

## Besondere Bedingung Nr. xxxx

### Versicherungsschutz für Schäden aus der Betriebstätigkeit eines Immobilienmaklers und Immobilienverwalters

#### **Versichertes Risiko**

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf die Betriebstätigkeit des Versicherungsnehmers bzw. der mitversicherten Personen.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich demnach auch auf den Bereich des Produktheftpflichtrisikos gemäß Abschnitt A, Z. 2 EHVB.

#### **Pauschalversicherungssumme**

Die Pauschalversicherungssumme beträgt für Personen- und Sachschäden EUR 2.000.000,00 je Versicherungsfall.

#### **Vertragsdauer**

Die Vertragsdauer dieser Deckung basiert auf der Vertragsdauer des jeweiligen Vermögensschadenhaftpflichtversicherungsvertrages.

#### **Vertragsgrundlagen**

In Ergänzung zum Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungsvertrag kommen nachfolgende Bedingungen zur Anwendung.

#### **Abschnitt A:**

**Allgemeine und Ergänzende Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB 2006\* und EHVB 2006\*) der Allianz Elementar Vers. AG**

**Die Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB) finden insoweit Anwendung, als in den Ergänzenden Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (EHVB) keine Sonderregelungen getroffen werden.**

## **Abschnitt B:**

Ergänzende Regelungen zu Abschnitt A.

### **1. Haus- und Grundbesitzrisiko**

Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen

1. aus der Innehabung, Verwaltung, Beaufsichtigung, Versorgung, Reinhaltung, Beleuchtung und Pflege der versicherten Liegenschaft einschließlich der in oder auf ihr befindlichen Bauwerke und Einrichtungen wie z.B. Aufzüge, Heizungs- und Klimaanlage, Schwimmbecken, Kinderspielflächen und Gartenanlagen.
2. aus der Durchführung von Abbruch-, Bau-, Reparatur- und Grabarbeiten an der versicherten Liegenschaft, wenn die Kosten des gesamten Bauvorhabens unter Einrechnung etwaiger Eigenleistungen EUR 375.000,00 nicht überschreiten. Abschnitt B, Z. 3, Pkt. 2. EHVB findet Anwendung. Für solche Bauvorhaben sind Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr mitversichert, allerdings nur insofern, als vom Bauherren oder Projektleiter ein Verantwortlicher für die Vorbereitung des Bauprojektes und für die Ausführung des Bauwerkes (Planungs-, Baustellenkoordinator) bestellt wurde/ wird.
3. aus der Fremdenbeherbergung auf der versicherten Liegenschaft nach Maßgabe von Abschnitt B, Z. 7 EHVB, wenn keine behördliche Gewerbeberechtigung erforderlich ist;
4. aus Sachschäden durch Umweltstörung nach Maßgabe des Art. 6 AHVB.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 500.000,00.

Abweichend von Art. 6, Pkt. 3.5 AHVB kommt ein Selbstbehalt von EUR 500,00 zur Anwendung.

### **2. Mietsachschäden - Immobilien**

1. Eingeschlossen ist abweichend von Art. 7, Pkt. 10. AHVB die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers wegen Sachschäden an für betriebliche Zwecke gemieteten, geleasten oder gepachteten Räumen und Gebäuden (Immobilien).
2. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 2.000.000,00.
3. Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche wegen:
  - Abnutzung, Verschleißes und übermäßiger Beanspruchung;
  - Schäden an Heizungs-, Maschinen-, Kessel- und Warmwasserbereitungsanlagen sowie an Elektro- und Gasgeräten;
  - Glasschäden, soweit sich der Versicherungsnehmer hiergegen besonders versichern kann.
4. Insofern für vorstehende unbewegliche Sachen anderweitig Versicherungsschutz besteht, gehen diese im Schadenfall vor.
5. Vom Versicherungsschutz nicht umfasst sind:
  - Mobilien (bewegliche Sachen);
  - Ansprüche aus Umweltstörung (Sachschäden durch Umweltstörung) bleiben auch für den Fall, dass die besondere Vereinbarung gemäß Art. 6 AHVB getroffen wurde, vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

### **3. Schadenersatzansprüche von Angehörigen**

Abweichend von Art. 7, Pkt. 6.2 AHVB gelten Schadenersatzansprüche von Angehörigen des Versicherungsnehmers mitversichert. Als Angehörige gelten der Ehegatte, Verwandte in gerader aufsteigender und absteigender Linie, Schwieger-, Adoptiv- und Stiefeltern, im gemeinsamen Haushalt lebende Geschwister; außereheliche Gemeinschaft ist in ihrer Auswirkung der ehelichen gleichgestellt.

