

Sonderbedingungen zur erweiterten Bauträgerhaftpflichtversicherung

1. Gegenstand des Versicherungsschutzes

Abweichend von Ziffer 4.8 VBHAI besteht Versicherungsschutz für die Versicherungsnehmerin

- als Bauträger einschließlich Erschließungsträger aus der Errichtung von Bauvorhaben im eigenen oder fremden Namen;
- als Generalübernehmer aus der schlüsselfertigen Erstellung fremder Bauvorhaben

gegen die Inanspruchnahme durch Dritte.

Dritter ist auch der nicht mit der Versicherungsnehmerin identische Eigentümer eines Grundstückes, auf dem eine Baumaßnahme errichtet werden soll. Wird das Grundstück erst im Laufe der Planungs- oder Realisierungsphase oder erst nach Fertigstellung veräußert, gilt der Erwerber ab dem Datum der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages als Dritter im Sinne der Bedingungen.

Sind zum Zeitpunkt der Feststellung des Schadens nur Teile des Objekts veräußert, so besteht für das veräußerte Sondereigentum **voller**, für das nicht veräußerte Sondereigentum **kein** und für das Gemeinschaftseigentum Versicherungsschutz in Höhe des veräußerten Anteils. Die Vorschriften zum Versicherungsfall gem. Ziffer 1.3.1 bleiben hiervon unberührt.

1.1. Versicherte Risiken

1.1.1 **Basisbaustein:**

Versichert gilt die gesetzliche Haftpflicht der Versicherungsnehmerin als Eigentümerin von

- unbebauten Grundstücken (auch Vorratsgelände)
- Gebäuden, die für die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen sind;
- Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die zum Verkauf an Dritte bestimmt sind (bis zur Umschreibung im Grundbuch);
- Gemeinschaftsflächen, die Gegenstand der mit den Käufern geschlossenen Kaufverträge sind;
- Straßen und Wegen bis zur Übernahme durch die öffentliche Hand oder Dritte.

1.1.2 **Basisbaustein:** Versichert ist während der Dauer der Bauarbeiten die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers/Erwerbers

- als Bauherr, vorausgesetzt, dass er die Planung, Bauleitung und Bauausführung an einen Dritten vergeben hat. Dritter im Sinne dieser Bestimmung ist auch die Versicherungsnehmerin;
- als Haus- und Grundstücksbesitzer für das zu bebauende Grundstück und das zu errichtende Bauwerk.

1.1.3 **Sofern vereinbart gilt: Baustein 1:** Mitversicherung eigener Architekten- bzw. Ingenieurleistungen

Abweichend von Ziffer 4.8 VBHAI sind Architekten- und Ingenieurleistungen, die durch die Versicherungsnehmerin oder ihr Personal im Rahmen des üblichen Berufsbildes erbracht werden, mitversichert.

Der Umfang des Versicherungsschutzes für Schäden am Bauwerk richtet sich über die VBHAI hinaus zusätzlich nach den folgenden Bestimmungen:

- a. Leistungen für Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Maschinen-, Anlagen-, Industrie-, Krankenhaus-, Schul- und Schwimmbadbau sind nur mitversichert, wenn und soweit dies gesondert vereinbart ist.
- b. Versicherungsschutz besteht nur, wenn
 - die Planung und/oder Objektüberwachung (Bauüberwachung) durch die Versicherungsnehmerin oder ihr Personal erfolgt;
 - der Schaden auf ein Verschulden bei der Ausführung einer Architekten-/Ingenieurleistung zurückzuführen ist. Die Beweislast hierfür trägt die Versicherungsnehmerin.

1.1.4 **Sofern vereinbart gilt: Baustein 2:** Mitversicherung fremder Architekten- bzw. Ingenieurleistungen

Abweichend von Ziffer 4.8 VBHAI sind Architekten- und Ingenieurleistungen, die durch fremde mitversicherte Personen / Unternehmen im Rahmen des üblichen Berufsbildes erbracht werden, mitversichert.

