



**IM SCHADENFALL
ENTSCHEIDEND:**

SLP- HAFTPFLICHT SCHUTZ

**Merkblatt zur Haftpflicht-
versicherung für Haus- und
Grundbesitzer**



WWW.SLP-VERMITTLERPORTAL.DE

HAUS- UND GRUNDBESITZER

Die nachfolgenden Hinweise und Anmerkungen beinhalten allgemeine Informationen sowie einen Überblick über die Arten, den Umfang und die Besonderheiten des SLP-Haftpflichtschutzes für Haus- und Grundbesitzer bzw. Bauherren. Gleichzeitig werden häufig gestellte Fragen beantwortet.

Dabei gelten die dem Versicherungsvertrag jeweils zugrunde liegenden allgemeinen und besonderen Versicherungsbedingungen. Die folgenden Informationen gelten zunächst für die aktuellen Tarife Prima 2018 bzw. Prima Plus 2018.

Der Versicherer gewährt dem Versicherungsnehmer gemäß den Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung für die Private Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung (AVB HuG 2018) Versicherungsschutz, wenn er als Haus- und/oder Grundbesitzer bzw. Bauherr auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.

Der verursachte Personen-, Sach- oder Vermögensschaden muss während der Laufzeit der Versicherung eingetreten sein. Die vereinbarte und im Versicherungsschein aufgeführte Versicherungssumme bildet die Höchstleistung des Versicherers je Schadenereignis.

Die Leistungspflicht des Versicherers umfasst:

- a) die Prüfung der Frage, ob und in welcher Höhe eine Verpflichtung zum Schadenersatz besteht;
- b) die Wiedergutmachung des Schadens in Geld, wenn der Anspruch begründet ist und Versicherungsschutz besteht;
- c) die Abwehr von unbegründeten Schadenersatzansprüchen. Kommt es darüber zu einem Rechtsstreit mit dem Anspruchsteller (Geschädigten), führt der Versicherer den Prozess und trägt die damit verbundenen Kosten. Insoweit wird damit auch Rechtsschutz gewährt.

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung (für bebaute und unbebaute Grundstücke)

Die private Haftpflichtversicherung des SLP-Haftpflichtschutzes schließt die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Inhaber eines Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhauses mit in den Versicherungsschutz ein, soweit er und seine Familie dies selber bewohnen.

Nutzt der Versicherungsnehmer dieses Gebäude auch gewerblich, so ist die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht ebenfalls mitversichert, sofern die gewerblich genutzte Fläche 50 Prozent der Gebäudefläche nicht übersteigt und es sich dabei um Büro- und Praxisräume handelt. Übersteigt der Anteil der gewerblichen Nutzung 50 Prozent der Gebäudefläche, wird Versicherungsschutz für das Haftpflichtrisiko aus dem Haus- und Grundbesitz nur durch eine besondere Betriebs- oder Berufs-Haftpflichtversicherung gewährt. Des Weiteren gilt die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Inhaber eines unbebauten Grundstücks bis 10.000 Quadratmeter Fläche zuschlagsfrei in der privaten Haftpflichtversicherung mitversichert.

Wer dagegen Vermieter eines Ein- / Zwei- / Mehrfamilienhauses ist oder ein unbebautes Grundstück über 10.000 Quadratmeter besitzt, für den ist der Abschluss einer **speziellen Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung** erforderlich.

HAUS- UND GRUNDBESITZER

Alle Besitzer von Grund und Boden – sei es mit oder ohne Bebauung – sind einem nicht zu unterschätzenden Haftpflichtrisiko, auf Grund der ihnen obliegenden **Verkehrssicherungspflicht** ausgesetzt. Der Grundstückseigentümer hat bestimmte Vorkehrungen zu treffen, die Passanten sowie Benutzer seines Grundstücks (z. B. Besucher, Lieferanten u. a.) vor Schaden bewahren sollen.

Dazu gehört insbesondere das **Streuen und Reinigen** der Gehwege sowie das **Schneeräumen**. Wie weit diese Pflichten gehen, ist durch die Ortssatzungen der Kommunen geregelt. Selbst wenn der Mietvertrag bestimmt, dass die Mieter anstelle des Hauseigentümers die Streu- und Reinigungspflicht zu erfüllen haben, wird er von seiner Haftung nicht befreit. Selbstverständlich kann der Hauseigentümer anstelle der Mieter auch ein Unternehmen mit der Streu- und Reinigungspflicht beauftragen. Dennoch ist es unerlässlich, dass sich der Eigentümer von Zeit zu Zeit selbst davon überzeugt, dass die übertragenen Pflichten wahrgenommen werden.

