

MSc Program

Die approved Originalversion dieses Diploms oder Masterarbeit ist in der
Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich
(<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the
main library of the Vienna University of Technology
(<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/>).



CONTINUING
EDUCATION
CENTER

MECHANISMEN ZUR VERMÖGENSSICHERUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Ao.Univ.Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Claudius A. Grassl, BA

9106200

Wien, 15.01.2010

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CLAUDIUS A. GRASSL, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "MECHANISMEN ZUR VERMÖGENSSICHERUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT", 64 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.01.2010



Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	Seite III
1. Einleitung	Seite 1
2. Methodik	Seite 4
3. Sicherung der vom Treuhänder gesteuerten Rücklage	Seite 6
3.1. Untersuchung der gesetzlichen Bestimmungen im WEG zur Rücklage	Seite 6
3.1.1. <i>Bezug habende gesetzliche Bestimmungen im WEG zur Rücklage</i>	Seite 6
3.1.2. <i>Allgemeine Beurteilung der gesetzlichen Bestimmungen im WEG zur Rücklage</i>	Seite 12
3.1.3. <i>Interpretation der im WEG enthaltenen Schutzbestimmungen zum Nachweis des Vorhandenseins der Rücklage</i>	Seite 13
3.1.4. <i>Untersuchung der im WEG § 34 Abs. 1 enthaltenen Bestimmungen zum Nachweis des Vorhandenseins der Rücklage</i>	Seite 14
3.2. Untersuchung sonstiger gesetzlicher Bestimmungen	Seite 17
3.2.1. <i>Untersuchung des § 117 Abs. 7 bis 10 GewO auf seine Wirksamkeit gegen Vermögensschäden der EG aus der widmungswidrigen Verwendung von Rücklagen durch Immobilientreuhänder</i>	Seite 23
3.3. Untersuchung freiwilliger Initiativen der Immobilientreuhänder zur Treuhandsicherung	Seite 25
3.3.1. <i>Der Ehrenkodex des ÖVI</i>	Seite 25
3.3.2. <i>Das „Treuhändergütesiegel“ der WKS</i>	Seite 27
3.3.3. <i>Der „Härtefonds“ der WKO</i>	Seite 29
3.4. Zusammenfassende Beurteilung der vorhandenen Sicherungsmechanismen gegen Vermögensschäden der EG	Seite 32
3.5. Anzustrebende Novellierungen im WEG	Seite 34
4. Sicherung des kontinuierlichen Mittelzuflusses aus monatlichen Wohnbeiträgen	Seite 36
4.1. Untersuchung der gesetzlichen Bestimmungen im WEG zur Einbringlichmachung fälliger Wohnbeiträge	Seite 39
4.1.1. <i>Bezug habende gesetzliche Bestimmungen im WEG</i>	Seite 39
4.1.2. <i>Allgemeine Beurteilung der gesetzlichen Bestimmungen im WEG zur Einbringlichmachung fälliger Wohnbeiträge</i>	Seite 42
4.2. Untersuchung sonstiger gesetzlicher Bestimmungen zur Einbringlichmachung fälliger Wohnbeiträge	Seite 44
4.2.1. <i>Das Exekutionsverfahren</i>	Seite 44
4.2.2. <i>Praktische Probleme bei der Forderungsbefriedigung durch Zwangsversteigerung</i>	Seite 47
4.2.3. <i>Alternativen und begleitende Maßnahmen zur Zwangsversteigerung</i>	Seite 52
4.3. Zusammenfassende Beurteilung der gesetzlichen Bestimmungen zur Einbringlichmachung fälliger Wohnbeiträge	Seite 55
4.4. Anzustrebende Novellierungen im WEG	Seite 57
5. Schlussfolgerungen	Seite 58
Zusammenfassung/Executive Summary	Seite 62
Literaturverzeichnis	Seite 65
Abbildungsverzeichnis	Seite 66
Anhang 1: Antrag Mag, Johann Maier vom 28.09.2005	
Anhang 2: Vermögensschaden-Haftpflichtpolizze für Immobilientreuhänder gemäß § 117 Abs. 7 - 10 GewO	
Anhang 3: Rahmenvereinbarung WKO - Fachverband der Immobilientreuhänder	
Anhang 4: Allgemeine und ergänzende allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung des Versicherungsverbandes Österreich 2005	

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AußStrG	.....	Außerstreitgesetz
BGBI.	.....	Bundesgesetzblatt
EG	.....	Eigentümergeinschaft
EO	.....	Exekutionsordnung
ETG	.....	Eigentümergeinschaft
GewO	.....	Gewerbeordnung
idgF	.....	in der geltenden Fassung
iSd	.....	im Sinne des
MRG	.....	Mietrechtsgesetz
ÖVI	.....	Österreichischer Verband der Immobilitreuhänder
StGB	.....	Strafgesetzbuch
u.v.m.	.....	und vieles mehr
VersVG		Versicherungsvertragsgesetz
WE	.....	Wohnungseigentümer
WEG	.....	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	.....	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WKO	.....	Wirtschaftskammer Österreich
WKS	.....	Wirtschaftskammer Salzburg

1. EINLEITUNG

Wohnen steht in unserer Gesellschaft bei der Bedürfnisbefriedigung je nach Studie nach Nahrung an der zweiten oder nach Nahrung und Kleidung an der dritten Stelle. Unbestritten steht somit fest, dass Wohnen als Grundbedürfnis einzustufen ist und einen dementsprechenden Wirtschaftsfaktor darstellt.

Im Zuge der Betrachtung des Wohnens als Wirtschaftsfaktor stellt sich zwangsläufig die Frage nach einer Segmentierung; diesfalls ist Wohnen wohl in der Betrachtung der möglichen Rechtsverhältnisse primär in Eigentum und entgeltliche Gebrauchsüberlassung zu unterteilen. Das Segment der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung kennt eine Unzahl darunter stehender Formen einschließlich der offensichtlichsten von Miete über Pacht bis Leasing, welche in verschiedensten Rechtskonstruktionen zu unterschiedlichsten Vertragsgestaltungen führen. Das Segment des Eigentums ist wohl primär in Alleineigentum und Miteigentum zu unterteilen, zweiteres in ideelles und „zugeordnetes bzw. abgegrenztes“ Eigentum, also das Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum wird in Österreich mit großem Nachdruck forciert, teils in voller Absicht, teils jedoch auch unbeabsichtigt bzw. zufällig. Das stark beworbene Modell der Vorsorgewohnung mag als Beispiel für die beabsichtigte Förderung des Wohnungseigentums dienen, die v.a. im Vollanwendungsbereich des MRG bestehenden rechtlichen Einschränkungen der Ertragsfähigkeit der Investition des Vermieters werden wohl eher zufällig das Wohnungseigentum fördern, indem diese einen Investor fast gezwungenermaßen vor die Entscheidung stellen, nur den gesetzlich vorgesehenen Ertrag oder nach Begründung von Wohnungseigentum und Verkauf den am Markt erzielbaren Erlös zu erwirtschaften. Im Vollanwendungsbereich des MRG fällt diese Entscheidung jedenfalls immer öfter zu Gunsten des Verkaufs aus, das Modell „wholesale to retail“ gewinnt ständig Popularität.

Neben den rein wirtschaftlichen, sohin zahlenorientierten Entscheidungskomponenten stärken noch zwei weitere Faktoren das Wachstum des Wohnungseigentumsmarktes: Zum einen ist vor allem in Ostösterreich im Gegensatz zu vielen vergleichbaren Märkten der Anteil der Eigentumswohnungen

noch immer relativ gering, zum anderen stellen sich bei vermietenden Immobilieninvestoren gewisse Zweifel an der Rechtssicherheit ihrer Investition ein, wenn z.B. eine (mittlerweile ehemalige) Justizministerin die Begrenzung der Zuschläge zum Richtwertzins mit maximal 50% fordert und damit in besten innerstädtischen Lagen im Vollarwendungsbereich des MRG einen Richtwertzins von dann höchstens EUR 7,1 je Quadratmeter und Monat; ein Betrag, der wohl jedem Eigentümer einer entsprechenden Liegenschaft in sehr gute Lage in Wien die Vermietung zu Wohnzwecken als nachhaltig unattraktiv erscheinen lassen würde. Auch die WRN 2009 leistet im Zusammenhang mit dem Richtwertzins wieder ihren Beitrag zur „gefühlten“ Rechtssicherheit: Die bisher jährliche Indexanpassung der Richtwerte erfolgt nunmehr nur noch jedes zweite Jahr. Sollten die mittlerweile zahlreich auftretenden Auguren, die wegen der krisenbedingten Geldmengenerhöhung für die Zukunft galoppierende Inflationsraten voraussagen, Recht behalten, werden die Vermieter dadurch weitere Einbußen hinnehmen müssen.

Der Verfasser vermutet als Schlussfolgerung aus seinen obigen Ausführungen, dass das Marktsegment Wohnungseigentum auch weiterhin stark wachsen wird. Gerne wird in diesem Zusammenhang jedoch auch oder vor allem von der wichtigsten Zielgruppe, den privaten Wohnungskäufern übersehen, dass „funktionierendes“ Wohnungseigentum erstens einer sehr komplexen sowie eine Unzahl von Eventualitäten berücksichtigenden Regelung bedarf und zweitens diese Regelungen auch angewendet werden müssen.

Zur Klarstellung möchte der Verfasser ausdrücklich betonen, dass er die Tendenz zum Wohnungseigentum als ausgesprochen positiv sieht, insbesondere als die Anschaffung von Wohnungseigentum im Gegensatz zur Miete grundsätzlich vermögensbildend wirkt.

Der Verfasser ist in seiner Funktion als Immobilientreuhänder, hier als Hausverwalter von Wohnungseigentümergeinschaften allerdings während seiner nunmehr fünfzehnjährigen Tätigkeit mit bedauerlicherweise wiederkehrenden Problemstellungen hinsichtlich der Liquidität von Eigentümergeinschaften konfrontiert, die seines Erachtens durch Novellierungen des WEG zumindest gemindert werden könnten.

Im Zuge der genauen Erörterung wird sich daher konkretisieren, in welchen Bereichen nach wie vor Novellierungsbedarf besteht. So sieht zum Beispiel der Gesetzgeber die Kontrolle des Verwalters durch den oder die Wohnungseigentümer durch Beleg- und Konteneinsicht als ausreichend an. Dieser Ansicht widerspricht der Verfasser. Verwalter verfügen heute treuhändig über beträchtliche Vermögen, insbesondere durch die Verwaltung der Rücklagen. Weiterführende Meldepflichten zur Sicherung des Gemeinschaftsvermögens und damit der Liquidität werden daher u.a. zu den zu erörternden Verbesserungsmaßnahmen zählen.

Ebenso problematisch hat sich in der Praxis oft ein vermietender Eigentümer mehrerer Einheiten oder der (ehemalige) Mehrheitseigentümer erwiesen, der nach teilweisem Abverkauf noch über einen beträchtlichen, meist auf Grund von „Altmietverträgen“ nahezu ertraglosen Anteil verfügt und seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Zwar hat der Gesetzgeber hier dankenswerterweise die Möglichkeit zur Anmerkung des Vorzugspfandrechts nach § 27 WEG 2002 eingeräumt, sodass ein endgültiger Forderungsausfall grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die Tilgung des Rückstands an die Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt jedoch in vielen Fällen erst mehrere Jahre nach dessen Entstehen und stellt die Eigentümergeinschaft bzw. deren Treuhänder in der Zwischenzeit oft vor nahezu unlösbare Probleme. Auch in diesem Fall könnte eine weitere Novellierung, wie in dieser Arbeit abgehandelt, Abhilfe schaffen. Es sollte hierzu bedacht werden, dass jede Eigentümergeinschaft, welche aus der Parifizierung eines Althauses entsteht, mit einem (Mehrheits-)Eigentümer beginnt.

2. METHODIK

Die Wege zur Sicherstellung des angesparten Vermögens und des ständigen Mittelzuflusses einer Eigentümergemeinschaft werden in zwei Themenschwerpunkten abgehandelt.

In Kapitel 3 wird Themenschwerpunkt 1 erörtert, der sich mit Wegen zur Sicherung des Vermögens in der zwingend anzusparenden vom bestellten Treuhänder verwalteten und veranlagten Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 befasst. Hier werden zum einen die bereits jetzt geltenden gesetzlichen Regelungen des WEG zur Sicherung der Rücklage auf ihre Wirksamkeit untersucht. Allenfalls anstreichende Rechtsmaterien, hier in concreto die kürzlich novellierte Gewerbeordnung für Immobilientreuhänder werden in diese Untersuchung natürlich einbezogen. Zum anderen werden aber auch weitergehende freiwillige Initiativen von Vereinen oder Kammern auf ihre Tauglichkeit durchleuchtet, allenfalls nicht ausreichende gesetzliche Bestimmungen zu ersetzen. Durch die aus den oben angeführten Betrachtungen bedingten Schlussfolgerungen werden schließlich konkrete Forderungen zur Notwendigkeit der Novellierung des WEG erhoben.

Ergänzend zu den Recherchen und Ausführungen des Verfassers wurden auch Stellungnahmen des Geschäftsführers des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO Mag. Gottfried Rücklinger und des Abgeordneten zum Nationalrat Mag. Johann Maier eingeholt und eingearbeitet.

Themenschwerpunkt 1 behandelt somit das Verhältnis des Treuhänders zur Eigentümergemeinschaft, insbesondere also die Absicherung der Eigentümergemeinschaft gegen allfällige Malversationen des Treuhänders.

Themenschwerpunkt 2 erörtert in Kapitel 4 die Wege zur Sicherung des ständigen Mittelzuflusses der Eigentümergemeinschaft, also Wege zur Vermeidung längerfristiger Zahlungsausfälle aus monatlichen Wohnbeiträgen einzelner Eigentümer. Auch hierzu werden die bereits jetzt geltenden gesetzlichen Regelungen im WEG auf ihre Wirksamkeit zu untersuchen sein und mittels einer genaueren Auseinandersetzung mit der Exekutionsordnung auch festzustellen

sein, ob Forderungen gegen säumige Wohnungseigentümer rasch genug einbringlich gemacht werden können, um unzumutbare Belastungen für die Wohnungseigentümergeinschaft zu vermeiden. Die zeitliche Analyse tatsächlich betriebener Zwangsversteigerungsverfahren soll helfen, den potentiellen Schaden für die Gemeinschaft zu quantifizieren, um eine die Notwendigkeit einer Novellierung des WEG feststellen zu können. Allfällige weiterführende gesetzliche Regelungen im Rahmen einer dann vorzuschlagenden Novellierung werden auch hier als Lösungsvorschlag konkret ausgeführt.

Ergänzend zu den Recherchen und Ausführungen des Verfassers wurde auch bei diesem Themenschwerpunkt eine Stellungnahme des Geschäftsführers des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO Mag. Gottfried Rücklinger eingeholt und eingearbeitet.

Themenschwerpunkt 2 behandelt somit das Verhältnis des einzelnen Eigentümers zur Eigentümergeinschaft, insbesondere die Sicherstellung eines möglichst gleichmäßigen Mittelzuflusses in das Gemeinschaftsvermögen.

3. PROBLEMSTELLUNG: SICHERUNG DER VOM TREUHÄNDER GESTIONIERTEN RÜCKLAGE

Untersucht werden die gesetzlichen Regelungen idgF zur Rücklage, insbesondere welche Mechanismen diese Regelungen vorsehen, um Malversationen des Treuhänders zu erschweren oder frühzeitig zu offenbaren. Da Rücklagen nahezu ausschließlich von Treuhändern verwaltet werden, wird nur auf diesen Fall Bezug genommen. Die auch denkbare Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft *durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer* gemäß § 18 Abs. 3 Z 2 lit a findet in der Praxis kaum Anwendung und bleibt daher unberücksichtigt.

