

Besondere Bedingung Nr. xxxx

Berufshaftpflichtversicherung von Immobilienmaklern und Immobilienverwaltern

Die Besondere Bedingung dient als Ergänzung zu den Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVBV)

1. **Versichertes Risiko:**

1.1 Versichert ist die Tätigkeit als Immobilienmakler (gemäß § 94 Ziff. 35 i.V.m. § 117 Abs. 2 GewO - BGBl. Nr. 194/1994 in der jeweils geltenden Fassung) im aufgrund von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Vorschriften zulässigen Umfang, insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Vermittlung, Beratung und Unterstützung bei der Vertragsgestaltung von Rechtsgeschäften über Kauf-, Verkauf-, Miet-, Pacht- Leasing- und Tauschverträgen von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen, Gebäuden, Wohnungen, Wohn- und Geschäftsräumen, auch dann, wenn diese Gebäude und Wohnungen noch nicht gebaut oder fertiggestellt sind und deren Errichtung im Gange oder geplant ist;
- die Vertragserrichtung durch Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge;
- die Durchführung von Bonitätsprüfungen;
- die Begründung von Wohnungseigentum;
- die außergerichtliche Tätigkeit als Gutachter und Sachverständiger
- Verwendung des Internets für die Geschäftsanbahnung und –abwicklung

Ebenfalls als versichert gilt die Vermittlung von hypothekarisch besicherten Darlehen (Hypothekenvermittlung) sowie die gelegentliche Vermittlung von Bauspargeschäften, sofern sie im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksvermittlung erfolgen.

1.2 Nur aufgrund besonderer Vereinbarung ist mitversichert die **Tätigkeit als Immobilienverwalter** (gemäß § 94 Ziff. 35 i.V.m. § 117 Abs. 3 GewO – BGBl. Nr. 194/1994 in der jeweils geltenden Fassung) im aufgrund von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Vorschriften zulässigen Umfang, insbesondere folgende Tätigkeiten:

- sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind, inklusive das Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen.
- im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;
- Durchführung von Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;
- Durchführung von einfachen Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten bei den von ihnen verwalteten Objekten
- Vertretung ihrer Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht, sofern kein Anwaltszwang besteht
- Vertragserrichtung durch Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge

2. **Personelle Erweiterungen**

Personell sind der Immobilienmakler/ -verwalter (das Immobilienmakler/ -verwalterunternehmen) als Versicherungsnehmer, die selbständigen und unselbständigen Mitarbeiter, gesetzliche Vertreter und sonstige tätige Personen versichert.

Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die persönliche Schadenersatzverpflichtung von Subunternehmern und Substituten.

3. Jahreshöchstleistung

Abweichend von Art. 3 AVBV beträgt die Höchstleistung des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres eingetretenen Versicherungsfälle das Dreifache der vereinbarten Versicherungssumme. Weiters steht die vereinbarte Versicherungssumme je mitversicherten selbständigen Submakler innerhalb eines Versicherungsjahres ein weiteres mal zur Verfügung. Bis zur Höhe der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestversicherungssumme entfällt die Begrenzung der Jahreshöchstleistung.

4. Örtlicher Geltungsbereich

Der Versicherungsschutz bezieht sich abweichend von Art. 4, Abschnitt I, Punkt. 1 AVBV auch auf Europa im geographischen Sinn. In Abänderung von Art. 4, Abschnitt I, Punkt. 1 AVBV bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf Haftpflichtansprüche,

4.1.1 wegen Verletzung oder Nichtbeachtung außereuropäischen Rechtes;

4.1.2 wegen einer im außereuropäischen Ausland vorgenommenen Tätigkeit.

Zu Art. 4, Abschnitt I, Punkt. 1 AVBV wird weiters festgehalten, dass kein Versicherungsschutz für Haftpflichtansprüche besteht, die vor außereuropäischen Gerichten geltend gemacht werden.

Der Versicherungsschutz ist nicht gegeben, wenn die Schadenermittlung, -regulierung oder Erfüllung sonstiger Pflichten des Versicherers durch Staatsgewalt, Dritte oder den Versicherungsnehmer verhindert wird.

5. Zeitlicher Geltungsbereich

In Abänderung zu Art. 2 AVBV gilt folgendes:

1. Wirksamkeit:

Die Versicherung erstreckt sich auf Verstöße, die während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes (Laufzeit des Versicherungsvertrages unter Beachtung der §§ 38 ff VersVG) eingetreten sind.

2. Vordeckung

Nur bei besonderer Vereinbarung, erstreckt sich der Versicherungsschutz auf Verstöße, die innerhalb von 3 Jahren vor Versicherungsbeginn eingetreten sind, sofern dem Versicherungsnehmer oder dem Versicherten der Verstoß vor Abschluss des Versicherungsvertrages nicht bekannt war bzw. nicht bekannt sein konnte.

3. Nachdeckung

In Ergänzung zu Art. 2 AVBV besteht Versicherungsschutz, wenn die Anspruchserhebung durch einen Dritten innerhalb von 5 Jahren nach Beendigung des Versicherungsvertrages erfolgt, soweit die (behauptete) Pflichtverletzung des Versicherungsnehmers in den zeitlichen Geltungsbereich des Versicherungsvertrages, inklusive Vordeckung, fällt.

Bei späterer Anspruchserhebung besteht Versicherungsschutz nur bei besonderer Vereinbarung. Dies gilt nicht für den Bereich der Pflichtversicherung, in diesem Bereich gilt § 158c VersVG.