Der Grundstückseigentümer ist ferner dafür verantwortlich, dass die Wege auf dem Grundstück keine Unebenheiten aufweisen, z. B. hoch stehende Platten, die sich schon häufig als Stolperfallen entpuppt haben und zur Ursache schwerer Verletzungen geworden sind. Weitere Beispiele: das schadhafte Treppengeländer oder der ungenügend beleuchtete Hauseingang.

Zudem begründet eine besondere Bestimmung des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 836 BGB) eine erhebliche **Verschärfung der Haftung für den Hausbesitzer**. Kommt es nämlich durch den Einsturz eines Gebäudes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes zu Personen- oder Sachschäden, so haftet der Hausbesitzer – es sei denn, dass er zur Schadensvermeidung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet hat. Beschädigt beispielsweise eine herabstürzende Dachpfanne oder die sich lösende Markise ein parkendes Auto, muss der Hausbesitzer nachweisen, dass er das Gebäude durch zuverlässige Fachleute hat errichten und regelmäßig überprüfen lassen; das gilt auch für schadenverursachende Teile. Kann der Hausbesitzer das nicht, steht sein Verschulden fest.

Die gesetzliche Haftpflicht der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung und sonstigen Betreuung der Grundstücke **beauftragten Personen** (z. B. Hausmeister) gilt als mitversichert, sofern gegen diese Haftpflichtansprüche aus Anlass ihrer Tätigkeit erhoben werden. Ausgeschlossen bleiben aber Personenschäden, bei denen es sich um Arbeitsunfälle im Betrieb des Versicherungsnehmers gemäß Sozialgesetzbuch (SGB VII) handelt. Hierfür ist bei der zuständigen Berufsgenossenschaft bzw. dem Gemeindeunfallversicherungsverband Versicherungsschutz zu beantragen.

Bei Gebäuden, die für eine **Gemeinschaft von Wohnungseigentümern** im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes errichtet worden sind, gilt: Die Gefahren, die vom **Sondereigentum** ausgehen, werden bei **Eigennutzung** über die Privat-Haftpflichtversicherung aufgefangen bzw. können bei **Vermietung** dort mitversichert werden. Sondereigentum ist die Wohnung selbst, der dem Versicherungsnehmer gehörende Kellerraum sowie unter Umständen auch ein abgegrenzter Kfz-Stellplatz.

HAUS- UND GRUNDBESITZER

Alle anderen Teile des Gebäudes (Außenwände, Treppen, Dächer, Gemeinschaftskeller und sonstige gemeinsam genutzte Räume und Anlagen) sowie das Grundstück (Gehsteige, Grünanlagen usw.) gehören zum **Gemeinschaftseigentum**. Für Haftpflichtgefahren, die hiervon ausgehen, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verantwortlich.

Dieses Haftungsrisiko deckt die von der Gemeinschaft abzuschließende Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung. Mitversichert ist dabei auch die persönliche gesetzliche Haftpflicht des nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bestellenden **Verwalters**, soweit dieser im Interesse und für Zwecke der Gemeinschaft tätig wird. Dieser ist im übrigen auch dafür verantwortlich, dass der erforderliche Versicherungsschutz abgeschlossen wird.

Der **Beitrag** für die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung errechnet sich nach der Höhe des **Bruttojahresmietwertes** und der gewählten **Versicherungssumme**. Dazu zählen die Mietwerte aller vorhandenen Wohnungen und sonstiger Räume (auch für eigene und ungenutzte), sowie Garagen und Stallungen einschließlich der Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten. Bei gewerblicher Vermietung ist auch die Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Sofern keine Mieteinnahmen erzielt werden ist der zur Beitragsberechnung erforderliche fiktive Mietwert nach dem ortsüblichen Quadratmeterpreis zu ermitteln.

Bei **Wohnungseigentümergeinschaften** (WEG) ist alternativ auch eine Beitragsberechnung nach der Anzahl der vorhandenen Wohn- und Gewerbeeinheiten möglich. Dabei muss aber die WEG selbst oder der von ihr eingesetzte Verwalter der Versicherungsnehmer des Vertrages sein und es ist nur die Haftpflicht aus dem Gemeinschaftseigentum versichert. Das Sondereigentum muss – wie schon erwähnt – von jedem Eigentümer selbst versichert werden.

