

Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen für Immobilienverwaltungen

- Stand 1. November 2024 -

Versicherungsschutz besteht im Rahmen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (AVB-VSH) und der nachfolgenden Bestimmungen.

1 Versicherte Tätigkeit

Versicherungsschutz besteht je nach Dokumentation im Versicherungsschein für die erlaubte Tätigkeit

- 1.1 als Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Abs.1 Satz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO).
Dies umfasst die Verwaltung
 - a) des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) oder
 - b) von Mietverhältnissen über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für Dritte;
- 1.2 als Haus- und Grundstücksverwalter von privat, gewerblich und freiberuflich genutzten Immobilien (keine Industrie- und Produktionshallen sowie Fabriken), soweit es sich nicht um Wohnimmobilienverwaltung nach Ziffer 1.1 handelt.
- 1.3 Mitversichert sind
 - a) rechtlich zulässige Rechtsdienstleistungen nach § 5 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG), insbesondere zu Fragen des Miet- und Eigentumsrechts und zu Fördergeldern;
 - b) die Vermittlung von Mietverträgen;
 - c) die Entgegennahme von Mietkautionen;
 - d) die Erstellung von Bestätigungen über Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen gem. § 35a Abs. 2 und 3 Einkommensteuergesetz (EStG);
 - e) die Tätigkeit als Ersatzzustellungsvertreter oder als Vertreter des Ersatzzustellungsververtreters.

2 Erweiterung des Versicherungsschutzes

- 2.1 Es besteht Versicherungsschutz für Haftpflichtansprüche aus eigenverwalteten Immobilien. Sofern die verwaltete Immobilie im vollständigen oder teilweisen Eigentum des Versicherungsnehmers ist, besteht Versicherungsschutz für Haftpflichtansprüche Dritter (Mieter, Pächter, Miteigentümer).
- 2.2 Abweichend von A. Ziffer 5.4 AVB-VSH besteht Versicherungsschutz für Haftpflichtansprüche wegen fahrlässig fehlerhaft ausgeführten, bargeldlosen Zahlungsakten. Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass der Zahlungsakt in Ausübung der versicherten Tätigkeit erfolgt. A. Ziffer 5.5 AVB-VSH bleibt unberührt.
- 2.3 Versicherungsschutz besteht auch für Haftpflichtansprüche aufgrund des Einsatzes des Internets im Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit. Der Versicherungsschutz umfasst Haftpflichtansprüche wegen Vermögensschäden durch Viren oder sonstige Schadprogramme, so-

fern der Versicherungsnehmer nachweisen kann, dass er zum Verstoßzeitpunkt angemessene, dem Stand der Technik entsprechende technische Einrichtungen und Verfahren zur Informationssicherheit unterhalten hat.

- 2.4 Mitversichert sind auch Haftpflichtansprüche für unmittelbar verursachte Vermögensschäden aufgrund Verletzung von Datenschutzgesetzen. Dies gilt auch für Haftpflichtansprüche auf Ersatz eines immateriellen Schadens wegen Verletzung von Persönlichkeits- und Namensrechten.

3 Unbegrenzte Nachmeldefrist

Abweichend von A. Ziffer 2.3 AVB-VSH umfasst der Versicherungsschutz die Folgen aller während der Versicherungsdauer begangenen Verstöße.

4 Ausschlüsse

Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind in Ergänzung von A. Ziffer 5 AVB-VSH

- 4.1 Haftpflichtansprüche, die dadurch entstanden sind, dass der Zins- und Tilgungsdienst für nachstellige Grundpfandrechte nicht ordnungsgemäß durchgeführt wird;
- 4.2 Haftpflichtansprüche wegen Schäden durch Umwelteinwirkung;
- 4.3 Ansprüche wegen Umweltschäden gemäß Umweltschadensgesetz oder anderer auf der EU-Umwelthaftungsrichtlinie (2004/35/EG) basierenden nationalen Umsetzungsge-
setzen;
- 4.4 Haftpflichtansprüche im Zusammenhang mit der Vermittlung von Versicherungs- und Kapitalanlageprodukten sowie Vermögensverwaltung, insbesondere der Verwaltung oder des Managements von Investment-/Immobilienfonds;
- 4.5 Haftpflichtansprüche, die dadurch entstanden sind, dass Versicherungsverträge nicht oder nicht ordnungsgemäß abgeschlossen, erfüllt oder fortgeführt werden. Dies gilt nicht für die nicht rechtzeitige Zahlung der Versicherungsprämie, für den Fall der umfassenden Betreuung des Versicherungsnehmers in seiner beruflichen Tätigkeit durch einen hauptberuflichen Versicherungsvermittler, sowie für Verstöße innerhalb eines Zeitraums von einem Monat nach Übernahme neuer verwalteter Einheiten.

5 Anzeigepflichten

Für die Tätigkeit im Rahmen der Gewerbeerlaubnis als Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Abs.1 Satz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung (GewO) gilt:

- 5.1 Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, dem Versicherer die Änderung seiner Anschrift oder die Änderung der für ihn zuständigen Erlaubnisbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.2 Der Versicherer ist gesetzlich verpflichtet, der zuständigen Behörde Folgendes anzuzeigen:

- a) die Beendigung des Versicherungsvertrags, insbesondere infolge einer wirksamen Kündigung;
- b) das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers oder einer versicherten Person aus einem Gruppenversicherungsvertrag und

- c) jede Änderung des Versicherungsvertrags, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.