

### Merkblatt zur Grundstückshaftpflichtversicherung des Verband Wohneigentum Hessen e. V. (VWH)

Alle Mitglieder Verband Wohneigentum Hessen e.V. (VWH) sind durch ihre Mitgliedschaft für ihr Familienheim als Grundstückseigentümer und Hausbesitzer gegen Haftpflichtschäden versichert. Jedes Mitglied (= Versicherter) muss den Umfang des vom VWH abgeschlossenen Versicherungsvertrages kennen:

#### A. Was ist Haftpflicht?

Haftpflicht ist die Verpflichtung zum Schadenersatz.

Jeder muss nach dem Gesetz für den Schaden einstehen, den er schuldhaft verursacht hat. In besonderem Maße trifft dies für jeden Haus- und Grundstücksbesitzer zu, da er für Schäden aufzukommen hat, die in seinem Hause und auf seinem Grundstück entstehen und die durch sein Verschulden durch Mängel in der Beschaffenheit des Grundstücks verursacht worden sind.

#### B. Gegenstand der Versicherung

Die Haus- und Grundstücks-Haftpflicht-Versicherung gewährt dem Mitglied des VWH Versicherungsschutz für den Fall, dass es wegen eines während der Wirksamkeit der Versicherung - also während der Mitgliedschaft im VWH- eingetretenen Ereignisses, das die Verletzung oder den Tod von Menschen (Personenschaden) oder die Beschädigung oder Vernichtung von Sachen (Sachschaden) zur Folge hatte, für diese Folgen

aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.

#### C. Umfang des Versicherungsschutzes

Versichert ist das Mitglied in seiner Eigenschaft als Haus- und Grundbesitzer.

Die Leistungspflicht aus dieser Versicherung umfasst die Prüfung der Haftpflichtfrage, die Leistung einer Entschädigung sowie die Abwehr unberechtigter Ansprüche.

Die Ersatzleistungen betragen bis zu 5.000.000,- Euro pauschal für Personen- und/oder Sachschäden je Ereignis und 100.000,- Euro für Vermögensschäden.

Wurde durch das Mitglied selbst oder durch den Bauträger bereits eine gleichartige Versicherung bei einem anderen Versicherungsunternehmen abgeschlossen, so wird durch den vom VWH abgeschlossenen Versicherungsvertrag kein Versicherungsschutz geboten.

Doppelversicherungen sind zur Klärung und evtl. Beseitigung der zuständigen VWH-Geschäftsstelle zu melden.

#### I. Welche Ansprüche sind versichert?

Versichert ist nach Maßgabe der Vertragsbestimmungen die gesetzliche Haftpflicht aus dem Besitz oder der Benutzung eines Familienheimgrundstückes oder einer Wohnung, sofern das Haus ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Versicherungsschutz im Rahmen der Haus- und Grundstücks-haftpflichtversicherung wird ausschließlich subsidiär geboten, d. h. anderweitig bestehende Deckungen (z. B. im Rahmen einer Privathaftpflicht-Versicherung) sind vorleistungspflichtig und gehen dieser Deckung vor.

Die Versicherung bezieht sich auch auf die gesetzliche Haftpflicht des Versicherten