3.1. UNTERSUCHUNG DER GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN IM WEG ZUR RÜCKLAGE

3.1.1. Bezug habende gesetzliche Bestimmungen im WEG zur Rücklage

§ 31 WEG Rücklage„(1) *Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene **Rücklage** zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der **Rücklage** ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.*

*(2) Die **Rücklage** ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.*

*(3) Bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags hat der Verwalter ohne Verzug über die **Rücklage** Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben. Wird der Verwaltungsvertrag durch das Gericht aufgelöst, so ist dem Verwalter die Herausgabe des festgestellten Überschusses binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung aufzutragen.*

*(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 32 Abs. 6) können gesonderte **Rücklagen** gebildet werden.“¹*

Die Bildung der Rücklage ist für die Wohnungseigentümer mit der Zielsetzung der Vorsorge für künftige Aufwendungen sohin zwingend. Die Betragshöhe bemisst sich an den voraussichtlich notwendigen Aufwendungen. Es darf angemerkt werden, dass die voraussichtlich notwendigen Aufwendungen in der Regel zu gering eingeschätzt werden, weil sehr oft nur auf erwartete Aufwendungen aus laufenden Instandhaltungen abgezielt wird. Tatsächlich sollte die Rücklage jedoch so dotiert werden, dass diese mit entsprechender Planung auch Aufwendungen für Instandsetzungen und Verbesserungen decken kann. Als Beispiel sei hier die Feststellung des Justizausschusses zum WEG 2002 angeführt, wonach die Beitragshöhe auch die allenfalls notwendige thermische Sanierung eines Gebäudes berücksichtigen sollte.

Grundsätzlich unterliegt die Rücklage jedoch keiner besonderen Zweckbindung sondern kann für alle liegenschaftsbezogenen Aufwendungen herangezogen werden.

§ 20 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

*„(2) Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur **Rücklage** sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben sind.“²*

Auf Grund der vermuteten Kompetenz verpflichtet der Gesetzgeber in weiterer Folge den Verwalter, jährlich eine Prognose über zukünftige Aufwendungen abzugeben. Selbstverständlich unterliegt der Verwalter hierbei einem gewissen

¹ Würth et al. 2007: 296

² Würth et al. 2007: 282

Interessenkonflikt: Eine realistische Einschätzung der zukünftigen Aufwendungen für laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung bedingt bei seriöser Betrachtung im Regelfall eine deutliche Anhebung der monatlichen Beiträge. Gleichzeitig darf der Verwalter davon ausgehen, dass Wohnungseigentümer, insbesondere vermietende Wohnungseigentümer einer Anhebung im Grundsatz jedoch eher ablehnend gegenüber stehen.

§ 28 WEG Ordentliche Verwaltung„(1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

(...)

die Bildung einer angemessenen **Rücklage** (§ 31)

(...)“³

Diese - menschlich durchaus nachvollziehbare - Aversion gegen „hohe“ monatliche Fixkosten kann bei einem entsprechenden diese Aversion abbildenden Mehrheitsbeschluss zur Festsetzung eines Rücklagenbeitrags in unzureichender Höhe tatsächlich problematisch werden, insbesondere da der Gesetzgeber dem als kompetent vermuteten Verwalter im Gegensatz zum Wohnungseigentümer kein Antragsrecht auf gerichtliche Feststellung der angemessenen Rücklage einräumt.

In Zusammenhang mit der oft zu geringen Dotierung der Rücklage soll nicht unerwähnt bleiben, dass der Politik diese Problemstellung offenkundig durchaus bewusst ist. Im Regierungsprogramm für die laufende XXIV. Gesetzgebungsperiode findet sich daher folgerichtig im Kapitel „Inneres, Justiz und Landesverteidigung“ der Abschnitt D „Wohnrecht“, in welchem gemäß Punkt D.5. von SPÖ und ÖVP vereinbart wurde:

„Festlegung einer Mindestrücklage im WEG unter Berücksichtigung von Alter und Erhaltungszustand des Hauses, die allerdings dispositiv sein muss.“

³ Würth et al. 2007: 291

Da politische Willensbekundungen stets auf ihre Ernsthaftigkeit untersucht werden sollten, kann dies auch hier nicht unterlassen werden. Das Wort „dispositiv“ beschreibt gemäß Langenscheidts Fremdwörterbuch im rechtlichen Zusammenhang „eine rechtliche Regelung, die durch Vereinbarung der Vertragsparteien verändert werden kann“. Die Vertragsparteien, in diesem Zusammenhang also die Wohnungseigentümer, sollen bei Umsetzung des Regierungsabkommens in diesem Punkt sohin eine allfällig gesetzlich festgelegte Mindestrücklage durch Vereinbarung in ihrer Höhe wiederum verändern können. Eine maßgebliche Änderung ohnehin geltender Bestimmungen ist hierin wohl nur schwer zu erblicken.

§ 18 WEG Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft

„(1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. (...) Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

*(4) Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die **Rücklage** (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.“⁴*

Die ausreichende Speisung und Sicherung der Rücklage als Vermögen und daher Haftungsmasse für Forderungen gegen die WEG dient jedoch in letzter Konsequenz auch der Vermeidung der Inanspruchnahme des einzelnen Wohnungseigentümers aus seiner subsidiären Ausfallhaftung.

§ 29 WEG Außerordentliche Verwaltung

„(2) Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

1. die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder

⁴ Würth et al. 2007: 277f

2. die Kosten der Veränderung - unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten - nicht aus der **Rücklage** gedeckt werden könnten.

(3) Eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus dem Grund des Abs. 2 Z 2 hat nicht stattzufinden, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der **Rücklage** allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.“⁵

Auch § 29 verdeutlicht, wie wichtig die rechtzeitige und ausreichende Dotierung der Rücklage tatsächlich ist. Schließlich kann ein Wohnungseigentümer die gerichtliche Aufhebung eines Beschlusses der außerordentlichen Verwaltung fordern, sofern die Kosten der Veränderung nicht in der Rücklage gedeckt sind. Da daneben auch noch andere „absehbar anfallende Erhaltungsarbeiten“ gedeckt sein müssen, ist der Argumentation in einem solchen Antrag auf Beschlussaufhebung einiger Spielraum eingeräumt. Der in Abs. 3 postulierte „eindeutige Vorteil für alle Wohnungseigentümer“ ist wohl ebenfalls erst einmal festzustellen.

§ 30 WEG Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers

„(1) Jeder Wohnungseigentümer kann - über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus - mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass (...)

2. eine angemessene **Rücklage** gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,

3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die **Rücklage** nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten

⁵ Würth et al. 2007: 293

*gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist, (...)*⁶

Wie bereits oben angeführt, kommt jedem Wohnungseigentümer das Antragsrecht zu, die Einhebung der Rücklage gerichtlich durchzusetzen bzw. die Angemessenheit der Höhe der einzuhebenden Rücklagebeiträge gerichtlich feststellen zu lassen.

§ 32 WEG Aufteilung der Aufwendungen

*„(1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur **Rücklage** sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht aber ein vor Wohnungseigentumsbegründung über ein wohnungseigentumstaugliches Objekt geschlossener Hauptmiet- oder Nutzungsvertrag (§ 1 Abs. 1 MRG, § 13 WGG) nach diesem Zeitpunkt weiter, so sind - soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist - nur die Beiträge zur **Rücklage** sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung nach der Regelung des ersten Satzes, die übrigen Aufwendungen jedoch nach dem Aufteilungsschlüssel zu tragen, der für das vor Wohnungseigentumsbegründung eingegangene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist; hinsichtlich der diesem Aufteilungsschlüssel unterliegenden Aufwendungen kann jeder Wohnungseigentümer eine Überprüfung der Aufteilung gemäß § 37 MRG beziehungsweise § 22 WGG beantragen.*

*(2) Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel (...) festlegen; (...)*⁷

⁶ Würth et al. 2007: 293f

⁷ Würth et al. 2007: 296f

3.1.2. Allgemeine Beurteilung der gesetzlichen Bestimmungen im WEG zur Rücklage

Die in § 31 WEG idgF geregelte Rücklage stellt ein unbedingt verpflichtendes Ansparsystem im WEG dar. Sie soll dem einzelnen Wohnungseigentümer Gewähr dafür bieten, dass die auf eine Liegenschaft entfallenden Aufwendungen gedeckt oder diesbezügliche Zahlungsausfälle vermieden werden können.

Die Wohnungseigentümer, also ausnahmslos alle Wohnungseigentümer haben gemäß § 31 Abs. 1 die Rücklage zu bilden. Die Rücklage ist sohin von den Wohnungseigentümern mangels einstimmiger Vereinbarung eines anders lautenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs. 1 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile gemäß § 32 Abs. 2 zu tragen und bildet gemäß § 18 Abs. 4 den Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft, auf den Gläubiger als primäres Exekutionsobjekt greifen können.

Die Rücklage ist gemäß § 31 Abs. 2 auf einem auf die Eigentümergemeinschaft lautenden, für jeden WE einsehbaren, gesonderten Konto oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto anzulegen sowie fruchtbringend, also verzinst zu veranlagen.

Die Festsetzung der Höhe der Rücklage kann

- a) durch den bestellten Verwalter
- b) durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs. 2
- c) durch entsprechende Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag
- d) durch Sachbeschluss des Außerstreitrichters auf Antrag eines oder mehrerer Wohnungseigentümer gemäß § 30 Abs. 2

erfolgen.

Der Höhe nach soll die Rücklage gemäß § 31 Abs. 1 „angemessen“ sein, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (z.B. etwaige künftige Sanierungen) Bedacht genommen werden muss. Damit kommt dem Verwalter eine zentrale Stellung zu, da er (vor allem im Hinblick auf die Pflicht zur Legung einer jährlichen Vorausschau) die Rücklagenbildung entsprechend der künftig

erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen zu beurteilen und in diesem Sinne zu bemessen hat.

Der Gesetzgeber räumt der unbedingten sowie umfangreich und detailliert geregelten Bildung der Rücklage - völlig zu Recht - eine solche Bedeutung bei, dass die Eigentümergemeinschaft den Verwalter nicht einmal mit einstimmigen Beschluss dazu zwingen kann, die Einhebung der Rücklage zu unterlassen oder auszusetzen. § 20 Abs. 1 regelt hierzu eindeutig, dass der Verwalter gesetzwidrige Weisungen der Wohnungseigentümer nicht zu befolgen hat.

3.1.3. Interpretation der im WEG enthaltenen Schutzbestimmungen zum Nachweis des Vorhandenseins der Rücklage

Verwalter von Wohnungseigentum gestionieren verpflichtetermaßen Treuhandgelder in teilweise beträchtlicher Höhe, weswegen die umfangreichen gesetzlichen Bestimmungen auch auf Schutzvorkehrungen zur Vermögenserhaltung gegen allenfalls treulos handelnde Verwalter zu untersuchen sind. Nicht untersucht werden hier die drohenden strafrechtlichen Konsequenzen nach § 153 StGB und die Regelungen des ABGB zum Schadenersatz, welche ohnehin oftmals mangels Vermögen des Schädigers ins Leere gehen. Der Schwerpunkt liegt daher in der verbesserten Prävention gegen eine allfällige zweckwidrige Verwendung von Rücklagen.

Erstaunlicherweise ist bei Analyse sämtlicher Bestimmungen des WEG zur Rücklage festzustellen, dass seitens des Treuhänders während der aufrechten Treuhandschaft kein aktiver Nachweis über das Vorhandensein des Treuhandgelder zu erbringen ist. § 31 Abs. 2 setzt vielmehr das aktive Vorgehen des Wohnungseigentümers durch Konteneinsichtnahme voraus, wobei dieser zumindest bei Veranlagung auf einem Anderkonto des Treuhänders auf die Kooperation, sprich Gewährung der Einsichtnahme oder im Falle der Verweigerung des Treuhänders auf die Rechtsdurchsetzung im Außerstreitverfahren nach § 52 WEG und AußStrG angewiesen ist.

§ 31 Abs 2 WEG

*„Die **Rücklage** ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.“⁸*

Bei einem vom Treuhänder gesteuerten Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft kann der Wohnungseigentümer hingegen unter Nachweis seiner Eigentümerstellung auch direkt von der kontoführenden Bank Auskunft begehren. Hierzu ist allerdings festzuhalten, dass in der Praxis nur ein geringer Bruchteil der Rücklagen auf Eigenkonten veranlagt ist.

3.1.4. Untersuchung der im WEG § 34 Abs. 1 enthaltenen Bestimmungen zum Nachweis des Vorhandenseins der Rücklage

Der § 34 WEG idGF regelt insbesondere das „wann und wie“ der Rechnungslegungspflicht des Vermieters. Hier ist der wie folgt lautende Abs. 1 auf seine Schutztauglichkeit zu untersuchen:

„Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrücke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.“⁹

Die Abrechnung, also auch jene über die Rücklage ist dem Wohnungseigentümer sohin zu übermitteln und es ist ihm Einsicht in die Belege zu gewähren, wobei die

⁸ Würth et al. 2007: 296

⁹ Würth et al. 2007: 299

Einsichtnahme wiederum ein aktives Vorgehen zumindest eines Wohnungseigentümers bedingt. In der ständigen Rechtsprechung wurden zu den Themen Umfang, inhaltliche Richtigkeit, Aufbau einer Belegsammlung u.v.m. seit Bestehen des WEG unzählige Entscheidungen getroffen. Exemplarisch, weil auch früher ergangene Entscheidungen zusammenfassend, sei hier die Entscheidung des OGH vom 21.12.1093 zur Geschäftszahl 5 Ob 108/93 herausgegriffen. In der ausführlichen Begründung werden die Anforderungen an die den Wohnungseigentümern zu legende Abrechnung wie im folgenden Auszug ersichtlich detailliert festgelegt:

„Eine Abrechnung entspricht dann den gesetzlichen Anforderungen, wenn sie den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern jene Informationen liefert, die sie für eine zielführende Kontrolle der Verwaltungstätigkeit brauchen. Die Abrechnung und die dazugehörigen Belege bilden dabei eine Einheit. (...) Die Vollständigkeit und rechnerische Schlüssigkeit dieser Angaben sind dabei wesentliche Kriterien einer ordnungsgemäßen Abrechnung. (...) Schließlich ist Aufschluß darüber zu geben, ob und allenfalls in welcher Höhe eine Rücklage besteht, wodurch sie gespeist und wofür sie verwendet wurde. (...) Alle diese Angaben sind so weit zu detaillieren, daß sie die einzelnen Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die ziffernmäßige Richtigkeit der von ihnen geforderten Beitragsleistungen zu kontrollieren. Sie haben überdies Aufschluß darüber zu geben, wie der Verwalter mit dem ihm anvertrauten Geld bzw der ihm übertragenen Vollmacht, für die Aufbringung der notwendigen Mittel zu sorgen, umgeht. Und nicht zuletzt soll die Abrechnung ein Mittel zur Abwehr von Malversationen sein. (...) Um Doppelbuchungen oder fehlerhafte Rechnungsabgrenzungen auszuschließen, ferner um sicherzustellen, dass alle Einnahmen und Ausgaben nachprüfbar sind, müssen daher grundsätzlich alle Positionen der Abrechnung durch informative Kurzaussagen über den Gegenstand der Buchung so genau individualisiert werden, daß eine eindeutige Zuordnung zu den jeweiligen Belegen und zusammen mit diesen Belegen eine unverwechselbare Identifizierung des konkreten wirtschaftlichen Vorgangs gelingt. Ausnahmen sind nur insoweit zu tolerieren, als laufend wiederkehrende, auf einem charakteristischen Rechtsgrund beruhende Zahlungen (...) oder Teilleistungen auf eine bestimmte Schuld (...) zusammengefaßt und auch geringfügige Einnahmen oder Ausgaben innerhalb

einer Ordnungseinheit (...) gemeinsam ausgewiesen werden können, wenn nur die jeweilige Geldbewegung insgesamt an Hand der Belege überprüfbar bleibt.“¹⁰

Bis dato haben alle Entscheidungen einschließlich der oben angeführten gemein, dass die Richtigkeit und Unrichtigkeit der gelegten Abrechnung im Sinne einer Saldenübereinstimmung erst bei aktiver Einsichtnahme durch den Wohnungseigentümer in die Belegsammlung und Kontoführung nachgewiesen werden kann. Die Erbringung eines Nachweises über die Übereinstimmung der Kontosalden mit den Abrechnungssalden bereits im Zuge der Rechnungslegung und nicht erst im Zuge der Einsichtnahme wird völlig unverständlicherweise also auch hier - im Gesetzestext und in der bisherigen Judikatur - nicht gefordert.