Der Umfang des Versicherungsschutzes für Schäden am Bauwerk richtet sich über die VBHAI hinaus zusätzlich nach den folgenden Bestimmungen:



- a. Leistungen für Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Maschinen-, Anlagen-, Industrie-, Krankenhaus-, Schul- und Schwimmbadbau sind nur mitversichert, wenn und soweit dies gesondert vereinbart ist.
- b. Versicherungsschutz besteht nur, wenn
 - die Planung und/oder Objektüberwachung (Bauüberwachung) durch fremde mitversicherte Personen/Unternehmen erfolgt;
 - der Schaden auf ein Verschulden bei der Ausführung einer Architekten-/Ingenieurleistung zurückzuführen ist. Die Beweislast hierfür trägt die Versicherungsnehmerin.

1.1.5 **Sofern vereinbart gilt: Baustein 3:** Gewährleistungsrisiko:

Ist die besondere Vereinbarung hinsichtlich der Ausdehnung des Versicherungsschutzes auf das Gewährleistungsrisiko des Versicherungsnehmers getroffen, ist das Ausfallsrisiko bei einem Insolvenzverfahren eines vom Versicherungsnehmer beauftragten Auftragnehmers mitversichert. Der Versicherungsnehmer erklärt sich bereit, den Mangelbehebungsanspruch gegen den Auftragnehmer an den Versicherer abzutreten. Abweichend von Ziffer 1.3.1 VBHAI ist Versicherungsfall der Beschluss über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder der Beschluss auf Abweisung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

Abweichend von Ziffer 1.3.1 bis 1.3.3 und 7.2.1 VBHAI besteht Versicherungsschutz dann, wenn sowohl die Beauftragung des Auftragnehmers durch den Versicherungsnehmer als auch der Versicherungsfall während der Gültigkeit dieser Deckungserweiterung eingetreten und die Mängel innerhalb von 5 Jahren nach der Bauabnahme aufgetreten sind. Ist eine Bauabnahme nicht durchgeführt worden, gilt die 5 jährige Frist ab dem Datum der Bezugsfertigkeit. Darüber hinaus stehen Gewährleistungsfolgeschäden (Mangelfolgeschäden) nach Maßgabe der Versicherungsbedingungen unter vollem Versicherungsschutz. Eigenschäden bleiben weiterhin ausgeschlossen.

2 Mitversicherte Risiken

Mitversichert ist im Rahmen dieses Vertrages ohne besondere Anzeige die gesetzliche Haftpflicht der Versicherungsnehmerin aus den betriebs- und branchenüblichen Nebenrisiken; insbesondere

2.1 Bauherr / Bauunternehmer

Mitversichert ist auch die gesetzliche Haftpflicht der Versicherungsnehmerin

- a. als Bauherr;
- b. teilweise abweichend von Ziff. 4.8.1.2 als Unternehmer von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch- und Grabarbeiten) bis zu einer veranschlagten Bausumme von 20.000,- EUR je Bauvorhaben. Wenn dieser Betrag überschritten wird, entfällt die Mitversicherung.
- c. als früherer Besitzer aus § 836 Abs. 2 BGB, wenn die Versicherung bis zum Besitzerwechsel bestand;
- d. der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung und sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragten Personen für Ansprüche, die gegen sie aus Anlass der Ausführung dieser Verrichtungen erhoben werden.

2.2 Verwalter

Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus der Verwaltung von fremdem Haus- und Grundbesitz einschließlich Wohnungs- und Teileigentum bis zum Abschluss einer Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung, längstens bis ein Jahr nach Bauabnahme.

2.3 Zweigbetriebe

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Inhaber von inländischen Zweigbetrieben, Filialen oder Hilfs- und Nebenbetrieben (z. B. Büros, Verkaufs- und Beratungsstellen, nicht jedoch bauausführende Unternehmen), sofern sie keine eigene Rechtspersönlichkeit haben.

3. Beitragsberechnung und Anpassung

Abweichend von Ziff. 8.2.4 VBHAI erfolgt die Beitragsberechnung nach der Nettojahresbausumme (= Summe des im Versicherungsjahr bearbeiteten Bauvolumens ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer). Soweit auch freiberufliche Leistungen außerhalb der gewerblichen Tätigkeit mitversichert sind, ist hierfür die 10fache Jahresnettohonorarsumme als fiktive Jahresbausumme anzugeben.

