

## Risikobeschreibung und Besondere Bedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Gewerbeimmobilienverwalter und Immobilienmakler

### Teil 1 Gewerbeimmobilienverwalter, Immobilienmakler

#### RISIKOBESCHREIBUNG

- 1 Im Rahmen der dem Vertrag zugrunde liegenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (AVB-VH) ist abweichend von Ziffer 4.3 AVB-VH die rechtlich zulässige Tätigkeit versichert als
  - 1.1 Gewerbeimmobilienverwalter  
Verwalter von privat, gewerblich und freiberuflich genutzten Immobilien, Geschäftseinheiten und Grundstücken, soweit nicht erlaubnispflichtig nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO);
  - 1.2 Immobilienmakler gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO  
Nachweis und Vermittlung von Grundstückskaufverträgen, von Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsraum und von Miet- und Pachtverträgen über Grundstücke nebst der zugehörigen Vermittlung von Finanzierungen und Grundpfandrechten, soweit nicht erlaubnispflichtig nach § 34i GewO.
  - 1.3 Mitversichert im Zusammenhang mit der versicherten Tätigkeit ist ferner die
    - Vermittlung von Mietverträgen und die Entgegennahme von Mietkautionen;
    - Betreuung von Bauvorhaben im verwalteten Bereich in rechtlicher und finanzieller Hinsicht bis zu einer Bausumme von 300.000 EUR p.a.;
    - Erstellung von Bestätigungen gemäß § 35a Abs. 2 und 3 Einkommensteuergesetz (EStG);
    - rechtlich zulässige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen, soweit diese gemäß § 5 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) als erlaubte Nebenleistung zum versicherten Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören.
- 2 Mitversichert gelten im vertragsgemäßen Umfang zudem
  - 2.1 Öffentlich-rechtliche Ansprüche  
Versichert sind auch Haftpflichtansprüche öffentlich-rechtlichen Inhalts.
  - 2.2 Ausstellung von Energieausweisen  
Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers wegen der Ausstellung von Energieausweisen, sofern der Versicherungsnehmer über die erforderliche Qualifikation als ausstellungsberechtigte Person gemäß § 21 Energieeinsparverordnung (EnEV) verfügt.
  - 2.3 Mitwirkung als bevollmächtigter Vertreter  
Mitversichert ist die Tätigkeit als 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, besteht Versicherungsschutz nur für Versehen bei der Abgabe von Erklärungen, die der Erfüllung von Verträgen dienen und keine neuen Verpflichtungen schaffen.
  - 2.4 Sachverständigen- und Gutachtertätigkeit  
Mitversichert ist die Tätigkeit als Sachverständiger und Gutachter auf dem Gebiet des Grundstücks- und Wohnungswesens für die Beurteilung bestehender Verhältnisse inklusive Beratungen, Vorschlägen oder sonstigen Folgerungen aus den erstellten Gutachten.

#### 2.5 *Internetklausel*

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf den Einsatz des Internets und/oder die Nutzung von Online-Diensten, soweit sie ausschließlich zu vertrieblichen Zwecken, d.h. zur Begleitung des werblichen Auftritts, zur Kundenakquisition sowie für die Bereitstellung von Service erfolgt. Eine Tätigkeit in Verbindung mit versicherungsfremden E-Commerce, insbesondere der Handel und Vertrieb von Produkten und Waren über das Internet oder Online-Dienste, ist von dieser Deckungserweiterung nicht erfasst.

#### 2.6 *Vermögensschäden wegen Betriebsstillstand*

Haftpflichtansprüche wegen Vermögensschäden durch Betriebsstillstand infolge einer durch mangelhafte Leistung des Versicherungsnehmers im versicherten Bereich verursachten Betriebsstörung sind bis zu 50% der vereinbarten Versicherungssumme mitversichert, höchstens jedoch 500.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres.

#### 2.7 *Kosten für die Erneuerung von Schließanlagen*

In Erweiterung von Ziffer 15.1 AVB-VH sind Kosten von 50.000 EUR pro Versicherungsfall und -jahr für die notwendige Auswechslung von Schlössern und Schließanlagen infolge des Abhandenkommens von anvertrauten Schlüsseln (auch Generalschlüssel bzw. Codekarten für eine Schließanlage) mitversichert. Besteht insoweit auch Versicherungsschutz über einen anderen Versicherungsvertrag, geht der anderweitige Vertrag vor (Subsidiarität).

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Folgeschäden eines Schlüsselverlustes (z.B. wegen Einbruchs) sowie aus dem Verlust von Tresor- und Möbelschlüsseln bzw. sonstigen Schlüsseln zu beweglichen Sachen.

### **BESONDERE BEDINGUNGEN**

#### 1 *Unbegrenzte Nachmeldefrist*

Abweichend von Ziffer 2.1 AVB-VH umfasst der Versicherungsschutz die Folgen aller während der Versicherungsdauer begangenen Verstöße.

