

# Besondere Bedingungen und Risikobeschreibung zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Immobilienverwalter

(BBR VSH 03 ImmoVerw)

Versicherungsschutz besteht auf Grundlage der nachfolgenden Risikobeschreibungen und Besonderen Bedingungen gemäß Teile 1 und 2 (je Vereinbarung im Versicherungsschein) sowie der vereinbarten Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVB).

## Teil 1 – Wohnimmobilienverwalter

### 1. Risikobeschreibung

- 1.1 Versichert ist die rechtlich zulässige Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter (ab 01.08.2018 gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Gewerbeordnung (GewO)), also
  - die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) oder
  - die Verwaltung von Mietverhältnissen Dritter über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- 1.2 Mitversichert sind damit im Zusammenhang stehende, rechtlich zulässige außergerichtliche Rechtsdienstleistungen, wenn sie im Sinne von § 5 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören.

### 2. Erweiterungen des Versicherungsschutzes

- 2.1 Unbegrenzte Nachhaftung  
Abweichend von § 2 Ziffer 3 AVB umfasst der Versicherungsschutz die Folgen aller während der Versicherungsdauer begangenen Verstöße.
- 2.2 Vermittlung von Mietverträgen  
Versicherungsschutz besteht auch für die Vermittlung von Mietverträgen und die Entgegennahme von Mietkautionen.
- 2.3 Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 a Abs. 2 und 3 Einkommenssteuergesetz (EStG)  
Versicherungsschutz besteht für das Erstellen von Bestätigungen über Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen im Sinne von § 35a Abs. 2 und 3 EStG.
- 2.4 Prozesskosten gem. § 49 Abs. 2 WEG  
In Erweiterung von § 1 Ziffer 1 AVB ist die Auferlegung von Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG im Rahmen des Versicherungsvertrages mitversichert. Die Kosten einer sofortigen Beschwerde gegen diese Entscheidung sind mitversichert. Die Vereinbarung von Schiedsgerichtsverfahren beeinträchtigt den Versicherungsschutz nicht, wenn und soweit die Verfahrensordnung des Schiedsgerichtshofs der Internationalen Handelskammer Paris oder der deutschen Zivilprozessordnung (§§ 1025 ff. ZPO) zugrunde gelegt ist. § 4 Ziffer 5 AVB bleibt unberührt.
- 2.5 Ersatzzustellungsvertreter nach § 45 Abs. 2 WEG  
Mitversichert ist die Tätigkeit als Ersatzzustellungsvertreter oder als Vertreter des Ersatzzustellungsververtreters nach § 45 Abs. 2 WEG.
- 2.6 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, steht der Versicherungsschutz des vorliegenden Vertrages subsidiär zur Verfügung. Die Leistungspflicht ist auf die höchste Deckungssumme begrenzt.

- 2.7 Organ der Wohnungseigentümergeinschaft  
Abweichend von § 4 Ziffer 7 besteht Versicherungsschutz für den Fall der Inanspruchnahme des Wohnungseigentumsverwalters als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft.
- 2.8 Internet  
Versicherungsschutz besteht auch für den Einsatz des Internets in Zusammenhang mit einer beruflichen Tätigkeit. Haftpflichtansprüche wegen Vermögensschäden durch Viren oder sonstige bösartige Angriffe (z. B. Würmer, Trojaner) sind mitversichert, sofern der Versicherungsnehmer nachweisen kann, dass er zum Verstoßzeitpunkt angemessene, dem Stand der Technik entsprechende technische Einrichtungen und Verfahren zur Informationssicherheit unterhalten hat.
- 2.9 Verletzung von Datenschutzgesetzen  
Mitversichert sind Haftpflichtansprüche aus der Verletzung von Datenschutzgesetzen.

### 3. Ausschlüsse

In Ergänzung von § 4 AVB bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf Haftpflichtansprüche

- 3.1 im Zusammenhang mit der Durchführung von Zins- und Tilgungsdiensten für nachstellende Grundpfandrechte;
- 3.2 im Zusammenhang mit der Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers;
- 3.3 im Zusammenhang mit der Vermittlung von Versicherungs- und Kapitalanlageprodukten sowie Vermögensverwaltung, insbesondere der Verwaltung oder des Managements von Investment-/ Immobilienfonds.

