

## Merkblatt zur Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für Mitglieder des Verbandes Wohneigentum

Hinweis: Es können nur jeweils maximal 3 Mitgliedschaften je Person abgeschlossen werden.

Alle Mitglieder des Verbandes Wohneigentum e.V. (nachfolgend Landesverband genannt) sind durch ihre Mitgliedschaft für ihr Familienheim als Grundstückseigentümer und Hausbesitzer gegen Haftpflichtschäden versichert. Jedes Mitglied (= mitversicherte Person) muss den Umfang des vom Landesverband 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 Grundbesitzerhaftpflichtversicherung gewährt dem Mitglied des Landesverbandes Versicherungsschutz für den Fall, dass es wegen eines während der Wirksamkeit der Versicherung – also während der Mitgliedschaft im Landesverband – 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 10.000.000 Euro pauschal für Personen- und/oder Sachschäden je Schadenereignis.**

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

Doppelversicherungen sind zur Klärung und evtl. Beseitigung der zuständigen Landesgeschäftsstelle 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 Grundbesitzerhaftpflichtversicherung wird ausschließlich subsidiär geboten, d. h.

anderweitig bestehende Deckungen (z. B. im Rahmen einer Privat-Haftpflichtversicherung) sind vorleistungspflichtig und gehen dieser Deckung vor.

In der Regel handelt es sich um ein selbstbewohntes Einfamilienhaus (Reihenhaus/Doppelhaushälfte), aber auch Häuser mit Einliegerwohnungen und Doppelhäuser/Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohnungen.

Die Versicherung bezieht sich auch auf die gesetzliche Haftpflicht des Mitgliedes

1. aus Reinigung, Unterhaltung und Erhaltung der Wohnung oder Teilen dieser Wohnung (nicht aber der Wohnungseinrichtung selbst);
2. aus Unterhaltung und Reinigung der Wege und Straßen in und vor den Familienheimen sowie aus der Streupflicht;
3. aus Besitz von unbebauten Grundstücken, soweit diese im Rahmen der Siedlerwirtschaft von dem Mitglied selbst und nicht gewerblich genutzt werden (Zusatzpachtland);
4. aus Um-, Aus- oder Neubau bzw. Reparaturen sowie Selbsthilfe Arbeiten an dem Familienheimgrundstück, soweit deren Bauwert den Betrag von 1.000.000 Euro nicht übersteigt (Schadenfall möglich z. B. durch herumliegendes Material – keine Unfallversicherung für Helfer am Bau). Wird der Bauwert von 1.000.000 Euro überschritten, so entfällt der prämienvfreie Einschluss. Es ist besonderer Versicherungsschutz (Bauherren-Haftpflichtversicherung) zu beantragen;
5. aus Ansprüchen, die ein anderes Mitglied des Landesverbandes gegen das Mitglied erhebt;
6. aus der Vermietung von bis zu vier Wohnungen;
7. aus der Vermietung eines einzelnen Wohnraumes (möbliert oder unmöbliert) und Ansprüchen, die daraus gegen das Mitglied geltend gemacht werden. Werden mehr als vier einzelne Wohnräume vermietet, besteht für diesen vermieteten Wohnraum kein Versicherungsschutz; der Abschluss einer Zusatzversicherung ist notwendig;
8. aus dem Besitz und/oder der Vermietung 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 dazugehörenden Grund und Boden Versicherungsschutz. Sind mehr als vier Garagen vorhanden, besteht für die weiteren Garagen kein Versicherungsschutz; der Abschluss einer Zusatzversicherung ist notwendig;
9. aus Haftpflichtansprüchen wegen Sachschäden im Umfang von A1-6.2 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Private Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (AVB Private HuG HV), die durch häusliche Abwässer oder Abwässer aus dem Rückstau des Straßenkanals entstehen;
10. aus Sachschäden, die durch allmähliche Einwirkung der Temperatur, von Gasen, Dämpfen oder Feuchtigkeit von Niederschlägen (Rauch, Ruß, Staub) entstehen;

11. als Inhaber eines "Kleinstgewerbebetriebes" (Dienst-, Handels- und Reparaturbetrieb), wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Vorlage einer ordnungsgemäßen Gewerbeanmeldung,
  - Ausübung des Gewerbes ausschließlich auf dem versicherten Anwesen (ohne Arbeiten auf fremden Grundstücken),
  - keine Beschäftigung von Angestellten /Arbeitern mit Ausnahme von unmittelbaren Familienangehörigen,
  - ein Jahresumsatz von 30.000 Euro wird nicht überschritten.
- Unter Umsatz sind alle Erlöse aus eigenen Erzeugnissen und Leistungen, aus dem Verkauf von Handelswaren und aus Nebengeschäften zu verstehen. Die Mehrwertsteuer zählt nicht dazu.

