

# **Berufshaftpflichtversicherung für Immobilitreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) 01/2019**

## **INHALT**

1. Versicherungsnehmer/Begriffsbestimmungen/Das Berufsbild .....	2
1.1. Versicherungsnehmer .....	2
1.2. Begriffsbestimmungen.....	2
1.3. Das Berufsbild (deckungsgegenständlich sind nur dem Berufsbild entsprechende, befugt ausgeübte Tätigkeiten) .....	3
2. Geltung der getroffenen Bestimmungen.....	4
3. Versichertes Risiko.....	4
4. Versicherungssummen.....	4
5. Vertragsgrundlagen .....	6
6. Deckungserweiterungen und Deckungseinschränkungen .....	6
6.5. Besonderer Schutz als Geschäftsführer – reine Abwehrdeckung für ungerechtfertigt erhobene Ansprüche und persönliche Zurechnung des Geschäftsführerhandelns (Deckungserweiterung) .....	7
7. Örtlicher Geltungsbereich des Versicherungsschutzes .....	11
8. Zeitlicher Geltungsbereich des Versicherungsschutzes .....	11
9. Nachdeckung (Nachdeckungszeitraum).....	12
10. Übernahme der Nachhaftung eines Vorvertrages – Subsidiarität .....	12
11. Selbstbehalt.....	13
12. Obliegenheiten .....	14
13. Prämienbemessung.....	14
14. Prämienregulierung .....	15
15. Informationen zum Versicherer .....	15
16. Tätigkeitsumfang .....	15
17. Gerichtsstand .....	15
18. Salvatorische Klausel, gesetzliche Bestimmungen .....	15

# 1. Versicherungsnehmer/Begriffsbestimmungen/Das Berufsbild

## 1.1. Versicherungsnehmer

Versicherungsnehmer ist die im Versicherungsschein genannte versicherte natürliche oder juristische Person, die über eine aufrechte Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder gemäß § 117 GewO bzw. § 94 Z 35 GewO oder eine Teilberechtigung als Immobilienmakler, Immobilienverwalter oder Bauträger (§ 117 Abs. 2, 3 oder 4 GewO) verfügt oder erfolgreich bzw. mit positiver Bescheiderlassung oder Zurkenntnisnahme der Anmeldung durch die befugte Gewerbebehörde eine solche beantragt hat.

## 1.2. Begriffsbestimmungen

1.2.1. **Reiner Vermögensschaden** ist ein Schaden, der weder ein Personen- noch Sachschaden ist und sich auch nicht aus einem Personen- und/oder Sachschaden herleitet.

1.2.2. **Schadenersatzverpflichtung** ist die Verpflichtung, die dem Versicherungsnehmer wegen eines reinen Vermögensschadens aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts erwächst und den Ersatz eines Schadens umfasst.

1.2.3. **Versicherungsfall** ist die erstmalige schriftliche Anspruchserhebung des tatsächlich oder vermeintlich Geschädigten gegenüber dem Versicherungsnehmer im direkten Zusammenhang mit dem versicherten Risiko.

### 1.2.4. Serienschaden

Als ein Versicherungsfall gelten auch alle Folgen

- eines aus mehreren Tätigkeiten und/oder Unterlassungen resultierenden einheitlichen Schadens, auch wenn diese Tätigkeiten ganz oder teilweise durch Personen vorgenommen wurden, für die der Versicherungsnehmer nach dem Gesetz einzutreten hat.
- einer Tätigkeit. Dabei steht die Versicherungssumme für Anspruchserhebungen, die aus mehrfachem, auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendem Tun oder Unterlassen resultieren, einmal zur Verfügung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

1.2.5. **Gegenstand des Deckungsanspruches** des Versicherungsnehmers gegenüber dem Versicherer sind folgende Leistungen, die der Versicherer im Versicherungsfall übernimmt:

1.2.5.1. die Erfüllung von Schadenersatzverpflichtungen;

1.2.5.2. die Deckung von Kosten der außergerichtlichen und/oder der gerichtlichen Feststellung und Abwehr einer von einem Dritten behaupteten Schadenersatzverpflichtung, soweit eine solche geltend gemacht wird. Ist nur ein Teil eines Verfahrens vom Deckungsanspruch umfasst, erfolgt nur eine anteilige Kostentragung der Verfahrenskosten.

1.2.6. **Versicherungssumme** ist die Höchstleistung des Versicherers (für den Anspruch nach 1.2.5.1. und 1.2.5.2.) für einen Versicherungsfall. Das gilt unabhängig davon, auf wie viele schadenersatzpflichtige Personen sich der Versicherungsschutz erstreckt. Diese umfasst mindestens den Betrag nach § 117 GewO.

1.2.7. **Zertifikat** ist der Versicherungsschein gemäß §3 Versicherungsvertragsgesetz (VersVG) und dieser Begriff wird mit dem Begriff „Polizze“ hierin synonym verwendet.

1.2.8. **„Gewährleistungsschaden“** ist zur Klarstellung ein Schaden, der sich materiell als Anspruch eines Dritten (z. B. dem Käufer einer Wohnung) auf Leistungserbringung, Lieferung oder Herstellung des vertraglich bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Zustandes, auf Gewährleistungen oder Garantien aus Kauf- und/oder Werkverträgen, insbesondere Verträgen von Wohnungseigentumsorganisationen, Bauträgern oder Verkäufern von Immobilien oder Wohnungen ergibt, und im Rechtskleid des Schadensersatzes geltend gemacht wird (z. B. als Schaden an der mangelhaften Leistung selbst bzw. der Nichterfüllung des Vertrages iS der §§ 933a ff ABGB), sich aber materiell wie ein Anspruch auf Leistung der/des vertraglich bedungenen Sache oder Werkes darstellt und als Schaden sich somit auf ein Surrogat der Leistung bzw. die Folgen einer Leistungsstörung bezieht (z. B. der Schaden aus der Nichtlieferung oder Lieferung einer mangelhaften Heizung oder Isolierung einer verkauften oder herzustellenden Eigentumswohnung).

### 1.3. Das **Berufsbild** (deckungsgegenständlich sind nur dem Berufsbild entsprechende, befugt ausgeübte Tätigkeiten)

Nach § 117 GewO umfasst das Berufsbild der **Immobilientreuhänder** (gemäß § 94 Z 35 iVm § 117 Abs. 2 bis 6 GewO – BGBl. Nr. 194/1994 in der jeweils geltenden Fassung), die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

Gegenständlich der Bedingungen gelten alle befugt ausgeführten Tätigkeiten des Versicherungsnehmers im Rahmen der Gewerbeordnung und sonstiger österreichischer Aufsichtsbestimmungen (wie z. B. BWG, VKrG, HIKrG, MaklerG, GewO, Verordnungen über Höchstsätze von Entgelten oder Provisionen, Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln der Immobilienmakler oder sonstige auf diese Berufsgruppe anwendbaren beruflichen Ausübungsvorschriften, die allesamt auch als Obliegenheiten des Versicherungsnehmers zu gelten haben) als versichert.

#### 1.3.1. Der Tätigkeitsbereich des **Immobilienmaklers** umfasst

- 1.3.1.1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien (wie sie z. B. durch Timesharing-Verträge erworben werden) und der Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertigteilhäusern und Unternehmen;
- 1.3.1.2. die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien einschließlich der Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen;
- 1.3.1.3. den Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes. Dazu zählt auch die Errichtung von Bauten, die der Makler als Bauherr durch befugte Gewerbetreibende zum Zweck der Weiterveräußerung als Ganzes ausführen lässt;
- 1.3.1.4. die Vermittlung von Beteiligungen an Immobilieninvestmentfonds;
- 1.3.1.5. die Beratung und Betreuung für die in Z 1 bis 4 angeführten Geschäfte. Gewerbetreibende, die zur Ausübung dieser Tätigkeiten berechtigt sind, sind auch zur Vermittlung von Hypothekarkrediten sowie zur Vermittlung von Privatzimmern an Reisende zu vorübergehendem Aufenthalt sowie zur Führung eines Gästezimmernachweises berechtigt;
- 1.3.1.6. die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87c NO; § 158 ist anzuwenden;
- 1.3.1.7. die Kreditvermittlung gem. § 136e GewO, sofern diese im Einzelfall nicht vom Gewerberechtsumfang ausgeschlossen ist, in Verbindung mit der EU-Verordnung Nr. 1125/2014 und der EU-Richtlinie 2017/17/EU, somit die Vermittlung von Hypothekarkrediten iS des HIKrG als Vermittler gem. § 2 Abs. 5 HIKrG und der Ausnahme für Immobilienmakler nach § 1 Abs. 1 Z 18 lit. b BWG. Nicht versichert sind somit nach dem BWG dem Versicherungsnehmer im Rahmen seiner Gewerbeberechtigung nicht gestattete Finanzierungs- oder Vermittlungs- oder sonstige Bankgeschäfte.
- 1.3.1.8. Der Tätigkeitsbereich des **Immobilienverwalters** umfasst sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind. Dazu zählen auch das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen.
- 1.3.1.9. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt und somit auch in dieser Tätigkeit versichert im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen; Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten; bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

- 1.3.2. Der Tätigkeitsbereich des **Bauträgers** umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

1.3.3. **Immobilientreuhänder** sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

1.3.4. Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im bloßen Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht. Winkelschreiberei oder sonst Freiberuflern anderer Berufsgruppen vorbehaltene Tätigkeiten sind aber nicht versichert.

