pächter evtl. vertraglich übernommenen gesetzlichen Haftpflicht des Eigentümers von Grundstücken bzw. Gebäuden.

4. Nicht versicherte Risiken/Ausschlüsse

Nicht alle Schäden sind versichert! Nachfolgend die wichtigsten Ausschlüsse:

- Vorsätzlich verursachte Schäden;
- Halten und Hüten von Hunden, Rindern, Pferden, sonstigen Reit- und Zugtieren, wilden Tieren, sowie von Tieren, die zu gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken gehalten werden;
- Halten, Besitz, Lenken von Kraft-, Luft- und Wasserfahrzeugen (ausgenommen nicht zulassungs- und nicht versicherungspflichtige KFZ und Arbeitsmaschinen);
- Schäden an gemieteten Sachen (das Risiko aus der Beschädigung gemieteter Wohnungen kann durch eine Privat-Haftpflicht-Versicherung gedeckt werden);
- Ansprüche aus Abhandenkommen von Sachen;
- Grundstücke, Gebäude oder Räumlichkeiten, bzw. Teile davon, die zu gewerblichen Nutzungszwecken vermietet werden;
- Ansprüche von Angehörigen des Mitglieds (auch des Lebensgefährten), die mit ihm in häuslicher Gemeinschaft leben.

5. Versicherungssummen

Die Versicherungssummen betragen

- a) 10.000.000,-- EUR pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden
höchstens jedoch das Einfache pro Versicherungsjahr.
- b) 10.000.000,-- EUR durch Umweltschäden gem. Umwelthaftpflichtversicherung-Basis-Deckung

Die Gesamtleistung für alle Schäden eines Jahres beträgt bei Umwelteinwirkungen höchstens das Einfache der genannten Summe.

Im Rahmen dieser Versicherungssumme sind mitversichert:

500.000,-- EUR für Aufwendungen vor Eintritt des Versicherungsfalles nach Ziffer 5 der UHV-Basis-BBR

Klausel 877: (Umwelthaftpflichtversicherung Sublimit für Normalbetrieb)

Abweichend von den vertraglichen Versicherungssummen besteht Versicherungsschutz für Ansprüche nach Ziffer 6.2 Abs. 2 der „Risikobeschreibungen und Besonderen Bedingungen für die Versicherung der Haftpflicht wegen Schäden durch Umwelteinwirkung im Rahmen der Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung (Umwelthaftpflicht-Basisversicherung)“ maximal bis zu

10.000.000,-- EUR

- c) **Zusätzliche Vereinbarungen zur Umweltschadensversicherung**
Abweichend von Ziff. 5.1.3 der „Risikobeschreibung und Besondere Bedingungen zur Umweltschadensversicherung im Rahmen der Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung“ werden die Kosten für die Ausgleichssanierung höchstens bis zu einem Gesamtbetrag von

5.000.000,-- EUR ersetzt.

- d) **Internetdeckung**
Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Mitglieds für Ansprüche aus der Nutzung von Internet-Technologien (gem. „Zusatzbedingungen zur Betriebshaftpflichtversicherung für die Nutzer von Internet-Technologien“. Insoweit beträgt – unter Anrechnung auf die zur Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung vereinbarte(n) Versicherungssumme(n) – die Höchstersatzleistung des Versicherers je Versicherungsfall und zugleich für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres

5.000.000,-- EUR pauschal für Personen-, Sach-, Vermögensschäden

6. Versicherungsbeitrag

Der Versicherungsbeitrag ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

7. Geltendmachung von Versicherungsansprüchen/Verhalten im Schadenfall

Schadenfälle sind umgehend zu melden und zwar dem

Verband Wohneigentum
Baden-Württemberg e. V.
Steinhäuserstr. 1
76135 Karlsruhe

Telefon: 0721-981620
Telefax: 0721-9816262

Email: baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de

Internet: www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg

8. Einige ergänzende Erläuterungen

- *Unterschiedliche Eigentums- und Besitzverhältnisse*

Gehört ein Haus gemeinschaftlich mehreren Personen (z. B. Eheleute, Geschwister, Erbengemeinschaften usw.), so muss die Mitgliedschaft für diese jeweilige Eigentümergemeinschaft beantragt werden.

