
Berufshaftpflichtversicherung für Immobilitentreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) 06/2015

Die vorliegenden Bedingungen „Berufshaftpflichtversicherung für Immobilitentreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) 06/2015“ gelten als Ergänzung zu den Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVBV) 01/2005 und sind ebenso auf der Homepage www.hoeher.info downloadbar.

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 Immobilitentreuhänder gemäß § 117 GewO bzw. § 94 Z 35 GewO oder eine Teilberechtigung als Immobilienmakler, oder Immobilienverwalter oder Bauträger (§ 117 (2),(3) oder (4) GewO) verfügt oder erfolgreich bzw. mit positiver Bescheiderlassung oder Zurkenntnisnahme der Anmeldung durch die befugte Gewerbebehörde beantragt hat.

1.2. Begriffsbestimmungen

- 1.2.1. **Reiner Vermögensschaden** ist ein Schaden, der weder Personen- noch Sachschaden ist und sich auch nicht aus einem Personen- und/oder Sachschaden herleitet.
- 1.2.2. **Schadenersatzverpflichtung** ist die Verpflichtung zum Ersatz eines Schadens, die dem Versicherungsnehmer wegen eines reinen Vermögensschadens aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts erwächst.
- 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 gleichem 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 bzw. (anteilig) soweit eine solche geltend gemacht wird.
- 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 VersVG und dieser Begriff wird mit dem Begriff Polizee hierin synonym verwendet.

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

Nach § 117 der GewO umfasst das Berufsbild der **Immobilitentreuhänder** (gemäß § 94 Ziff: 35 i.V.m. § 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 der Versicherungsnehmerin/ des Versicherungsnehmers im Rahmen der Gewerbeordnung und sonstiger österreichischer Aufsichtsbestimmungen (wie z.B. des BWG , Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln Immobilienmakler oder der sonstigen auf diese Berufsgruppe anwendbaren beruflichen Ausübungsvorschriften) 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 zB 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.

1.3.2. 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 zählt auch das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt,

- 1.3.2.1. im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;
- 1.3.2.2. Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;
- 1.3.2.3. bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

1.3.3. 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.

1.3.4. **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.

1.3.5. Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

2. Geltung der getroffenen Bestimmungen

Alle in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen bezüglich des Versicherungsnehmers getroffenen Bestimmungen gelten entsprechend für die einzelnen Versicherten. Es geltend die Allgemeinen Bedingungen zur Berufshaftpflichtversicherung für Immobilientreuhänder, Immobilienmakler und Bauträger, weiters finden die Regelungen der zugrundeliegenden AVBV in Verbindung mit den adhaesiven 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, oder Immobilienverwalter oder Bauträger (§ 117 (2),(3) oder (4) GewO) im Sinne des § 117 GewO in der jeweils bei Schadenszufügung gültigen Fassung.

Gegenständlich der Bedingungen gelten alle befugt ausgeführten Tätigkeiten der Versicherungsnehmerin/ 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-Gesetz

3.2. Personelle Erweiterungen

Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die persönliche Schadenersatzverpflichtung 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 (zB 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 (zB der GewO) selbst zum Zeitpunkt deren Heranziehung nicht befugt waren.

4. Versicherungssummen

- 4.1. Je Versicherungsfall stehen jene Deckungssummen gemäß Zertifikat zur Verfügung, mindestens aber mit der 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 Kostenpunkte - in jedem einzelnen Schadenfall 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 Gesetze 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.

- 4.1.1. Die Mindestversicherungssumme ist jene nach § 117 GewO von mindestens

- a) für Immobilienmakler EUR 100 000
- b) für Immobilitentreuhänder EUR 400.000
- c) Bauträger EUR 1.000.000.

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

- 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. u. 4.2.2. sowie die Kosten der Schadensbegutachtung, der Rechtsberatung des Versicherers oder des versicherten und der Schadensabwehr werden auf die Versicherungssumme gemäß Art.1 Pkt.6. angerechnet, vorbehaltlich des § 158c und des § 117 (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 Entschädigung und 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 Schadenersatzverpflichtungen ohne vorangehenden Zustimmung des Versicherers 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 tragen.

5. Vertragsgrundlagen

§ 117 GewO und die Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVBV) sowie – soweit hiervon abweichend – die Vereinbarungen im Rahmen der Police 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 Pflichtversicherung für den Immobilitentreuhänder besteht, finden folgende Bestimmungen Anwendung:

1. Die §§ 158c Abs. 1 bis Abs. 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 (9) unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.
4. Auf den gegenständlichen Vertrag ist österreichisches Recht anzuwenden.

