

# Besondere Bedingung Nr. 7902

## Berufshaftpflichtversicherung von Immobilienmaklern

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

### 1. Versichertes Risiko:

Versichert ist die Tätigkeit als Immobilienmakler im aufgrund von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Vorschriften zulässigen Umfang.

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.

Insbesondere sind folgende Tätigkeiten versichert:

- 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

Für die Tätigkeit als gerichtlicher Sachverständiger (gemäß § 2a SDG 1975 - Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher, BGBl. Nr. 137/1975 in der jeweils geltenden Fassung) wird auf Punkt. 6 dieser Besonderen Bedingung verwiesen.

### 2. Personelle Erweiterungen

Personell sind der Immobilienmakler (das Immobilienmaklerunternehmen) als Versicherungsnehmer, die selbständigen und unselbständigen Mitarbeiter, gesetzliche Vertreter und sonstige tätige Personen (u.a. Subunternehmer, Substitute, Krankheits- und Urlaubsvertreter) versichert.

Nur bei besonderer Vereinbarung, erstreckt sich der Versicherungsschutz 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 vorgesehenen 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:

### 5.1 Wirksamkeit:

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

### 5.2 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.

### 5.3 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 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 Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf 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).

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 Maklerbüros

Schadenersatzansprüche unter Immobilienmaklern eines Maklerbüros fallen ebenfalls unter den Versicherungsschutz, sofern diese Schadenersatzansprüche aus gemeinsamen, in diesem Versicherungsvertrag grundsätzlich versicherten Geschäften zweier oder mehrerer Makler eines Maklerbüros 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 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**

11.1 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.

11.2 Diese Regelung kommt dann nicht zur Anwendung, wenn

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

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

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

11.2.4 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 10.2.1 bis 10.2.3 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