## 2. Geltung der getroffenen Bestimmungen

Alle in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen bezüglich des Versicherungsnehmers getroffenen Bestimmungen gelten entsprechend für die einzelnen Versicherten. Es gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Berufshaftpflichtversicherung für Immobilientreuhänder, Immobilienmakler und Bauträger. Weiters finden die Regelungen der zugrundeliegenden AVBV in Verbindung mit den adhäsiven Rechtsnormen des VersVG bzw. jenen Normen, auf die die Bedingungen verweisen, auf das Einzelvertragsverhältnis Anwendung.

## 3. Versichertes Risiko

3.1. Versichert ist, nach Maßgabe der Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVBV) sowie der nachfolgenden Bestimmungen, die gesetzliche Haftpflicht des Versicherten aus seiner gewerberechtlich und aufsichtsrechtlich befugten Tätigkeit als Immobilientreuhänder gemäß § 117 GewO bzw. § 94 Z 35 GewO oder je nach der bestehenden Teilberechtigung als Immobilienmakler, Immobilienverwalter oder Bauträger (§ 117 Abs. 2, 3 oder 4 GewO) im Sinne von § 117 GewO in der jeweils bei Schadenszufügung gültigen Fassung, somit unter Ausschluss der Haftung für unbefugte Tätigkeiten.

Gegenständlich der Bedingungen gelten alle befugt ausgeführten Tätigkeiten des Versicherungsnehmers im Rahmen der Gewerbeordnung und sonstiger österreichischer Aufsichtsbestimmungen (wie z. B. des BWG oder der sonstigen auf diese Berufsgruppe anwendbaren beruflichen Ausübungsvorschriften) als versichert.

Nicht versichert und nicht vom Deckungsumfang umfasst sind der Vertrieb und die Verwaltung oder die Beratung in Bezug auf Alternative Investmentfonds iS des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes.

### 3.2. Personelle Erweiterungen

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf die persönliche Schadenersatzverpflichtung aus versicherten Vermögensschäden von Subunternehmern, sonstigen selbständigen Erfüllungsgehilfen und Substituten.

Nicht vom Deckungsumfang umfasst sind Haftungen für Erfüllungsgehilfen oder zur Durchführung von Dienstleistungen herangezogene, nicht als Dienstnehmer beschäftigte Dritte, die nach für den Versicherten geltenden Standesrichtlinien (z. B. Besondere Standesregeln für Immobilienmakler) nicht in dieser Form beauftragt oder als Erfüllungsgehilfe nicht herangezogen werden durften oder selbst zu dieser Tätigkeit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder Normen (z. B. der GewO) selbst zum Zeitpunkt deren Heranziehung nicht befugt waren („*unbefugt herangezogene Erfüllungsgehilfen oder Beauftragte*“).

### 3.3. Ansprüche verbundener Unternehmen

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf Schadenersatzansprüche von Gesellschaften, an denen der Versicherungsnehmer oder seine Angehörigen beteiligt sind, sowie von Gesellschaften, die demselben Konzern des Versicherungsnehmers (gem. § 244 Abs2 UGB) oder seinen im Schadensfall Angehörigen (gem. § 72 StGB) zugehören. Diese Erweiterung gilt auch dann, wenn es sich dabei um mitversicherte Unternehmen handelt. Diese Unternehmen und Angehörigen sind dem Versicherer als gefahren erhöhend iS der §§ 16 ff VersVG anzuzeigen. Schäden von Angehörigen (§ 72 StGB) und dem Versicherungsnehmer und dessen Organen selbst sind jedoch nicht versichert.

## 4. Versicherungssummen

4.1. Je Versicherungsfall stehen jene Deckungssummen gemäß Zertifikat zur Verfügung, mindestens aber mit der jeweiligen gesetzlichen Mindestdeckungssumme nach § 117 GewO.

Für alle innerhalb eines Versicherungsjahres eingetretenen Versicherungsfälle gilt das Dreifache der vereinbarten Versicherungssumme als Jahreshöchstleistung als vereinbart.

Die Versicherungssumme stellt den Höchstbetrag der dem Versicherer – abgesehen vom Kostenpunkt – in jedem einzelnen Schadensfall obliegenden Leistung dar, und zwar mit der Maßgabe, dass nur eine einmalige Leistung der Versicherungssumme in Frage kommt

- a) gegenüber mehreren entschädigungspflichtigen Personen, auf welche sich der Versicherungsschutz erstreckt;
- b) bezüglich eines aus mehreren Verstößen erfließenden einheitlichen Schadens, auch wenn diese Verstöße ganz oder teilweise durch Personen begangen wurden, für die der Versicherungsnehmer nach dem Gesetz einzutreten hat;
- c) bezüglich sämtlicher Folgen eines Verstoßes. Dabei gilt mehrfaches, auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitlicher Verstoß, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Als gleiche Fehlerquelle gilt insbesondere dasselbe oder gleichartige Anbot oder Verkaufsunterlage oder mehrere Beteiligte desselben Projektes oder die(alle) Mitglieder von Hausmitigentums oder Wohnungseigentumsgemeinschaften

#### 4.1.1. Die Mindestversicherungssumme beträgt nach § 117 GewO mindestens

- a) EUR 100.000 für Immobilienmakler,
- b) EUR 400.000 für Immobilientreuhänder,
- c) EUR 1.000.000 für Bauträger

pro geschädigten Vertragspartner ohne Vereinbarung eines Selbstbehaltes von mehr als fünf von Hundert.

#### 4.1.2. Zusätzlich zu den oben angeführten Deckungssummen gem. § 117 Abs. 8 GewO besteht für die Tätigkeit der Kreditvermittlung gem. §§ 117 Abs. 2 Z 5 iVm 136e GewO (sofern hier eine aufrechte Gewerbeberechtigung für die Kreditvermittlung besteht) in Verbindung mit der EU-Verordnung Nr. 1125/2014 und der EU-Richtlinie 2017/17/EU eine eigenständige (zusätzliche) Versicherungssumme in der Höhe von EUR 460.000 für Vermögensschäden pro Schadensfall, maximal jedoch EUR 750.000 für alle weiteren Schäden eines Versicherungsjahres aus dieser kreditvermittelnden Tätigkeit gem. § 117 Abs. 7 GewO.

#### 4.1.3. Die maximale Versicherungssumme für Gewährleistungsschäden im Sinne des Punktes 1.2.8. beträgt EUR 500.000 mit Selbstbehalt pro Schaden von 10 % des Schadens, mindestens EUR 2.500, maximal EUR 50.000.

### 4.2. Die Versicherung umfasst auch

#### 4.2.1. den Ersatz von Rettungskosten gemäß § 62 VersVG;

#### 4.2.2. die Kosten der Verteidigung in einem Straf- oder Disziplinarverfahren, das wegen einer Handlung oder Unterlassung eingeleitet wurde, die einen Haftpflichtanspruch begründen könnte, sofern diese Kosten auf Weisung des Versicherers aufgewendet wurden.

Die Kosten gemäß Pkt. 4.2.1. und 4.2.2. sowie die Kosten der Schadensbegutachtung, der Rechtsberatung des Versicherers oder des Versicherten und der Schadensabwehr werden auf die Versicherungssumme angerechnet und mindern somit den Deckungsumfang in der Deckungssumme, vorbehaltlich § 158c und § 117 Abs. 7 GewO.

#### 4.3. An einer Sicherheitsleistung oder Hinterlegung, die der Versicherungsnehmer kraft Gesetzes oder gerichtlicher Anordnung zur Deckung einer Schadenersatzverpflichtung vorzunehmen hat, beteiligt sich der Versicherer in demselben Umfang wie an der Ersatzleistung.

