

# Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen für Immobilienhändler

BB\_HV\_IMMOBILIENHAENDLER\_202308\_10000\_RT

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Besondere Bestimmungen Betriebshaftpflichtversicherung .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Abgrenzung Bürohaftpflicht .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Versicherte Risiken eines Immobilienmaklers (sofern vereinbart).....</b>	<b>2</b>
<b>3 Versicherte Risiken eines Immobilienverwalters (sofern vereinbart).....</b>	<b>3</b>
<b>4 Deckungserweiterungen .....</b>	<b>5</b>

## **A. Besondere Bestimmungen**

### **Betriebshaftpflichtversicherung**

Die nachfolgenden Bestimmungen für die Betriebshaftpflichtversicherung gelten ergänzend zu den bereits bestehenden AHB speziell für Immobilienhändler.

#### **1 Abgrenzung Bürohaftpflicht**

1.1 Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers

- a) aus der Unterhaltung von Büroräumlichkeiten (Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, Streu- und Reinigungspflicht sowie Instandhaltungspflicht auf dem Betriebsgrundstück)
- b) anlässlich von Arbeiten auf fremden Grundstücken, aber ausschließlich, um dort Kundengespräche und Verhandlungen zu führen (nicht im Produktionsbereich).

1.2 Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind Ansprüche wegen

- a) Tätigkeiten, Handlungen und/oder Unterlassungen in Verbindung mit Dienst-, Werkverträgen und/oder sonstigen Leistungen; auch Schäden an fremden Computern, Daten, Robotern oder sonstigen Produktionseinrichtungen einschließlich aller sich daraus ergebenden Vermögensschäden
- b) jedwede Prüftätigkeit an oder mit fremden Sachen, einschließlich aller sich daraus ergebenden Vermögensschäden
- c) Vermögensschäden, die weder durch Personenschaden, noch durch Sachschaden, entstanden sind.

#### **2 Versicherte Risiken eines Immobilienmaklers (sofern vereinbart)**

2.1 Tätigkeiten eines Immobilienmaklers

Versicherungsschutz besteht für Immobilienmakler mit folgenden rechtlich zulässigen Tätigkeiten:

- (1) Nachweis und Vermittlung von Wohnungseigentums- und Grundstückskaufverträgen, von Verträgen über Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, von Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume und von Miet- und Pachtverträgen über Grundstücke  
Mitversichert sind die hiermit im Zusammenhang stehenden Grundbuchgeschäfte sowie die Ablieferung der erzielten Gegenwerte.
- (2) Bevollmächtigter Vertreter bei der Vornahme von Rechtsgeschäften über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Grundpfandrechte für den Fall, dass der Versicherungsnehmer von einer bestimmten Weisung seines Auftraggebers versehentlich abweicht.  
Ist der Versicherungsnehmer für dasselbe Rechtsgeschäft von mehreren Auftraggebern bevollmächtigt, so besteht Versicherungsschutz nur für Versehen bei der Abgabe von Erklärungen, die der Erfüllung von Verträgen dienen und keine neuen Verpflichtungen schaffen.
- (3) Vermittlung von Finanzierungen mit grundpfandrechtlicher Sicherheit. Kein Versicherungsschutz besteht für die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler gemäß §34i Abs. 1 S.1 GewO.

(4) Ausübung berufsbezogener Neben-, Service- und Beratungsdienstleistungen. Dies gilt auch, soweit diese gegen ein gesondertes Entgelt erbracht werden. Darunter fallen ausschließlich

- d) Die Vermittlung von Mietverträgen und die Entgegennahme von Mietkautionen;
- e) Die rechtlich zulässige Beratung der Auftraggeber und Mieter;
- f) Tarif- und Preisvergleich von Energieunternehmen (Energiepreisoptimierung)
- g) Die Beratung und Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln im Bereich Wohnungsbau (Fördermittelberatung)

Besteht für die berufsbezogener Neben-, Service- und Beratungsdienstleistungen eine gesonderte Erlaubnis- oder Zulassungspflicht gilt: Der Versicherungsschutz besteht nur, wenn der Versicherungsnehmer die Grenzen der unzulässigen Tätigkeit nicht wissentlich überschritten hat.