Wird der Kleinstgewerbebetrieb durch einen Mieter/Pächter betrieben, gilt unter den o. g. Voraussetzungen die gesetzliche Haftpflicht des Mieters/Pächters aus diesem Betrieb mitversichert.

Besteht für den Mieter/Pächter des Kleinstgewerbebetriebes Versicherungsschutz über eine separate Betriebs-Haftpflichtversicherung, wird Deckung über diesen Vertrag nur subsidiär gewährt. Die Betriebs-Haftpflichtversicherung des Mieters/Pächters ist insoweit vorleistungspflichtig.

## II. Welche Ansprüche sind nicht versichert?

Durch die abgeschlossene Haftpflichtversicherung besteht u. a. **kein** Versicherungsschutz für Ansprüche aus:

1. Einrichtung und Beleuchtung der Wohnräume\*);
2. Haltung von Hunden und Großvieh\*);
3. Besitz und Gebrauch von Hieb- und Stichwaffen sowie von Schusswaffen und Munition\*);

*\*) hierfür ist der Abschluss einer Zusatzversicherung notwendig.*

4. Schadenfällen von Angehörigen des Mitglied ( = mitversicherte Person), die mit ihm in häuslicher Gemeinschaft leben.

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);

5. Besitz von weiteren Grundstücken und Häusern, sofern für diese keine weiteren Landesverbandsmitgliedschaften bestehen;
6. Schäden an fremden Sachen, die das Mitglied gemietet, gepachtet, geliehen hat, oder die Gegenstand eines besonderen Verwahrungsvertrages sind;
7. Schäden an Gewässern, auch Grundwasser, durch Lagerung oder Verwendung von gewässerschädlichen Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl). Wird z. B. eine Ölheizung unterhalten und daher auf dem Grundstück Heizöl gelagert, ist ein zusätzlicher Versicherungsschutz notwendig.

Mitversichert sind jedoch Heizöltanks mit einem Fassungsvermögen von bis zu 30.000 l.

Nicht versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Mitglied als Privatperson. *Dafür ist der Abschluss einer Privat-Haftpflichtversicherung erforderlich.*

– Über die bisher angesprochenen Zusatzversicherungen gibt die Landesgeschäftsstelle Auskunft –

## D. Was ist bei Schadenfällen zu tun?

Das Mitglied (= mitversicherte Person) muss jeden eingetretenen Haftpflichtschaden (auch wenn noch keine Ansprüche gegen es

geltend gemacht wurden) **innerhalb von acht Tagen an die Landesgeschäftsstelle melden**. Es soll dabei ausführliche und wahrheitsgetreue Angaben über das Schadenereignis machen.

Das Mitglied soll das Bestehen der Haftpflichtversicherung dem Geschädigten nicht bekannt geben. Auf keinen Fall darf es Ansprüche des Geschädigten ohne Prüfung durch die Versicherungsgesellschaft anerkennen. Wird ein Ermittlungsverfahren eingeleitet oder eine Strafverfügung oder ein Mahnbescheid erlassen, so hat das Mitglied über den zuständigen Landesverband **unverzüglich** Anzeige zu erstatten, auch wenn es den Versicherungsfall selbst bereits angezeigt hat. Macht der Geschädigte seinen Anspruch gegenüber dem Mitglied geltend oder werden dem Mitglied zu dem Schadenereignis irgendwelche Unterlagen zugeleitet, so sind diese unverzüglich dem zuständigen Landesverband zu übersenden.

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

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

Das Mitglied 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 eine dieser Obliegenheiten durch das Mitglied vorsätzlich verletzt, verliert es seinen Versicherungsschutz.

Bei grob fahrlässiger Verletzung einer Obliegenheit ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des Mitglied entsprechendem Verhältnis zu kürzen. Weist das Mitglied nach, dass es die Obliegenheit nicht grob fahrlässig verletzt hat, bleibt der Versicherungsschutz bestehen.