#### 4.4. Falls die vom Versicherer verlangte Erledigung einer Schadenersatzverpflichtung durch Anerkenntnis, Befriedigung oder Vergleich am Widerstand des Versicherungsnehmers scheitert und der Versicherer mittels eingeschriebenen Briefes die Erklärung abgibt, seinen vertragsgemäßen Anteil an der Entschädigung und den Kosten zur Befriedigung des Geschädigten zur Verfügung zu halten, hat der Versicherungsnehmer für den von der erwähnten Erklärung an entstehenden Mehraufwand an Hauptsache, Zinsen und Kosten aufzukommen.

#### 4.5. Der Versicherungsnehmer hat von jeder Schadenersatzleistung und Kostenzahlung den in der Police ausgewiesenen Betrag selbst zu tragen. Die Ersatzleistung bzw. Kostenzahlung erfolgt jedoch gegenüber dem geschädigten Dritten ohne Verrechnung des Selbstbehaltes. Dieser ist vom Versicherungsnehmer dem Versicherer unverzüglich und ohne Aufrechnungsmöglichkeit gegenüber andersgearteten Ansprüchen direkt zu refundieren.

4.6. Der Versicherungsnehmer ist nicht befugt, Vereinbarungen über ein außergerichtliches Schiedsverfahren zur Feststellung von versicherten Schadensersatzverpflichtungen ohne vorangehende Zustimmung des Versicherers oder sonstige Schiedsgerichtsvereinbarungen, die auch Bezug auf Haftpflichtschäden haben oder haben können, abzuschließen. Der Versicherer ist jedenfalls nicht verpflichtet, Abwehrkosten aus einem oder in Zusammenhang mit einem ohne seine Zustimmung durchgeführten Schieds- oder Arbitrageverfahren zu ersetzen oder zu tragen.

## 5. Vertragsgrundlagen

Als Vertragsgrundlagen gelten § 117 GewO und die Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVBV) sowie – soweit hiervon abweichend – die Vereinbarungen im Rahmen der Polizza zwischen Versicherer und Versicherungsnehmer des Vertrages.

### 5.1. Besondere Bestimmungen für die Pflichtversicherung gemäß § 117 GewO

Soweit eine gesetzliche Verpflichtung des Versicherten zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 117 GewO, somit einer Pflichtversicherung für den Immobilitentreuhänder besteht, finden folgende Bestimmungen Anwendung:

1. Die §§ 158c Abs. 1 bis 4, 158d, 158e, 158g und 158i VersVG sind sinngemäß anzuwenden.
2. Es gilt eine fünfjährige Nachhaftung als vereinbart.
3. Der Versicherer hat ein allfälliges späteres Erlöschen des Versicherungsschutzes bei sonstiger Schadenersatzpflicht der für den Versicherten zuständigen Behörde nach § 117 Abs. 9 unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.
4. Auf den gegenständlichen Vertrag ist österreichisches Recht anzuwenden.
5. Der Versicherer kann jedenfalls im Inland beim örtlich und sachlich zuständigen Gericht am Sitz des Versicherungsnehmers oder dem BGHS Wien oder HG Wien (je nach Höhe des Streitwertes) aus dem Versicherungsvertrag geklagt werden.

## 6. Deckungserweiterungen und Deckungseinschränkungen

6.1. Abweichend von Artikel 4. I. 4. AVBV bezieht sich der Versicherungsschutz prinzipiell auf Haftpflichtansprüche aus allen in Pkt. 3.1. (Versichertes Risiko) angeführten gewerblich befugte ausgeübten Tätigkeiten.

6.2. Der Versicherungsschutz umfasst im Rahmen des versicherten Risikos auch Schadenersatzverpflichtungen

- 6.2.1. durch den Einsatz und die Verwendung elektronischer Datenverarbeitung (Hard- und Software) sowie die Programmierung, soweit dies zur Wahrnehmung der gesetzlichen Verpflichtungen des Versicherungsnehmers oder Mitversicherungsnehmers im Rahmen des versicherten Risikos für den eigenen Bedarf erfolgt und es sich bei Verstößen nicht um solche gegen die Datenschutzverordnungen (inklusive, aber nicht ausschließlich des DSGVO 2018), die Anwendung finden können, oder die Verletzung beruflicher Geheimhaltungspflichten handelt;
- 6.2.2. der gesetzlichen Vertreter des Versicherungsnehmers bzw. Mitversicherungsnehmers und solcher Personen, die er zur Leitung oder Beaufsichtigung des versicherten Betriebes oder eines Teiles desselben in seiner jeweiligen räumlichen und sachlichen Ausdehnung angestellt hat;
- 6.2.3. sämtlicher übriger Arbeitnehmer, die der Versicherungsnehmer in Ausübung seines Gewerbes beschäftigt, für Schäden, die diese in Ausübung ihrer dienstlichen Verrichtungen verursachen;
- 6.2.4. sonstiger Personen, die für den Versicherungsnehmer im Rahmen des versicherten Risikos befugt sind und ohne Verletzung von gesetzlichen Anmelde- oder sonstigen Pflichten oder Standesregeln tätig werden, soweit dafür nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht (Subsidiärdeckung);
- 6.2.5. betreffend die Abhaltung von Vorträgen, Betriebsveranstaltungen oder Eigentümerversammlungen mit Bezug auf die beruflich versicherte Tätigkeit;
- 6.2.6. in Bezug auf Vermögensschäden, welche aus Versehen beim Zahlungsakt (u. a. Telebanking) resultieren, sofern diese nicht auf Vorsatz oder einer bewussten Pflichtverletzung beruhen;
- 6.2.7. für Ansprüche nach den Bestimmungen des Amtshaftungs- und/oder Organhaftpflichtgesetzes;

- 6.2.8. im Zusammenhang mit einer Umweltstörung, wobei solche Schäden nur in Höhe von 20 % der Deckungssumme (Sublimit im Rahmen der Deckungssumme, keine zusätzliche Deckungssumme) versichert sind;
- 6.2.9. des gewerberechtlich befugten und dazu berechtigten Immobilienverwalters und/oder des Bauträgers nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz – unabhängig davon, ob daraus ein öffentlich-rechtlicher oder ein privatrechtlicher Anspruch geltend gemacht wird. Ausgeschlossen sind Strafen, Bußgelder und Ähnliches. Der Versicherungsschutz ist auch dann gegeben, wenn der Immobilienverwalter im Zuge einer Reparatur vergisst, einen Bauarbeitenkoordinator zu befragen bzw. zu beauftragen.
- 6.2.10. für Vermögensschäden des gewerberechtlich befugten und dazu berechtigten Bauträgers aus der Planung und der örtlichen Bauaufsicht in Bezug auf Mithaftungsanteile des Angestellten des Versicherungsnehmers als Planer oder örtliche Bauaufsicht, damit dahingehend allenfalls im Schadensfall kein nicht gedeckter Eigenschadenanteil des Versicherungsnehmers verbleibt.
- 6.2.11. Personenschäden sind vom Versicherungsschutz jedenfalls nur aufgrund besonderer schriftlicher Vereinbarung mit dem Versicherer umfasst.
- 6.2.12. Vermögensschäden Dritter (nicht aber Verwaltungsstrafen und Geldbußen oder bloß ideeller Schadensersatz) aus der Verletzung Informations-, Organisations-, Schutz- oder Aufbewahrungs- oder Löschungspflichten nach dem DSGVO 2018 und der Datenschutzgrundverordnung oder ähnlicher Normen in direktem Zusammenhang mit Datenverarbeitung von Daten, die dem Versicherungsnehmer ausschließlich in Rahmen einer beruflichen Tätigkeit anvertraut wurden, sind prinzipiell vom Versicherungsschutz umfasst.

### 6.3. **Anspruchsabwehr und gleichzeitige Prüfung eines Ausschlussgrundes:**

Im Falle, dass nach dem Vorbringen des geschädigten Anspruchsstellers sich ein Ausschlussgrund für die Deckung ableiten lässt, den der Versicherte bestreitet (wie den Vorwurf vorsätzlicher Schädigung oder der vorsätzlichen Verletzung von Gesetz, Auftrag oder Vorschriften) und dessen Vorliegen letztlich abhängig von den zukünftigen Feststellungen des Gerichtes oder der Behörden in Verfahren abhängig ist, die zur Anspruchsabwehr des geschädigten Dritten geführt werden, kann der Versicherer bedingte Deckung erklären, d. h. die Abwehrdeckung nur für den Fall aussprechen, dass in diesen Verfahren keine Feststellungen getroffen werden, die einen Ausschlussgrund bewirken. Ist dies der Fall, hat der Versicherte dem Versicherer alle Kosten vollinhaltlich zu ersetzen.