¹⁰ MietSlg, Band XLV (33), S. 501 ff

3.2. UNTERSUCHUNG SONSTIGER GESETZLICHER BESTIMMUNGEN

Im Nachlauf diverser „Skandale“ über u.a. widmungswidrig verwendete Rücklagen, hier ist auf Grund der Medienwirksamkeit insbesondere der Fall Marterbauer anzuführen, kam es im Jahr 2005 schließlich zur (hier exemplarisch herausgegriffenen) Gesetzesinitiative der sozialdemokratischen Abgeordneten zum Nationalrat Mag. Johann Maier und GenossInnen wie folgt in gekürzter Fassung (Anhang 1: Ungekürzte Fassung):

„710/A XXII. GP

Eingebracht am 28.09.2005

Dieser Text ist elektronisch textinterpretiert. Abweichungen vom Original sind möglich.

Antrag der Abgeordneten Mag. Johann Maier und GenossInnen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem die Gewerbeordnung 1994 geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem die Gewerbeordnung 1994 geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Die Gewerbeordnung 1994 (...) wird wie folgt geändert:

§ 117 wird ein neuer Abs. 7 angefügt, der wie folgt lautet:

„(7) Immobilientreuhänder haben eine Vertrauensschadens-Versicherung abzuschließen, diese der Behörde anzuzeigen und diese der Behörde sowie Kunden auf Anfrage nachzuweisen.“ (...)

Begründung

Der Konkursfall Peter Marterbauer hat nicht nur die Immobilienbranche schockiert. Viele Haus- und Wohnungseigentümerinnen (...) mussten (...) um Gelder in den Instandhaltungsfonds (...) zittern. Mit Kunden- bzw. Treuhandgelder hat Peter Marterbauer seinen aufwendigen Lebensstil in den letzten Jahren finanziert. Auf über 3 Mio. Euro belief sich Anfang September der Schuldenstand nach Angaben des Masseverwalters. (...) Im Zusammenhang mit diesem Konkurs wurden auch zahlreiche Forderungen an den Bundesgesetzgeber erhoben. Ein Vierpunkteprogramm zur Sicherung von Kundengelder wurde vom Land Salzburg und den Interessensvertretungen erarbeitet, welches unter anderem auch eine verpflichtende Vertrauensschadens-Versicherung für Immobilientreuhänder

vorsieht. Dies wurde auch vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gefordert. (...) Der Obmann der Salzburger Immobilien- und Vermögenstreuhänder Mag. Peter Genser drückte dies in der Salzburger Wirtschaft vom 19.08.2005 wie folgt aus:

„Den Marterbauer-Konkurs nimmt der Fachgruppenobmann auch zum Anlass, erneut die Umsetzung der von der Branche bereits beschlossenen verpflichtenden Vertrauensschadensversicherung zu fordern. Genser: Was für andere Treuhandberufe wie Rechtsanwälte oder Notare seit langem verpflichtend vorgeschrieben ist, sollte endlich auch für Immobilien- und Vermögenstreuhänder gesetzlich geregelt werden. Eine solche Versicherung würde Schäden etwa durch Veruntreuung von Treuhandgeldern durch Firmeninhaber oder Mitarbeiterinnen abdecken. Genser hofft darauf, dass die Verpflichtung zu einer derartigen Versicherung noch heuer eingeführt wird.... (...) Vorstellbar sei auch, dass durch eine Änderung der Gewerbeordnung ein Versicherungsschutz für die Gewerbeausübung verbindlich vorgeschrieben wird.“ (Salzburger Wirtschaft 19.08.2005). Mit einer verpflichtenden Vertrauensschadens-Versicherung werden Zahlungen von (...) Wohnungseigentümerinnen (...) an Immobilientreuhänder im Versicherungsfall (z.B. Veruntreuung von Treuhandgelder) besser abgesichert (...).“¹¹

Obwohl theoretisch technisch umsetzbar - die Notare bieten zum Beispiel eine Vertrauensschadensversicherung¹² - erfolgte die Umsetzung der in diesem Antrag geforderten verpflichtenden Vertrauensschadensversicherung für Immobilientreuhänder trotz der medial transportierten Zustimmung durch Berufsgruppenvertreter selbst bis dato nicht. Auch das im August 2006 anlässlich der anstehenden Nationalratswahl veröffentlichte Forderungsprogramm der AK Wien - Konsumentenschutz konnte trotz der in Pkt. 2.17. angeführten konkreten Kritik bisher keinen entscheidenden Anstoß liefern:

¹¹ (Quellennachweis: http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXII/A/A_00710/fnameorig_049648.html)

¹² „Die Notare kennen das notarielle Treuhand-Register. Die Eintragung aller Treuhandschaften über S 100.000.- ist obligatorisch. Auch hier werden Treuhandschaften streng kontrolliert. Es besteht aber überdies eine Vertrauensschadensversicherung: Diese bietet Versicherungsschutz bis zu 60 Mio. pro Schadensfall. Wenn der Notar das Treuhandgeschäft über die Notartreuhandbank abwickelt, beträgt die Deckungssumme sogar 100 Mio. pro Schadensfall. 95% der österr. Notare wickeln ihre Geschäfte über die Notartreuhandbank ab.“ (Quellennachweis: VEREIN FÜR KONSUMENTENINFORMATION;

„2.17. Evaluierung der bestehenden Treuhandregelungen

Gerade die Freien Berufe sind führend bei der Abwicklung von Treuhandgeschäften. Unabhängig davon, dass das Institut der Treuhanderschaft grundsätzlich reformiert werden müsste, ergeben sich bei der Abwicklung von Treuhandgeschäften immer wieder konsumentenrechtliche Probleme. Treuhandgelder verschwinden und/oder werden unterschlagen. Während die Regelung im österreichischen Notariat in den letzten Jahren zu keiner Kritik Anlass gab, ist die Situation im Bereich der Rechtsanwaltschaft und bei Hausverwaltungen, die Gelder von Wohnungseigentümergeinschaften verwalten, weiterhin unbefriedigend. [Fußnote des Originaltextes: Exemplarisches Beispiel ist der Konkurs der Hausverwaltung Peter Marterbauer GesmbH in Salzburg, bei dem herauskam, dass die von hunderten Wohnungseigentümern treuhändig bei der Hausverwaltung einbezahlten Gelder durch Malversationen des Geschäftsführers verschwunden waren. Der Gesamtschaden betrug mehrere Millionen Euro.] Notwendig ist daher eine Evaluierung (und daraus folgend eine Vereinheitlichung) der unterschiedlichen Treuhandregelungen bei den Freien Berufen, insbesondere bei den Rechtsanwälten und Hausverwaltungen zum Schutz der Treugeber.“¹³

Die Nichteinführung der Vertrauensschadensversicherung wurde in einem vom Verfasser am 29.10.2009 mit dem Geschäftsführer des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhand der WKO Mag. Gottfried Rücklinger geführten Interview unter anderem mit der Weigerung der Versicherer bzw. mit Unfinanzierbarkeit der Prämien begründet. Die Frage, ob die verpflichtende Vertrauensschadensversicherung überhaupt konkret diskutiert wurde, beantwortete Mag. Rücklinger wie folgt:

„Nein weil niemand einen Versicherer finden würde, der dies macht. Aus meiner Sicht wurde dies sehr wohl angesprochen, aber mit dem Ergebnis, dass festgestellt wurde, dass man keinen Versicherer zu vernünftigen Konditionen findet. Mitarbeiter zu versichern wäre kein Problem gewesen.

[http://verbraucherrecht.at/development/typo/test/index.php?id=49&no_cache=1&tx_ttnews\[tt_news\]=217&cHash=cd979bab6a](http://verbraucherrecht.at/development/typo/test/index.php?id=49&no_cache=1&tx_ttnews[tt_news]=217&cHash=cd979bab6a)

¹³ „Die Defizite im Konsumentenschutz beheben“ Seite 15 von Harald Glatz, Karl Kollmann; Publikation der AK Wien, ISSN 1814-3849;

Jeder Unternehmer muss selbst entscheiden, ob er für den Schaden, den sein Mitarbeiter anrichtet, eine Versicherung haben möchte oder nicht. Es sei aber nicht die Aufgabe der Wirtschaftskammer als Interessensvertreter, hier einzugreifen. Eine Versicherung für den Unternehmer selbst sei nicht möglich. So gesehen war dies dann kein Thema mehr. Im Vorfeld habe es natürlich auf politischer Ebene Forderungen gegeben, hier war es unsere Aufgabe als Interessensvertreter und das ist uns auch gelungen, hier ein wenig Nebel zu streuen und im Endeffekt herauszubringen, was aus unserer Sicht Sinn macht.“¹⁴

Zum Einwurf des Verfassers, dass die Notariatskammer gegen Prämienumlage sehr wohl eine Vertrauensschadensversicherung für die Notare abschließen konnte, meinte Mag. Rücklinger:

„Zur Versicherung der Notare habe ich zu wenig Background. Ist das tatsächlich eine Versicherung oder ist das ein Fonds, den die Notariatskammer selbst verwaltet. Ich glaube, dass das ein Fonds ist, den die Notariatskammer für sich selbst verwaltet und im Falle des Falles auf freiwilliger Basis hier Schäden abdeckt. Mir ist nicht bekannt, dass es eine gesetzliche Verpflichtung gibt, oder gar eine Versicherung. Das mit der Versicherung ist mir neu, ich halte es aber durchaus für möglich. Es ist kein Problem eine Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung für Mitarbeiter abzuschließen. Beispiel: Wenn Mitarbeiter XY betrügerische Handlungen macht, und für den Schaden muss natürlich gehaftet werden, dann kann man das versichern. Man kann aber nicht die eigene Person versichern, wenn man einen Betrug macht. Das wäre völlig absurd, weil man dann erst eine Versicherung abschließen würde, dann eine Straftat begeht... Kein Versicherer würde so etwas machen.“⁵

Zur Nichteinführung der Vertrauensschadensversicherung hat sich der Verfasser auch an den „parlamentarischen Initiator“ NR Mag. Johann Maier mit folgender Fragestellung gewandt: Haben Sie Ihr Ziel erreicht, Wohnungseigentümer vor Verlusten von Gemeinschaftsvermögen (insbesondere der Rücklage) durch

Quellennachweis: http://arbeiterkammer.at/bilder/d44/AK_Forderungsprogramm_Langfassung.pdf
¹⁴ Auszug aus dem Tonbandprotokoll des Interviews mit Mag. Gottfried Rücklinger vom 29.10.2009

Malversationen bzw. Veruntreuung des Treuhänders zu bewahren, indem die nunmehr verpflichtende Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für durch Veruntreuung erlittene Verluste Ersatz leisten sollte? Untenstehend die Antwort des NR Mag. Maier als Faksimile:

Von: NR Mag. Johann Maier [nr-maier@salzburg.co.at]
Gesendet: Mittwoch, 11. November 2009 15:57
An: claudiusgrassl@hotmail.com
Betreff: Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Sehr geehrter Herr Grassl!

Ich muß mich vorerst entschuldigen daß ich ihre Anfrage erst jetzt beantworte. Aufgrund vieler Parlamentstermine war es mir aber nicht möglich ihr – wie auch andere – Schreiben früher zu beantworten.

Im damaligen Regierungsprogramm SPÖ - ÖVP war dies vereinbart (Kapitel Justiz) und mit der Novelle zur Gewerbeordnung wurde diese Salzburger Forderung umgesetzt: Immobilienrehänder d.h. Hausverwalter haben seit dem eine **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** zum Schutz der Interessen von MieterInnen und WohnungseigentümerInnen abzuschließen. (Eine sog. Vertrauensschadensversicherung die gegen Betrügereien absichern könnte, war durchgehend nicht finanzierbar). 2006 wurde ein entsprechender Gesetzesantrag der SPÖ (Antrag Abg. Mag. Maier) von den damaligen Regierungsparteien ÖVP und BZÖ noch vertagt.

Mit dieser Änderung der GewO haben wir mehr Schutz für Wohnungseigentümer erreicht, die war aber nur ein Teil der ursprünglichen Forderungen. Neben einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung wurde nämlich eine getrennte Kontenführung und der Ausschluss von Anderkonten bei der Verwaltung von Eigentumswohnungen gefordert.

Das von den Salzburger Immobilienverwalter initiierte freiwillige Kontroll- und Zertifizierungssystem (Gütesiegel für kontrollierte Immobilienverwalter) stellt dazu eine sinnvolle Ergänzung dar. Dieses wurde grundsätzlich begrüßt, da damit durch Wirtschaftstreuhänder eine Kontrolle der Treuhandgebarung erfolgt. Wer sich daran beteiligt, bekommt ein Gütesiegel (Kontrollierter Immobilienverwalter). Dies stellt ein neues Kontroll- und Zertifizierungssystem dar.

Jedoch sollte aus meiner Sicht eine Treuhandrevison mittelfristig in einer weiteren Novelle zur GewO verbindlich vorgeschrieben werden. Ähnlich wie bei GBV sollen regelmäßig Revisionen durch einen unabhängigen und weisungsfreien Revisor durchgeführt werden müssen.

Ergänzend zur Einführung einer verbindlichen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung sollte auch in jedem Bundesland ein eigener **Härte - bzw. Haftungsfonds für derartige Schadensfälle** vorgesehen werden, da mit einer Versicherung eine vollständige Absicherung gegen kriminelle Machenschaften durch einzelne Hausverwalter oder deren MitarbeiterInnen nicht erreicht werden kann. Diese Mittel aus diesem Fonds sollen gerade einkommensschwachen MieterInnen bzw. WohnungseigentümerInnen zur Verfügung gestellt werden. Besondere finanzielle Notsituationen könnten damit entschärft werden.

Ich hoffe, daß Ihnen diese Informationen genügen und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Mag. Johann Maier

Abg. z. NR Mag. Johann Maier
SPÖ-Konsumentenschutzsprecher
Abgeordnetenbüro Auerspergstr. 42, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 - 662 - 879396 - Fax: +43 - 662 - 879394
<http://klub.spoee.at>
<http://salzburg.spoee.at>

Abb. 1: Schreiben des NR Mag. Maier als Faksimile

Offensichtlich als Ersatz für die Vertrauensschadensversicherung, welche nach allgemeiner Darstellung also undurchführbar war, wurde mit dem BGBl. I Nr. 42/2008 die Gewerbeordnung 1994 dahingehend geändert, dass der

Immobilientreuhänder nunmehr den Nachweis über eine Vermögensschadenshaftpflicht zu erbringen hat.