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) gewerblich befugte ausgeübten angeführten 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 2000), die Anwendung finden können, oder Verletzung beruflicher Geheimhaltungspflichten bezieht;
 - 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 und ohne Verletzung von gesetzlichen Anmelde- oder sonstigen Pflichten oder Standesregeln tätig werden, soweit dafür nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht (Subsidiärdeckung).
- 6.3. In Ergänzung von Artikel 4 AVBV erstreckt sich der Versicherungsschutz nicht auf Haftpflichtansprüche, die dadurch entstanden sind, dass
- 6.3.1. die vorgenommenen Rechtsgeschäfte oder Handlungen oder Unterlassungen vorsätzlich gegen die guten Sitten, das Gesetz, Ausübungsverordnungen oder gegen die berufsständischen Ausübungsrichtlinien für Immobilienreuhänder 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 iS der §§ 365mff GewO bzw. der Richtlinie 2005/60/EG zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung sowie die 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;
 - 6.3.2. Garantie- und Erfolg Zusagen gemacht oder über den Wert von Sachen und Rechten Zusicherungen gemacht oder Auskünfte erteilt werden, es sei denn sie sind die Folge von fahrlässigen Tun oder Unterlassen im Zusammenhang mit von der Versicherungsnehmerin zu erstellenden Gutachten im Rahmen mit ihrer gewöhnlicherweise zu erbringenden Tätigkeit gem. Gewerbeordnung;
 - 6.3.3. Tätigkeiten für Auftraggeber ausgeführt werden, die mit dem Versicherten durch Personalunion, Gesellschaftsverhältnis oder Kapitalbeteiligung oder Stimmrechtsbindungsverträgen oder als Begünstigter von Stiftungen oder Trusts verbunden sind. Dies gilt jedoch nur im Ausmaß der jeweiligen Beteiligung;
 - 6.3.4. die Schweigepflicht absichtlich und bewusst verletzt oder Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse unbefugt verwertet werden;
 - 6.3.5. in Aussicht gestellte Renditen, Gewinnerwartungen, Entwicklungen und steuerliche Erwartungen nicht eingetroffen sind oder, dass Entscheidungen anstelle des zu beratenden Auftraggebers getroffen werden, insbesondere z.B. Ermessungsentscheidungen;
 - 6.3.6. unrichtige positive Aussagen zur bestimmten Nutzbarkeit oder Widmung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen getroffen werden, sofern keine Wert- bzw. Sachverständigengutachten zur Belegung eingeholt wurden; die Unterlassung entsprechender Aufklärung über Immobilien und deren Eigenschaften als Berufspflicht nach § 1299 ABGB an den Kunden ist jedenfalls versichert;
 - 6.3.7. Schätzungsgutachten ohne Bezug auf den Ertragswert der Immobilie abgegeben werden;
 - 6.3.8. Immobilienfondanteile vermittelt werden, für die keine Berechtigung zum öffentlichen Vertrieb in Österreich besteht oder die unter Verletzung von Bestimmungen des Kapitalmarktgesetzes vertrieben werden;
 - 6.3.9. Für die Verletzung von Vorschriften über Höchstprovisionen und Maximalentgelte oder die Zulässigkeit von Gebühren oder Spesensätzen und betreffend Ansprüche aus nicht berechtigten Entgelten oder betreffend die teilweise oder gänzliche Rückforderung von Provisionen oder Entgelten;
 - 6.3.10. Die Veruntreuung oder das Abhandenkommen von anvertrauten Vermögenswerten oder inkassierten oder verwahrten Geldern inklusive Fremdgeldern oder aus der rechtswidrigen Vermischung von Vermögenswerten betreffend verwaltete Immobilien oder der Verletzung zur Führung von Anderkonten je verwaltete Immobilien (z.B. wegen vorsätzlicher Verletzung der Pflichten zur Führung von Anderkonten)
 - 6.3.11. vorsätzlichen Pflichten nach Gesetz, Verordnungen, Auftrag oder Kundenweisung oder von Standesregeln verletzt wurden oder betreffend Ansprüche auf Rechnungslegung oder Information ohne damit zugefügten Vermögensschäden
 - 6.3.12. wegen Veruntreuung des Versicherten, Versicherungsnehmers oder seitens des Personals oder Erfüllungsgehilfen des Versicherungsnehmers oder anderer Personen, deren er sich bedient oder aus der Verwahrung von Vermögenswerten außerhalb der notwendigen Tätigkeiten einer Hausverwaltung nach § 117 (3) GewO.
 - 6.3.13. Ansprüche auf Erfüllung von Verträgen und die an die Stelle der Erfüllung tretende Ersatzleistung;
 - 6.3.14. Ansprüche auf Gewährleistung für Mängel
 - 6.3.15. Ansprüche, soweit sie aufgrund eines Vertrages oder einer besonderen Zusage über den Umfang der gesetzlichen Schadenersatzpflicht hinausgehen
 - 6.3.16. Ansprüche auf Rückforderung von Leistungen (Konditionen)