### 6.4. **Vorläufige Deckungserweiterung für Abwehrkosten bei strittigen Ausschlussgründen:**

Bis zur Feststellung des vom Versicherungsnehmer glaubhaft bestrittenen Umstandes betreffend das Vorliegen eines insbesondere vom Geschädigten vorgebrachten bzw. behaupteten Deckungsausschlussgrundes sind Versicherungsnehmer und der Versicherer verpflichtet, die Kosten der Anspruchsabwehr zu gleichen Teilen vorzufinanzieren. Gleiches gilt analog, wenn der Versicherte aus der behaupteten Zurechnung des Verhaltens eines nicht für diesen befugt tätigen Erfüllungsgehilfen in Anspruch genommen wird und dieser die Passivlegitimation und die Zurechnung des Verhaltens dieser Person zu seinem Unternehmen und deren Erfüllungsgehilfeneigenschaft bestreitet. Verteidigungs- bzw. Abwehrkosten sind dabei maximal mit einem Sublimit von EUR 50.000 vom Versicherer bis zur Klärung oder Feststellung, ob ein Ausschlussgrund vorliegt, vorläufig gedeckt, wobei in jedem Fall bei späterer Feststellung des Ausschlussgrundes der Versicherungsnehmer den Versicherer regress- und entschädigungspflichtig wird.

### 6.5. **Besonderer Schutz als Geschäftsführer – reine Abwehrdeckung für ungerechtfertigt erhobene Ansprüche und persönliche Zurechnung des Geschäftsführerhandelns (Deckungserweiterung)**

Wird der – nicht bereits selbst als Versicherungsnehmer versicherte – Geschäftsführer bzw. Geschäftsleiter persönlich als Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger und Immobilientreuhänder in Anspruch genommen, obwohl dieser namens der versicherten, vom ihm im Schadenszeitpunkt als Geschäftsführer/Vorstand/Geschäftsleiter vertretenen Gesellschaft gegenüber dem anspruchstellenden Dritten aufgetreten ist, wird Deckung in jenem Umfang gewährt, den die versicherte Gesellschaft hätte, wäre sie in Anspruch genommen worden, auch wenn der in Anspruch genommene Geschäftsführer/Vorstand/Geschäftsleiter mit dem Einwand mangelnder Passivlegitimation gegen den Geschädigten mangels ausreichender Offenlegung des tatsächlich bestehenden Vertretungsverhältnisses nicht durchdringen sollte. In diesem Fall treffen den Geschäftsführer/Vorstand/Geschäftsleiter persönlich die gleichen Obliegenheiten wie den Versicherten selbst.

### 6.6. Vom Versicherungsschutz umfasst sind Vermögensschäden aus dem Verlust oder Abhandenkommen

körperlicher Sachen sowie aus dauerndem Sachentzug. Insbesondere gelten dabei auch derartige Schäden, die im Zusammenhang mit irrtümlichen Räumungsmaßnahmen unter Versicherungsschutz gestellt sind.

- 6.7. Vom Versicherungsschutz umfasst sind Vermögensschäden aufgrund des Abhandenkommens oder des Verlustes fremder Schlüssel oder fremder Code-Karten, sofern sich diese rechtmäßig im Besitz des Versicherten oder seiner mitversicherten Personen befinden.
- 6.8. Versicherungsschutz besteht für Ansprüche/Vermögensschäden aufgrund behaupteter oder tatsächlich begangener Verstöße des Versicherungsnehmers gegen das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb und das Kartellrecht, sofern die Verstöße nicht durch eine bewusste Pflichtverletzung oder Vorsatz begangen wurden und dies von einem Gericht oder einer Behörde rechtskräftig festgestellt wurde. Der Versicherer übernimmt die Abwehr der diesbezüglichen Ansprüche gegen den Versicherungsnehmer sowie die Verteidigung in etwaigen Strafverfahren gegen den Versicherungsnehmer, wenngleich sich das Strafverfahren auch nur teilweise auf Tatbestände des UWG oder kartellrechtliche Tatbestände stützt. Der Versicherer ersetzt auch diesbezügliche Schadenersatzansprüche und Kosten, welche für die Erfüllung von Beseitigungsansprüchen und dergleichen anfallen. Die Leistung des Versicherers ist im Rahmen der Deckungssumme (Sublimit) mit einem Betrag von EUR 50.000 begrenzt. Voraussetzung für diesen Deckungsanspruch ist, dass die Geltendmachung durch den Anspruchsteller während der Vertragslaufzeit oder innerhalb von einem Jahr ab Beendigung des Vertrages erfolgt.
- 6.9. Vom Versicherungsschutz umfasst ist nach Maßgabe des Deckungsumfanges dieses Versicherungsvertrages auch die vom Versicherungsnehmer übernommene vertragliche Haftung für Vermögensschäden Dritter aus seiner gewerblichen Tätigkeit, sofern sich diese nicht inhaltlich auf laut diesen Bedingungen ausgeschlossene oder nicht vom definierten Versicherungsfall umfasste Ansprüche (oder auf die Erfüllung vertraglicher Leistungen selbst) oder Gewährleistungsschäden bezieht. Ausgeschlossen sind prinzipiell vom Versicherungsschutz verschuldens- oder verursachungsunabhängige Haftungen (z. B. aufgrund der ÖNORM B2110), selbstständige Garantiezusagen, die Übernahme der Haftung für Dritte, Erfüllungszusagen, Leistungsversprechen, Gewährleistungen oder Garantien für verkaufte oder zu errichtende Immobilien oder Wohnungen, oder Erfüllungsansprüche aus Werkverträgen und Vertragsstrafen oder Pönaleverpflichtungen jeder Art und insbesondere jegliche Ansprüche aus Gewährleistungsschäden iS der Definition in Punkt 1.2.8.
- 6.10. Der Versicherungsschutz für diese prinzipiell ausgeschlossenen Ansprüche besteht abweichend davon jedoch nur in der maximalen Höhe von 20% der Deckungssumme (Sublimit im Rahmen der Deckungssumme, keine zusätzliche Deckungssumme), somit maximal EUR 50.000 mit Selbstbehalt von 10 % des Schadens, mindestens aber EUR 2.500, maximal EUR 50.000) und ist somit nur in diesem Umfang versichert. Der Versicherer ist berechtigt, in Bezug auf diese Deckung eine Teilkündigung unter einer Frist von einem Monat auszusprechen, mit der Rechtsfolge, dass nach Ablauf einer Monatsfrist nach Teilkündigung die Deckung für spätere Schäden aus diesem Bereich nicht mehr aufrecht ist, da diese Schäden prinzipiell keine Vermögensschäden sind, sondern sich iS der in Österreich gängigen AHVB auf Gewährleistungsmängel und Erfüllungszusagen beziehen.
- 6.11. Voraussetzung für diesen und vom Versicherungsnehmer die Anspruchserhebung schriftlich dem Versicherer unverzüglich angezeigt wurde und deshalb zum Schaden für den Versicherungsnehmer wurde, weil diese Ansprüche auf Herstellung des gegenüber dem Anspruchsteller bedungenen Zustandes oder auf die bedungene Lieferung oder Leistung und/oder Mangelbeseitigung oder Austausch der mangelhaften Sache wegen Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit der mit der Erfüllung dieser Pflichten des Versicherungsnehmers beauftragten Werkunternehmer und Erfüllungsgehilfen ungeachtet von § 157 VersVG nicht durchsetzbar sind. Dabei übernimmt der Versicherungsnehmer es als besondere Obliegenheit, von seinen Erfüllungsgehilfen, Subunternehmern oder beauftragten Werk- und/oder Bauunternehmern, Planern, Baumeistern, Architekten, Beratern, Beauftragten für Bauaufsicht und Baustellenkoordination etc. den Abschluss und das aufrechte Bestehen eines die betreffende Auftragssumme jedenfalls abdeckenden Haftpflichtversicherungsvertrages bei Auftragserteilung und bei längeren Leistungszeiträumen zu jeder folgenden Hauptfälligkeit des Versicherungsvertrages schriftlich bestätigen zu lassen und branchenübliche Deckungs- und Haftrückklasse im Umfang von zumindest 10% Deckungsrücklass und 5% Haftrücklass zu vereinbaren, rück- bzw. einzubehalten und dies alles dem Versicherer schriftlich nachzuweisen.
- 6.12. Sofern vom Versicherungsnehmer beauftragte Bauunternehmen oder andere Werkunternehmen mit dem Versicherungsnehmer über Beteiligungen verflochten oder sonst verbundene Unternehmen gem. § 228 UGB sind und für deren Leistungen bzw. deren nicht erbrachte oder mangelhafte Leistungen der Versicherungsnehmer für Gewährleistungsschäden iS von 1.2.8. in Anspruch genommen wird, besteht jedenfalls keinerlei Deckung.
- 6.13. Vom Versicherungsschutz umfasst sind auch die Risikohaftung des Versicherungsnehmers, welche sich aus § 1014f ABGB ergibt, sowie Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers aus ideellen bzw. immateriellen Schäden sowie aus der Verletzung von Persönlichkeitsrechten die Verletzung von