3.2.1. Untersuchung des § 117 Abs. 7 bis 10 GewO auf seine Wirksamkeit gegen Vermögensschäden der EG aus der widmungswidrigen Verwendung von Rücklagen durch Immobilientreuhänder

Die offenkundig als Reaktion auf diverse Vorkommnisse in der Vergangenheit gemeinte Novellierung der GewO verpflichtet den Immobilientreuhänder seit spätestens 26.08.2008 zum Nachweis des Vorliegens einer aufrechten Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gegenüber der Gewerbebehörde. Bei Unterbleiben des Nachweises ist die Gewerbeberechtigung zu entziehen.

Die nähere Betrachtung der verpflichtenden Vermögensschadenshaftpflicht ergibt, dass diese selbstverständlich in vielen Bereichen eine bessere Absicherung der WEG gegen Vermögensschäden mit sich bringt, Ersatz für aus vorsätzlich widmungswidrig verwendeten Geldern resultierende Vermögensschäden bietet sie jedoch wie unten nachgewiesen keineswegs. Die widmungswidrige Verwendung der Rücklagen selbst erschwert diese klarerweise ohnehin nicht, weil sie keinerlei die Veranlagung transparenter gestaltende Merkmale aufweist, welche wohl mit einer Novellierung des WEG einzuführen wären.

Der nunmehr sohin verpflichtende Nachweis der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, dessen Nichterbringung die doch drastische Rechtsfolge des Entzugs der Gewerbeberechtigung mit sich bringt, erfolgt durch Abschluss einer Polizza wie hier auszugsweise dargestellt (Anhang 2: Ungekürzte Fassung):

UNIQA

VERMÖGENSSCHADEN-HAFTPFLICHT
VERSICHERUNGSPOLITZE-NR. [REDACTED]

VERSICHERUNGSNEHMER / PRÄMIENZAHLER
[REDACTED]

G E P R Ü F T
13. Okt. 2008
[REDACTED]

NEUFASSUNG
DIESE POLITZE GILT AB 2008 09 29 0 UHR
VERTRAGSDAUER VON 2008 09 29 BIS 2010 01 01 JEWEILS 0 UHR

MIT DIESER POLITZE ÜBERNIMMT DIE UNIQA SACHVERSICHERUNG AG
AUF GRUND DES ANTRAGES DEN VERSICHERUNGSSCHUTZ NACH MASSGABE DER
VERSICHERUNGSBEDINGUNGEN SOWIE ETWAIGER SONDERVEREINBARUNGEN

POSITION	VERSICHERTES RISIKO	VERSICHERUNGSSUMME IN EUR
0100	TÄTIGKEIT ALS IMMOBILIENMAKLER UND IMMOBILIENVERWALTER	
	KEIN SELBSTBEHALT IM SCHADENFALL	1.000.000,00

GÜLTIGE VERTRAGSKLAUSELN: H950

H950
RAHMENVEREINBARUNG WKO - FACHVERBAND DER IMMOBILIEN TREUHÄNDER

PRÄMIEN OHNE DAUERRABATT, JEDOCH EINSCHLIEßLICH ALLFÄLLIGER STEUERN
UND GEBÜHREN IN EUR

NACHTRAGSPRÄMIE BIS 2009 01 01	25,17
FOLGEPRÄMIE AB 2009 01 01 JÄHRLICH	2.096,49

Abb. 2: Auszug aus der Polizze zur verpflichtenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Zur Ermittlung des Deckungsumfangs bzw. der Ausschlüsse sind also die Vertragsklauseln H950, sohin die „Rahmenvereinbarung WKO - Fachverband der Immobilitentreuhänder“ (Anlage 3) zu untersuchen. Die Durchsicht selbiger lässt allerdings keine definitiven Rückschlüsse zu, ob die Vermögensschadenshaftpflicht der WEG einen Vermögensschaden aus zweckwidrig verwendeten Rücklagen nach erfolgloser Geltendmachung beim Versicherungsnehmer ersetzen würde. Explizit kann dem Pkt. 9.1.8.9.5. der Rahmenvereinbarung nur entnommen werden, dass sich die Versicherung jedenfalls nicht erstreckt auf „Veruntreuung seitens des Personals des Versicherten oder anderer Personen, deren er sich bedient.“¹⁵

¹⁵ Vgl. H950 Rahmenvereinbarung WKO - Fachverband der Immobilitentreuhänder, Seite 12, Pkt. 9.1.8.9.5.

Unter Pkt. 6 der oben angeführten Rahmenvereinbarung H950 werden allerdings die „Allgemeinen und Ergänzenden Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung des Versicherungsverbandes Österreich 2005“ (Anlage 4) zur Vertragsgrundlage für Polizzen auf Basis der Vertragsklauseln H950. Die Durchsicht selbiger ergibt zu guter Letzt nunmehr gemäß Artikel 7 Pkt. 2: „Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen der Personen, die den Schaden, für den sie von einem Dritten verantwortlich gemacht werden, rechtswidrig und vorsätzlich herbeigeführt haben. (...)“

Der Vollständigkeit halber sei auch angeführt, dass schon § 61 VersVG der Sinnhaftigkeit einer vom Immobilientreuhänder als Versicherungsnehmer abgeschlossenen Vertrauensschadensversicherung grundsätzlich entgegensteht:

§ 61 VersVG

Der Versicherer ist von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Versicherungsnehmer den Versicherungsfall vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit herbeiführt.

Es wird daher festgestellt, dass auch § 117 Abs 7 bis 10 GewO keine Absicherung der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Vermögensschäden aus Malversationen des Verwalters in der Rücklagenverwendung nach erfolgloser Geltendmachung beim Versicherungsnehmer mit sich bringt, obwohl genau das die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers gewesen sein dürfte.

3.3. UNTERSUCHUNG FREIWILLIGER INITIATIVEN DER IMMOBILIENTREUHÄNDER ZUR TREUHANDSICHERUNG

3.3.1. Der Ehrenkodex des ÖVI (Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder)

„Der Ehrenkodex des ÖVI, erstmals eingeführt durch Beschluss der Generalversammlung vom 17.5.2000, ist auf jegliches Handeln und Unterlassen von ÖVI-Mitgliedsbetrieben, deren Inhabern, Organen und Mitarbeitern im Zusammenhang mit der Berufsausübung anzuwenden. Der Ehrenkodex bildet eine Ergänzung zu den allgemeinen Standesregeln des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, erweitert diese um klar nachvollziehbare Qualitätskriterien und ist gemäß § 18 der ÖVI-Statuten für alle Mitglieder verbindlich.“¹⁶

Die weitere Prüfung des im Jahr 2000 beschlossenen und für alle ÖVI-Mitglieder gültigen Ehrenkodex in der ursprünglichen Fassung, hier insbesondere des Punktes 2.3.2. „Transparente und umfassende Abrechnungen“ bringt vorab ein ernüchterndes weil kaum aussagekräftiges Ergebnis.

*„Transparente und umfassende Abrechnungen
Der ÖVI-Immobilienverwalter garantiert Offenheit durch transparente und umfassende Abrechnungen gegenüber den Auftraggebern unter gleichzeitiger Wahrung der Verschwiegenheitspflicht als Treuhänder.“¹⁷*

Inhaltliche, vor allem über bestehende gesetzliche Regelungen und dazu ergangene Judikatur hinausgehende Regelungen oder Vorgaben an ÖVI-Mitglieder waren im ursprünglichen Text des Ehrenkodex beim besten Willen nicht zu erkennen. Vielmehr handelte es sich um eine „nonanet“-Formulierung. Im Zuge verschiedener Ereignisse und vermutlich des wachsenden politischen Drucks erkannte der ÖVI offenkundig, dass die Vorgaben an die eigenen Mitglieder

¹⁶ Auszug aus der Präambel des Ehrenkodex des ÖVI; Quellennachweis:
<http://www.ovi.at/de/verband/Mitgliedschaft/Ehrenkodex.php>

¹⁷ Pkt. 2.2.2. des Ehrenkodex des ÖVI; Quellennachweis:
<http://www.ovi.at/de/verband/Mitgliedschaft/Ehrenkodex.php>

weitergehender gestaltet werden könnten, insbesondere als der ÖVI ja seinen Mitgliedern auch einen „Wettbewerbsvorteil“ verschaffen möchte. Pkt. 2.3.2. des Ehrenkodex wurde daher in der Generalversammlung 2007 mittels Beschluss um folgende Formulierung erweitert:

„ÖVI Verwalter übermitteln gemeinsam mit der Jahresabrechnung gem. § 34 WEG eine Aufstellung, in der die Salden der Liegenschaft und eine Übersicht der Stände der Geld- bzw. Festgeldkonten zum Stichtag 31.12. des betreffenden Jahres gegenübergestellt werden sowie eine Kopie der bezughabenden Kontoauszüge. Empfohlen wird die Verwendung des ÖVI-Musterformulars.“⁶

In der Pressekonferenz des ÖVI am 9.1.2008 wurde die Neuerung von ÖVI-Präsident Mag. Udo Weinberger wie folgt vorgestellt:

„Die Generalversammlung des ÖVI 2007 hat den Ehrenkodex des Verbandes weiterentwickelt. Ab 2009 werden ÖVI Immobilienverwalter den Wohnungseigentümern eine „Vermögensübersicht“ der Abrechnung beilegen, aus der klar und für jeden Konsumenten leicht nachvollziehbar die Geldbestände zum Abrechnungstichtag hervorgehen. „Damit sind ÖVI Unternehmen ihrem Mitbewerb puncto Sicherheit und Vertrauen wieder um die erforderliche Nasenlänge voraus“, dokumentiert ÖVI Präsident Weinberger diese Aktivitäten. Auch der Entschließungsantrag des Parlaments aus Anlass der Gewerbeordnungsnovelle, wonach das BM für Wirtschaft und Arbeit konkrete Sicherungsmodelle mit den Fachgruppen der Immobilientreuhänder ähnlich dem Salzburger Treuhandrevisionmodell aufbauen soll, wird im ÖVI schon umgesetzt. „Die beste Kontrolle ist jene, die der Kunde selbst durchführen kann.“ so ÖVI Präsident Weinberger zu diesem Konzept.“¹⁸

Tatsächlich ist der Ehrenkodex des ÖVI idgF nach der Erweiterung als sehr positiv einzustufen, da nur die Vorlage eines Kontoauszugs zu einem bestimmten Stichtag (natürlich vorbehaltlich einer Fälschung desselben) darüber Auskunft gibt, ob die rechnerisch ermittelte Rücklage auch tatsächlich vorhanden ist.

¹⁸ Quellennachweis: http://www.arev.at/fileadmin/arev_upload/News/pdfs/Presstext_Ausblick2008.pdf

Insbesondere der einheitliche Stichtag vermeidet das Verschieben von Geldern zwischen Trauhandkonten des Verwalters. Die erfreuliche Initiative des ÖVI ist allerdings auch auf ihre Breitenwirksamkeit zu untersuchen: Die auf Immobilienverwalter eingeschränkte österreichweite Abfrage ergibt auf der Homepage der WK unter (http://firmena-z.wko.at/relaunch/suchestart_immo.asp) die beachtliche Anzahl von 1.452 zur Verwaltung konzessionierten Betrieben. Die auf Immobilienverwalter eingeschränkte österreichweite Abfrage ergibt hingegen auf der Homepage des ÖVI unter (<http://www.oevi.at/de/verband/mitgliedersuche/uebersicht.php>) nur eine Anzahl von 297 zur Verwaltung konzessionierten Mitgliedsbetrieben. Es verbleiben somit österreichweit 1.155 konzessionierte Immobilienverwalter, die sich mangels Mitgliedschaft im ÖVI dessen Ehrenkodex nicht unterwerfen. Ob die 297 Mitglieder die Statuten in dieser Sache entsprechend genau einhalten werden, ist abzuwarten. So leicht wie möglich wird es ihnen jedenfalls vom ÖVI nicht gemacht: Das schriftliche Ersuchen des Verfassers um Übermittlung des im Ehrenkodex empfohlenen Musterformulars für die Saldenaufstellung konnte vom ÖVI aus welchen Gründen auch immer nicht positiv erledigt werden.

3.3.2. Das „Treuhandgütesiegel“ der Wirtschaftskammer Salzburg

Eine weitere Initiative, welche der Prävention von Vermögensschäden der WEG aus der widmungswidrigen Verwendung von Rücklagen durch Immobilientreuhänder dienen soll, scheint auf den ersten Blick soweit gediehen, dass die Untersuchung lohnt, nämlich die Initiative der Wirtschaftskammer Salzburg zur Einführung eines „Treuhandgütesiegels“ im Jahr 2007, ebenfalls als Reaktion auf den Fall „Marterbauer“, wie dieses Zitat des Fachgruppenobmanns Mag. Genser zeigt:

„Der Fall Marterbauer hat vor zwei Jahren die gesamte Branche der Hausverwalter zu Unrecht in Verruf gebracht. Damals hat die Fachgruppe alles in ihrer Macht Stehende getan, zu helfen und den finanziellen Schaden für die Betroffenen zu minimieren. Dazu gehörten zum Beispiel hunderte Beratungsgespräche, aber auch die Einrichtung eines Härtefonds von 70.000 €, aus dem Marterbauer-Opfer Entschädigungen erhielten. Schon damals ist

die Idee zu einer – freiwilligen – Kontrolle der verwalteten Treuhandgelder aufgetaucht, die wir jetzt realisieren konnten.“¹⁹

Folgend die Aussendung der WKS zum Thema in gekürzter Form:

*„Der Weg zum Treuhandgütesiegel: Immobilienverwalter, die das Treuhandgütesiegel erhalten wollen, können seit 1. Juli 2007 einen Antrag auf Vergabe an die Fachgruppe stellen. Dann wird ihnen ein Wirtschaftstrehänder zugewiesen, dem wiederum der Interessent den Auftrag zur Prüfung erteilt. (...). Nach positivem Abschluss der Prüfung und der Bestätigung durch den Wirtschaftstrehänder verleiht der Treuhandrevisor für zwölf Monate die Berechtigung zur Führung des Treuhandgütesiegels. (...) Voraussetzung für die Verleihung und die Verlängerung des Treuhandgütesiegels sowie für die Eintragung in die Liste der geprüften Immobilienverwalter ist, dass die in der sogenannten „Treuhandrevisionsordnung“ genau festgelegten (Mindest-)Standards und Kriterien erfüllt und überprüft werden. (...) Die wesentlichsten Kriterien: Treuhandgelder: Müssen auf Bewirtschaftungs- und Rücklagenkonten eingezahlt sein. Für die inhaltliche Prüfung der Rechnungen, d. h. die Verwendung der Gelder, sind aber die Auftraggeber (Eigentümer) verantwortlich.
Kontenführung: Für Wohnungseigentumsanlagen sind ein Rücklagen- und ein Bewirtschaftungskonto zu führen. (...)
Kauttionen: (...)
Kontoüberziehungen: (...)
Barabhebungen: Von Verwaltungskonten, die der Treuhandrevision unterliegen, sind Barabhebungen ausgeschlossen.
Jahresabrechnung: Der Hausverwalter hat zum jeweiligen Jahresabschluss ein Formblatt mit aufgeschlüsselten Banken- und Buchhaltungssalden zu erstellen (Abrechnungsblatt).
Der Antragsteller muss eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abschließen. Mit dieser Versicherung werden unter anderem Personen-, Sach- und Vermögensschäden wie irrtümliche Fehlüberweisung einer*

¹⁹ Quellennachweis: <http://www.sbg.wk.or.at/Presse/News/2007-07-04-PK%20Treuhandrevision.htm>

Rechnung abgedeckt. (...) Als Treuhandrevisor konnte die Fachgruppe Dr. Friedrich Ginthör gewinnen. (...) Im Rahmen des neuen Kontrollsystems verfügt der Treuhandrevisor über umfangreiche Rechte:

Der Treuhandrevisor (...) kann auch aus eigener Initiative oder auf Anregung etwa von Wohnungseigentümern Sonderprüfungen anordnen, wenn vor der Verleihung des Treuhandgütesiegels oder während der Laufzeit Zweifel über die Erfüllung der Kriterien aufkommen, kann von einem Antragsteller Unterlagen und Stellungnahmen anfordern oder Verbesserungsaufträge erteilen, (...).“²⁰

Auch diese Initiative ist selbstverständlich als positiv einzustufen, da sie durch jährlich zu erstellende Formblätter mit auszufüllenden Banksalden und durch zumindest theoretisch jederzeit drohende Sonderprüfungen zumindest die Aufmerksamkeit erhöhen kann und dem Treuhänder wenigstens durch die Formblätter eine aktive Bekanntgabe der Banksalden auferlegt wird. Ein Nachweis über das Vorhandensein der Einlagen, zum Beispiel durch Übermittlung des Kontoauszugs zum 31.12. oder einer Bankbestätigung an den Treuhandrevisor ist allerdings hier nicht vorgesehen. Abgesehen davon ist bedauerlicherweise festzuhalten, dass nach Angaben der WKS bis dato lediglich 5 (!)²¹ von derzeit 77²² in Salzburg eingetragenen Verwaltern das Treuhandsiegel beantragt und erhalten haben. Eine tatsächliche Verbesserung in Sachen Vermeidung von Vermögensschäden der Wohnungseigentümergeinschaft aus der widmungswidrigen Verwendung von Rücklagen durch Immobilientreuhänder kann also auch aus diesem Projekt kaum abgeleitet werden.