- aus Reinigung, Unterhaltung und Erhaltung der Wohnung oder Teilen dieser Wohnung (nicht aber der Wohnungseinrichtung selbst);
- aus Unterhaltung und Reinigung der Wege und Straßen in und vor den Familienheimen sowie aus der Streupflicht;
- aus Kleintierhaltung (Ausnahme: Hund, Pony und Esel; hier ist eine besondere Haftpflichtversicherung abzuschließen);
- aus Besitz von unbebauten Grundstücken, einer im Innland gelegenen Ferienwohnung, Tiefgaragenstellplätze, Stellplätze;
- aus Um-, Aus- oder Neubau bzw. Reparaturen sowie Selbsthilfe Arbeiten an dem Familienheimgrundstück, soweit deren Bauwert den Betrag von 600.000,- Euro nicht übersteigt (Schadenfall möglich z. B. durch herumliegendes Material keine Unfallversicherung für Helfer am Bau). Wird der Bauwert von 600.000,- Euro überschritten, so entfällt der prämienfreie Einschluss. Es ist besonderer Versicherungsschutz (Bauherrenhaftpflichtversicherung) zu beantragen.
- aus Ansprüchen, die ein anderes Mitglied des VWH gegen den Versicherten erhebt;
- aus der Vermietung von bis zu 4 Wohneinheiten je Grundstück einschließlich dazugehöriger Nebengebäude;
- aus gesetzlichen Ansprüchen, die ein Mieter eines einzelnen vermieteten Wohnraumes (möbliert) oder unmöbliert gegen den Versicherten geltend machen kann. Werden mehr als drei einzelne Wohnräume vermietet, besteht für diesen vermieteten Wohnraum kein Versicherungsschutz; der Abschluss einer Zusatzversicherung ist notwendig.
- aus Ansprüchen aus dem Vorhandensein von vier Garagen, die vom Mitglied genutzt oder mit einer Wohnung vermietet werden. Der Versicherungsschutz besteht auch dann, sofern die Garagen von einem im Hause des Mitgliedes lebenden Angehörigen genutzt werden.  
  
Diese Ausführungen gelten entsprechend für zum Hausgrundstück des Mitgliedes gehörende Garagen, auch wenn diese räumlich abgesetzt sind, es besteht hierfür mit dem dazugehörigen Grund und Boden Versicherungsschutz. Sind mehr als vier Garagen vorhanden, besteht für die weiteren Garagen kein Versicherungsschutz. Der Abschluss einer Zusatzversicherung ist notwendig.
- Bei Sondereigentum sind versichert Haftpflichtansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums. Die Leistungspflicht erstreckt sich jedoch nicht auf den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
- Eingeschlossen sind - abweichend von § 4 Ziffer I 5 Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) - Haftpflichtansprüche wegen Sachschäden durch häusliche Abwässer, die im Gebäude selbst anfallen (also keine industriellen und gewerblichen Abwässer), und Haftpflichtansprüche wegen Sachschäden, die durch Abwässer aus dem Rückstau des Straßenkanals auftreten sowie Sachschäden durch allmähliche Einwirkung.
- aus dem Besitz und dem Betrieb einer Solarthermie

## II. Welche Ansprüche sind nicht versichert?

Durch die abgeschlossene Haftpflicht-Versicherung besteht u. a. **kein** Versicherungsschutz für Ansprüche aus:

1. Einrichtung und Beleuchtung der Wohnräume;
2. Haltung von Hunden und Großvieh,
3. Schadenfällen von Angehörigen des Versicherungsnehmers, die mit ihm in häuslicher Gemeinschaft leben oder die zu den im Versicherungsvertrag mitversicherten Personen gehören:

Als Angehörige gelten Ehegatten, Eltern und Kinder, Adoptiveltern und -kinder, Schwiegereltern und -kinder, Stiefeltern und -kinder, Großeltern und Enkel, Geschwister sowie Pflegeeltern und -kinder (Personen, die durch ein familienähnliches, auf längere Dauer angelegtes Verhältnis wie Eltern und Kinder miteinander verbunden sind).

4. Besitz von weiteren Grundstücken und Häusern, sofern für diese keine weiteren VWH-Mitgliedschaften bestehen.
5. Schäden an fremden Sachen, die der Versicherte gemietet, gepachtet, geliehen hat, oder die Gegenstand eines besonderen Verwahrungsvertrages sind.
6. dem Haftpflicht-Risiko für Schäden an Gewässern, auch Grundwasser, durch Lagerung oder Verwendung von gewässerschädlichen Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl) ist ausgeschlossen. Wird z. B. eine Ölheizung unterhalten und daher auf dem Grundstück Heizöl gelagert, ist ein zusätzlicher Versicherungsschutz notwendig.
7. Haftpflichtansprüchen, die gegen das Mitglied als Privatperson geltend gemacht werden.  
*Dafür ist der Abschluss einer Privat-Haftpflicht-Versicherung erforderlich.*
8. Grundstücken, Gebäuden oder Räumlichkeiten, bzw. Teile davon, die zu gewerblichen Zwecken genutzt bzw. vermietet werden.
9. dem Besitz und Betrieb einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage  
*Mitversicherung als Zusatzrisiko zur Privat- und Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung möglich*