### 4. Mitteilungspflicht des Versicherers

Der Versicherer ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO zuständigen Behörde unverzüglich Folgendes anzuzeigen:

- Die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrags, ggf. erst nach Ablauf der Frist nach § 38 Absatz 3 Satz 3 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG);
- das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers oder einer versicherten Person aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie
- jede Änderung des Versicherungsvertrags, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

## Teil 2 – Sonstige Immobilienverwalter

### 1. Risikobeschreibung

- 1.1 Versichert ist die rechtlich zulässige Tätigkeit als Verwalter von privat, gewerblich und freiberuflich genutzten Immobilien, soweit es sich nicht um Wohnimmobilienverwaltung gemäß Teil 1 dieser Bedingungen handelt.
- 1.2 Mitversichert sind damit im Zusammenhang stehende, rechtlich zulässige außergerichtliche Rechtsdienstleistungen, wenn sie im Sinne von § 5 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören.

### 2. Erweiterung des Versicherungsschutzes

- 2.1 Unbegrenzte Nachhaftung  
Abweichend von § 2 Ziffer 3 AVB umfasst der Versicherungsschutz die Folgen aller während der Versicherungsdauer begangenen Verstöße.
- 2.2 Vermittlung von Mietverträgen  
Versicherungsschutz besteht auch für die Vermittlung von Mietverträgen und die Entgegennahme von Mietkautionen.
- 2.3 Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 a Abs. 2 und 3 Einkommenssteuergesetz (EStG)  
Versicherungsschutz besteht für das Erstellen von Bestätigungen über Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen im Sinne von § 35a Abs. 2 und 3 EStG.
- 2.4 Geschäftsführer Mietpool  
Abweichend von § 4 Ziffer 7 AVB besteht Versicherungsschutz für den Fall der Inanspruchnahme als Geschäftsführer einer Mietpool GbR. Es gilt eine Entschädigungsgrenze in Höhe von 100.000 Euro je Versicherungsfall und für alle Fälle einer Versicherungsperiode vereinbart.

2.5 Internet  
Versicherungsschutz besteht auch für den Einsatz des Internets in Zusammenhang mit einer beruflichen Tätigkeit. Haftpflichtansprüche wegen Vermögensschäden durch Viren oder sonstige bösartige Angriffe (z. B. Würmer, Trojaner) sind mitversichert, sofern der Versicherungsnehmer nachweisen kann, dass er zum Verstoßzeitpunkt angemessene, dem Stand der Technik entsprechende technische Einrichtungen und Verfahren zur Informationssicherheit unterhalten hat.

2.6 Verletzung von Datenschutzgesetzen  
Mitversichert sind Haftpflichtansprüche aus der Verletzung von Datenschutzgesetzen.

Die nachfolgenden Deckungserweiterungen gelten auch für die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter gemäß Teil 1, wenn diese ausweislich eigener Deckungssumme im Versicherungsschein / Nachtrag mitversichert ist.

2.7 Haftpflichtansprüche Dritter aus eigenverwalteten Immobilien  
Im Falle der Verwaltung einer Immobilie im vollständigen oder teilweisen Eigentum des Versicherungsnehmers besteht Versicherungsschutz für Haftpflichtansprüche Dritter (Mieter, Pächter, Miteigentümer).

2.8 Immobilienmaklertätigkeit  
Teilweise abweichend von § 4 Ziffer 3 AVB ist mitversichert die Vermittlung, Vermietung und Verkauf von Immobilien und Grundstücken sowie die damit im Zusammenhang stehenden Nachweise und Vermittlungen von Finanzierungen, soweit und solange diese Tätigkeiten nicht einer Versicherungspflicht unterliegen.

2.9 Facility Management  
Mitversichert sind Haftpflichtansprüche im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Versicherungsnehmers als Facility Manager im Rahmen der in DIN 32736, Ziffer 3 und 4 beschriebenen Aufgaben (kaufmännisches, technisches, infrastrukturelles Gebäudemanagement einschließlich Flächenmanagement, z. B. auch Energiemanagement), wenn diese Tätigkeiten über die Tätigkeiten des Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumsverwalters hinausgehen.

2.10 Baubetreuung  
Mitversichert ist die Betreuung von Bauvorhaben im verwalteten Bereich auf rechtlichem und finanziellem Gebiet mit einer jährlichen Bausumme von bis zu 100.000 EUR.