- 6.3.17. Ansprüche auf Ausföhlung anvertrauter Gelder oder Vermögenswerte, insbesondere betreffend Werte die nicht auf Anderkonten veranlagt wurden ,
- 6.3.18. Regressansprüche gegen und von Erfüllungsgehilfen
- 6.3.19. auf Erfüllung besonderer vertraglicher Zusagen
- 6.3.20. aus der vorsätzlichen Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher oder sich aus Ausübungs- oder Standesregeln ergebender Pflichten
- 6.3.21. aus der vorsätzlichen Mitwirkung von Steuerhinterziehung oder vorsätzlicher Verletzung von Abgaben- oder Beitragsvorschriften oder damit in Zusammenhang stehenden Melde- oder Erklärungs- oder Abfuhrpflichten.
- 6.3.22. Aus und in Zusammenhang mit der Verletzung von Pflichten zur Verhinderung von Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung
- 6.3.23. Aus Geschäften, die unter Bestechung von Machthabern, Vertretern oder Organen zustande gekommen sind
- 6.3.24. Aus Ansprüchen auf Schadensersatz , die inhaltlich Gewährleistungsansprüchen für verkaufte oder vermietete Immobilien oder Teilen davon oder Anteilen hieran gleichkommen, und aus der mangelhaften, verspäteten oder nicht bedungen Erfüllung vertraglicher Zusagen oder vertraglichen Verpflichtungen des Versicherungsnehmers selbst stammen (Objektmängel)
- 6.3.25. 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.

7. Örtlicher Geltungsbereich des Versicherungsschutzes

- 7.1. Abweichend von Art. 4. I. 1. AVBV gilt der Versicherungsschutz weltweit außer den U.S.A. und Kanada, wobei nur solche Schadenersatzansprüche versichert sind, die vor österreichischen Gerichten erwirkt werden oder erwirkt werden können. Auf den jeweiligen Einzelvertrag und alle anderen Bestimmungen findet österreichisches Recht Anwendung. Als in 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 verhindert oder erheblich behindert wird.
- 7.3. Der Versicherungsschutz ist nicht gegeben, wenn der Versicherte oder dessen Erfüllungsgehilfe für die schadensstiftende Tätigkeit oder Unterlassung zum Zeitpunkt der Tätigkeit oder Unterlassung nicht befugt war. Gleiches gilt bei Verwendung von nach geltenden Gesetzen Verordnungen oder Standesregeln nicht befugten eingesetzten oder sonst unbefugten Erfüllungsgehilfen.
- 7.4. Der Versicherungsschutz ist nicht gegeben, sofern sich der Anspruch auf Irrtumsanfechtung, als Folge der Ausübung von Rücktrittsrechten oder sonst die Rückforderung von nicht geschuldeten Leistungen, nicht aber auf Schadensersatz von 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 und 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 des Art. 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 1 Jahr, so gilt das Versicherungsverhältnis jedes Mal um 1 Jahr verlängert, wenn es nicht mindestens 1 Monate vor Ablauf der Vertragszeit von einem der Vertragsteile schriftlich gekündigt worden ist.

- 8.5. Kündigung im Versicherungsfall

8.5.1. Hat nach dem Eintritt des Versicherungsfalles der Versicherer seine Verpflichtung zur Leistung der Entschädigung dem Versicherungsnehmer gegenüber anerkannt, oder die Leistung der fälligen Entschädigung verweigert, so ist jeder Teil berechtigt, das Versicherungsverhältnis zur Hauptfälligkeit zu kündigen. Das gleiche gilt, wenn der Versicherer dem Versicherungsnehmer die Weisung erteilt, es über den Haftpflichtanspruch des Dritten zum Rechtsstreit kommen zu lassen.

8.5.2. Für die Kündigung finden die Regelungen des VVG Paragraph 158 ff sowie adhaesive Rechtsnormen Anwendung.

- 8.6. Konkurs, Ausgleich , Insolvenz oder Reorganisationsverfahren oder Geschäftsaufsicht über das Vermögen des Versicherungsnehmers oder des Versicherungsnehmers

- 8.7. Der Versicherer kann nach Eröffnung des Konkurses oder des Ausgleichsverfahrens oder eines Insolvenz oder Reorganisationsverfahren oder der Verhängung der Geschäftsaufsicht über das Vermögen des Versicherungsnehmers den Vertrag mit einer Frist von einem Monat kündigen.
- 8.8. Risikowegfall
- 8.8.1. 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.
- 8.8.2. Die Einschränkung der behördlichen Zulassung, Konzession oder Gewerbeberechtigung bewirkt die Einschränkung des Versicherungsvertrages auf den verbleibenden Umfang.
- 8.8.3. Wird der Versicherungsvertrag vorzeitig aufgelöst, so gebührt dem Versicherer die Prämie incl. allfälliger Unkosten nur für die bis dahin verstrichene Vertragslaufzeit.
- 8.8.4. 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 5 Jahren nach Beendigung des Versicherungsschutzes erfolgt.