6. Sachverständige

6.1 Nur aufgrund besonderer Vereinbarung bezieht sich der Versicherungsschutz auch auf die Tätigkeit 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).

6.2 Die Ausschlüsse gemäß Art. 4 AVBV werden erweitert auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Verzögerung bei der Erfüllung des Gutachtensauftrages.

6.3 Die Versicherungssumme ist mit der gesetzlich festgelegten Mindestpflichtversicherungssumme für Tätigkeiten gemäß Pkt. 1. begrenzt. Hier entfällt bis zur Höhe der gesetzlich vorgesehenen Mindestversicherungssumme die Begrenzung der Jahreshöchstleistung.

6.4 Für die gerichtliche Tätigkeit 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) besteht eine unlimitierte Nachhaftung.

7. Schadenersatzansprüche von Angehörigen

Art. 4, Abschnitt I, Punkt. 9 a) AVBV gilt gestrichen.

8. Gegenseitige Ansprüche aus gemeinsamen Immobiliengeschäften eines Immobilienmaklerbüros bzw. Immobilienverwalterbüros

Schadenersatzansprüche unter Immobilienmaklern/ Immobilienverwaltern eines Immobilienmakler- bzw. -verwalterbüros fallen ebenfalls unter den Versicherungsschutz, sofern diese Schadenersatzansprüche aus gemeinsamen, in diesem Versicherungsvertrag grundsätzlich versicherten Geschäften zweier oder mehrerer Immobilienmakler eines Maklerbüros bzw. zweier oder mehrerer –verwalter eines Verwalter- entstammen und die Schadenersatzansprüche an einen Versicherten nicht direkt vom Geschädigten oder vermeintlich Geschädigten, sondern im Regressweg von einem anderen, aus einem gemeinsamen Geschäft in Anspruch genommenen Immobilienmakler bzw. –verwalter erhoben werden.

9. Abwehrdeckung für den Vorwurf der wissentlichen Pflichtverletzung

Der Versicherungsschutz bezieht sich nicht auf Ansprüche wegen wissentlicher Pflichtverletzung oder wegen wissentlichem Abweichen von Gesetz, Vorschrift, Beschluss, Vollmacht oder sonstigen Weisungen (Art. 4, Abschnitt I, Punkt 3 AVBV).

Im Zweifel ist der Versicherer vorläufig zur gerichtlichen und außergerichtlichen Schadenabwehr verpflichtet.

Der Versicherer wird rückwirkend von seiner Leistungspflicht frei, wenn die wissentliche Pflichtverletzung im Sinne dieses Absatzes durch eigenes Eingeständnis, Vergleich, behördliche oder gerichtliche Entscheidung rechtskräftig festgestellt.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt im Rahmen der vereinbarten Versicherungssumme EUR 50.000,00.

10. Bestklausel

Werden die diesem Versicherungsvertrag zugrunde liegenden Allgemeinen Bedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVBV) sowie Besonderen Bedingungen innerhalb der Rahmenvertragsvereinbarung im Laufe der Vertragsdauer, wenn auch nur in Einzelpunkten, zugunsten des Versicherungsnehmers geändert, so gelten sie in diesem Umfang auch für bereits auf Basis dieser Rahmenvertragsvereinbarung zustande gekommenen Versicherungsverträge.

11. Subsidiarität

1. Besteht Versicherungsschutz aus einem anderen Versicherungsvertrag, dann wird aus gegenständlichem Versicherungsvertrag keine Leistung erbracht; dies gilt unabhängig davon, ob aus dem anderen Versicherungsvertrag tatsächlich eine Leistung zu erbringen ist.

2. Diese Regelung kommt dann nicht zur Anwendung, wenn

2.1 die Bedingungen dieses Versicherungsvertrages über die Bedingungen des/der anderen Versicherers hinausgehen (Konditionsdifferenz);

2.2 die Versicherungssummen des/der anderen Versicherungsverträge nicht ausreichen (Summendifferenz);

2.3 die Versicherungssumme des/der anderen Versicherungsverträge bereits erschöpft ist/sind (Ausfallschutz);

2.4 der Leistung aus dem anderen Versicherungsvertrag/ den anderen Versicherungsverträgen

Verletzungen von Obliegenheiten entgegenstehen, welche für den auf Basis dieser Rahmenkonditionsvereinbarung zustande gekommenen Versicherungsvertrag nicht vorliegen. Ausgenommen sind jedoch Obliegenheitsverletzungen im Zusammenhang mit eigenen anderen Versicherungsverträgen des Versicherungsnehmers. In diesen Fällen gilt Versicherungsschutz jedenfalls nur in den in den Punkten 11.2.1 bis 11.2.3 beschriebenen Fällen.

12. Schiedsgericht

Der Spruch eines Schiedsgerichtes zu Fragen der Haftung des Versicherungsnehmers dem Grunde und/oder der Höhe nach ist für die Leistungspflicht des Versicherers im Rahmen dieses Versicherungsvertrages verbindlich, sofern dem Schiedsgerichtsverfahren die Regelungen gemäß §§ 577 ff ZPO zugrunde liegen.

13. Schadenanzeige

Art. 5, Abs. 2, 2. Satz AVBV lautet:

... wenn die Anzeige binnen 3 Monaten nach dem Zeitpunkte abgesendet wird, in dem ...

14. Selbstbehalt

Abweichend von Art. 3, Punkt. 2 AVBV beträgt der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers in jedem Versicherungsfall EUR 500,00