- Über die bisher angesprochenen Zusatzversicherungen gibt die VWH-Landes-Geschäftsstelle Auskunft -

## D. Was ist bei Schadenfällen zu tun?

Der Versicherte (= Mitglied) muss jeden eingetretenen Haftpflichtschaden (auch wenn noch keine Ansprüche gegen ihn geltend gemacht wurden) innerhalb von acht Tagen an seine zuständige VWH-Landesgeschäftsstelle melden. Er soll dabei ausführliche und wahrheitsgetreue Angaben über das Schadenereignis machen.

Das Bestehen der Haftpflicht-Versicherung soll er dem Geschädigten nicht bekannt geben. - Auf keinen Fall darf er Ansprüche des Geschädigten ohne Prüfung durch die Versicherungsgesellschaft anerkennen. Wird ein Ermittlungsverfahren eingeleitet oder eine Strafverfügung oder ein Mahnbescheid erlassen, so hat der Versicherte über den zuständigen Landesverband **unverzüglich**

Anzeige zu erstatten, auch wenn er den Versicherungsfall selbst bereits angezeigt hat. Macht der Geschädigte seinen Anspruch gegenüber dem Versicherten geltend oder werden dem Versicherten zu dem Schadenereignis irgendwelche Unterlagen zugeleitet, so sind diese unverzüglich dem zuständigen Landesverband zu übersenden.

Wird gegen den Versicherten ein Anspruch gerichtlich geltend gemacht, das Armenrecht nachgesucht oder wird ihm gerichtlich der Streit verkündet, so hat er außerdem unverzüglich Anzeige (an den Landesverband) zu erstatten. Das gleiche gilt im Falle eines Arrestes, einer einstweiligen Verfügung oder eines Beweisicherungsverfahrens.

Kommt es zu einem Prozess über den Haftpflichtanspruch, so hat der Versicherte die Prozessführung der Versicherungsgesellschaft zu überlassen. **Gegen Mahnbescheide oder Verfügungen von Verwaltungsbehörden auf Schadenersatz hat er, ohne die Weisung der Versicherungsgesellschaft abzuwarten, fristgemäß Widerspruch zu erheben oder die erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen.**

Der Versicherte ist verpflichtet, unter Beachtung der Weisungen der Versicherungsgesellschaft nach Möglichkeit für die Abwendung oder Minderung des Schadens zu sorgen und alles zu tun, was zur Klarstellung des Schadenfalles dient, sofern ihm dabei nichts Unbilliges zugemutet wird. Wird einer dieser Pflichten verletzt, so ist die Versicherungsgesellschaft von der Verpflichtung zur Leistung frei, es sei denn, dass die Verletzung weder auf Vorsatz noch auf grober Fahrlässigkeit beruht.

Der Versicherungsschutz tritt nur dann ein, wenn das Mitglied (= Versicherter) zur Zeit des Schadenereignisses seine Beiträge zum Verband Wohneigentum voll bezahlt hat. Das Mitglied muss also bei der Meldung des Schadenereignisses gleichzeitig den Nachweis erbringen, dass der Mitgliedsbeitrag bezahlt ist.

## E. Zusammenfassung

1. Jedes Mitglied des VWH ist in seiner Eigenschaft als Haus- und Grundbesitzer gegen Haftpflichtschäden versichert (siehe aber C. I. und II.).
2. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Beitrag zum VWH voll bezahlt ist.
3. Wird dem Mitglied ein Schadenfall vor oder auf seinem Grundstück bekannt, so ist die zuständige VWH-Geschäftsstelle sofort zu verständigen.
4. Mit dem Austritt aus dem VWH bzw. mit dem Erlöschen der Mitgliedschaft entfällt auch der Versicherungsschutz aus dieser Haus- und Grundstückshaftpflicht-Versicherung.

## F. Zusatzvereinbarungen

Über Ihre Landesgeschäftsstelle haben Sie die Möglichkeit, weitere Zusatzversicherungen abzuschließen.