Bei der Vermietung von Einfamilienhäusern gibt es einen festen Beitrag je vermietetem Haus. Bei unbebauten Grundstücken richtet sich der Versicherungsbeitrag nach der Grundstücksgröße. Bei einer Größe von mehr als 10.000 Quadratmeter werden nähere Angaben zur Nutzung des Grundstücks benötigt. Bei z. B. landwirtschaftlicher Nutzung kann Versicherungsschutz nur über eine geeignete Betriebs-Haftpflichtversicherung erlangt werden.

Grundsätzlich muss der Beitrag für jedes selbständige Grundstück gesondert berechnet werden. Falls das Grundstück vormals oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses industriell oder gewerblich genutzt wurde bzw. wird, ist dieses im Antrag anzugeben.

Bauherren-Haftpflichtversicherung

Im Rahmen der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ist die gesetzliche Haftpflicht als Bauherr – je nach Produktgeneration – nur bis zu einer Bausumme von maximal 50.000 Euro mit-versichert. Diese Bausumme reicht meist für kleinere An- und Umbauten aus. Auch im Rahmen einer bereits bestehenden Privat-Haftpflichtversicherung ist die Bausumme begrenzt und richtet sich nach den dem Vertrag zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen.

HAUS- UND GRUNDBESITZER

Bei einer höheren Bausumme – insbesondere bei Neubauten – ist der Abschluss einer gesonderten Bauherren-Haftpflichtversicherung erforderlich.

Viele Bauherren fragen sich, wieso sie eine **zusätzliche Haftpflichtversicherung** benötigen, wo sie doch den Bau nicht selbst durchführen, sondern damit einen sachverständigen Personenkreis betrauen: den Architekten mit der Planung, Statik und Bauleitung, die Bauunternehmer und die Bauhandwerker mit der Bauausführung. Der Bauherr ist trotz Übertragung der mit dem Bau verbundenen Aufgaben an andere nicht von eigenen **Sorgfaltspflichten** befreit. Er kann sehr schnell in einen Haftpflichtschaden verwickelt sein, und zwar wegen:

- der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht,
- der Verletzung der Überwachungspflicht,
- eines Verschuldens bei der Auswahl der am Bau Beteiligten.

Wie höchstrichterliche Urteile zu den Verkehrssicherungspflichten des Bauherren zeigen, setzt sich dieser dem Risiko eigener Haftung aus, wenn beispielsweise:

- Baumaterial auf der Fahrbahn gelagert wird, ohne ordnungsgemäß abgesichert zu sein, und es deshalb zu einem Verkehrsunfall kommt;
- die Kellerschächte des kurz vor der Vollendung stehenden Neubaus noch nicht abgedeckt sind, ein Kind hineinfällt und sich verletzt;
- in einer engen Straße ohne Bürgersteig eine Latte des Bauzaunes, die sich gelockert hat, auf ein vorbeifahrendes Auto fällt;
- eine Baumaßnahme zur Beschädigung des Nachbargrundstückes führt und der Bauherr dies auch hätte erkennen müssen, z. B. beim Abbruch eines Gebäudes, durch den mangels besonderer Unterfangungs- und Stützungsmaßnahmen ein angrenzender Altbau zum Einsturz kommt.

Der Bauherr hat in allen diesen Fällen seine Verkehrssicherungspflicht schuldhaft verletzt, da auch für ihn als Laien die für Dritte bestehenden Gefahren ersichtlich waren oder von ihm hätten erkannt werden müssen. Der Bauherr kann sich seiner Haftung nicht dadurch entziehen, dass er einen Bogen um die Baustelle macht. In diesem Fall verstößt er gegen seine Überwachungspflicht. Er muss sich also persönlich um die Baustelle kümmern. Zwar hat er keine Pflicht zur ständigen Anwesenheit, wohl aber zu häufigen Stichproben. Kommt er dem nicht nach und entgeht ihm dadurch ein gefahrenreicher Zustand, so hat das ebenfalls seine Haftung zur Folge. Schließlich hat der Bauherr die Pflicht zur sorgfältigen Auswahl der am Bau Beteiligten. Dazu ein vom Bundesgerichtshof entschiedener Fall:

Ein älteres Haus sollte umgebaut werden. Nach dem Plan des Architekten war vorgesehen, einen Raum nach Herausnahme des Fußbodens tiefer auszusachten. Betraut hatte der Bauherr damit einen Fuhrunternehmer und Sandgrubenbesitzer, der bisher nur Ausschachtungsarbeiten im Freien übernommen hatte. Bei der Tieferlegung des Raumes stürzte eine tragende Wand zum Nachbarraum ein, die hätte abgestützt werden müssen. Ein Arbeiter verunglückte tödlich.