Urheberrechten, Patentrechten, Markenrechten, Musterrechten sowie aus einem Eingriff in Rechte des Nutzungsberechtigten (Lizenznehmers), sofern diese nicht durch eine bewusste Pflichtverletzung oder Vorsatz begangen wurden und dies von einem Gericht oder einer Behörde rechtskräftig festgestellt wurde. Die Leistung des Versicherers ist im Rahmen der Deckungssumme (Sublimit) mit einem Betrag von EUR 25.000 begrenzt. Voraussetzung für diesen Deckungsanspruch ist jedenfalls, dass die Geltendmachung durch den Anspruchsteller während der Vertragslaufzeit oder innerhalb von einem Jahr ab Beendigung des Vertrages erfolgt und vom Versicherungsnehmer die Anspruchserhebung dem Versicherer schriftlich unverzüglich angezeigt wurde.

- 6.14. Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus Treuhandverträgen (Treuhandschaften), wobei nur solche Schadenersatzverpflichtungen gedeckt sind, die aus der Verletzung der Bedingungen der Treuhandschaft erfolgen. Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz sind jedenfalls Verpflichtungen aus rein vertraglich garantierten Zahlungs- oder Erfüllungszusagen oder aus einer Haftungsübernahme für Dritte (Garantievertrag) und aus Gewährleistungsschäden iS des Punktes 1.2.8., ausgenommen sind jene iS der obigen Deckungserweiterung 6.9 ff.
- 6.15. Nur sofern ausdrücklich vereinbart und im Zertifikat dokumentiert trägt der Versicherer im Rahmen der Versicherungssumme das Ausfallrisiko bei einem Insolvenzverfahren eines vom Versicherungsnehmer in dessen Eigenschaft als Bauträger beauftragten Auftragnehmers (Subunternehmers) und ersetzt der Versicherer dem Versicherungsnehmer die durch die Insolvenz des Auftragnehmers für den Versicherungsnehmer entstandenen Aufwendungen/Kosten wegen einer Insolvenz bzw. der Zahlungsunfähigkeit von bauausführenden Professionisten (Auftragnehmer des Versicherungsnehmers), sofern der Versicherungsnehmer von seinem Kunden in Anspruch genommen wird. Für solche Fälle tritt der Versicherungsnehmer unwiderruflich sämtliche Ansprüche gegen den Auftragnehmer (wie auch den Mängelbehebungsanspruch) an den Versicherer ab. Voraussetzung für diesen Deckungsanspruch ist, dass die Geltendmachung durch den Anspruchsteller während der Vertragslaufzeit oder innerhalb von zwei Jahren ab Beendigung des gegenständlichen Versicherungsvertrages erfolgt (= Versicherungsfall für Gewährleistungsschäden) und vom Versicherungsnehmer die Anspruchserhebung dem Versicherer schriftlich unverzüglich angezeigt wurde. Schäden daraus sind in der Höhe von 50 % der Deckungssumme mit maximal EUR 500.000 (Sublimit im Rahmen der Deckungssumme, keine zusätzliche Deckungssumme) versichert. Soweit es sich um Gewährleistungsschäden iS des 1.2.8. handelt, siehe 6.9. ff.
- 6.16. **Die mit oben je mit einem Limit begrenzt übernommene Deckung iS der Deckungserweiterung gem. der Punkte 6.8 bis 6.11 ist jedoch für alle Schäden insgesamt pro Versicherungsjahr zusätzlich mit einer Deckungssumme von insgesamt maximal 20% der Deckungssumme begrenzt.**
- 6.17. In Ergänzung von Artikel 4 AVBV erstreckt sich der Versicherungsschutz nicht auf Haftpflichtansprüche, die dadurch entstanden sind, dass
- 6.17.1. die vorgenommenen Rechtsgeschäfte oder Handlungen oder Unterlassungen vorsätzlich gegen die guten Sitten, das Gesetz, Ausübungsverordnungen oder gegen die berufsständischen Ausübungsrichtlinien für Immobilitreuhänder bzw. Immobilienmakler, Immobilienverwalter oder Bauträger, wie z. B. die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, in der bei Eintritt des Versicherungsfalles aktuellen Fassung, verstoßen, Steuerhinterziehungs- oder Geldwäschezwecken oder zur Finanzierung des Terrorismus gem. §§ 365mff GewO bzw. der Richtlinie 2005/60/EG zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung sowie der Richtlinie 2006/70/EG mit Durchführungsbestimmungen für die Richtlinie 2005/60/EG oder nachfolgender Richtlinien gedient oder einen Tatbestand geschaffen haben, der den Gläubigerschutzbestimmungen des Insolvenzrechtes unterliegt. Eine grob fahrlässige Beratung durch den Versicherten erfüllt jedoch für sich alleine noch keinen Ausschlussstatbestand, auch wenn es sich hierbei um ein standeswidriges Verhalten im Sinne der berufsständischen Ausübungsrichtlinien handelt;
- 6.17.2. Garantie- und Erfolgs- oder Erfüllungszusagen oder andere Zusagen unter Übernahme von Haftungen für Dritte gemacht oder über den Wert von Sachen und Rechten Zusicherungen gemacht oder Auskünfte erteilt werden, es sei denn, die Bewertungen von Sachen oder Rechten sind die Folge von fahrlässigem Tun oder Unterlassen im Zusammenhang mit von der Versicherungsnehmerin zu erstellenden Gutachten im Rahmen ihrer branchenüblich zu erbringenden Tätigkeit gem. Gewerbeordnung;
- 6.17.3. Tätigkeiten für Auftraggeber ausgeführt werden, die mit dem Versicherten durch Personalunion, Gesellschaftsverhältnis, Kapitalbeteiligung oder Stimmrechtbindungsverträgen oder als Begünstigter von Stiftungen oder Trusts oder als Angehörige gem. § 72 StGB oder sonst als verbundene Unternehmen (§ 228 UGB) oder aufgrund einer wesentlichen Gesellschafterstellung der

Gesellschafter des Versicherungsnehmers oder dessen Angehörigen oder zu diesen verbundenen Unternehmen (§ 228 Abs. 3 UGB) verbunden sind.