Für den Fall der Vertragsbeendigung aufgrund von Tod, Erwerbsunfähigkeit, Gewerbeauflösung oder Eintritt in den Ruhestand des Versicherungsnehmers bzw. Mitversicherungsnehmers gilt diese Periode um weitere 5 Jahre vom Datum des Ablaufs der vorhergehenden 5 Jahre verlängert, sofern hierfür im Deckungszertifikat ausdrücklich die Mitversicherung unter dieser Klausel bestätigt wurde.

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 oder 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, ob der Deckungsumfang des Vorversicherers die konkrete Deckung umfasst hat oder nicht oder 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 (2) AVBV, trägt der Versicherungsnehmer bzw. Mitversicherungsnehmer von jeder Schadenersatzleistung und Kostenzahlung einen Betrag selbst bis maximal zur Höhe, der im Zertifikat vereinbart wurde. Im Falle von Haftpflichtansprüchen mehrerer Anspruchsteller aufgrund des gleichen Versicherungsfalles aufgrund derselben oder gleichartigen Fehlberatung, wird der Selbstbehalt den der Versicherungsnehmers bzw. Mitversicherungsnehmers gemäß Zertifikat zu tragen hat je 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 ein Selbstbehalt über den zuvor angeführten Mindestselbstbehalten mit dem Versicherungsnehmer vereinbart wurde, ist dieser höhere Selbstbehalt limitiert gem. §117GewO 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 |
| a) Immobilientreuhänger | 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 im Innenverhältnis 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 iS des § 117 GewO gegenüber dem Geschädigten.

- 11.3. Es gilt ein erweiterter Selbstbehalt bei unzutreffenden oder unvollständigen 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 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 des § 6 VersVG, soweit diese vorsätzlich erfolgte:

- 12.1. Der Versicherungsnehmer hat den Eintritt des Versicherungsfalles, nachdem er von ihm Kenntnis erlangt hat, dem Versicherer schriftlich unter umfassender Darstellung des Sachverhaltes anzuzeigen. Der Pflicht zur Anzeige des Versicherungsfalles wird genügt, wenn die Anzeige binnen 14 Tagen nach dem Zeitpunkt abgesendet wird, in 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 vom Geschehen den Versicherer 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.
- 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 entsprechende 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 VN als Obliegenheit alle aus öffentlichen Büchern oder öffentlichen Datenbanken abrufbare Informationen bei Angeboten von Liegenschaften oder Wohnungen dem Kunden schriftlich zur Verfügung zu stellen.
- 12.9. Weiters hat der VN als Obliegenheit dem Kunde anzuraten, Experte beizuziehen die die Bebauungsbestimmungen, Bau- oder Betriebsanlagenbewilligung von Liegenschaften eruieren und prüfen
- 12.10. Weiters hat der VN als Obliegenheit zu dokumentieren wie und von wem der dem Kunden weitergegebene Informationen über Liegenschaften oder Wohnungen erhalten hat, um eventuelle Regressansprüche sicherzustellen.

13. Prämienbemessung

Der Versicherungsnehmer hat dem Versicherte die für die Prämienbemessung notwendigen Teile seiner Steuerbescheide, Bilanzen oder Steuererklärungen des vergangene 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.

14. Prämienregulierung

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

Die **W. R. Berkley Insurance (Europe) Limited, London** ist zum Dienstleistungsverkehr berechtigter EWR-Versicherer in Österreich.

Sie schließen den Versicherungsvertrag mit den Versicherern über eine Zeichnungsagentur mit Abschlussvollmacht ("Coverholder") ab, deren Name und Anschrift wie folgt lautet:

HÖHER INSURANCE SERVICES GMBH
A-2486 Pottendorf
Doktor-Kraitschek-Gasse 4, A-2486 Pottendorf
www.hoeher.info

Anzeigen und Erklärungen des Versicherungsnehmers bzw. Mitversicherungsnehmer gelten dem Versicherer als zugegangen, wenn diese bei der o.a. Coverholder eingelangt sind. Der Coverholder ist zu deren unverzüglichen Weiterleitung an den Versicherer verpflichtet.

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 www.hoeher.info der Höher Insurance Services GmbH beschrieben und etwaige Änderungen aufgrund der Gesetzesänderungen dort präzisiert. Die Definitionen beziehen sich auf die genannten Gesetzesbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.