

MEWES

VERSICHERUNGSMAKLER GmbH

Merkblatt für Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung



Verband Wohneigentum Hamburg e.V.
Fehrsweg 1a in 22335 Hamburg

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung 136538762 (Stand: 01/2018)

Derjenige, der ein Grundstück oder ein Gebäude Personen gegenüber zugänglich macht, hat die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass keine Schäden durch vorhersehbare Gefahren und Schäden erleiden. Diese Verkehrssicherungspflicht gilt generell und trifft zunächst den Eigentümer und Verfügungsberechtigte. Bestimmte Verkehrssicherungspflichten wie z.B. die Räum- und Streupflicht der Gehwege könnten durch schriftliche Vereinbarungen auch auf Pächter, Mieter oder Nießbraucher übertragen werden.

Zur Verkehrssicherungspflicht gehören z.B.

Bauliche Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung, Bestreuung der Gehwege bei Winterglätte, Schneeräumen auf Bürgersteig und Fahrdamm etc.

Auch für die Folgen der Verletzung dieser Pflichten haben Sie gerade zu stehen.

Natürlich sind Sie nicht für jeden Schaden verantwortlich. Stürzt ein Gast die Treppe hinunter, kann es daran liegen, dass der Gast selber unachtsam war. Es kann aber daran liegen, dass die Treppe einen Defekt, eine Unebenheit oder ähnliches aufweist.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (auch Haus- und/oder Grundstückshaftpflichtversicherung genannt) schützt den Haus- und Grundstücksbesitzer vor den finanziellen Folgen, falls er auf Grund gesetzlicher **Haftpflichtbestimmungen** privatrechtlichen Inhalts als Haus- und Grundstücksbesitzer bei Verletzung der ihm obliegenden Pflichten von einem Dritten wegen Personen- und/oder Sachschäden auf **Schadensersatz** in Anspruch genommen wird.

MEWES

VERSICHERUNGSMAKLER GmbH

Haftpflicht ist die Verpflichtung zum Schadensersatz gegenüber Dritten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss jeder für den Schaden unbegrenzter Höhe einstehen, den er Schuldhaft verursacht hat. So hat der Haus- und Grundbesitzer, der Eigentümer, Mieter, Pächter oder Nutznießer sein kann, für Schäden Dritter aufzukommen, die durch die Verletzung seiner Verkehrssicherungspflichten verursacht worden sind (z.B. bauliche Mängel oder die Verletzung der Räum- und Streupflicht).

(BGB § 823 Schadensersatzpflicht)

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

und

BGB § 836 Haftung des Grundstücksbesitzers

(1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.
...)

Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. (§276, Abs.2 BGB)

Die Leistung der **Versicherung** besteht darin, dass sie prüft, ob der **Versicherungsnehmer** für den entstandenen Schaden verantwortlich ist (**passiver Rechtsschutz**), die berechtigten Forderungen erfüllt und die unberechtigten Forderungen abwehrt, notfalls auch vor Gericht.

Die maximale Entschädigung richtet sich nach der vereinbarten **Deckungssumme** (10.000.000,00 € pauschal für Personen- und Sachschäden und 1.000.000,00 € für Vermögensschäden).

Versichert ist das Haus- und Grundstücksrisiko. Dazu gehören auch Pflanzen, Bäume, Teiche; die Verwendung von Arbeitsgeräten, wie Rasenmäher und Schneepflüge, die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers, die der Mieter oder Pächter vertraglich übernommen hat.

MEWES

VERSICHERUNGSMAKLER GmbH

Versichert sind hierbei Ansprüche aus der Verletzung der Pflichten, die dem Versicherungsnehmer obliegen, z.B. Winterdienst, bauliche Instandhaltung, Beleuchtung und Reinigung ...

Mitversichert sind auch Bauarbeiten im begrenzten Umfang sowie Sachschäden durch häusliche Abwässer, die im Gebäude anfallen und Schäden durch Rückstau aus dem Straßenkanal.

Sonderfall in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sind Schäden durch Stürme. Ab Windstärke 8 ist von unabwendbaren Natureinflüssen auszugehen, für die der Hauseigentümer in aller Regel nicht mehr haftbar gemacht werden kann. Dann zahlt auch die Haus – und Grundbesitzerhaftpflicht nicht.

Eine Haftung ist aber dann wieder möglich, wenn der Verkehrssicherungspflichtige seine Kontroll- und Überwachungspflichten in Bezug auf sein Gebäude oder auch Bäume auf dem Grundstück verletzt hat.

Fällt z.B. im Sturm ein Baum auf ein anderes Grundstück oder Haus und kann nicht nachgewiesen werden, dass der Versicherungsnehmer seine Pflicht vernachlässigt hat, den Baum auf Standsicherheit regelmäßig zu prüfen, ist keine Schadensersatzpflicht gegeben. Hat der Geschädigte, auf dessen Gebäude der Baum gefallen ist, eine Gebäudeversicherung, die das Risiko „Sturm“ beinhaltet, tritt diese für den Schaden ein. Lässt sich jedoch nachweislich feststellen, dass der umgestürzte Baum erkrankt war und deshalb nur eine eingeschränkte Standsicherheit hatte, betrifft dies die Verkehrssicherungspflicht des Versicherungsnehmers, die hier verletzt wurde.

Ähnliches gilt für einen herabstürzenden Dachziegel **bei Sturm**. Richtet der ohne Sturmeinwirkung herabgestürzte Ziegel einen Sach- oder Personenschaden an, ist zunächst zu prüfen, ob eine Verkehrssicherungspflicht des Versicherungsnehmers verletzt wurde und z.B. auch nach dem Schaden noch feststellbar ist, dass die Dachziegel nicht ordnungsgemäß verlegt sind. Ist das nicht der Fall, übernimmt der Versicherungsmakler das weitere Vorgehen zum Schadensfall.

Es ist grundsätzlich empfehlenswert, eine jährliche Inspektion des Grundstücks und des Gebäudes vorzunehmen und diese Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten auch zu dokumentieren, damit diese Dokumentation im Bedarfsfall vorgelegt werden kann.

Rechtsverbindlich ist ausschließlich der Klausel-/Bedingungstext