- 6.17.4. die Schweigepflicht absichtlich und bewusst verletzt oder Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse unbefugt verwertet werden;
- 6.17.5. in Aussicht gestellte Rendite, Gewinnerwartungen, Entwicklungen und steuerliche Erwartungen nicht eingetroffen sind oder dass Entscheidungen anstelle des zu beratenden Auftraggebers getroffen werden, insbesondere z. B. Ermessungsentscheidungen;
- 6.17.6. unrichtige positive Aussagen zur bestimmten Nutzbarkeit, zu dem Ertrag, dem Wert oder der Widmung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen, Wohnungen oder sonstigen Immobilien getroffen werden, sofern keine Wert- bzw. Sachverständigengutachten zur Belegung eingeholt wurden; die Unterlassung entsprechender Aufklärung des Kunden über Immobilien und deren Eigenschaften als Berufspflicht nach § 1299 ABGB ist jedenfalls versichert;
- 6.17.7. Schätzungsgutachten ohne Bezug auf den Ertragswert der Immobilie abgegeben werden;
- 6.17.8. Immobilieninvestmentfondanteile oder Anlagen in Immobilien oder Immobiliengesellschaften vermittelt oder Dritte/Kunden über solche beraten werden, für die keine Berechtigung zum öffentlichen Vertrieb in Österreich besteht oder die unter Verletzung von Bestimmungen des Kapitalmarktgesetzes, des ImmoInvFG, dem WAG oder dem AIFMG oder anderer gesetzlicher Vorschriften vertrieben werden oder darüber beraten wird;
- 6.17.9. Vorschriften über Höchstprovisionen und Maximalentgelte oder die Zulässigkeit von Gebühren oder Spesenersätzen verletzt wurden oder betreffend Ansprüche aus nicht berechtigten Entgelten oder betreffend die teilweise oder gänzliche Rückforderung von Provisionen oder Entgelten mangels Verdienstlichkeit oder aus jedem anderen Rechtsgrund;
- 6.17.10. anvertrauten oder treuhändig verwalteten Vermögenswerten oder inkassierten oder verwahrten Geldern inklusive Fremdgeldern veruntreut oder sonst abhandengekommen sind oder aus der rechtswidrigen Vermischung von Vermögenswerten im Zusammenhang verwalteter Immobilien oder der Verletzung der Pflichten zur Führung von Anderkonten pro verwaltete Immobilien oder anderer Verletzung von Pflichten zur Führung von Anderkonten);
- 6.17.11. vorsätzlich Pflichten nach Gesetz, Verordnungen, Auftrag oder Kundenweisung oder von Standesregeln verletzt wurden oder im Falle von Ansprüchen auf bloße Rechnungslegung oder Informationserteilung;
- 6.17.12. Schäden aus der Veruntreuung des Versicherten, Versicherungsnehmers oder seitens des Personals oder der Erfüllungsgehilfen des Versicherungsnehmers oder anderer Personen, deren er sich bedient vorgefallen sind, oder aus der Verwahrung oder Verwahrung von Vermögenswerten außerhalb der notwendigen Tätigkeiten einer Hausverwaltung nach § 117 Abs. 3 GewO. entstanden sind
- 6.17.13. Ansprüche auf Erfüllung von Verträgen und die an die Stelle der Erfüllung tretende Ersatzleistung gegeben sind;
- 6.17.14. Ansprüche auf Gewährleistung für Mängel oder Nichterfüllung von Leistungen wie z. B. Errichtung eines Gebäudes oder Herstellung des bedungenen Zustandes von Wohnungen gegeben sind;
- 6.17.15. Ansprüche, soweit sie aufgrund eines Vertrages oder einer besonderen Zusage über den Umfang der gesetzlichen Schadenersatzpflicht hinausgehen, gegeben sind;
- 6.17.16. Ansprüche auf Rückforderung von Leistungen (Konditionen) gegeben sind;
- 6.17.17. Ansprüche auf Ausfolgung anvertrauter Gelder oder Vermögenswerte, insbesondere betreffend Werte, die nicht auf Anderkonten veranlagt wurden, gegeben sind;
- 6.17.18. Regressansprüche gegen und von Erfüllungsgehilfen gegeben sind;
- 6.17.19. die Erfüllung besonderer vertraglicher Zusagen gegeben ist;
- 6.17.20. eine vorsätzliche Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher oder sich aus Ausübungs- oder Standesregeln ergebender Pflichten erfolgt;

- 6.17.21. eine vorsätzliche Mitwirkung an Steuerhinterziehung oder eine vorsätzliche Verletzung von Abgaben- oder Beitragsvorschriften oder damit in Zusammenhang stehenden Melde-, Erklärungs- oder Abfuhrpflichten erfolgt;
- 6.17.22. Pflichten zur Verhinderung von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung verletzt wurden;
- 6.17.23. Geschäfte involviert sind, die unter Bestechung von Machthabern, Vertretern oder Organen zustande gekommen sind;
- 6.17.24. Ansprüche auf Schadensersatz, die inhaltlich Gewährleistungsansprüchen für verkaufte oder vermietete Immobilien oder Teilen davon oder Anteilen hieran gleichkommen, vorhanden sind und aus der mangelhaften, verspäteten oder nicht bedungen Erfüllung vertraglicher Zusagen oder aus vertraglichen Verpflichtungen des Versicherungsnehmers selbst stammen (Objektmängel);
- 6.17.25. Tätigkeiten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen gemäß § 2a SDG 1975 (Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher, BGBl. Nr. 137/1975 in der jeweils geltenden Fassung) erbracht werden und somit eine gesonderte Haftpflichtversicherung nach § 2a SDG zu bestehen hat, ausgenommen der Einschluss dieser Haftung nach § 2a SDG wurde ausdrücklich im Zertifikat gesondert vereinbart und vom Versicherer übernommen;
- 6.17.26. Vermögensschäden betreffend die Abfuhr von Steuern und Gebühren, deren Nichtabfuhr, die unrichtige oder unterlassene Erfüllung abgabenrechtlicher Erklärungs- oder Offenlegungspflichten aus unrichtiger Darstellung von steuerrechtlichen Rahmenbedingungen in Prospekten oder die unrichtige Beratung über Steuern und Abgaben oder sonstige steuerrechtliche Vorteile oder Begünstigungen gegeben sind.

## **7. Örtlicher Geltungsbereich des Versicherungsschutzes**

- 7.1. Abweichend von Artikel 4. I. 1. AVBV gilt der Versicherungsschutz weltweit außer den U.S.A. und Kanada, wobei nur solche Schadenersatzansprüche versichert sind, die auch vor österreichischen Gerichten erwirkt werden oder erwirkt werden können (insbesondere besteht keine Haftung für „punitive damages“). Auf den jeweiligen Einzelvertrag und alle anderen Bestimmungen findet österreichisches Recht Anwendung. Als in den U.S.A. und Kanada entstehende Schäden gelten solche, die sich auf in diesen Ländern befindliche Immobilien oder Vermögenswerte oder dort befindliche Geschädigte oder auf deren Territorien gesetzte Handlungen oder dort zu setzende, aber unterlassene Handlungen oder vor Behörden oder Gerichten dieser Länder geltend gemachte Ansprüche beziehen.
- 7.2. Der Versicherungsschutz ist nicht gegeben, wenn die Schadenermittlung und -regulierung oder die Erfüllung sonstiger Pflichten des Versicherers durch Staatsgewalt, Dritte oder den Versicherungsnehmer oder dessen Beauftragten verhindert oder erheblich behindert wird.
- 7.3. Der Versicherungsschutz ist jedenfalls nicht gegeben, wenn der Versicherte oder dessen Erfüllungsgehilfe zu der schadensstiftende Tätigkeit oder Unterlassung zum Zeitpunkt der Tätigkeit oder der Unterlassung nicht befugt war. Gleiches gilt bei der Verwendung von Erfüllungsgehilfen, die nach geltenden Gesetzen, Verordnungen oder Landesregeln nicht befugt eingesetzt wurden oder sonst unbefugt sind.
- 7.4. Der Versicherungsschutz ist nicht gegeben, sofern sich der Anspruch auf Irrtumsanfechtung, als Folge der Ausübung von Rücktritts- oder Widerrufsrechten, oder sonst die Rückforderung von nicht geschuldeten Leistungen, nicht aber auf Schadensersatz von echten Vermögensschäden bezieht.

## **8. Zeitlicher Geltungsbereich des Versicherungsschutzes**

- 8.1. Die Versicherung erstreckt sich auf Versicherungsfälle, die während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes oder während der vereinbarten Nachhaftungszeit dem Versicherer angezeigt werden, sofern der Verstoß, der einen Versicherungsfall unter dieser Polizza zur Folge haben kann, nicht vor dem in der Polizza genannten Rückwirkungsdatum begangen wurde, wobei für Schäden, die im Nachhaftungszeitraum angezeigt werden, der auslösende Verstoß während der Wirksamkeit des laufenden Vertrages vorgefallen sein muss. Im Übrigen finden die Regelungen der zugrundeliegenden AVBV Anwendung. Der zeitliche Geltungsbereich bezieht sich frühestens auf den Zeitpunkt der Erlangung der einschlägigen Berufsbefugnis.

8.2. Die Wirksamkeit des Versicherungsschutzes beginnt für den einzelnen Versicherten mit dem Versicherungsbeginn gem. Zertifikat, frühestens jedoch mit Einzahlung der Prämie durch den Versicherten und endet mit Beendigung des gegenständlichen Vertrages.

8.3. Versicherungsfall in der Berufshaftpflichtversicherung (Pkt. 3.1.) ist ein Verstoß im Sinne von Artikel 1 AVBV.

Wird der Schaden durch Unterlassung gestiftet, so gilt im Zweifel der Verstoß an dem Tage begangen, an welchem die versäumte Handlung spätestens hätte vorgenommen werden müssen, um den Eintritt des Schadens abzuwenden, jedenfalls aber am Tage der Beendigung des Versicherungsschutzes des Versicherten.

8.4. Vertragsdauer

Der Vertrag ist auf die in der Polizza festgesetzte Zeit abgeschlossen. Beträgt diese mindestens ein Jahr, so gilt das Versicherungsverhältnis jedes Mal um ein Jahr verlängert, wenn es nicht mindestens einen Monat vor Ablauf der Vertragszeit von einem der Vertragsteile schriftlich gekündigt worden ist.