Die Versicherungsnehmerin ist verpflichtet, die im jeweils abgelaufenen Versicherungsjahr bearbeiteten Projekte im Wege der Beitragsabrechnung spätestens innerhalb der ersten 6 Monate des folgenden Versicherungsjahres anzumelden.

Aufgrund der Änderungsmitteilung der Versicherungsnehmerin oder sonstiger Feststellungen wird der Beitrag ab dem Zeitpunkt der Veränderung berichtigt (Beitragsregulierung), beim Wegfall versicherter Risiken jedoch erst ab dem Zeitpunkt des Eingangs der Mitteilung beim Versicherer. Der vertraglich vereinbarte Mindestbeitrag bleibt davon unberührt.

Ziff. 9.2.3.3 VBHAI gilt entsprechend.

Die Versicherungssummen- und Beitragsanpassung gemäß Ziff. 2.2.2 VBHAI gilt nicht.

4. Nicht versicherte Risiken

Ausgeschlossen ist die Haftpflicht

4.1 aus Sachschäden durch Risiken, die nicht dem beschriebenen Betriebscharakter entsprechen;

4.2 von Ansprüchen, die nicht von Dritten, sondern ausschließlich von Schwester-, Tochter- oder sonstigen mit der Versicherungsnehmerin kapital-, gewinn- und/oder personalmäßig verflochtenen Unternehmen geltend gemacht werden.

Dieser Ausschluss gilt auch dann, wenn die genannten Voraussetzungen in der Person eines Angehörigen der Versicherungsnehmerin gegeben sind;

4.3 aus dem Verändern von Grundwasserverhältnissen;

4.4 aus dem Gebrauch oder der Überlassung von selbstfahrenden Arbeitsmaschinen;

4.5 aus der Beschädigung von Kommissionsware;

4.6 aus Bergschäden im Sinne des BBergG;

4.7 wegen Schäden an verwalteten Grundstücken und Gebäuden;

4.8 wegen Schäden, die über eine andere Versicherung abgedeckt sind;

4.9 aus Ansprüchen gegen die Versicherungsnehmerin aus der Ausführung von Bauarbeiten aller Art (siehe jedoch Ziffer 2.1);

4.10 wegen Mängelbeseitigungs- und Gewährleistungsansprüchen sowie die sonst nach Ziffern 4.1. VBHAI ausgeschlossenen Ansprüche, insbesondere wegen Schäden und Mängeln an den errichteten, betreuten oder verkauften Bauwerken, soweit die Ursache nicht in gemäß Ziffer 1.1.3 oder 1.1.4 versicherten Architekten-/Ingenieurleistungen liegt. Dies gilt nicht, wenn es um Mängelbeseitigungsnebenkosten gem. Ziffer 5 geht, die aufgrund der Bauunternehmerleistungen gemäß 2.1 b. zu beseitigen oder gemäß Ziffer 1.1.5 (Gewährleistungsrisiko) mitversichert sind.

Die Vorsorgeversicherung gemäß Ziffer 1.2.2 VBHAI gilt insoweit nicht.

5. Mängelbeseitigungsnebenkosten

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf Schäden, die als Folge eines (eigenen) mangelhaften Werks auftreten und erfasst insoweit auch die Kosten, die erforderlich sind, um die (eigene) mangelhafte Werkleistung zum Zwecke der Schadenbeseitigung zugänglich zu machen und um den vorherigen Zustand wieder herzustellen. Kosten wegen Beschädigungen an der eigenen Werkleistung bleiben jedoch in jedem Fall vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Nicht versichert sind diese Kosten, wenn sie nur zur Nachbesserung (Nachbesserungsbegleitschäden) aufgewendet werden, ohne dass ein Folgeschaden eingetreten ist. Ferner sind in jedem Fall nicht versichert die Kosten des Versicherungsnehmers für die Beseitigung des Mangels an der (eigenen) Werkleistung selbst.