2.11 Versicherungsverträge bei Immobilienverwaltung  
Es besteht Versicherungsschutz für Ansprüche wegen Pflichtverletzungen beim Abschluss und der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung oder Fortführung von Versicherungsverträgen für verwaltete Objekte, soweit die Pflichtverletzung im Rahmen der versicherten Tätigkeit erfolgt und der Versicherungsnehmer keine Zulassung gemäß § 34d Gewerbeordnung unterhält.

2.12 Bargeldloser Zahlungsakt  
Versicherungsschutz besteht abweichend von § 4 Ziffer 4 AVB für fahrlässig fehlerhaft ausgeführte, bargeldlose Zahlungsakte. Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass der Zahlungsakt in Ausübung der versicherten Tätigkeit erfolgt. § 4 Ziffer 5 AVB bleibt unberührt.

2.13 Kosten der Erneuerung der Schließanlagen  
Mitversichert ist abweichend von § 13 AVB (Sachschäden) im Rahmen der Versicherungssumme Kosten in Höhe von bis zu 20.000 Euro je Versicherungsfall und für alle Versicherungsfälle einer Versicherungsperiode für die Erneuerung der Schließanlagen als Folge eines fahrlässig verursachten Abhandenkommens von fremden Schlüsseln, sofern nicht Versicherungsschutz über eine andere Versicherungspolice besteht (subsidiär).

2.14 Datenverlust  
Das versehentliche Löschen, Verändern, Blockieren von Daten Dritter gilt als Vermögensschaden im Sinne des § 1 Ziffer 1.1 AVB und ist teilweise abweichend von § 15 Ziffer 3 AVB mitversichert.

2.15 Verletzungen von Persönlichkeitsrechten und des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG)  
Mitversichert sind Haftpflichtansprüche auf Ersatz eines immateriellen Schadens wegen Verletzung eines Persönlichkeitsrechts. Dies gilt auch für Ansprüche gegen den Versicherungsnehmer als gewerblicher Vermieter sowie als Dienstherr wegen immaterieller Schäden gemäß § 15 AGG.

### 3. Ausschlüsse

In Ergänzung von § 4 AVB bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf Haftpflichtansprüche

- 3.1 im Zusammenhang mit der Durchführung von Zins- und Tilgungsdiensten für nachstellige Grundpfandrechte;
- 3.2 im Zusammenhang mit der Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit eines Gewässers einschließlich des Grundwassers;
- 3.3 im Zusammenhang mit der Vermittlung von Versicherungs- und Kapitalanlageprodukten sowie Vermögensverwaltung, insbesondere der Verwaltung oder des Managements von Investment-/Immobilienfonds.

Für die Tätigkeit als Immobilienmakler bezieht sich der Versicherungsschutz darüber hinaus in Ergänzung von § 4 AVB nicht auf Haftpflichtansprüche

- 3.4 die dadurch entstanden sind, dass Mitteilungen über eine mangelnde Bonität eines Interessenten nicht an den Auftraggeber weitergeleitet oder Verpflichtungen zur Nachforschung über die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht erfüllt worden sind;
- 3.5 aus Tätigkeiten, die Steuerhinterziehungszwecken gedient oder einen Tatbestand geschaffen haben, der den Anfechtungsbestimmungen der Insolvenzordnung oder des Anfechtungsgesetzes unterliegt.

Für die Tätigkeit als Facility Manager bezieht sich der Versicherungsschutz darüber hinaus in Ergänzung von § 4 AVB nicht auf Haftpflichtansprüche

- 3.6 aus Planung (mit Ausnahme der Layoutplanung), Konstruktion oder Berechnung von Fabriken, Gebäuden, Maschinen und Anlagekomponenten einschließlich der Bauüberwachung (Architekten- und Ingenieurrisiko);
- 3.7 aus Schäden aus der fehlerhaften Berechnung oder Überschreitung von Bauzeiten und Lieferfristen;
- 3.8 wegen Ausführung technischer Wartungsarbeiten sowie Schäden, die darauf beruhen, dass technische Gebäudeanlagen, insbesondere EDV- und Telekommunikationsanlagen, ausfallen oder fehlerhaft funktionieren (z. B. Überlastung). Versichert sind aber die Folgen von Anwendungs- oder Regulierungsfehlern des Versicherungsnehmers.