#### 2 *Rückwärtsdeckung bei unmittelbar vorangegangenen Versicherungsverträgen*

In teilweiser Abänderung von Ziffer 2.4 AVB-VH besteht Versicherungsschutz für Verstöße, die während der Laufzeit aller unmittelbar vorangegangenen Versicherungsverträge vorgekommen sind, solange jeweils zeitlich lückenloser Versicherungsschutz bestand und die übrigen Voraussetzungen von Ziffer 2.4 AVB-VH gegeben sind.

#### 3 *Serienschaden*

In Abänderung von Ziffer 3.3.3.3 AVB-VH gelten sämtliche Pflichtverletzungen bei Erledigung einer einheitlichen Verwaltung von Immobilien als ein Versicherungsfall.

#### 4 *Bargeldloser Zahlungsakt*

In teilweiser Abänderung von Ziffer 4.4 AVB-VH wird Versicherungsschutz auch für den Fall gewährt, dass der Versicherungsnehmer wegen einem fahrlässig fehlerhaft ausgeführten bargeldlosen Zahlungsakt in Anspruch genommen wird. Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass der Zahlungsakt in Ausübung der versicherten Tätigkeit erfolgt. Ziffer 4.5 AVB-VH bleibt unberührt.

#### 5 *Verwaltung von Objekten mit Eigenbeteiligung*

Abweichend von Ziffer 4.6 AVB-VH sind mitversichert, Ansprüche der dort genannten natürlichen und juristischen Personen gegen den Versicherungsnehmer, soweit dieser Objekte verwaltet, an denen sowohl er und/oder auch die vorgenannten Personen einen Eigentumsanteil halten. Der Versicherungsschutz beschränkt sich auf solche Vermögensschäden, wegen derer der Versicherungsnehmer einem Dritten gegenüber zum Schadenersatz verpflichtet wäre. Mitversichert ist ebenso der unmittelbar erlittene Eigenschaden des Versicherungsnehmers, soweit er Objekte verwaltet, an denen er einen Eigentumsanteil hält. Leistungen des Versicherers sind insoweit auf 50.000 EUR je Versicherungsfall und 100.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres begrenzt.

6 *Freie Mitarbeiter*

Die persönliche gesetzliche Haftpflicht freier Mitarbeiter ist versichert, soweit der freie Mitarbeiter ausschließlich im Namen des Versicherungsnehmers tätig wird bzw. nach außen auftritt und dies prämienmäßig berücksichtigt ist. Ziffer 7.3.2 AVB-VH gilt sinngemäß.

Der Versicherungsschutz ersetzt nicht eine eigene Pflichtversicherung freier Mitarbeiter; soweit eigener Versicherungsschutz besteht, geht dieser vor.

7 *Fester Selbstbehalt*

Abweichend von Ziffer 3.5 AVB-VH beträgt der vom Versicherungsnehmer allein zu deckende Schaden in jedem Fall 500,00 EUR, soweit im Versicherungsschein nicht anders vereinbart.

8 *Ausschlüsse*

In Ergänzung von Ziffer 4 AVB-VH bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf Haftpflichtansprüche,

- 8.1 wegen Schäden aus der Tätigkeit für Auftraggeber, die mit dem Versicherungsnehmer durch Personalunion, Gesellschaftsverhältnis oder Kapitalbeteiligung verbunden sind;
- 8.2 aus der Überschreitung von Voranschlägen und Krediten;
- 8.3 die dadurch entstanden sind, dass Versicherungsverträge nicht oder nicht ordnungsgemäß abgeschlossen, erfüllt oder fortgeführt werden. Dies gilt nicht, sofern die Versicherungsverträge von einem hauptberuflichen Versicherungsvermittler betreut werden;
- 8.4 die daraus hergeleitet werden, dass Kenntnisse über mangelnde Bonität eines Interessenten nicht an den Auftraggeber weitergeleitet oder Verpflichtungen zur Nachforschung über die Bonität eines Interessenten nicht erfüllt oder unrichtige Auskünfte zur Bonität erteilt worden sind;
- 8.5 die dadurch entstanden sind, dass der Zustand des Bodens, des Wassers oder der Luft verändert wird.
- 8.6 wegen Schäden aus Tätigkeiten, die einer Pflichtversicherung unterliegen (insbesondere Wohnimmobilienverwaltung sowie Vermittlung von Versicherungs- oder Finanzanlageprodukten, wie z.B. Immobilienfonds).