HAUS- UND GRUNDBESITZER

In Anspruch genommen und verurteilt wurde hier der **Bauherr**, und zwar unter dem Gesichtspunkt eines Auswahlverschuldens. Die Beauftragung eines „Allerweltsunternehmens“ wurde ihm zum Vorwurf gemacht. Er hätte ein auf Innenausschachtungen spezialisiertes Unternehmen beauftragen müssen. Natürlich ist der Bauherr in den geschilderten Fällen regelmäßig nicht der einzige am Schaden Beteiligte, der haftet und deshalb zum Ersatz herangezogen werden kann. Meistens ist der Bauleiter, der Bauunternehmer, ein Bauhandwerker oder der Architekt ebenfalls verantwortlich. Jedoch hilft das dem Bauherren nicht.

Von mehreren Verantwortlichen haftet jeder für den gesamten Schaden in voller Höhe (so genannte **gesamtschuldnerische Haftung**). Mit anderen Worten: Hat der Bauherr auch nur 10 Prozent Schuld, so muss er dennoch den vollen Schaden bezahlen, wenn der Geschädigte ihn in Anspruch nimmt. Er muss dann selbst die restlichen 90 Prozent von den anderen am Schaden Beteiligten einfordern.

Natürlich wird der Bauherr auch nicht selten zu Unrecht in Anspruch genommen, weil er die von der Baustelle ausgehende Gefahr mit ihren Folgen als Laie nicht sehen konnte und es deshalb am Verschulden fehlt. Das macht die Bauherren-Haftpflichtversicherung jedoch nicht überflüssig. In diesen Fällen wirkt sich die zweite Funktion der Haftpflichtversicherung aus – die Gewährung von **Rechtsschutz**, also die **Abwehr unberechtigter Ansprüche**.

Der Bauherr ist als juristischer Laie selten in der Lage, die komplizierten Haftpflichtfragen zu überschauen, zumal auch das besonders schwierige **Nachbarrecht** eine Rolle spielt. Deshalb ist es oft unvermeidlich, einen Rechtsanwalt einzuschalten. Außerdem kann es zu Prozessen kommen, die durch mehrere Instanzen gehen können und in denen oft mehrere kostspielige Sachverständigengutachten eingeholt werden.

Der Bauherr muss immer damit rechnen, bei einem Haftpflichtschaden zunächst einmal mit Ansprüchen überzogen zu werden. Denn meistens bereitet es Schwierigkeiten, den eigentlich Verantwortlichen zu ermitteln. Wenn das nicht offensichtlich ist, hält sich der Geschädigte in der Regel erst einmal an den Bauherren.

Als Berechnungsgrundlage für den Beitrag der Bauherren-Haftpflichtversicherung wird die Gesamtbausumme verwendet. Diese setzt sich aus den Gesamtherstellungskosten des Bauwerkes (mit Ausnahme der Grundstückskosten, Gebühren für Behördenleistungen, Maklergebühren, Bauzinsen, Geldbeschaffungskosten) zusammen. Darüber hinaus wird für die in der Gesamtbausumme enthaltene Summe der Bauleistungen, die in Eigenleistung oder Nachbarschaftshilfe erbracht werden, in der Regel ein Beitragszuschlag erhoben.

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung wird meist für die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen und endet in der Regel automatisch.

HAUS- UND GRUNDBESITZER

Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung (Öltankversicherung)

Umweltschutz muss auf die nach den Umständen bestmögliche Vorsorge gerichtet sein: Durch Einsatz modernster Technik und vor allem durch umweltbewusstes Verhalten. Das gilt in gleicher Weise für den gewerblichen wie auch für den privaten Bereich. Durch technischen Fortschritt und gesteigertes Umweltbewusstsein wurde schon vieles erreicht. Dennoch: Trotz aller Maßnahmen zur Vorbeugung wird immer wieder etwas passieren. Und wegen des enormen Ausmaßes dieser Schäden stellt sich dann für den Verursacher fast immer die Existenzfrage. Aus diesem Grunde gibt es schon seit langer Zeit Versicherungen für die Folgen von Umwelteinwirkungen.

Auch der Privatmann sollte eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben, und zwar dann, wenn er mit Öl heizt. Zur Ölheizung gehören Tanks, in denen das Heizöl gelagert wird. Sie sind im Keller installiert oder liegen im Erdreich und können ein Fassungsvermögen von mehreren tausend Litern haben. Aus vielen Schadenfällen ist bekannt, was es bedeutet, wenn Öl aus undichten Tanks entweicht und das Grundwasser verseucht.