Wer lediglich das Wohnrecht oder den Nießbrauch eines Hauses hat, benötigt ebenfalls Versicherungsschutz und sollte daher neben dem Eigentümer ebenfalls die Mitgliedschaft erwerben (die Mitgliedschaft des Eigentümers erstreckt sich versicherungsmäßig nicht auf den Inhaber des Wohnrechtes oder Nießbrauchs und umgekehrt!).

- *Abgrenzung Haus- und Grundstücksrisiko und Privat-Haftpflicht-Risiko*

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung deckt nicht die sonstigen Gefahren des täglichen Lebens, die üblicherweise durch die Privat-Haftpflicht-Versicherung gedeckt sind.

Es gibt aber exklusiv für Mitglieder des VWE B-W eine spezielle Privat-Haftpflicht-Versicherung, deren Deckungsumfang nahtlos an die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung anschließt und die deswegen zu besonders günstigen Konditionen abgeschlossen werden kann. Nähere Auskünfte dazu sind erhältlich beim örtlichen Verein oder beim VWE B-W.

- *Zusatzversicherungen*

Zusatzversicherungen bzw. separate Versicherungen sind erforderlich für folgende Haftpflicht-Risiken:

- a) Privat-Haftpflicht-Versicherung (siehe oben)
- b) Grundstücke, die zu gewerblichen Nutzzwecken vermietet werden
- c) Berufs-/Betriebs-Haftpflicht-Risiken (ausgenommen Kleinstgewerbe-Tätigkeiten - siehe oben)

- d) Bauvorhaben mit mehr als 750.000,-- EUR Bausumme
- e) Tierhaltung (soweit es sich nicht um gezähmte Kleintiere handelt - siehe oben).

- *Doppelversicherungen*

Mitgliedern, die für ihr Eigentum, das unter den Versicherungsschutz des Rahmenvertrages fällt, bei einer anderen Gesellschaft eine Haftpflicht-Versicherung haben, wird empfohlen, die damit bestehende Doppelversicherung zur nächsten sich bietenden Gelegenheit zu beseitigen. Die AXA Versicherung ist bei der Beseitigung der Doppelversicherung auf Wunsch gerne behilflich. Die Mitglieder werden in diesem Fall gebeten, Namen und Anschrift der anderen Gesellschaft, sowie die Versicherungsschein-Nummer und die Objekt-Bezeichnung über den VWE B-W zur Weiterleitung an die AXA Versicherung zu melden.

- *Fortsetzung des Versicherungsschutzes nach dem Tode eines Mitglieds*

Für den mitversicherten Ehegatten, die unverheirateten Kinder, die mit dem Vereinsmitglied in häuslicher Gemeinschaft gelebt haben, für den Lebensgefährten, der mit dem Vereinsmitglied in häuslicher Gemeinschaft gelebt hat, sowie für den oder die Erben besteht Versicherungsschutz im Falle des Todes des Vereinsmitglieds bis zum 31.01. des auf den Zeitpunkt des Todesfalles folgenden Kalenderjahres fort.

Nach Ablauf des Versicherungsjahres fällt der Versicherungsschutz weg. Falls für das betreffende Objekt weiterhin Versicherungsschutz gewünscht wird, ist durch den bzw. die neuen Eigentümer (Erben, Erbengemeinschaft) eine Mitgliedschaft zu beantragen.

Besonderheit bei Erbengemeinschaften:

Der Versicherungsschutz gilt für eine Erbengemeinschaft für 2 Jahre (ab Todestag des Mitglieds) auf Basis der dafür abgeschlossenen bzw. vorhandenen Mitgliedschaften. Danach wird seitens des Verbandes geprüft, ob eine eingetragene Erbengemeinschaft oder eine Eigentümergemeinschaft vorliegt. Diese ist ggf. dann nach den entsprechenden Vereinbarungen dieses Vertrags zu versichern.

9. Schlussbemerkung

Rechtlich verbindlich ist ausschließlich der jeweils gültige Wortlaut der Bedingungen, die dem Rahmenvertrag zugrunde liegen.