3.3.3. Der „Härtefonds“ der Wirtschaftskammer Österreich

Als letzte untersuchungswürdige freiwillige Initiative wird der Härtefonds des Fachverbands der Immobilientreuhänder zu untersuchen sein. Dieser wurde im Rahmen eines Pressegesprächs am 23.01.2007 von Mag. Thomas Malloth als Fachverbandsobmann und Mag. Gottfried Rücklinger als

²⁰ Quellennachweis: <http://www.sbg.wk.or.at/Presse/News/2007-07-04-PK%20Treuhandrevision.htm>

²¹ Quellennachweis: http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?AngID=1&StID=331216&DstID=4769

²² Ersichtlich im Mitgliederverzeichnis der WKO Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: http://firmena-z.wko.at/relaunch/suchestart_immo.asp

Fachverbandsgeschäftsführer vorgestellt. Die zugehörige Presseaussendung des Fachverbandes hält zu diesem Härtefonds fest wie folgt:

„Die seit einiger Zeit effizient funktionierenden Härtefonds der Anwälte und Notare dienen den Experten des Fachverbandes als Vorbild: Der verbandseigene bundesübergreifende Härtefonds, der mit 1. Jänner 2007 eingerichtet wurde, soll künftig Vermögensschäden ersetzen, die von Mitgliedern des Fachverbandes verursacht werden und die nicht durch eine Haftpflichtversicherung gedeckt sind. Die Schadensgutmachung erfolgt freiwillig, subsidiär und ohne rechtliche Verpflichtung. Sie berücksichtigt soziale und wirtschaftliche Umstände. Die Dotierung erfolgt im Gründungsjahr 2007 zur Hälfte aus Mitteln des Fachverbandes und der Fachgruppen, ab dem Jahr 2008 aus Beiträgen der Mitgliedsunternehmen. Nach Vorbild der Fonds der Treuhandberufe, beispielsweise jenem der Rechtsanwälte, wurde über Dotierung oder Finanzierung des Fonds Stillschweigen vereinbart. Der Fachverbandsobmann und der Geschäftsführer des Fachverbandes entscheiden die Vergaben nach Empfehlung des fünfköpfigen "Weisenrates" (Malloth). Dessen Vorsitz übernimmt der langjährige Geschäftsführer des ÖVI, Rechtsanwalt Dr. Peter Rustler. "Das mit hochrangigen renommierten Vertretern des Berufsstandes besetzte Gremium ist ein schlankes, effektives Gremium, das im Einzelfall rasch Hilfe und Abhilfe leisten kann. Damit haben wir ein wichtiges Signal in Richtung Vertrauensbildung und Sicherheit für alle Seiten gesetzt", ist Malloth überzeugt: "Die Immobilienberufe zeigen sich als moderne, aufgeschlossene dialogfähige Partner sowohl für Konsumenten, Investoren als auch gesetzgebenden Gremien."²³

Auch diese Initiative wirkt auf den ersten Blick wie ein absolut überzeugendes Konzept. Bei genauerer Betrachtung fällt allerdings sofort auf, dass die Schadensgutmachung unter anderem subsidiär erfolgen soll. Das ist zwar grundsätzlich nachvollziehbar weil aus der Sicht des Leistungserbringers immer wünschenswert, bedeutet aber, dass die finanziell ohnehin schon schwer geschädigten Wohnungseigentümer zuerst unter Inkaufnahme weiterer hoher Kosten alle anderen rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen müssen, damit ihnen

²³ Quellennachweis: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20070123_OTS0144

der Fachverband in der Folge von Mitgliedern veruntreutes Vermögen ohne rechtliche Verpflichtung (also vielleicht) ersetzt. Ebenfalls zu beachten ist, dass die allfällige Schadensgutmachung soziale und wirtschaftliche Umstände berücksichtigen soll und erst nach einem mehrstufigen und daher wohl zeitaufwändigem Prüfungsprozess geleistet werden soll. Dazu der Geschäftsführer des Fachverbandes Mag. Gottfried Rücklinger:

„Die Fachgruppe hat den gemeldeten Schaden im Vorfeld zu überprüfen. Sollte dies zu dem Ergebnis führen, dass das Geld veruntreut wurde, dann gibt es ein Bundesgremium, das dann die Höhe der möglichen Entschädigung feststellt. Natürlich können nicht sämtliche Schäden abgedeckt werden. Das wäre finanztechnisch nicht möglich, weil man sonst die Grundumlagen auf mindestens 1.000 Euro anheben müsste. Aus dem Fond werden auch nur Schäden abgedeckt, die tatsächliche Härtefälle darstellen. In der Regel ist unsere Idee dahinter folgende: Schäden werden nur von natürlichen Personen gedeckt und nicht von juristischen Personen. (...) Der Schaden kann nicht von der ET-Gemeinschaft geltend gemacht werden sondern nur von den einzelnen Eigentümern. Ersetzt wird auch nur, wenn ein Härtefall vorliegt, also zum Beispiel ein Bauauftrag und es ist keine Rücklage mehr da. Dann kann der auf einen Eigentümer entfallende Anteil ersetzt werden, wenn er die anteilige Zahlung nicht leisten oder sonst wie finanzieren kann.“⁵

Die Aussagen des Fachverbandsgeschäftsführers Mag. Rücklinger machen nur allzu deutlich, dass der Härtefonds eine Vertrauensschadensversicherung keineswegs auch nur ansatzweise ersetzen kann. Einerseits kann der Ersatz von veruntreutem Gemeinschaftsvermögens nicht von der Gemeinschaft gefordert werden, andererseits kann auch der einzelne Eigentümer Ersatz de facto nur dann begehren, wenn er mehreren Gremien einen Härtefall im Sinne von Gefahr im Verzug und als Liegenschaftseigentümer persönliche Mittellosigkeit beweisen kann. Bei einem leichten Hang zum Zynismus könnte man durchaus unterstellen, dass es sich hier um einen geschlossenen Fonds handelt. Wenig überraschend und durchaus folgerichtig blieb die Frage nach der Anzahl der bereits geleisteten Entschädigungen unbeantwortet.

3.4. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER VORHANDENEN SICHERUNGSMECHANISMEN GEGEN VERMÖGENSSCHÄDEN DER EG

Wie in Pkt. 3.1. nachgewiesen, erlegt das WEG idgF dem Immobilientreuhänder erstaunlicherweise keine wiederkehrende aktive Verpflichtung zum Nachweis über das Vorhandensein ihm anvertrauter Gelder auf. Vielmehr muss der Treugeber, sprich einer der Wohnungseigentümer aktiv werden. Im Fall einer widmungswidrigen Verwendung der Rücklage durch den Treuhänder kann sohin durchaus der Fall eintreten, dass selbige möglicherweise nicht zu einem frühen Zeitpunkt mit noch geringer Schadenshöhe sondern erst nach einem längeren Ansparzeitraum durch einen Anlass wie einer mangels Geldmittel dann ungedeckten unaufschiebbaren Sanierung im Zuge eines Bauauftrags oder einer Exekution in die Rücklage zu Tage tritt. Diesfalls hätten die Wohnungseigentümer neben dem möglichen Verlust der Rücklage auch die offene Verbindlichkeit zu bedienen. Die allfälligen strafrechtlichen Konsequenzen für den Treuhänder werden für die Eigentümer nur geringen Trost bringen, insbesondere wenn auch die Betreuung des aus der Veruntreuung geltend gemachten Schadenersatzanspruchs fruchtlos bleibt.

Auch die in Pkt. 3.2. analysierte seit 2008 verpflichtende Vermögensschadenshaftpflicht leistet der Wohnungseigentümergeinschaft keinen Ersatz für Verluste aus zweckwidrig verwendeten Rücklagen, obwohl offenkundig genau das die ursprüngliche Intention für die Novellierung der GewO war. Die in Pkt. 3.3. dargestellten freiwilligen Unterordnungen unter ein weiterführendes Kontrollsystem wie den Ehrenkodex des ÖVI oder das Treuhändergütesiegel der WKS können mangels Breitenwirksamkeit zumindest derzeit als unzureichend angesehen werden. Tatsächlich ist kaum zu vermuten, dass sich der seine Pflichten ohnehin nicht mit aller gebotenen Seriosität wahrnehmende Treuhänder freiwillig weiterführenden Kontrollmechanismen unterwirft. Ebenso in aller Deutlichkeit muss darauf hingewiesen werden, dass Wohnungseigentümergeinschaften ihre Vergabeentscheidung in aller Regel nach dem Preis und bei Gelegenheit dem persönlichen Eindruck treffen. Die

Mitgliedschaft z.B. im ÖVI war aus der praktischen Erfahrung des Verfassers bis jetzt kein Auswahlkriterium.

Es wird daher zusammenfassend die Beurteilung getroffen, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen dem Wohnungseigentümer nur unzureichende Schutzmechanismen zur Verfügung stellen und die nennenswerten freiwilligen Initiativen mangels zumindest überwiegender Marktdurchdringung nur unzureichende Breitenwirksamkeit entfalten. Die Treuhandsicherung sollte keinesfalls zu einer Frage des Wettbewerbsvorteils reduziert werden sondern vielmehr im Mittelpunkt legislativer Bemühungen stehen.

3.5. ANZUSTREBENDE NOVELLIERUNGEN IM WEG

Die Vermögenssicherung der Wohnungseigentümergeinschaft kann vom Gesetzgeber mit vergleichsweise einfachen Mitteln gestärkt werden. Unter der Annahme, dass das Rücklagenvermögen durch stetige Ansparung vergleichsweise langsam steigt, kommt der Früherkennung besondere Bedeutung zu. Daher wird seitens des Treuhänders ein wiederkehrender Vermögensnachweis an die Wohnungseigentümer zu erbringen sein.

Der § 34 Abs. 1 zur Rechnungslegungspflicht des Verwalters wurde in Pkt. 3.1.2.3. dieser Arbeit auf seiner Wirksamkeit gegen zweckfremde Verwendung von Rücklagen untersucht. Wie bei allen sonstigen bisherigen Bemühungen wurde auch hier festgestellt, dass erst aktives Handeln des Wohnungseigentümers eine allfällige rechnerisch aber nicht kontoeinliegend vorhandene Rücklage aufdecken würde. Dieser Mangel ist durch eine geringfügige Novellierung des WEG in zwei Paragraphen jedenfalls deutlich minderbar. Angeregt wird daher,

der Nationalrat möge ein Bundesgesetz beschließen, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird:

§ 22 wird ein neuer Abs. 3 hinzugefügt, der wie folgt lautet:

„ (3) Im Falle der Bestellung eines Eigentümerversetzers ist der Verwalter verpflichtet, diesem binnen Monatsfrist eine Kopie des Kontoabschlusses jedes Kalenderquartals zu dem nach § 31 Abs. 2 geführten Konto zu übersenden. Alternativ hat der Verwalter über Aufforderung durch den Eigentümerversetzer die kontoführende Bank anzuweisen, dem Eigentümerversetzer Duplikatskontoauszüge zu dem nach § 31 Abs. 2 geführten Konto zu übersenden. Kommt der Verwalter dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter auf Antrag des Eigentümerversetzers oder eines von diesem bestellten berufsmäßigen Parteivertreters vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 Euro dazu zu verhalten.“

§ 34 (1) wird ein neuer hier unterstrichener Satz hinzugefügt, sodass § 34 (1) in der geänderten Fassung wie folgt lautet:

„Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln. Der Abrechnung ist eine unmittelbare Kopie des Kontoauszugs oder Sparbuchauszugs anzuschließen, welcher den letzten Quartalsabschluss der vorangegangenen Abrechnungsperiode enthält. Diese Verpflichtung entfällt, sofern ein Eigentümerversorger nach § 22 Abs. 1 bestellt wurde. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kosteneratz Kopien (weitere Ausdrücke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.“

Auf Grund der in § 34 Abs. 3 geregelten drohenden Geldstrafe wird die Nichterfüllung der erweiterten Abrechnungsverpflichtung nach § 34 Abs. 1 neu als ausreichend sanktioniert angesehen.

4. PROBLEMSTELLUNG: SICHERUNG DES KONTINUIERLICHEN MITTELZUFLUSSES AUS MONATLICHEN WOHNBEITRÄGEN

Untersucht wird, welche Regelungen zur Vermeidung längerfristiger Zahlungsausfälle von dem vermietenden Wohnungseigentümer vorgeschriebenen Wohnbeiträgen derzeit gelten und wie diese durch entsprechende Novellierungen des WEG weiterentwickelt werden können.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft Zahlungsausfälle aus monatlichen Wohnbeiträgen von Eigentümern einer Wohneinheit, ob selbst genutzt oder vermietet, nötigenfalls aus der Rücklage zwischenfinanzieren kann und dadurch Zahlungsverzüge aus ihren Verpflichtungen gegenüber öffentlichen Stellen, Versicherungen etc. vermeiden kann.²⁴

Aus der praktischen Erfahrung heraus beurteilt ergeben sich jedoch bei einem Eigentümer mehrerer Einheiten im Sinne eines klassischen „Klumpenrisikos“ problematische Fallbeispiele:

1. Der Alleineigentümer begründet Wohnungseigentum mit der Absicht, dass Modell „wholesale to retail“ zu implementieren. Bestandfrei gewordene Einheiten, z.B. durch Beendigung von „Altmietverträgen“, werden in weiterer Folge verkauft. Die bis zu ihrer Bestandsfreiwerdung beim Wohnungseigentümer weiterhin verbleibenden Einheiten sind nahezu ertraglos bzw. deckt der Nettomiettertrag teilweise nicht einmal die an die WEG abzuführende Rücklagenvorschreibung. Auch auf Grund anderer Verpflichtungen des ehemaligen Alleineigentümers wie zum Beispiel allfälliger verbleibender Kreditkosten kommt dieser nunmehr seiner monatlichen Zahlungsverpflichtung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr nach, obwohl seine Mieter zumindest die monatlichen Betriebskostenvorschreibungen an ihn bezahlen. Bis zur Verwertung der Eigentumsanteile des ehemaligen

²⁴ Kothbauer et al. 2006: 250

Alleineigentümers tragen nunmehr die übrigen Eigentümer die Kostenlast der gesamten Liegenschaft.