Der Versicherungsschutz tritt nur dann ein, wenn das Mitglied zur Zeit des Schadenereignisses seine Beiträge zum Landesverband 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 Landesverbandes 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 Landesverband voll bezahlt ist.**
3. **Wird dem Mitglied ein Schadenfall vor oder auf seinem Grundstück bekannt, so ist die zuständige Landesgeschäftsstelle sofort zu verständigen.**
4. **Mit dem Austritt aus dem Landesverband bzw. mit dem Erlöschen der Mitgliedschaft entfällt auch der Versicherungsschutz aus dieser Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.**

## F. Zusatzvereinbarungen

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

## **Merkblatt für Mitglieder**

### **Die Leistungen des Verbandes Wohneigentum**

Sehr geehrtes Mitglied,

für Ihren Jahresbeitrag bei der örtlichen Siedlergemeinschaft erhalten Sie über den Landesverband des Verbandes Wohneigentum nachfolgend aufgeführte Leistungen. Heben Sie dieses Merkblatt bei Ihren Versicherungsunterlagen auf, um es jederzeit griffbereit zu haben.

**Es können pro Person nur jeweils 3 Mitgliedschaften abgeschlossen werden.**

#### **DIE MITGLIEDSCHAFT BEINHALTET:**

- » Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
- » Bauherrenhaftpflichtversicherung (bis zu einer Bausumme von 1.000.000 €)
- » Spezialrechtsschutz für Haus- und Grundbesitz
- » Kostenlose Rechtsberatung über die Bezirksgeschäftsstellen u. Landesverband
- » Farbige Monatszeitschrift „Familienheim und Garten“
- » Fachvorträge durch Referenten in den örtlichen Siedlergemeinschaften
- » Als Mitglied im Verband Wohneigentum haben Sie die Möglichkeit, kostengünstige Ergänzungsversicherungen (z.B. Privathaftpflicht, Hundehaftpflicht, Wohngebäudeversicherung) abzuschließen.

#### **DIE HAUS- UND GRUNDBESITZERHAFTPFLICHTVERSICHERUNG:**

**Deckungssumme.            10.000.000 €**      pauschal für Personen- u. Sachschäden  
und Vermögensschäden

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung bietet Ihnen Schutz, wenn z.B. jemand auf Ihrem Grundstück zu Schaden kommt.

Diese leistet für Schäden die verursacht werden, durch die unzureichende Beachtung z.B.

- a) der Verkehrssicherungspflicht** (mangelhafte Beleuchtung des Hauseingangs, schadhafte Wege sowie ungenügendes Räumen und Streuen bei Schnee und Eisglätte)
- b) der Instandhaltung** herab fallende Dachziegel, Bestandteile des Mauerwerks usw.)

Die Mitgliedschaft beinhaltet Versicherungsschutz für **j e w e i l s**:

- » ein Familienheim/Haus oder eine Eigentumswohnung
- » und ein Wochenendhaus oder eine Ferienwohnung
- » und ein Schrebergarten
- » und ein unbebautes Grundstück

## **1. Das Familienheim**

Kann bis zu 4 Wohnungen haben, wenn Sie das Anwesen selbst bewohnen oder bis zu 3 Wohnungen, wenn Sie das Anwesen nicht selbst bewohnen. Bei mehreren Eigentümern sind diese namentlich zu benennen.

## **2. Das Wochenendhaus oder Ferienwohnung**

Muss sich im Inland befinden und von Ihnen oder Ihren Angehörigen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

## **3. Der Schrebergarten/ das unbebaute Grundstück (max. 2.500 qm)**

Selbstgenutzter Garten, Bauerwartungsland für ein Familienheim muss im Inland gelegen sein.

### **Erklärung:**

Garagen, Tiefgaragenplätze, Stellplätze, Garagenhöfe und dergleichen, die zum versicherten Objekt gehören und von dem dort wohnenden Eigentümer oder Mieter genutzt werden, sind kostenlos mitversichert.

### **Eigentumswohnung:**

#### **Besondere Vereinbarung für Eigentumswohnanlagen (WEG):**

Mit versichert sind Wohnungseigentümergeinschaften mit bis zu 4 Wohnungen –keine gewerbliche Nutzung-, bei denen alle Wohnungseigentümer eine Mitgliedschaft für die jeweilige Eigentumswohnung haben.

Voraussetzung ist, dass die betreffende WEG nicht durch einen gewerblichen Verwalter vertreten wird.

Bei Wohnungseigentum (Eigentumswohnanlage) gelten nur die gesetzlichen Haftungen aus dem sog. „Sondereigentum“ lt. „Teilungserklärung“ als mitversichert. Nicht versichert sind die Haftungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

### **Kleinstgewerbe:**

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung tritt auch ein, wenn sich in einem versicherten Objekt ein „Kleinstgewerbebetrieb“ befindet.

Kleinstgewerbebetrieb ist z.B. Vermietung von Ferienwohnungen, Frühstückspensionen, Schreibdienste, Reparaturbetriebe.

Ein Jahresumsatz von 30.000 € wird nicht überschritten. Eine ordnungsgemäße Gewerbebeanmeldung liegt vor.