Voraussetzung für den Versicherungsschutz bei Erbringung von Rechtsdienstleistungen gemäß § 5 Abs. 1 RDG ist:

- a) Die erbrachten Nebenleistungen gehören im Zusammenhang mit den sonstigen Berufstätigkeiten zu deren Berufs- oder Tätigkeitsbildern und
- b) Die Grenzen der erlaubten Tätigkeiten werden nicht bewusst überschritten.

(5) Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumsverwalter (sofern vereinbart)

Mitversichert ist die Tätigkeit als Haus- und Grundstücks- und Wohneigentumsverwalter mit bis zu 100 Einheiten, sofern die Objekte nicht ausschließlich gewerblich genutzt werden.

## 2.2 Nicht versicherte Tätigkeiten

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus der Tätigkeit als

- a) Finanzierungsmakler (Vermittlung von Finanzierungen ohne grundpfandrechtliche Sicherheit)
- b) Vermögensverwalter nach dem Finanzaufsichtsrecht
- c) Verwaltung reiner Gewerbeeinheiten
- d) Reine Hausmeistertätigkeit
- e) Baubetreuung von Bauvorhaben
- f) Vermittlung von Versicherungsprodukten

## 3 Versicherte Risiken eines Immobilienverwalters (sofern vereinbart)

### 3.1 Tätigkeiten eines Immobilienverwalters

(1) Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht privatrechtlichen Inhalts des Versicherungsnehmers aus seinen sich aus der Unternehmensbeschreibung gemäß Versicherungsschein ergebenden Eigenschaften, Rechtsverhältnissen und Tätigkeiten, soweit es sich um Personen- und Sachschäden einschließlich deren Folgeschäden handelt.

Die Risikobeschreibung ergibt sich aus der Tätigkeit des Versicherungsnehmers als Haus- und Grundstücksverwalter von privat und gewerblich genutzten Objekten, als Wohnungseigentumsverwalter im Sinne von § 27 WEG, sowie als Wohnimmobilienverwalter nach § 34c) GewO.

(2) Der Versicherungsschutz besteht für Immobilienverwalter mit folgenden Tätigkeitsfeldern bis zu einem Miet- oder Pachtwert pro Einheit von max. 250.000 EUR:

- a) Immobilien-, Haus- und Grundstücksverwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten
- b) Wohnungseigentümergeinschaften-Verwaltung (max. 30% der Umsätze des Versicherungsnehmers dürfen in diesem Bereich erwirtschaftet werden)  
Diese Regelung zur Umsatzbegrenzung gilt nicht für Verwalter die als Miteigentümer ausschließlich für die eigene Wohnungseigentümergeinschaft unentgeltlich (eine Aufwandsentschädigung bis zu einer Höhe von 10.000 EUR jährlich bleibt hierbei unberücksichtigt) als Verwalter tätig sind.
- c) Vermittlung von Mietverträgen
- d) Entgegennahme von Mietkautionen (dazu zählt auch die Entgegennahme von Sparbüchern und Bürgschaftserklärungen)
- e) Auswahl von Dienstleistungsunternehmen
- f) Gebäude-, Flächen- und Einkaufscentermanagement
- g) Erstellung von Bestätigungen gemäß § 35a Abs. 2 S. 2 EStG
- h) Tätigkeit als Ersatzzustellungsvertreter oder als Vertreter des Ersatzzustellungsververtreters gemäß § 45 Abs. 2 WoEigG
- i) Vermittlung von Immobiliendarlehen als Immobiliendarlehensvermittler gemäß § 34i Abs. 1 S. 1 GewO (sofern vereinbart)
- j) Mediator bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander
- k) Erstellung von Energiepässen gemäß § 21 EnEV
- l) Erbringung von Rechtsdienstleistungen gemäß § 5 Abs.1 RDG; Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist:  
-Die erbrachten Nebenleistungen gehören im Zusammenhang mit den sonstigen Berufstätigkeiten zu deren Berufs- oder Tätigkeitsbildern  
und  
-Die Grenzen werden nicht bewusst überschritten.

- (3) Zusätzlich besteht Versicherungsschutz für die Tätigkeit des Versicherungsnehmers oder der versicherten Personen als Mitglied eines Verwaltungsbeirats gemäß § 29 Abs. 2 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit der Versicherungsnehmer der Verwalter des Wohnungseigentums ist.

Haftpflichtansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft sind mitversichert. Ausgeschlossen bleiben jedoch Schadenersatzansprüche in Höhe der Quote, der dem Eigentumsanteil des Versicherungsnehmers oder versicherten Person entspricht (Eigenschaden).

Haftpflichtansprüche, die dadurch entstanden sind, dass Versicherungsverträge nicht oder nicht ordnungsgemäß abgeschlossen, erfüllt oder fortgeführt werden, sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

### 3.2 Nicht versicherte Tätigkeiten

Nicht versichert sind ausdrücklich Immobilienverwalter mit folgenden Tätigkeiten:

- a) Hauptberufliche Vermittlung von Immobilien und Mietverträgen als Immobilienmakler
- b) Verwaltung reiner Gewerbeeinheiten
- c) Reine Hausmeistertätigkeit
- d) Fondmanagement oder Vermögensverwaltung
- e) Vermittlung von Versicherungsprodukten
- f) Baubetreuung von fremden Bauvorhaben

## 4 Deckungserweiterungen

### 4.1 Hausmeistertätigkeiten, Bauleistungen und Entrümpelungen (sofern für den Immobilienverwalter vereinbart)

Es gilt eine Entschädigungsgrenze von 250.000 EUR je Versicherungsfall. Sie ist Teil der Versicherungssumme und wird insgesamt nur bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme gezahlt.

#### (4) Hausmeistertätigkeiten

Es besteht Versicherungsschutz für die Durchführung von Hausmeisterdiensten für die verwalteten Immobilien und Grundstücke.

Der Versicherungsschutz umfasst folgende Tätigkeiten:

- a) Haus-, Treppen- und Straßenreinigung,
- b) Gartenpflege,
- c) Bedienung und Überwachung der Sammelheizung,
- d) Überwachung und Bestätigung der Brennstoffanlieferungen,
- e) Bedienung und Überwachung der Warmwasserversorgung,
- f) Bedienung und Überwachung des Fahrstuhls,
- g) Kontrolle und Aufrechterhaltung des Betriebs der Tiefgarage,
- h) Bereitstellen der Mülltonnen und Container zur regelmäßigen Müllabfuhr,
- i) Beheben kleinerer Schäden,
- j) Durchführung von Schönheitsreparaturen,
- k) Annahme von Schadensanzeigen und Reparaturwünschen der Mieter und die Weiterleitung an den Vermieter, soweit der Hausmeister den Schaden nicht beheben kann
- l) Öffnen und Schließen von Türen und Fenstern in gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, insbesondere das abendliche Schließen der Hauseingangstür
- m) Ein- und Ausschalten der Außenbeleuchtung und der Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile,
- n) Winterdienst (Schneeräumen und Streuen),
- o) Veranlassung oder Durchführung von Schutzmaßnahmen bei Frostgefahr,
- p) Überwachung der Einhaltung der Hausordnung,
- q) Wohnungsbesichtigung mit Mietinteressenten,
- r) Wohnungsübergabe bei Mietbeginn und Mietende,
- s) Schlüsselrücknahme und -übergabe bei Mieterwechsel.

#### (5) Bauleistungen

Versicherungsschutz besteht für die gesetzliche Haftpflicht aus der

- a) Durchführung von Reparatur- und Verschönerungsarbeiten in eigener Regie im Zusammenhang mit dem verwalteten Haus- und Grundbesitz, soweit es sich nicht um substanzverändernde Maßnahmen handelt, sowie
- b) Betreuung (Auswahl und Kontrolle der beauftragten Unternehmen, technische Abnahme) von Bau-, Reparatur- und Abbrucharbeiten in und an verwalteten Gebäuden und Grundstücken, die der Versicherungsnehmer in eigenem und fremdem Namen auf Rechnung des betreuten Haus- und Grundstückseigentümers durchführen lässt.

#### (6) Entrümpelung

Versicherungsschutz besteht für die Haftpflichtansprüche aus der Beschädigung und dem Abhandenkommen von Mietereigentum aus Anlass von Fehlern bei der Durchführung von Entrümpelungen und Entsorgungen durch den Versicherungsnehmer (bzw. in seinem Auftrag). Der Versicherungsschutz erstreckt

sich auch auf die sich aus dem unmittelbaren Sachschaden ergebenden Vermögensschäden.