2. In einem weiteren derzeit vom Verfasser betriebenen Verfahren ist die Problematik ähnlich: Der Bauträger einer neu errichteten Anlage musste mangels zeitgerechten Verkaufserfolgs auf Druck des projektfinanzierenden Bankinstituts die verbliebenen ungefähr 40 v.Hdt. der Flächen befristet vermieten. Die monatlichen Gesamtmietzinse werden von der Bank direkt vereinnahmt und eine Weiterleitung zumindest der vereinnahmten Betriebskosten und Rücklage an die Wohnungseigentümergeinschaft abgelehnt. Auch in diesem Fall haben die Eigentümer von 60 v.Hdt. der Flächen bis zur allfälligen Verwertung der Einheiten des Bauträgers im Zwangsversteigerungsverfahren die Kostenlast der Gesamtfläche zu tragen. Eine Zwischenfinanzierung aus der Rücklage kommt hier ohnehin nicht in Betracht, da so kurz nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft ja noch kein namhafter Betrag angespart werden konnte.

Selbstverständlich ist der Einwand, dass die ersatzweise Kostentragung die anderen Eigentümer nur bis zur Verteilung des Verwertungserlöses, beispielsweise aus der Zwangsversteigerung der Anteile des säumigen Eigentümers belastet, gerechtfertigt. Unter Bedachtnahme darauf, dass zwischen erstmaligem Entstehen eines Rückstandes und Erlösverteilung zumeist mehr als zwei Jahre vergehen, wird jedoch schnell die Problematik dieses Klumpenrisikos klar. Werden in dieser Zeitspanne durch die erhöhte Kostenbelastung nun noch weitere Eigentümer aufgrund der zwischenzeitigen finanziellen Überforderung säumig, ist auch ein Dominoeffekt nicht auszuschließen.

3. In einem dritten derzeit anhängigen Fall werden die Wohnbeiträge vom ehemaligen Mehrheits- und nunmehrigen Eigentümer von vier (von insgesamt vierzehn) Wohneinheiten seit Übernahme der vormals ebenso von diesem wahrgenommenen Verwaltung nicht bezahlt, obwohl der säumige Eigentümer von seinen „Altmietern“ die monatlichen

Betriebskostenakonti vereinnahmt. Ein Exekutionstitel liegt bis dato nicht vor, weil der Eigentümer und ehemalige Verwalter in der ersten Instanz durch behauptete Gegenforderungen eine substantielle Verzögerung bewirken konnte und darüber hinaus gegen das schließlich zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft ergangene Urteil Rekurs einbrachte. Bis zu einer allfälligen Erlösverteilung aus der Zwangsversteigerung vergehen in diesem Verfahren sohin zumindest 4 Jahre.

4.1. **UNTERSUCHUNG DER GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN IM WEG ZUR EINBRINGLICHMACHUNG FÄLLIGER WOHNBEITRÄGE**

4.1.1. **Bezug habende gesetzliche Bestimmungen im WEG**

§ 18 WEG Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft

(1) Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

Mit dem WEG 2002 wurde die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ausdrücklich festgestellt und damit der Judikatur seit dem WEG 1975, in welchem diese noch nicht ausformuliert war, gefolgt. Die WEG ist sohin gemäß § 2 Abs. 5 eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit und damit jedenfalls zur Klagsführung gegen den säumigen Wohnungseigentümer aktivlegitimiert.²⁵

§ 32 WEG Aufteilung der Aufwendungen

(9) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

Die gesetzliche Regelung der Fälligkeit ermöglicht die Berechnung des nach § 27 Abs. 2 einzuhaltenden Fristenlaufs praktischerweise auch ohne Prüfung irgendwelcher liegenschaftsbezogener Vereinbarungen. Eine ja grundsätzlich

²⁵ Kothbauer et al. 2006: 218

zulässige anderslautende Fälligkeitsvereinbarung wurde in der Praxis jedenfalls noch nicht beobachtet.

§ 20 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(5) Der Verwalter hat rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs. 2 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.

Im üblichen und deshalb ausschließlichen hier untersuchten Fall wird die Wohnungseigentümergeinschaft nicht durch die Mehrheit der Anteile sondern durch einen (Zwangs-)Verwalter vertreten. Diesem obliegt in Vertretung der Eigentümergeinschaft die Klagserhebung samt grundbücherlicher Klagsanmerkung gegen den säumigen Wohnungseigentümer binnen einer Frist von sechs Monaten ab Fälligkeit, idR nach § 32 Abs. 9 WEG. Versäumt der Verwalter diese Frist, kann die Eigentümergeinschaft von ihm bei Uneinbringlichkeit der Forderung Schadenersatz begehren.

§ 27 WEG Gesetzliches Vorzugspfandrecht

(1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten

1. der Forderungen der Eigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils und

2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers

a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 4 zweiter Satz,

b) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten des Eigentümers des Anteils, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen, oder

c) aus dessen Zahlung auf Verbindlichkeiten, die mit der Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen und für die dieser mit den übrigen Wohnungseigentümern zur ungeteilten Hand haftet.

(2) Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten

mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

(3) Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung ist im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Das gesetzliche Vorzugspfandrecht dient der Absicherung von Ansprüchen der Eigentümergeinschaft aus der Liegenschaftsverwaltung und Regressrechten der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer untereinander. Den Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den einzelnen Wohnungseigentümer steht dieses Vorzugspfandrecht zu, falls dieser mit der Begleichung der Wohnbeiträge säumig geworden ist und stellt in Hinblick auf die Solidarhaftung sämtlicher Wohnungseigentümer wohl einen gerechtfertigten Ausgleich dar. Im Falle eines Konkurses des Wohnungseigentümers gewährt das Vorzugspfandrecht dem gesicherten Gläubiger, hier also der Wohnungseigentümergeinschaft ein Absonderungsrecht. Im Versteigerungsfall ist die Forderung der Eigentümergeinschaft bevorzugt zu berichtigen oder im Falle der nicht aus dem Versteigerungserlös vollständig berichtigten Forderung vom Ersteher zu übernehmen.²⁶

§ 36 WEG Ausschließung von Wohnungseigentümern

(1) Ein Wohnungseigentümer ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen, wenn er
1. seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, insbesondere die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung leistet,

(...)

(2) Ist im Fall des Abs. 1 Z 1 strittig, welche Zahlungen der beklagte Wohnungseigentümer zu leisten hat, so ist darüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluss zu entscheiden. Zahlt der beklagte Wohnungseigentümer vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage

²⁶ Fischer & Mayrhofer 2006: 193

abzuweisen; der beklagte Wohnungseigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

(...)

(4) Die Ausschlussklage ist im Grundbuch anzumerken; diese Anmerkung hat die Rechtsfolge des § 61 Abs. 2 GBG 1955. Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden.

Die Ausschließung von Wohnungseigentümern durch Ausschlussklage wegen Säumigkeit wird im Allgemeinen im Sinne der Einbringlichmachung keinen substantiellen Vorteil gegenüber der Mahnklage auf Bezahlung der offenen Wohnbeiträge mit sich bringen. Vielmehr ist bei der Ausschlussklage der Antrag auf Versteigerung erst nach Ablauf von drei Monaten nach Rechtskraft des Urteils möglich, obwohl das rechtskräftige Urteil ja bereits einen Exekutionstitel darstellt. Allerdings kann der lediglich auf Bezahlung seines Rückstandes geklagte Eigentümer die Versteigerung noch bis zum Tage der Versteigerung verhindern, sofern er den Rückstand samt Zinsen und Kosten bezahlt, während der mit Ausschlussklage verfolgte Wohnungseigentümer den geschuldeten Betrag vor Schluss der dem erstinstanzlichen Urteil vorangehenden Verhandlung entrichten muss, um dem Ausschluss zu entgehen.

4.1.2. Allgemeine Beurteilung der gesetzlichen Bestimmungen im WEG zur Einbringlichmachung fälliger Wohnbeiträge

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Gesetzgeber der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem in § 27 WEG geregelten Vorzugspfandrecht ein wirksames Mittel in die Hand gibt, die endgültige Uneinbringlichkeit von Zahlungsausfällen zu vermeiden. Besonders stark abgesichert ist die Gemeinschaft im Falle der Bestellung eines professionellen Hausverwalters, da dieser in aller Regel auf Grund des EDV-gestützten Mahnwesens einen Rückstand jedenfalls so rechtzeitig erkennen wird, dass er die

Klagseinbringung samt Antrag auf grundbücherliche Klagsanmerkung innerhalb der vorgegebenen Frist von sechs Monaten veranlassen kann. Scheitert der Verwalter dennoch, wird er der Gemeinschaft wohl ersatzweise für den daraus resultierenden Schaden haften. Sollte eine Gemeinschaft nicht durch einen Verwalter sondern durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer vertreten werden und diese die Frist zur Klagseinbringung und -anmerkung versäumen, droht allerdings der Untergang der Forderung gegen den säumigen Wohnungseigentümer und die ersatzweise Inanspruchnahme der übrigen Wohnungseigentümer als Haftungsgemeinschaft.

Im Allgemeinen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Vorzugspfandrecht des WEG ein höchsttaugliches Mittel dagegen darstellt, einen endgültigen Forderungsverlust hinnehmen zu müssen.

Wie unter Pkt. 4. Problemstellung eindringlich dargestellt, verursacht jedoch die oftmals enorm lange Verfahrensdauer von der Fälligkeit des unberichtigten Wohnbeitrags bis zur Erlösverteilung aus der Versteigerung einen Liquiditätsengpass in der laufenden Verwaltung der Gemeinschaft, da diese ihren Forderungen trotz des anteiligen Einnahmenausfalls ja weiterhin nachzukommen hat. Es soll daher untersucht werden, ob einem Eigentümer mehrerer Wohnungen oder eines maßgeblichen Anteils weiterführende Verpflichtungen auferlegt werden können, um das durch diesen drohende Klumpenrisiko für die übrigen Eigentümer zu reduzieren. Das WEG idgF sieht in dieser Sache jedenfalls keine weiterführenden Verpflichtungen für Eigentümer mehrerer Einheiten oder gar Mehrheitseigentümer vor.

4.2. UNTERSUCHUNG SONSTIGER GESETZLICHER BESTIMMUNGEN ZUR EINBRINGLICHMACHUNG FÄLLIGER WOHNBEITRÄGE

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen inländischen Exekutionstitel im Sinne der taxativen Aufzählung in § 1 EO, also im gegenständlichen Zusammenhang üblicherweise einen Zahlungsbefehl, ein Urteil oder einen Beschluss eines Zivilgerichts gegen den Verpflichteten erwirkt, steht ihr zur Einbringlichmachung der Forderung das Exekutions- bzw. Zwangsvollstreckungsverfahren offen.

4.2.1. Das Exekutionsverfahren²⁷

Die Einleitung des Exekutionsverfahrens erfordert gemäß § 18 EO Abs.1 einen Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft an das Bezirksgericht, in dessen Zuständigkeit das Exekutionsobjekt, also der mit dem Vorzugspfandrecht zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft belastete Miteigentumsanteil liegt. Der einzubringende Antrag hat neben den Parteien insbesondere als Anspruch die Höhe der Forderung und als Exekutionsobjekt den Miteigentumsanteil konkret zu bezeichnen sowie die Vollstreckbarkeitsbestätigung in der Anlage zu führen. Der üblicherweise ebenfalls anzuschließende Exekutionstitel muss gemäß § 135 EO hingegen im Falle des Vorliegens eines Pfandrechts zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft nicht vorgelegt werden.

Die Vollstreckbarkeitsbestätigung jedoch ist ihrerseits von der Wohnungseigentümergeinschaft vor Antragstellung gesondert einzuholen und bedingt zu ihrer Erteilung durch das den Exekutionstitel geschaffen habende Gericht die ordnungsgemäße Zustellung der zugrunde liegenden Entscheidung, den Ablauf der Leistungsfrist und den Fristablauf zur Einbringung allfälliger die Vollstreckbarkeit hemmender Rechtsmittel. Die Entscheidung über den Exekutionsantrag fällt idR ohne Anhörung des Verpflichteten aufgrund des

²⁷ Barta et al. 2004, *OnlineLehrbuch Zivilrecht*:
http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap19_0.xml?section-view=true;section=7

Exekutionsantrags mit dem sogenannten Exekutionsbewilligungsbeschluss und zieht zur Erzielung des Überraschungseffekts den sofortigen Vollzug von Amts wegen nach sich.

Üblicherweise wird die Wohnungseigentümergeinschaft zur Hereinbringung der Forderung natürlich die Zwangsversteigerung des mit dem Vorzugspfandrecht nach § 27 WEG belasteten Anteils bereits im Exekutionsantrag gemäß § 133 EO beantragen, da nur durch diese idR die volle Befriedigung des Anspruchs sichergestellt werden kann. Diesfalls ist mit der Exekutionsbewilligung, hier Bewilligung der Zwangsversteigerung die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens von Amts wegen im Lastenblatt des Anteils des Verpflichteten anzuordnen. Die mit dieser Anmerkung einhergehende Rangsicherung vor allen später erworbenen Rechten Dritter am betroffenen Liegenschaftsanteil ist für die Wohnungseigentümergeinschaft von keiner Relevanz, da sie ohnehin das Vorzugspfandrecht hält und damit ja sogar den Gläubigern vorgeht, welche bereits früher dingliche Rechte an dem Liegenschaftsanteil erworben haben.

Nach der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens hat das Gericht die Schätzung des Liegenschaftsanteils samt Schätzung und Beschreibung des Zubehörs des Liegenschaftsanteils durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen anzuordnen und den Schätzungstermin auf der Liegenschaft anzusetzen, zu welchem nach § 140 EO die Parteien und alle bekannten Dritte, die dingliche Rechte an der Liegenschaft haben, zu laden sind. In weitere Folge ermittelt der Sachverständige den Schätzwert nach den Regelungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Dem Verpflichteten, dem betreibenden Gläubiger sowie allen Personen, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Urkunden auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind, ist der Schätzwert bekannt zu geben. Sie sind gleichzeitig aufzufordern, ihre Einwendungen binnen einer festzusetzenden Frist geltend zu machen.²⁸

²⁸ vgl. § 144 Abs. 1 EO

Nach Ablauf der gerichtlich festgesetzten Einwendungsfrist bestimmt selbiges Gericht den Versteigerungstermin, welcher gemäß § 169 Abs. 2 auf ein bis zwei Monate hinaus anzuberaumen ist, frühestens jedoch drei Monate nach Bewilligung der Versteigerung stattfinden darf sowie die Versteigerungsbedingungen und macht sämtliche Bedingungen und weitere Informationen in der Ediktsdatei öffentlich bekannt.²⁹

Der Versteigerungstermin selbst ist gemäß § 177 EO öffentlich, die Leitung obliegt dem Richter, welcher

*(...) zur Wahrung der Ruhe und Ordnung, sowie zur Hintanhaltung unerlaubter Verabredungen, Einschüchterungen und sonstiger Verhinderungen von Anboten nöthigen Verfügungen zu treffen (...)*³⁰

befugt ist und nach den gemäß § 178 EO erforderlichen Bekanntgaben und Informationserteilungen endlich die tatsächliche Versteigerung durch Aufforderung zum Bieten einleitet.