### **Tiere:**

Versichert sind Sie auch als Hüter oder Halter von zahmen Haustieren, gezähmten Kleintieren (Vögel, Geflügel, Bienen, Katzen, Schafe) – nicht jedoch von Hunden, Rindern, Pferden, sonstigen Reit- und Zugtieren, wilden Tieren sowie von Tieren, die zu gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken gehalten werden.

## **DIE BAUHERRENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG:**

**Deckungssummen: 10.000.000 €** pauschal für Personen- u. Sachschäden und Vermögensschäden

Die Mitgliedschaft beinhaltet eine Bauherrenhaftpflicht, als Bauherr von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch und Grabungsarbeiten) auf dem versicherten Anwesen bis zu einer Bausumme von **1.000.000 €**.

Der Haftpflichtschaden muss einem Dritten (nicht am Bau beteiligten) entstehen.

**Diese Bauherrenhaftpflichtversicherung ist nicht zu verwechseln mit einer Unfallversicherung für Bauhelfer.**

### **Was tun, wenn ein Schadensfall eintritt?**

- Meldung des Schadens direkt an die Geschäftsstelle des Verband Wohneigentum, Landesverband Bayern e.V.
- Übersendung eines Schadenformulars
- Vollständig ausgefülltes Schadensformular an den Landesverband zurücksenden.

## **HAUS-UND WOHNUNGS-RECHTSCHUTZ**

<b>Versicherungssumme im Nachbarrecht:</b>	<b>2.000 €</b>
<b>Versicherungssumme in allen anderen versicherten Fällen:</b>	<b>500.000 €</b>

Der Haus- und Wohnungs-Rechtschutz umfasst Leistungen bei außergerichtlichen und gerichtlichen Streitigkeiten sowie bei Erschließungs- oder Anliegerabgaben im Klageverfahren für jedes versicherte Objekt.

Die Selbstbeteiligung beträgt grundsätzlich 300 € je Rechtschutzfall.

Bei einer Mediation fällt keine Selbstbeteiligung an!

In nachbarrechtlichen Streitigkeiten beträgt die Selbstbeteiligung 350 €, wenn das Verfahren im außergerichtlichen Verfahren abgeschlossen wird.

Bei gerichtlichen Verfahren erhöht sich die Selbstbeteiligung auf 500 € je Rechtschutzfall.

**Vor Kontaktaufnahme mit einem Rechtsanwalt muss durch den Landesverband Bayern e.V. Deckungszusage beantragt werden**

**Sollten Sie dazu noch Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Verbandes Wohneigentum, Landesverband Bayern e.V.**

**Hier erhalten Sie weitere Auskünfte:**

**Verband Wohneigentum, Landesverband Bayern e.V.**

Max-Planck-Str. 9, 92637 Weiden  
Tel.: 0961/482880 Fax: 0961/4828836  
[bayern@verband-wohneigentum.de](mailto:bayern@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Oberpfalz e.V.**

Max-Planck-Str. 9, 92637 Weiden  
Tel.: 0961/482880 Fax: 0961/4828849  
[oberpfalz@verband-wohneigentum.de](mailto:oberpfalz@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Oberfranken e.V.**

Mittelstraße 4, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/41411 Fax: 0921/41038  
[oberfranken@verband-wohneigentum.de](mailto:oberfranken@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Unterfranken e.V.**

Rennweger Ring 15, 97070 Würzburg  
Tel: 0931/51042 Fax: 0931/4651003  
[unterfranken@verband-wohneigentum.de](mailto:unterfranken@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Mittelfranken e.V.**

Kaiserstr. 158, 90763 Fürth  
Tel: 0911/222230 Fax: 0911/8101308  
[mittelfranken@verband-wohneigentum.de](mailto:mittelfranken@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Schwaben e.V.**

Von-der-Tann-Straße 46, 86159 Augsburg  
Tel: 0821/579128 Fax: 0821/582331  
[schwaben@verband-wohneigentum.de](mailto:schwaben@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Niederbayern e.V.**

Bahnhofstraße 12 a, 94078 Freyung  
Tel: 08551/5060 Fax: 08551/6916  
[niederbayern@verband-wohneigentum.de](mailto:niederbayern@verband-wohneigentum.de)

**Bezirksverband Oberbayern e.V. (nur Dienstags)**

Loestraße 9, 85221 Dachau  
Tel: 089/14343838 Fax: 089/14343839  
[oberbayern@verband-wohneigentum.de](mailto:oberbayern@verband-wohneigentum.de)

**Stand Januar 2025**