### **4. Ansprüche der Arbeitnehmer**

Abschnitt A, Z. 1, Pkt. 3.2 EHVB lautet abgeändert wie folgt:

Mitversichert sind Schadenersatzverpflichtungen sämtlicher übriger Arbeitnehmer für Schäden, die sie in Ausübung ihrer dienstlichen Verrichtungen verursachen, jedoch mit Ausschluss von Regressansprüchen der Sozialversicherungsträger wegen Personenschäden, soweit es sich um Arbeitsunfälle unter Arbeitnehmern des versicherten Betriebes im Sinne der Sozialversicherungsgesetze handelt.

### **5. Allmählichkeitsschäden**

Der Versicherungsschutz bezieht sich in teilweiser Abänderung von Art. 7, Pkt. 11 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an Sachen durch allmähliche Emission oder allmähliche Einwirkung von Temperatur, Gasen, Dämpfen, Flüssigkeiten oder Feuchtigkeit.

Schäden durch ständige Emissionen des versicherten Betriebes bleiben vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Diese Deckungserweiterung gilt jedoch nicht für den Bereich Umweltstörung im Sinne von Art. 6 AHVB.

Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 50.000,—

### **6. Verwahrung von beweglichen Sachen**

1. Die Bestimmungen gemäß Pkt. 3. gelten ausschließlich für solche beweglichen Sachen, die der Versicherungsnehmer oder die für ihn handelnden Personen zur Bearbeitung, Verarbeitung oder Reparatur übernommen haben.

2. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen bleiben:

2.1 motorbetriebene Fortbewegungs- und Transportmittel, Luftfahrzeuge, Luftfahrtgeräte und Wasserfahrzeuge;

2.2 elektronische Datenverarbeitungsanlagen und -geräte (Beispiel: PCs, Server, Laptops, PDAs) sowie Computer und Datenträgermedien aller Art;

2.3 Kunstgegenstände aller Art und Antiquitäten .

3. Der Versicherungsschutz bezieht sich abweichend von Art. 7, Punkte 10.2 und 10.3 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an beweglichen Sachen gemäß Pkt. 1. aus dem Titel der Verwahrung, und zwar auch im Zuge der Verwahrung als Nebenverpflichtung oder im Rahmen von bloßen Gefälligkeitsverhältnissen.

Schäden an diesen Sachen, die bei oder infolge ihrer Benützung, Beförderung, Bearbeitung oder einer sonstigen Tätigkeit an oder mit ihnen entstehen, bleiben gemäß Art. 7, Pkt. 10.4 AHVB vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

4. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 50.000,--

## **7. Eingestellte Fahrzeuge von Arbeitnehmern und Besuchern**

1. Die nachstehenden Bestimmungen gelten nur für solche Fahrzeuge,
  - die Arbeitnehmern oder Besuchern des Versicherungsnehmers gehören und
  - die innerhalb des versicherten Betriebsgeländes auf den hierfür vorgesehenen Plätzen mit Zustimmung des Versicherungsnehmers oder der für ihn handelnden Personen ausschließlich zum Zweck des Haltens oder Parkens abgestellt sind.

Der Versicherungsschutz gilt nicht für Luftfahrzeuge.

2. Versicherungsschutz für Fahrzeuge gemäß Pkt. 1.:

- 2.1 Der Versicherungsschutz bezieht sich abweichend von Art. 1, Pkt. 2.2 sowie Art. 7, Punkte 5.3 und 10.2 und 10.3 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Beschädigung, Vernichtung, Verlust oder Abhandenkommen.

- 2.2 Darüber hinaus bezieht sich der Versicherungsschutz auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus
  - Inbetriebsetzen, Fahren oder Verschieben auf dem versicherten Betriebsgelände durch Arbeitnehmer des Versicherungsnehmers.

Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass der Fahrer im Zeitpunkt des Versicherungsfalles über den jeweils erforderlichen Befähigungsnachweis - insbesondere die behördlich vorgeschriebene Lenkerberechtigung - verfügt.;

Dies gilt nicht in jenen Fällen, in denen der Versicherungsnehmer berechtigterweise annehmen durfte, dass der Fahrer über die Lenkerberechtigung noch verfügt.

- unbefugten Gebrauch durch Arbeitnehmer des Versicherungsnehmers oder Betriebsfremder (Schwarzfahrten); diesbezüglich ist auch Art. 7, Pkt. 10.4 nicht anzuwenden.

3. Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz sind:

- 3.1 innere Betriebs- und Bruchschäden;

- 3.2 Diebstahl oder Raub von Fahrzeugbestandteilen und Fahrzeugzubehör;

- 3.3 Fahrzeuginhalt und Fahrzeugladung.  
Wasserfahrzeuge auf Bootsanhängern gelten nicht als Fahrzeugladung.

4. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, im Versicherungsfall unverzüglich bei der zuständigen Sicherheitsbehörde Anzeige zu erstatten.  
Für den Fall, dass der Versicherungsnehmer diese Obliegenheit verletzt, wird Leistungsfreiheit vereinbart. Die Voraussetzungen und Begrenzungen der Leistungsfreiheit sind gesetzlich geregelt (siehe § 6 VersVG im Anhang zu den AHVB/EHVB).

5. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 50.000,--

## **8. Schadenersatzverpflichtungen auf Grund des Amtshaftpflichtgesetzes**

Die Versicherung erstreckt sich, abweichend von Art. 7, Pkt. 3 AHVB, auch auf Schadenersatzverpflichtungen auf Grund des Amtshaftpflichtgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949 in der jeweils geltenden Fassung).

## **9. Tätigkeitsschäden an beweglichen Sachen**

1. Abweichend von Art. 7, Pkt. 10.2 AHVB erstreckt sich die Versicherung auch auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an beweglichen Sachen, die bei oder infolge einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit des Versicherungsnehmers an oder mit diesen

Sachen (Bearbeitung, Reparatur, Beförderung, Prüfung und dgl.) entstehen, sei es auch im Zuge der Verwahrung als Nebenverpflichtung

2. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen bleiben:
  - 2.1 Schäden an Sachen, die der Versicherungsnehmer oder die für ihn handelnden Personen entliehen, gemietet oder geleast haben;
  - 2.2 Kraft-, Luft- und Wasserfahrzeuge sowie elektronische Datenverarbeitungsanlagen,
3. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 50.000,--.

#### **10. Tätigkeiten an unbeweglichen Sachen**

1. Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an jenen Teilen von unbeweglichen Sachen, die unmittelbar Gegenstand der Bearbeitung, Benützung oder einer sonstigen Tätigkeit sind, gelten abweichend von Art. 7, Pkt. 10.5 AHVB als mitversichert.
2. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 50.000,--.

#### **11. Schadenersatzverpflichtungen nach dem Wasserrechtsgesetz**

1. Die nachstehenden Bestimmungen gelten nicht für Sachschäden durch Umweltstörung. Für diese besteht Versicherungsschutz ausschließlich auf Grund einer Besonderen Vereinbarung nach Art. 6 AHVB.
2. Der Versicherungsschutz bezieht sich im Rahmen des versicherten Risikos auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers wegen Sachschäden und - abweichend von Art. 1, Pkt. 2. AHVB – reiner Vermögensschäden auf Grund des Wasserrechtsgesetzes (WRG, BGBl. Nr.215/1959) in der jeweils geltenden Fassung aus der bewilligungspflichtigen Einwirkung auf Gewässer, die unmittelbar oder mittelbar deren Beschaffenheit beeinträchtigt.  
Ansprüche auf Entschädigung und Beiträge nach § 117 WRG oder auf Grund ähnlicher öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bleiben vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.
  - 2.1 Abschnitt B, Z. 1 EHVB findet Anwendung.
  - 2.2 Mitversichert sind abweichend von Art. 7, Punkte 11. und 12. AHVB auch Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an Sachen durch
    - allmähliche Emission oder allmähliche Einwirkung sowie
    - Überflutungen aus stehenden und fließenden Gewässern, sofern diese Schäden die Folge einer vom ordnungsgemäßen, störungsfreien Betriebsgeschehen abweichenden, plötzlichen Ursache sind.
3. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 50.000,-- davon, hievon jedoch höchstens EUR 50.000,-- für reine Vermögensschäden gemäß Punkt 2..

#### **12. Bauherrhaftpflichtversicherung**

1. Der Versicherungsschutz bezieht sich auf Schadenersatzverpflichtungen - einschließlich Ausgleichsverpflichtungen gemäß § 364 b ABGB – von Kunden des Versicherungsnehmers, die diese als Bauherrn von Bauarbeiten im Zuge einer Immobilienvermittlung bis zu einem Bauproduktionswert von EUR 100.000,- durchführen:

Voraussetzung ist, dass die technische Planung, Leitung, örtliche Bauaufsicht, Koordinationstätigkeit nach dem BauKG und Ausführung der Arbeiten einem hiezu behördlich berechtigten Ziviltechniker oder Gewerbetreibenden übertragen werden und der Versicherungsnehmer und der Kunde des Versicherungsnehmers an ihnen in diesen

Eigenschaften in keiner Weise beteiligt ist. Die Bekanntgabe der Zielvorstellungen im Zuge der Ausschreibung des Bauvorhabens sowie die notwendigen laufenden Überwachungen der Arbeiten durch den Versicherungsnehmer fallen nicht unter die Einschränkung.

