

Risikobeschreibung und Besondere Bedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO)

RISIKOBESCHREIBUNG

- 1.1 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 als Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO versichert, mithin die
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG);
 - Verwaltung von Mietverhältnissen Dritter über Wohnräume im Sinne des § 549 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).
- 1.2 Mitversichert im Zusammenhang mit der versicherten Tätigkeit ist ferner die
- Vermittlung von Mietverträgen und die Entgegennahme von Mietkautionen;
 - Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft, auch als Ersatzzustellungsvertreter oder als Vertreter des Ersatzzustellungsververtreters nach § 45 Abs. 2 WEG;
 - Beantragung und Bearbeitung von Darlehensverträgen und Fördergeldern für Wohnungseigentümergeinschaften, soweit nicht erlaubnispflichtig nach § 34i Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 5 GewO;
 - Betreuung von Bauvorhaben im verwalteten Bereich in rechtlicher und finanzieller Hinsicht bis zu einer Bausumme von 200.000 EUR p.a.;
 - Mediation bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander;
 - Erstellung von Bestätigungen gemäß § 35a Abs. 2 und 3 Einkommensteuergesetz (EStG);
 - Verwaltung von gemischt genutzten Immobilienobjekten, soweit die Wohnnutzung überwiegt;
 - 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 Organ der Wohnungseigentümergeinschaft
Abweichend von Ziffer 4.7 AVB-VH besteht Versicherungsschutz auch für den Fall der Inanspruchnahme des Verwalters als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft.
- 2.4 Gesamtschuldnerische Inanspruchnahme
Mitversichert ist die gesamtschuldnerische Inanspruchnahme von Verwaltungsbeiräten (§ 29 WEG) zusammen mit dem Versicherungsnehmer aufgrund von Schäden, bei denen sowohl ein Verschulden des Versicherungsnehmers als auch des Verwaltungsbeirats behauptet wird. Besteht für den Verwaltungsbeirat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, über die der geltend gemachte Vermögensschaden ganz oder teilweise versichert ist, geht der anderweitige Vertrag vor (Subsidiarität).

- 2.5 Prozesskosten gemäß § 49 Abs. 2 WEG
In Erweiterung von Ziffer 3.6 AVB-VH erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf auferlegte Prozesskosten gemäß § 49 Abs. 2 WEG sowie die Kosten einer sofortigen Beschwerde gegen diese gerichtliche Kostenentscheidung. In diesem Zusammenhang verzichtet der Versicherer auf den Einwand der wissentlichen Pflichtverletzung gemäß Ziffer 4.5 AVB-VH.
- 2.6 Internetklausel
Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf den Einsatz des Internets und/oder die Nutzung von Online-Diensten im Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit, d.h. zur Begleitung des werblichen Auftritts, zur Kundenakquisition sowie für die Bereitstellung von Kundenservice. Ein sonstiger Einsatz in Verbindung mit berufsbildfremdem E-Commerce, insbesondere der Handel und Vertrieb von Produkten und Waren über das Internet oder Online-Dienste, ist von dieser Deckungserweiterung nicht erfasst.
- 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 Abweichend von Ziffer 2.1 AVB-VH umfasst der Versicherungsschutz die Folgen aller während der Versicherungsdauer begangenen Verstöße (unbegrenzte Nachmeldefrist).
- 2 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 In Abänderung von Ziffer 3.3.3.3 AVB-VH gelten sämtliche Pflichtverletzungen bei Erledigung einer einheitlichen Verwaltung von Wohnimmobilien als ein Versicherungsfall.
- 4 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 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 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 Abweichend von Ziffer 3.5 AVB-VH beträgt der vom Versicherungsnehmer allein zu deckende Schaden in jedem Fall 500,00 EUR (fester Selbstbehalt).
- 8 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.
- 9.1 Für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO steht eine separate Pflichtversicherungssumme gemäß § 15 Abs. 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zur Verfügung, unabhängig vom sonstigen Versicherungsumfang.
- 9.2 Der Versicherer ist gemäß § 15a Abs. 2 Satz 1 MaBV verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde unverzüglich Folgendes anzuzeigen:
- die Beendigung des Versicherungsvertrages, insbesondere infolge einer wirksamen Kündigung;
 - das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag;
 - jede Änderung des Versicherungsvertrages, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, Änderungen seiner Anschrift und eine etwaige Änderung der zuständigen Erlaubnisbehörde dem Versicherer unverzüglich mitzuteilen.