## Teil 2 Facility Management (optional)

- 1 Sofern ausdrücklich beantragt und im Versicherungsschein dokumentiert, ist im Rahmen der dem Vertrag zugrunde liegenden AVB-VH und abweichend von Ziffer 4.3 AVB-VH die Tätigkeit als Facility Managementunternehmen versichert, soweit die Dienstleistungen überwiegend in der Betriebs- und Nutzungsphase (gem. Richtlinie GEFMA 100-2) und auf Grundlage einer gegenseitigen schriftlichen Vereinbarung gegenüber Dritten erbracht werden.

Facility Management ist Analyse, Dokumentation, Planung, Verbesserung und Steuerung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude inklusive seiner Anlagen und Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der Interessen des Auftraggebers. Hierunter fällt insbesondere das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement nach DIN 32736 einschließlich Flächenmanagement, das nicht zum Kerngeschäft des Auftraggebers gehört.

Dabei sind insbesondere die folgenden Tätigkeiten/Bereiche versichert:

### 1.1 Kaufmännisches Facility Management

- Objektverwaltung (fremder Objekte), -buchhaltung, Kontenführung, Liquiditätsanalyse und -planung, Erfassen von Vertragsdaten, Informationsmanagement;
- Rechnungswesen, Kostenplanung und -kontrolle, Reporting, Registrierung von Ist-Kosten;
- (Miet-)Vertragsmanagement und -kostenabrechnung, Vermietung und Vertragspflege, Kautionsentgegennahme;
- Beschaffungsmanagement, Auftragsvergabe, Warenlogistik, Wareneingangsprüfung;
- Flächenmanagement im Hinblick auf ihre Nutzung und Verwertung, Flächenerfassung, graphische Aufarbeitung, Kostenstellenzuweisung, Nutzungsplanung, räumliche Organisation von Arbeitsprozessen und Arbeitsplätzen.

### 1.2 Technisches und Infrastrukturelles Facility Management

- Technische Betriebsführung (ohne Produktionsanlagen o.ä.): Betreiben und Überwachung von technischen Anlagen, Inbetriebnahme, Bedienung, Instandhaltungsmanagement, Notdienst, Betriebsüberwachung (kein Wachdienst);
- Abschluss von Wartungs- und Dienstleistungsverträgen;
- Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Unterstützung bei der Verfolgung der technischen Gewährleistung;
- Kommunikationsmanagement, Gefahrenmeldesysteme, Dokumentation, Zutrittskontrollsysteme;
- Energiemanagement (Analyse der Energieverbräuche und Ermittlung von Optimierungspotentialen);
- Optimierung, Verwirklichung der geforderten Prozessbedingungen und Umweltschutzrichtlinien, Minimieren der Ausfallzeiten;
- Sicherheit, Notrufdienste, Veranstaltungsdienst, Empfangsdienst, Hausmeisterdienste, Pflege der Außenanlagen, Bewirtschaftung haustechnischer Einrichtungen;
- Abfallentsorgung, Wertstofftrennung;
- Reinigungs- und Pflegedienste.

### 1.3 Auswahl, Steuerung und Überwachung von Dienstleistungsunternehmen, insbesondere

- Verpflegungsdienste;
- Gärtnerdienste;
- Hausmeisterdienste;
- Parkraumbetreiberdienste;
- Reinigungs- und Pflegedienste;

- Sicherheitsdienste;
- Umzugsdienste;
- Waren und Logistikdienste;
- Winterdienste;
- Entsorgung von Abfällen;
- Versorgung der Anlagen und Systeme mit Energie, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe.

## 2 *Ausschlüsse*

In Ergänzung von Ziffer 4 AVB-VH und Teil 1 Ziffer 8 Besondere Bedingungen (BB) bezieht sich der Versicherungsschutz ferner nicht auf Haftpflichtansprüche,

- 2.1 die dadurch entstanden sind, dass Kostenvoranschläge, Finanzierungspläne, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Bauzeiten oder Lieferfristen nicht eingehalten oder falsch berechnet wurden (siehe auch Teil 1 Ziffer 8.2 BB);
- 2.2 wegen Schäden aus Garantie- und Erfolg Zusagen (siehe auch Ziffer 4.2 AVB-VH);
- 2.3 wegen Leistungen im Sinne der HOAI, Planung (wohl hingegen Layoutplanung), Konstruktion oder Berechnung von Fabriken, Gebäuden, Maschinen und Anlagenkomponenten einschließlich der Bauüberwachung sowie wegen technischer Baubetreuung (Architekten- und Ingenieurrisiko);
- 2.4 wegen Schäden als Generalüber- oder -unternehmer von Service- und/oder Ausführungstätigkeiten. Versicherungsschutz besteht jedoch für das Auswahlverschulden bei der Beauftragung von Subunternehmern;
- 2.5 wegen nicht ordnungsgemäß durchgeführter Zins- und Tilgungsdienste;
- 2.6 wegen der Verwaltung oder des Managements von Investment-/Immobilienfonds.