8.5. Kündigung im Versicherungsfall

In Abweichung von gesetzlichen Regelungen hierzu verzichtet der Versicherer auf das Recht diesen Vertrag gem. § 158 VersVG im Schadensfall zu kündigen. Ausgenommen davon sind andere Kündigungsgründe wie etwa wegen der Verletzung der Anzeigepflichten und/oder aus Gefahrenerhöhungen sowie in jedem Fall einer Obliegenheitsverletzung, die unabhängig eines Verschuldens des Versicherungsnehmers oder des von ihm Beauftragten erfolgte. Dabei sind Handlungen von Erfüllungs- oder Verhandlungsgehilfen oder anderer Repräsentanten des Versicherten diesem jedenfalls zuzurechnen.

8.6. Der Versicherer kann nach Eröffnung des Konkurses, des Ausgleichsverfahrens oder eines Insolvenz- oder Reorganisationsverfahrens oder der Verhängung der Geschäftsaufsicht über das Vermögen des Versicherungsnehmers den Vertrag mit einer Frist von einem Monat kündigen.

8.7. Risikowegfall

8.7.1. Fällt ein versichertes Risiko vollständig und dauernd weg, so erlischt die Versicherung bezüglich dieses Risikos. Im Übrigen findet Artikel 9 Ziffer IV ff. AVBV Anwendung.

8.7.2. Die Einschränkung der behördlichen Zulassung, Konzession oder Gewerbeberechtigung bewirkt die Einschränkung des Versicherungsvertrages auf den verbleibenden Umfang.

8.7.3. Wird der Versicherungsvertrag vorzeitig aufgelöst, so gebührt dem Versicherer die Prämie inkl. allfälliger Unkosten nur für die bis dahin verstrichene Vertragslaufzeit.

8.7.4. Eine Kündigung oder ein Risikowegfall schließt die Anwendung der Bestimmungen des Art. 12, Pkt. 3 der gegenständlichen Bedingungen nicht aus.

## **9. Nachdeckung (Nachdeckungszeitraum)**

Versicherungsschutz ist nicht gegeben, wenn die Geltendmachung des Anspruches des Dritten nach Ablauf von zehn Jahren nach Beendigung des Versicherungsschutzes erfolgt.

Schäden, die auf eine Unterlassung (Unterlassungsschäden) zurückgehen oder aus einer solchen resultieren, sind nur dann vom Versicherungsschutz umfasst, wenn die Geltendmachung des Anspruches des Dritten nach Ablauf von fünf Jahren nach Beendigung des Versicherungsschutzes erfolgt.

Sofern der einzelne Versicherungsnehmer oder Mitversicherungsnehmer nach Ablauf dieses Vertrages bei einem anderen Versicherer Versicherungsschutz für dieses Risiko erhält, gilt dieser Versicherungsschutz nur, soweit nicht Deckung des anderen Versicherers besteht (Deckung als Berufshaftpflichtversicherung); somit ist diese Deckung subsidiär, jedoch zudem nur, sofern der andere Versicherungsschutz nicht vorleistungspflichtig ist.

## **10. Übernahme der Nachhaftung eines Vorvertrages – Subsidiarität**

Bestand bis zum Beginn des Versicherungsschutzes aus diesem Vertrag Versicherungsschutz für das Berufshaftpflichtrisiko des Versicherungsnehmers bzw. Mitversicherungsnehmers bei einem anderen Versicherer, gilt zusätzlich:

Der Versicherer ist nicht verpflichtet, dem Versicherungsnehmer oder Mitversicherten oder dem geschädigten Dritten (soweit dieser nach dem Gesetz direkt anspruchsberechtigt ist) Deckung zu gewähren oder den Versicherungsnehmer

oder Mitversicherungsnehmer für einen Schadenersatzanspruch/für Schadenersatzansprüche zu entschädigen, insoweit diese durch eine andere Versicherung des Versicherungsnehmers oder des Mitversicherungsnehmers gedeckt sind und somit eine Berufshaftpflichtversicherung eines anderen Versicherers besteht, und zwar unabhängig davon, ob der Deckungsumfang des Vorversicherers die konkrete Deckung umfasst hat oder nicht, oder ob ein geringerer Deckungsumfang bestanden hat.

Ist der geltend gemachte Schaden auch unter einem anderen Versicherungsvertrag gedeckt, so geht der anderweitige Versicherungsvertrag vor.

Die Leistungspflicht des Versicherers besteht nur, wenn und insoweit der Schaden unter dem anderweitigen Vertrag nicht gedeckt gilt.

## 11. Selbstbehalt

11.1. Abweichend von Art. 3 Abs. 2 AVBV trägt der Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer von jeder Schadenersatzleistung und Kostenzahlung einen Betrag selbst bis maximal zu jener Höhe, die im Zertifikat vereinbart wurde. Im Falle von Haftpflichtansprüchen mehrerer Anspruchsteller aufgrund des gleichen Versicherungsfalles aufgrund derselben oder gleichartigen Fehlberatung wird der Selbstbehalt den der Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer gemäß Zertifikat zu tragen hat, je nach Anspruchsteller gesondert angewendet. Dies gilt jedoch nur für die anfallenden Schadenersatzzahlungen. Auf die gesamten auflaufenden Verteidigungskosten wird in diesem Fall der Selbstbehalt nur einmal angewendet.

Der Versicherungsnehmer hat von jeder Schadenersatzleistung und von jeder Kostenzahlung den im Zertifikat vereinbarten Selbstbehalt selbst zu tragen. Schäden unter den im Zertifikat genannten Beträgen fallen nicht unter die Versicherung.

Sofern mit dem Versicherungsnehmer ein Selbstbehalt über den zuvor angeführten Mindestselbstbehalt vereinbart wurde, ist dieser höhere Selbstbehalt limitiert gem. § 117 GewO in der geltenden Fassung für:

- a) Immobilienmakler mit maximal EUR 5.000
- b) Immobilienverwalter mit maximal EUR 20.000
- c) Bauträger mit maximal EUR 50.000
- d) Immobilientreuhänder mit maximal EUR 50.000 bei Gewerbeberechtigung gem. § 117 GewO für Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger.

11.2. Soweit einem geschädigten Dritten ein gesetzlich normierter Direktanspruch gegen den Versicherer zusteht, erbringt der Versicherer diesem gegenüber die Versicherungsleistung ohne Abzug eines Selbstbehaltes. Der Geschädigte erhält somit 100 % des Schadens, nur im Innenverhältnis hat der Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer neben der vereinbarten Prämie den Selbstbehalt als weiteren Prämienteil den Versicherer zu ersetzen. In allen Fällen, in denen ein Ausschluss vereinbart wurde oder eine Obliegenheitsverletzung zur Leistungsfreiheit führt und der Versicherer für Ansprüche nach § 117 GewO aus der versicherten Tätigkeit nach § 117 GewO dem geschädigten Dritten zu leisten hat oder leistet, hat der Versicherer Anspruch auf Ersatz der gesamten Schadenssumme samt Kosten der Schadensabwicklung und etwaiger Abwehrkosten gegenüber dem Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer im Umfang des Selbstbehaltes nach Leistung gem. § 117 GewO gegenüber dem Geschädigten.

11.3. Im Falle unzutreffender oder unvollständiger Angaben in der Schadensmeldung oder bei Nachfrage des Versicherers oder des Mitversicherten (insbesondere des selbständigen Erfüllungsgehilfen) über den Sachverhalt bei Schadensbearbeitung oder Führung eines Prozesses zur Anspruchsabwehr gegen den Geschädigten Dritten gilt ein erweiterter Selbstbehalt als vereinbart. Hinsichtlich der Kosten der Anspruchsabwehr hat der Versicherte dem Versicherer zusätzlich zum vertraglichen Selbstbehalt die Kosten der Anspruchsabwehr, insbesondere von Gerichtsverfahren zu ersetzen, wenn dieser oder dessen Erfüllungsgehilfe, Mitarbeiter oder Beauftragte oder Organe seine Obliegenheit zur schriftlichen, vollständigen und wahrheitsgemäßen Darstellung des Sachverhaltes im Schadensfall verletzt und dadurch dem Versicherer Abwehrkosten entstanden sind, die bei ordnungsgemäßer Darstellung des Sachverhaltes, insbesondere einem Eingeständnis der Verletzung von Normen oder Umständen, die eine Haftung bedingen können, vermieden hätten werden können (frustrierte Abwehrkosten).