Die gesetzliche Haftungsgrundlage für Folgen aus Gewässerschäden ist § 22 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach dieser Bestimmung haftet der Inhaber eines Öltanks oder einer sonstigen Anlage mit gewässerschädlichen Stoffen wegen ihrer besonderen Gefährlichkeit für das Grundwasser und oberirdische Gewässer ohne Verschulden und der Höhe nach unbegrenzt. Ob der Inhaber zum Auslaufen eines Tanks beigetragen hat oder nicht, ob die Ursache hierfür von einem anderen gesetzt wurde, beispielsweise dem Tankhersteller oder dem Installateur, ist gleichgültig. Es kommt allein darauf an, dass die gewässerschädigende Substanz aus der Anlage in ein Gewässer gelangt ist und einen Schaden herbeiführt.

Sobald die Verseuchung des Gewässers durch auslaufendes Öl droht, treffen die Behörden unverzüglich die notwendigen Rettungsmaßnahmen. So ordnen sie das sofortige Ausbaggern, Abfahren und Verbrennen des verschmutzten Erdreiches an, auch beispielsweise die Anlegung von Sperr- und Beobachtungsbrunnen. Auch wenn es auf diese Weise gelingt, einen Gewässerschaden zu verhindern, so hat der Anlageninhaber für die Rettungsmaßnahmen einzustehen. Solche Aufwendungen zur Vermeidung eines Gewässerschadens fallen nach den Schadenerfahrungen der Versicherer in ganz erheblichem Umfang an. Dabei kommen aufgrund der Rettungsmaßnahmen nicht selten erhebliche Ersatzansprüche auf den Anlageninhaber zu. Hier gewährt die Öltankversicherung Schutz.

Sie wird für den Inhaber auch nicht dadurch überflüssig, dass andere, insbesondere Hersteller oder Installateure, die Undichtigkeit der Tankanlagen zu verantworten haben.

Der Tankinhaber wird dadurch nicht von seiner eigenen Haftung befreit. Regelmäßig wird er für den gesamten Schaden in Anspruch genommen. Es bleibt ihm dann nur der Rückgriff gegen die eigentlich Verantwortlichen. Ihn durchzusetzen, wird um so schwieriger, je länger Kauf und Einbau zurückliegen. Schließlich: Wer garantiert, dass die beteiligten Firmen dann noch existieren und zahlungsfähig sind?

HAUS- UND GRUNDBESITZER

Ein weiterer Gesichtspunkt macht die Öltankversicherung ebenfalls nicht entbehrlich. Gemeint sind die in Verordnungen der Bundesländer verankerten Sicherheitsvorkehrungen für Tanks. Sie sehen die turnusmäßige Überprüfung durch Sachverständige oder bevollmächtigte Fachfirmen vor. Selbst Fachleute werden aber nicht behaupten, dass ein Gewässerschaden auf diese Weise verhindert werden kann. Auch sind viele Öltanks in zwischen in die Jahre gekommen und damit störanfälliger.

Im Rahmen der Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung des SLP-Haftpflichtschutz besteht auch Versicherungsschutz für bestimmte Eigenschäden des Versicherungsnehmers an unbeweglichen Sachen, die ansonsten nicht Gegenstand einer Haftpflichtversicherung sind. Nach Abzug eines Selbstbehaltes werden somit auch Schäden z. B. am Mauerwerk ersetzt, die durch das auslaufende Heizöl verursacht worden sind. Schäden an der Anlage selbst bleiben jedoch ausgeschlossen.

Die Beitragsberechnung zur Öltankversicherung erfolgt nach dem Fassungsvermögen und der Lage der Tanks sowie der gewählten Versicherungssumme. Diese Versicherung kann nur als Zusatz zu einer Haus- und Grundbesitzer- bzw. - wenn es sich um ein selbst bewohntes Einfamilienhaus handelt - zu einer Privat-Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Im Rahmen der Privat-Haftpflichtversicherung ist teilweise - je nach Produkt - die Gewässerschadenhaftpflicht für Öltanks in Ein- oder Zweifamilienhäusern mitversichert. Gegebenenfalls ist damit eine gesonderte Versicherung überflüssig.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die Klärung von Einzelfragen.

Die rechtsverbindliche Beschreibung des Versicherungsschutzes ergibt sich ausschließlich aus den im Versicherungsschein dokumentierten Leistungen sowie aus den vereinbarten Versicherungsbedingungen.

S.L.P. Vertriebsservice AG

Tel. 0371 38 28 04 87

E-Mail: info@slp-vermittlerportal.de