Nach Ermittlung des Meistbietenden und Erlag des Vadiums³¹ durch selbigen sowie nach richterlicher Belehrung über die Widerspruchsmöglichkeiten wird der Zuschlag erteilt (oder gegebenenfalls verweigert). Hat ein Versteigerungsteilnehmer erfolglos Widerspruch erhoben, steht ihm auch noch die Bekämpfung des Meistbotverteilungsbeschlusses mit Rekurs zu.

Der erfolgreiche Bieter hat bei Ausbleiben oder Unmöglichkeit eines Überbots das Meistbot innert zwei Monaten nach Zuschlagserteilung bei Gericht zu hinterlegen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, ist eine Wiederversteigerung gemäß § 154 EO auf Kosten und Gefahr des säumigen Erstehers einzuleiten.

Im Fall des ordnungsgemäßen Erlags des Meistbots wird in der gesondert anzuberaumenden Verteilungstagsatzung mittels Meistbotsverteilungsbeschlusses die Gläubigerbefriedigung in der vorgegebenen Rangordnung angeordnet und

²⁹ Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Internet unter: <http://www.edikte2.justiz.gv.at/>

³⁰ § 177 Abs. 3 EO auszugsweise

³¹ Das Vadium, sprich die zu erlegende Sicherheitsleistung beträgt gemäß § 146 EO 10 v. Hdt. des Schätzwerts.

nach Rechtskraft des Verteilungsbeschlusses vollzogen, wodurch auch die Wohnungseigentümergeinschaft schlussendlich forderungsbefriedigt wird.

4.2.2. Praktische Probleme bei der Forderungsbefriedigung durch Zwangsversteigerung

Wie oben bereits mehrmals angesprochen, stellt das Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG grundsätzlich einen tauglichen Sicherungsmechanismus gegen einen endgültigen Zahlungsausfall und eine daraus resultierende ersatzweise Inanspruchnahme der übrigen Wohnungseigentümer dar. Andere Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Gehaltsexekution, die Fahrnisexekution oder die Zwangsverwaltung eines vermieteten Liegenschaftsanteils gewährleisten die Forderungsbefriedigung der Wohnungseigentümergeinschaft keinesfalls mit der Sicherheit, die die Zwangsversteigerung bietet. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird daher idR zur Absicherung ihrer Forderung förmlich in das Zwangsversteigerungsverfahren gedrängt, weshalb die genauere Betrachtung der damit für die Wohnungseigentümergeinschaft einhergehenden Probleme geboten ist.

Problemkreis 1: Die Dauer des Verfahrens

Die entscheidenden Schritte in der Durchsetzung der Befriedigung eines Zahlungsrückstandes zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft durch Zwangsversteigerung werden wie folgt identifiziert:

1. Klagsweise Geltendmachung des Rückstands innert sechs Monaten nach Fälligkeit;
2. Exekutionstitel, hier idR Zahlungsbefehl oder Urteil;
3. Bewilligung der Zwangsversteigerung;
4. Anordnung der Schätzung, frühestens drei Wochen nach Bewilligung der Versteigerung;
5. Bekanntgabe des Schätzwerts;

6. Festsetzung des Versteigerungstermins, allenfalls Wiederversteigerungstermins;
7. Meistbotsverteilungsbeschluss.

Auf Grund der in einem Rechtsstaat natürlich nicht disputierbaren Grundsätze, unter anderem des beiderseitigen rechtlichen Gehörs kann gegen nahezu jeden der obigen Schritte von verschiedenen Seiten ein Rechtsmittel erhoben werden. Wird vom Verpflichteten zu keinem Zeitpunkt ein Rechtsmittel ergriffen, kann wohl von einem Idealfall oder „Best Case“ gesprochen werden, da die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Forderungsbefriedigung so rasch erlangt, wie die notwendigen Verfahrensschritte es zulassen. In der unten stehenden Abbildung ist der Ablauf eines tatsächlich geführten Verfahrens als Beispiel eines solchen eher seltenen „Best Case“ aus Veranschaulichungsgründen mit Hilfe einer Zeitachse dargestellt.



Abb. 3: Zeittabelle zum Ablauf der Forderungsbefriedigung durch Zwangsversteigerung

Trotz der Tatsache, dass seitens des Verpflichteten keine Rechtsmittel ergriffen wurden und das Gericht sämtliche Entscheidungen zügig gefällt bzw. ausgefertigt hat, erlangt die Wohnungseigentümergeinschaft erst knapp zwei Jahre nach Entstehen der fälligen Forderung volle Befriedigung.

Bedauerlicher- wenn auch nachvollziehbarerweise ist in der Praxis zu beobachten, dass die Bereitschaft zur Ausschöpfung von Rechtsmitteln durch den Verpflichteten mit der Forderungshöhe zu steigen scheint. Das heißt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei Forderungen, deren Höhe verhältnismäßig gut verkraftet werden kann, da sie nur aus rückständigen Wohnbeiträgen für eine, meist selbst genutzte Einheit resultieren, mit einer rascheren Forderungsbefriedigung rechnen kann als bei Forderungen, die aus rückständigen Wohnbeiträgen eines Eigentümers mehrerer Einheiten resultieren und die die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft derart überfordern, dass die übrigen Eigentümer ersatzweise zur Zahlungsverantwortung gezogen werden müssen.

In der unten stehenden Abbildung ist wiederum der Ablauf eines tatsächlich zu führenden Verfahrens aus Veranschaulichungsgründen mit Hilfe einer Zeitachse dargestellt. Verpflichteter ist diesfalls die juristische Person „IJK GmbH“, die mit der Bezahlung der Wohnbeiträge für alle vier in ihrem Eigentum stehenden Einheiten auf einer Liegenschaft in 1030 Wien mit insgesamt vierzehn Einheiten säumig wurde, obwohl sämtliche Einheiten vermietet waren, also die Betriebskosten von den Bestandnehmern vereinnahmt aber nicht an die Wohnungseigentümergeinschaft „weitergeleitet“ wurden.

Wohnungseigentümergeinschaft 1030 Wien - IIK GmbH		
Jahr 1	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	Erstmaliger Eintritt des Zahlungsverzugs
	9	
	10	
	11	
	12	
Jahr 2	1	Mahnklage und Antrag auf Klagsanmerkung
	2	Zustellung der Klage
	3	Einspruch
	4	
	5	
	6	Tagsatzung (Abberaumt wegen Richterwechsel)
	7	
	8	
	9	
	10	Tagsatzung
	11	
	12	
Jahr 3	1	
	2	Tagsatzung (Abberaumt wegen Richterkrankenstand)
	3	
	4	Tagsatzung
	5	
	6	
	7	Tagsatzung
	8	Urteil des BG Handelssachen zu Gunsten der Klägerin
	9	
	10	Berufung durch die Beklagte
	11	
	12	
Jahr 4	1	
	2	
	3	
	4	
	5	Berufungsentscheidung zu Gunsten der Klägerin
	6	
	7	Antrag zur Zwangsversteigerung
	8	Bewilligung der Zwangsversteigerung
	9	
	10	Anordnung der Schätzung
	11	
	12	
Jahr 5	1	
	2	
	3	
	4	Bekanntgabe des Schätzwertes
	5	
	6	Versteigerungsdikt
	7	
	8	Versteigerung
	9	Verteilungstagsatzung
	10	Erlag des Meistbots
	11	Meistbotsverteilung
	12	
1		
2		

Abb. 4: Zeittabelle zum Ablauf der Forderungsbefriedigung durch Zwangsversteigerung

Aus dieser Darstellung geht wohl eindrücklich hervor, welche nachteiligen Konsequenzen ein „streitlustiger“ Verpflichteter für die Wohnungseigentümergeinschaft haben kann: Allein bis zur Erlangung eines Titels vergehen in diesem Fall knapp drei Jahre. Während der gesamten Dauer des Verfahrens müssen die Wohnungseigentümer der übrigen zehn Einheiten die auf die vier Einheiten der Verpflichteten entfallenden Betriebskosten zusätzlich zu ihrer eigenen Belastung tragen, was immerhin einer Mehrbelastung von rund 40 v.Hdt. entspricht. Vorzufinanzierende Kosten des Verfahrens sind selbstverständlich gesondert zu berücksichtigen.

Selbst nach Ergehen des Versteigerungsedikts, sohin der Festsetzung des tatsächlichen Versteigerungstermins kann die Wohnungseigentümergeinschaft als betreibende Partei noch keineswegs mit Sicherheit abschätzen, wann ihre Forderung schlussendlich tatsächlich befriedigt wird. Neben den üblichen Unwägbarkeiten im Zuge einer Versteigerung, sei es zum Beispiel, dass kein Gebot erfolgt oder das Meistbot nicht binnen Frist erlegt wird, sind auch „Abwicklungsfehler“ des Gerichts nicht auszuschließen. Ein deutscher Staatsbürger beantragte beispielsweise bei der Versteigerung eines Wohnungseigentumsobjekts am 21.08.2006 die Zulassung als Bieter und legte zum Nachweis seiner Identität und Staatsangehörigkeit einen Personalausweis der Bundesrepublik Deutschland vor, jedoch trotz Aufforderung durch den Richter keine Negativbestätigung iSd § 5 Abs. 4 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz und wurde deshalb nicht als Bieter zugelassen. Aus diesem Grund erhob er im Versteigerungstermin einen Widerspruch gegen die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden. In seinem Protokollarrekurs vertrat er den Standpunkt, als deutscher Staatsbürger und damit EU-Bürger ohne weiters zum Liegenschaftserwerb in Österreich berechtigt zu sein. Diese Ansicht teilte das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht und in weiterer Folge auch der Oberste Gerichtshof. Der Zuschlag war daher zu versagen und vom Erstgericht ein neuer Versteigerungstermin anzuberaumen. Die neuerliche Versteigerung fand schließlich am 13.04.2007 statt. Zusätzlicher Zeitverlust für die Wohnungseigentümergeinschaft als betreibende Partei am Ende eines mehrjährigen Exekutionsverfahrens: Nahezu acht Monate.

Problemkreis 2: Die Kosten des Verfahrens

Im Falle der Klagsführung gegen einen säumigen Miteigentümer entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft bis zur Einbringlichmachung durch Zwangsversteigerung jedenfalls die Kosten aus den entgangenen Wohnbeiträgen sowie jene aus der Prozessführung. Allfällige Finanzierungskosten bleiben der Einfachheit halber hier unberücksichtigt. Zur konkreten Erörterung dieses Problemkreises soll wiederum der oben zitierte Fall WEG 1030 Wien gegen IIK GmbH dienen.

Die „IIK GmbH“ leistete ihre letzte Zahlung iHv EUR 460,-- für die auf ihre vier Einheiten entfallenden Wohnbeiträge des Monats 07/Jahr 1. Bis zur Meistbotsverteilung vergehen 51 Monate, womit für diesen Zeitraum von den übrigen Wohnungseigentümern Wohnbeiträge der Verpflichteten iHv gesamt EUR 23.460,-- vorzufinanzieren sind. Ebenfalls von der Klägerin vorzufinanzieren sind die Kosten der eigenen rechtlichen Vertretung sowie die Verfahrenskosten wie Pauschalgebühren oder auch der Kostenvorschuss für den Sachverständigen für die Schätzwertermittlung. Insgesamt hat die Wohnungseigentümergeinschaft wohl einen Verfahrensaufwand von insgesamt zumindest EUR 5.000,-- zu veranschlagen und gegebenenfalls vorzufinanzieren.

Der Aufwand aus vorzufinanzierenden Wohnbeiträgen des säumigen Eigentümers und ebenso vorzufinanzierenden Prozesskosten kann vor allem in Summe für die Gemeinschaft eine untragbare Höhe erreichen.

4.2.3. Alternativen und begleitende Maßnahmen zur Zwangsversteigerung

Wie bereits eingangs dieses Kapitels kurz angeführt, steht der betreibenden Wohnungseigentümergeinschaft natürlich auch die Möglichkeit der Fahrnis- und/oder Gehaltsexekution offen. Ist der Verpflichtete eine juristische Person, gehen diese Bemühungen jedoch zu oft ins Leere. Kommen natürliche Personen ihren Verpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft schon längerfristig nicht mehr nach, scheitern auch bei diesen die Fahrnisexekutionen

regelmäßig wegen des Fehlens pfändbarer Gegenstände und die Gehaltsexekutionen wegen bereits laufender Fremdbzüge zu Gunsten anderer Gläubiger oder einfach wegen zu geringer Einkommen.

Im hier besonders untersuchten und kritisierten Fall des trotz Vereinnahmung von Mieten säumigen Wohnungseigentümers drängt natürlich bei schneller Betrachtung die Forderungsexekution in den Vordergrund. Bei Vorliegen eines Exekutionstitels würde auf Antrag der betreibenden Wohnungseigentümergeinschaft der Drittschuldner, also der Hauptmieter angewiesen, bis zur vollständigen Tilgung der Forderung die monatlichen Zinszahlungen nicht mehr an den Wohnungseigentümer als seinen Vermieter sondern vielmehr an die exekutierende Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen. Positiv wäre diesfalls, dass bereits kurz nach Vorliegen des Exekutionstitels die Schuld des Verpflichteten nicht mehr Monat für Monat weiter anwachsen würde, da die laufenden Wohnbeiträge ja im Regelfall durch die nunmehr an die Wohnungseigentümergeinschaft geleisteten Mietenzahlungen gedeckt wären. Entgegen stehen dieser Vorgehensweise allerdings mehrere gravierende Hindernisse:

Zum einen kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Zwangsversteigerung erst wieder vorantreiben, wenn die gänzliche Forderungsbefriedigung aus den zu erwartenden Zahlungen des Drittschuldners zum Beispiel wegen eines niedrigen Mietzinses nicht erreicht werden kann und die Forderungsexekution daher in Sachen Gläubigerbefriedigung scheitert. Es droht daher weiterer Zeitverlust. Zum Anderen steht in vielen Fällen, nämlich bei vermieteten Eigentumswohnungen im sogenannten Vollanwendungsbereich des MRG, die Exekutionsbeschränkung des § 42 MRG der Forderungsexekution entgegen:

§ 42 MRG Exekutionsbeschränkung

„(1) Auf Mietzinse aus Mietverträgen, auf welche die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, kann vom Tage des Wirksamkeitsbeginnes dieses Bundesgesetzes angefangen nur im Wege der Zwangsverwaltung Exekution geführt werden. Im Zuge der Zwangsverwaltung hat der Verwalter die Mietzinse in der von diesem Bundesgesetze vorgeschriebenen Weise zu verwenden. (...)

(6) Die Exekutionsbeschränkungen sind in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen wahrzunehmen.“³²

Auch wenn die in Abs. 1 postulierte Exekutionsbeschränkung gem. Abs. 6 eigentlich von Amts wegen wahrzunehmen ist, kann der betreibende Gläubiger zur Vermeidung der Abweisung seines Exekutionsantrags in diesem allerdings (wider besseres Wissen) behaupten, dass das MRG auf dieses Bestandsverhältnis nicht anzuwenden ist. Schließlich ist vom Exekutionsgericht gar nicht zu prüfen, ob der Bewilligung der Forderungsexekution zum Beispiel diese Exekutionsbeschränkung des § 42 MRG entgegensteht.