11.4. Der Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer hat von jeder Schadenersatzleistung und Kostenzahlung den im Zertifikat ausgewiesenen Betrag selbst zu tragen. Die Ersatzleistung bzw. Kostenzahlung erfolgt jedoch gegenüber dem geschädigten Dritten ohne Verrechnung des Selbstbehaltes. Dieser ist vom Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer dem Versicherer unverzüglich und ohne Aufrechnungsmöglichkeit gegenüber andersgearteten Ansprüchen direkt zu refundieren.

## 12. Obliegenheiten

Die Verletzung folgender Obliegenheiten bewirkt die Leistungsfreiheit des Versicherers nach Maßgabe von §6 VersVG, soweit diese vorsätzlich erfolgte:

- 12.1. Der Versicherungsnehmer hat den Eintritt des Versicherungsfalles, nachdem er von ihm Kenntnis erlangt hatte, dem Versicherer schriftlich unter umfassender schriftlicher Darstellung des Sachverhaltes und mit Beilage relevanter Urkunden in Ablichtung anzuzeigen. Der Pflicht zur Anzeige des Versicherungsfalles wird genügt, wenn die Anzeige binnen 30 Tagen nach dem Zeitpunkt abgesendet wird, zu dem der Dritte den Haftpflichtanspruch dem Versicherungsnehmer gegenüber außergerichtlich geltend gemacht hat oder ein Disziplinarverfahren wegen der den Haftpflichtanspruch begründenden Handlung oder Unterlassung eingeleitet worden ist.
- 12.2. Macht der Dritte seinen Haftpflichtanspruch gegen den Versicherungsnehmer gerichtlich geltend, ergeht gegen den Versicherungsnehmer eine Strafverfügung, eine Streitverkündung, eine einstweilige Verfügung oder wird gegen ihn ein Beweissicherungsverfahren eingeleitet, so ist der Versicherungsnehmer außerdem verpflichtet, dem Versicherer hiervon unverzüglich Anzeige zu erstatten. Gegen Zahlungsbefehle oder Klagen hat der Versicherungsnehmer überdies in offener Frist die gesetzlich vorgesehenen Rechtsmittel (Einspruch, Klagebeantwortung) zu ergreifen und den Versicherer über das Geschehen in Kenntnis zu setzen und den vom Versicherer beauftragten Rechtsanwalt mit seiner Vertretung zu beauftragen.
- 12.3. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, unter Beachtung der Weisungen des Versicherers nach Möglichkeit für die Abwendung und Minderung des Schadens zu sorgen und alles zu tun, was zur Klarstellung des Versicherungsfalles dient, sofern ihm dabei nicht Unbilliges zugemutet wird. Er hat den Versicherer bei der Abwehr des Schadens sowie bei der Schadenermittlung und -regulierung zu unterstützen, ihm ausführliche und wahrheitsgemäße Schadenberichte zu erstatten, alle Tatumstände, welche auf den Versicherungsfall Bezug haben, mitzuteilen und alle nach Ansicht des Versicherers für die Beurteilung des Versicherungsfalles erheblichen Schriftstücke einzusenden.
- 12.4. Kommt es zum Prozess über die Schadenersatzverpflichtung, so hat der Versicherungsnehmer die Prozessführung dem Versicherer zu überlassen, dem vom Versicherer bestellten oder bezeichneten Anwalt Vollmacht zu erteilen und alle von diesem oder dem Versicherer für nötig erachteten Aufklärungen zu geben. Der Versicherungsnehmer kann dem Versicherer einen Anwalt, der für das betreffende Rechtsgebiet spezialisiert ist, für die Vertretung vorschlagen. Der Versicherer ist jedoch nicht an diesen Vorschlag gebunden.
- 12.5. Der Versicherungsnehmer ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Versicherers eine Schadenersatzverpflichtung anzuerkennen, es sei denn, dass der Versicherungsnehmer nach den Umständen die Anerkennung nicht ohne offenbare Unbilligkeit verweigern konnte.
- 12.6. Wenn der Versicherungsnehmer infolge veränderter Verhältnisse das Recht erlangt, die Aufhebung oder Minderung einer zu zahlenden Rente zu fordern, so ist er verpflichtet, dieses Recht auf seinen Namen vom Versicherer ausüben zu lassen. Pkt. 12.3. und 12.5. finden entsprechend Anwendung.
- 12.7. Als Obliegenheit hat der Versicherungsnehmer, soweit gesetzlich zulässig, mit dem Kunden individuell (§ 6 Abs. 2 KschG) oder sonst rechtswirksam zu vereinbaren, dass Ansprüche aus bloß leicht fahrlässiger Schadenszufügung gegen den Versicherten ausgeschlossen werden.
- 12.8. Weiters hat der Versicherungsnehmer als Obliegenheit dem Kunden alle aus öffentlichen Büchern oder öffentlichen Datenbanken abrufbare Informationen bei Angeboten von Liegenschaften oder Wohnungen schriftlich zur Verfügung zu stellen.
- 12.9. Weiters hat der Versicherungsnehmer als Obliegenheit dem Kunden anzuraten, Experten beizuziehen, die die Bebauungsbestimmungen, Bau- oder Betriebsanlagenbewilligung von Liegenschaften eruieren und prüfen.
- 12.10. Weiters hat der Versicherungsnehmer als Obliegenheit zu dokumentieren, wie und von wem er die dem Kunden weitergegebenen Informationen über Liegenschaften oder Wohnungen erhalten hat, um eventuelle Regressansprüche sicherzustellen.
- 12.11. Die Erfüllung der Organisationsvoraussetzungen und -pflichten der Datenschutzgrundverordnung ist eine Obliegenheit des Versicherten auch gegenüber dem Versicherer.

## 13. Prämienbemessung

Der Versicherungsnehmer hat dem Versicherer die für die Prämienbemessung notwendigen Teile seiner Steuerbescheide, Bilanzen oder Steuererklärungen des vergangenen Jahres zur Hauptfälligkeit der Prämie des Folgejahres zu übermitteln, Einsicht zu gewähren und willigt in die Einsichtnahme des Versicherers bei Behörden im Fall des Verstoßes gegen diese Pflichten ein.

Für Bauträger gilt als Bemessungsgrundlage für die Prämienberechnung der Umsatz/die Erlöse aus der versicherten Tätigkeit, reduziert um den Anteil vom Umsatz/Erlös, der auf Grund und Boden (Grundstückserlöse) entfällt.

#### **14. Prämienregulierung**

Prämienbemessungsgrundlage für die Erst- und Folgeprämien sind die von den einzelnen Versicherten jeweils gewählten und in diesem Vertrag vereinbarten Versicherungssummen sowie von den objektiven Risikomerkmale abhängig.

Die gewünschten Versicherungssummen sind vom Versicherten dem Versicherer jeweils pro Folgejahr bis spätestens einen Monat vor der jeweiligen Hauptfälligkeit über die diesen Vertrag verwaltende Firma bekanntzugeben.

#### **15. Informationen zum Versicherer**

Der Versicherer gemäß Zertifikat ist zum Dienstleistungsverkehr berechtigter EWR-Versicherer in Österreich.

#### **16. Tätigkeitsumfang**

Der Tätigkeitsumfang der versicherten Risiken und Berufe bzw. Gewerbe (Pkt.1) wird in den Gesetzesbestimmungen normiert, auf die die Bedingungen verweisen, und zwar in der jeweils gültigen Fassung der Gesetze. Diese werden zu Informationszwecken auf der Internetseite der Höher Insurance Services GmbH ([www.hoeher.info](http://www.hoeher.info)) beschrieben und etwaige Änderungen aufgrund der Gesetzesänderungen dort präzisiert. Die Definitionen beziehen sich auf die genannten Gesetzesbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

#### **17. Gerichtsstand**

Für die aus diesem Versicherungsverhältnis oder über dessen Bestehen entstehende Rechtsstreitigkeiten sind neben den gesetzlich zuständigen Gerichten zudem das Gericht des Wohnsitzes, des Geschäftssitzes oder der Hauptniederlassung oder des Ortes der Geschäftsleitung des als Immobilientreuhänder in Bezug auf seine Berufshaftpflicht als Unternehmer zu behandelnden Versicherungsnehmers, jedenfalls aber das für den ersten Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht – dies auch nach Aufgabe der Berufstätigkeit des Versicherungsunternehmers – insbesondere für Klagen gegen den Versicherer zuständig.

#### **18. Salvatorische Klausel, gesetzliche Bestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, dann ist der Vertrag möglichst so auszulegen oder zu ergänzen, dass der durch die unwirksame Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck in rechtswirksamer Weise bestmöglich erreicht wird. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken. Die Ungültigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages hat die Ungültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht zur Folge.