Keinesfalls vom Versicherungsschutz umfasst sind Tätigkeiten im Zuge eines Dachbodenausbaus, -umbaus bzw. einer Gebäudeaufstockung.

2. Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz sind jegliche Schadenersatzverpflichtungen - einschließlich Ausgleichsverpflichtungen gemäß § 364 b ABGB – des Versicherungsnehmers aus
3. Schäden an Bauwerken durch Hebungen, Senkungen oder Erschütterungen sind im Rahmen des Versicherungsschutzes gemäß Pkt. 1 nur dann und insoweit gedeckt, wenn durch diese Ursachen das statische Gefüge des Bauwerkes so beeinträchtigt ist, dass die nach den geltenden Normen vorgegebenen Sicherheiten unterschritten werden bzw. dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Unter diesen Voraussetzungen bezieht sich der Versicherungsschutz insbesondere auch auf die Schäden an Decken, Wänden, Fußböden, Verputzen, Malereien, Tapezierungen, Verfließungen, Verkachelungen, sonstige Wand und Deckenverkleidungen, Fenster und Türen.
4. Schäden durch Verstaubungen sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

### **13. Subunternehmer – Haftung des Versicherungsnehmers für den beauftragten Erfüllungsgehilfen**

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers aus der Beauftragung von Subunternehmern.

Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz bleibt die persönliche Schadenersatzverpflichtung des Subunternehmers

### **14. Mängelbehebungsrisiko im Insolvenzfall eines beauftragten Subunternehmers**

1. In Erweiterung von Art. 1, Pkt. 2 sowie Art. 7, Pkt. 1.1 AHVB sind Ausführungsmängel nach Maßgabe folgender Bestimmungen mitversichert:

Das Mängelbehebungsrisiko ist ohne Unterschied, ob aus dem Titel der Gewährleistung oder aus dem Titel des Schadenersatzes und ohne Unterschied, ob die jeweiligen, vom Versicherungsnehmer beauftragten Subunternehmer dazu verhalten sind, oder der Versicherungsnehmer in seiner Funktion in der versicherten Risikoumschreibung dazu verhalten wird ausschließlich insoweit versichert, als dass sich der Versicherungsschutz auf das Ausfallrisiko, im Sinne einer Vorfinanzierung und vorbehaltlich der Abtretung des entsprechenden Anspruches des Versicherungsnehmers an den Versicherer gegen den jeweiligen Subunternehmer, bei einem Insolvenzverfahren eines vom Versicherungsnehmer beauftragten Subunternehmers erstreckt.

2. Die Versicherungssumme beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme EUR 10.000,00.

### **15. Privat- und Sporthaftpflicht**

Mitversichert ist die Erweiterte Privathaftpflicht gemäß Abschnitt B, Ziff. 17 EHVB für die Geschäftsführer und Gesellschafter des Versicherungsnehmers bzw. des mitversicherten Subimmobilienmaklers sowie die in Abschnitt B, Ziff. 17, Pkt. 5 EHVB zusätzlich genannten Personen.

### **16. Bestklausel**

Werden die diesem Versicherungsvertrag zugrunde liegenden Allgemeinen und Ergänzenden Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB 2006 und EHVB 2006) sowie Besonderen Bedingungen innerhalb der Rahmenvertragsvereinbarung im Laufe der

Vertragsdauer, wenn auch nur in Einzelpunkten, zugunsten des Versicherungsnehmers geändert, so gelten sie in diesem Umfang auch für bereits auf Basis dieser Rahmenvertragsvereinbarung zustande gekommenen Versicherungsverträge.

#### **17. Subsidiarität**

1. Besteht Versicherungsschutz aus einem anderen Versicherungsvertrag, dann wird aus gegenständlichem Versicherungsvertrag keine Leistung erbracht; dies gilt unabhängig davon, ob aus dem anderen Versicherungsvertrag tatsächlich eine Leistung zu erbringen ist.
2. Diese Regelung kommt dann nicht zur Anwendung, wenn
  - 2.1 die Bedingungen dieses Versicherungsvertrages über die Bedingungen des/der anderen Versicherers hinausgehen (Konditionsdifferenz);
  - 2.2 die Versicherungssummen des/der anderen Versicherungsverträge nicht ausreichen (Summendifferenz);
  - 2.3 die Versicherungssumme des/der anderen Versicherungsverträge bereits erschöpft ist/sind (Ausfallschutz);

#### **18. Selbstbehalt**

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall, der auf Basis dieser Besonderen Bedingung reguliert wird, EUR 500,00.