Wenn auf Mietzinsforderungen gem § 294 EO Exekution geführt werden soll, hat der betreibende Gläubiger zu behaupten, dass auf das Bestandsverhältnis die Bestimmungen des MRG nicht anzuwenden sind. Wäre das MRG anwendbar, ginge eine bewilligte Forderungsexekution wegen der Exekutionsbeschränkung des § 42 Abs 1 MRG ins Leere, weil Exekution nur durch Zwangsverwaltung geführt werden darf (RIS-Justiz RS0004060). Der Betreibende muss sich daher auf einen konkreten Ausnahmetatbestand des § 1 MRG berufen. Um ein gesetzliches Vorbringen iSd § 54 Abs 3 EO handelt es sich dabei aber mangels gesetzlicher Anordnung nicht. Wenn sich der Betreibende in seinem auf Mietzinsforderungen gem § 294 EO gerichteten Exekutionsantrag nicht auf die Unanwendbarkeit des MRG beruft, ist sein Exekutionsantrag zwar vollständig, aber wegen der Vermutung über die Anwendbarkeit des MRG un schlüssig. Ein un schlüssiger Exekutionsantrag führt aber zur sofortigen Abweisung, ohne dass zuvor ein Verbesserungsverfahren einzuleiten wäre.³³

Allerdings kann sowohl der Verpflichtete als auch der Drittschuldner faktisch jederzeit einen Einstellungsantrag stellen und damit die Bemühungen der betreibenden Wohnungseigentümergeinschaft rasch wieder zunichte machen. Ein taugliches Werkzeug stellt also die Forderungsexekution auf Mietzinsansprüche des vermietenden Wohnungseigentümers zumindest im Vollanwendungsbereich des MRG nicht dar.

³² Würth et al. 2007: 105f

³³ wobl 2008, Seite 295, Nr. 100

4.3. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN ZUR EINBRINGLICHMACHUNG FÄLLIGER WOHNBEITRÄGE

Das Vorzugspfandrecht besteht unter anderem zugunsten der Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Anteile des mit der Bezahlung seiner Wohnbeiträge säumigen Wohnungseigentümers und dient dazu, die grundbücherliche Exekution zu erleichtern, indem der Wohnungseigentümergeinschaft in Durchbrechung des Rangordnungsprinzips ein bevorzugter Rang im Lastenblatt des Grundbuchs eingeräumt wird. Im Versteigerungsfall sind diese Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft sodann bevorzugt zu berichtigen oder vom Ersteher zu übernehmen, wodurch die vor der WRN 1999 immer wieder auftretenden Probleme mit zahlungsunfähigen oder -unwilligen (Mehrheits-)Eigentümern gelöst wurden, für deren offene Schulden die Minderheitseigentümer, oftmals ohne Aussicht auf Wiedereinbringlichmachung, hafteten.

Das im Sinne der Vermeidung eines endgültigen Forderungsausfalls daher durchwegs positiv zu beurteilende Instrument des Vorzugspfandrechts verlangt allerdings von der Wohnungseigentümergeinschaft für die gezielte Ausbeutung seiner Vorzüge all zu oft sehr viel Geduld und einen gehörigen Geldmitteleinsatz während der gesamten Verfahrensdauer. Im Fall eines säumigen Eigentümers mehrerer Einheiten oder größerer Flächen führt dies zu untragbaren und vor allem unverschuldeten Mehrbelastungen der anderen Eigentümer, wodurch diese wiederum selbst in Zahlungsverzug geraten können.

Da Eigentümer mehrerer Einheiten auf einer Liegenschaft diese üblicherweise zumindest teilweise vermieten, wird die Schaffung eines Instruments angedacht, dass der Wohnungseigentümergeinschaft im Fall des säumigen Mehrfacheigentümers unter gewissen Bedingungen die Möglichkeit einräumt, dem Mieter des säumigen Wohnungseigentümers zumindest die laufenden Betriebskostenaufwendungen direkt vorzuschreiben. Einerseits könnte dadurch ein ständiges Anschwellen der Forderungen vermindert werden, vor allem jedoch

wäre andererseits der „laufende Betrieb“ der Liegenschaft sichergestellt, ohne die Ersatzleistungsverpflichtung der anderen Wohnungseigentümer laufend zu strapazieren.

Dem Eigentümer mehrerer Einheiten sind dafür gesonderte Pflichten, zum Beispiel eine Meldepflicht bei der Vermietung, aufzuerlegen. Dies erscheint allerdings durchaus vertretbar, da ja selbiger schließlich für die übrigen Eigentümer erst das nicht zu vernachlässigende „Klumpenrisiko“ darstellt.

Zu den im Folgekapitel ausgeführten anzustrebenden Novellierungen konnte die folgende Stellungnahme des Geschäftsführers des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO Mag. Gottfried Rücklinger eingeholt werden:

„Wir wären da sofort dabei. Das wäre natürlich sinnvoll, damit da nicht immer so hohe Forderungen entstehen. Es ist natürlich schon ein Problem, dass die Verwalter dem Wohnungseigentümer nachlaufen mit den offenen Beiträgen und für die Betriebskosten nicht direkt auf die Mieter zugreifen können wie zum Beispiel die Banken auf die Mietzinse. Ich glaube, so eine Novellierung würde auf keine großen Widerstände treffen.“³⁴

³⁴ Auszug aus dem Tonbandprotokoll des Interviews mit Mag. Gottfried Rücklinger vom 29.10.2009

4.4. ANZUSTREBENDE NOVELLIERUNGEN IM WEG

Im Sinne der obigen Schlussfolgerungen wird daher angeregt,

der Nationalrat möge ein Bundesgesetz beschließen, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird:

§ 22 wird ein neuer Abs. 4 hinzugefügt, der wie folgt lautet:

„(4) Hat ein einzelner Wohnungseigentümer mehr als zwei Wohnungseigentumsobjekte oder mehr als 25 v.Hdt. der Miteigentumsanteile auf der selben Liegenschaft, ist er verpflichtet, dem Verwalter die Vermietung jedes Wohnungseigentumsobjektes binnen vier Wochen nach Abschluss der diesbezüglichen Vereinbarung unter Bekanntgabe des Mieternamens und im Falle des Abweichens von der Anschrift des vermieteten Wohnungseigentumsobjekts auch der Mieteranschrift anzuzeigen.“

§ 27 a. wird neu hinzugefügt und lautet wie folgt:

„Ist ein Eigentümer mit der Begleichung seiner Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten säumig geworden und hat die Eigentümergeinschaft die Forderung samt dem Pfandrecht nach § 27 Abs. 2 mit Klage geltend gemacht, kann der Verwalter ab dem auf die grundbücherliche Anmerkung der Klage folgenden Monat die auf das klagsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Bewirtschaftungskosten zuzüglich der auf diese anzurechnenden Umsatzsteuer dem Mieter des Wohnungseigentumsobjekts vorschreiben, sofern ihm nach § 22 Abs. 4 vom Eigentümer ein Mieter angezeigt wurde. Im Zuge der erstmaligen direkten Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten hat der Verwalter den Mieter und den Eigentümer schriftlich aufzuklären, dass dieser Zahlung des Mieters an die Gemeinschaft in der geleisteten Höhe schuldbefreiende Wirkung auch gegenüber dem Vermieter zukommt.“

5. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Als das Wohnungseigentumsgesetz 1948 geschaffen wurde, war das Thema Konsumentenschutz in Österreich noch nicht im Bewusstsein der Verbraucher verankert. Die Wohnungseigentümer zu schützen, stand mangels Problembewusstsein jedenfalls nicht im Vordergrund. Provokant betrachtet ist sogar der Begriff Wohnungseigentum irreführend: Wohnungseigentum ist schließlich gar kein Eigentum einer Wohnung, sondern das Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt, verbunden mit einem Miteigentumsanteil. Genau aus diesem Miteigentum ergeben sich wohl in der Praxis die meisten Probleme, wobei Probleme wie so oft auch in diesem Fall meistens pekuniäre Ursachen und Auswirkungen haben.

Der derzeitige Bestand an Eigentumswohnungen wird österreichweit mit etwa 370.000 Einheiten angesetzt, das heißt, dass ebenso viele Eigentümer in Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtung Monat für Monat namhafte Beträge in die vom jeweiligen Verwalter gestionierte Reparaturrücklage ihrer Liegenschaften einzahlen, um deren Erhaltung sicherzustellen. Der Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Mag. Thomas Malloth „schätzt, dass auf allen Rücklagenkonten zusammen etwa eine halbe Milliarde Euro liegt.“³⁵ Diese von Immobilientreuhändern verwahrte und verwaltete halbe Milliarde Euro ist vom Treuhänder fruchtbringend auf einem Eigenkonto der Gemeinschaft oder einem Anderkonto des Verwalters anzulegen und dem Wohnungseigentümer auf dessen Verlangen offen zu legen.

Der Verwalter verfügt also über die Rücklagen mittels Kontoein- und Auszahlungen völlig selbstständig und hat gemäß der geltenden Gesetzeslage den Kontostand zu keinem Zeitpunkt aus eigenem Antrieb nachzuweisen. Wenig überraschend hat diese Machtstellung bereits in der Vergangenheit zu missbräuchlichen Mittelverwendungen geführt, die oftmals erst nach einem langen Zeitraum zu Tage traten. Hier ist erschwerend zu berücksichtigen, dass die Länge des „unbeobachteten“ Zeitraums auf Grund des Ansparsystems üblicherweise einen direkten Einfluss auf die Höhe des „gefährdeten“ Kapitals hat. Völlig unverständlicherweise geht der Gesetzgeber, wie in gegenständlicher Arbeit

³⁵ „Salzburger Nachrichten“, 30.01.2009

nachgewiesen, davon aus, dass die Einräumung der Möglichkeit der Belegeinsichtnahme als Schutzmaßnahme ausreichend sei. Umso unverständlicher wird diese Annahme des Gesetzgerbers unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Mangel und die daraus resultierende Gefährdung dem Gesetzgeber völlig klar ist, wie der in Kapitel 3.2. dargestellte im Nationalrat behandelte Antrag beweist.

Nachdem also trotz bereits eingetretener Schadensfälle und trotz wiederkehrender Bemühungen bis dato keine Verbesserung der Sicherung des Eigentümergevermögens gesetzlich durchgesetzt werden konnte, ist zumindest eine Novellierung des WEG geboten. In dieser Arbeit wird daher als Schlussfolgerung aus den festgestellten Mängeln der derzeitigen gesetzlichen Regelungen gefordert, dem Verwalter die Verpflichtung aufzuerlegen, im Rahmen der jährlich ohnehin zu erstellenden Abrechnung wenigstens den Nachweis zu erbringen, dass die in der Abrechnung rechnerisch ermittelten Guthaben auch tatsächlich auf den Konten einliegen. Diese Novellierung des WEG würde im Zusammenspiel mit einer entsprechend medienwirksamen Informationskampagne dazu führen, dass Wohnungseigentümer dieses heikle Thema entsprechend sensibilisiert verfolgen. Es darf dann davon ausgegangen werden, dass allfällige Unstimmigkeiten frühzeitig erkannt werden können und die potentielle Schadenshöhe durch diese Früherkennung maßgeblich reduziert werden kann.

Überhaupt ist zu beobachten, dass die zu Recht zunehmende Popularität des Wohnungseigentums nicht unbedingt mit einem ebenso zunehmenden Problembewusstsein einhergeht. Wie im Fall der Rücklagensicherung kann auch im zweiten hier diskutierten Problemkreis „Sicherstellung des laufenden Mittelzuflusses“ nur ein sehr zurückhaltender öffentlicher Meinungs austausch über zahlungsunwillige oder- unfähige „Mehrfacheigentümer“ festgestellt werden, obwohl diesbezügliche Zahlungsausfälle laufend zunehmen.

Aus Sicht des Verwalters ist hierzu deutlich festzuhalten, dass ein (vermietender) Eigentümer mehrerer Einheiten oder eines beträchtlichen Miteigentumsanteils in der Praxis oft ein Klumpenrisiko darstellt, das im Eintrittsfall sehr rasch zu einer angespannten Liquidität führt. Selbstverständlich kann eine Finanzierungslücke aus der Rücklage überbrückt werden, allerdings nur, solange diese dafür ausreicht

bzw. nicht für dringende Erhaltungsmaßnahmen benötigt wird. Bei Verfahrensdauern bis zu fünf Jahren von der Entstehung eines Zahlungsrückstands bis zur Forderungsbefriedigung aus dem Zwangsversteigerungserlös sind jedoch gravierende Liquiditätsengpässe trotz allem vorprogrammiert und nur durch die ersatzweise Mehrbelastung der übrigen Eigentümer vermeidbar. So denklogisch und folgerichtig diese Mehrbelastung gegebenenfalls auch sein mag - schließlich handelt es sich bei einer Wohnungseigentümergeinschaft ja auch um eine Haftungsgemeinschaft -, so wenig wünschenswert ist sie trotz allem, da sie durch diese ersatzweise Mehrbelastung in weiterer Folge zu neuerlichen Zahlungsschwierigkeiten führen kann.

Der eine gewerbliche Tätigkeit ausübende vermietende Eigentümer mehrerer Einheiten kann zum Ausgleich für das von ihm verursachte Klumpenrisiko nach Meinung dieser Arbeit durchaus mit zusätzlichen Pflichten belegt werden. Die hier ausgearbeitete Schlussfolgerung aus den oben getätigten Überlegungen, nämlich unter bestimmten Umständen eine Art teilweise gesetzliche Forderungszession aus Mietzinsvereinbarungen zu Gunsten der Eigentümergeinschaft gesetzlich zu verankern, ist sicherlich nur ein Denkansatz. Eine Schädigung oder Schlechterstellung anderer Gläubigerinteressen kann vom Verfasser bei einer solchen Regelung jedenfalls nicht erkannt werden, da die durch eine solche Regelung früher vereinnahmten Beträge durch das Vorzugspfandrecht ohnehin der Eigentümergeinschaft zustünden. Die damit einhergehende Meldepflicht der Mieterdaten an den Verwalter beim Neuabschluss von Bestandsverträgen durch den Wohnungseigentümer hätte darüber hinaus den Vorteil, dass der Verwalter den Wohnungsnutzer im Falle eines Gebrechens auch direkt kontaktieren könnte.

Seit seiner Entstehung wächst und wandelt sich das Wohnungseigentumsgesetz laufend. Ständig treten neue Erfordernisse zu Tage, welchen in Wohnrechtsnovellen Rechnung getragen wird. Die Vermögenssicherung der Wohnungseigentümergeinschaft und des einzelnen Wohnungseigentümers muss in allen Überlegungen stets an prominenter Stelle stehen. Eine halbe Milliarde Euro Rücklagenvermögen sind zweifellos ein gewichtiges Argument.

Weitere rund 47 Milliarden Euro Immobilienvermögen der Wohnungseigentümer wohl ebenso.³⁶

³⁶ 370.000 Eigentumswohnungen mit einer geschätzten durchschnittlichen Größe von 85 m² und einem geschätzten durchschnittlichen m²-Wert von Euro 1.500,--.

ZUSAMMENFASSUNG / EXECUTIVE SUMMARY

Wohnungseigentum gewinnt in Österreich sowohl durch den Neubausektor als auch durch die Parifizierung von Zinshäusern ständig an Bedeutung. Die positiven Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentum werden offensiv beworben, insbesondere im Hinblick auf die Vermögensbildung. Dass der Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft allerdings auch den Eintritt in eine Haftungsgemeinschaft mit allen daraus resultierenden Risiken bedeutet, wird gerne nur nebenbei angedeutet.

Da die Stärkung des Wohnungseigentums als grundsätzlich positiv einzustufen ist, muss danach getrachtet werden, allfällige Risiken auch unter Zuhilfenahme und Verbesserung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu minimieren.

Aus diversen Skandalen der jüngeren Vergangenheit im Zusammenhang mit der Veruntreuung von Treuhandgeldern durch Immobilientreuhänder ergibt sich die Notwendigkeit, die derzeit geltenden Bestimmungen über die zwingend zu bildenden Rücklagen und deren treuhändige Gestionierung durch die Immobilientreuhänder auf ihre Wirksamkeit in Sachen Vermögenssicherung der Wohnungseigentümergeinschaft gegen allfällige Malversationen zu untersuchen.

Die Untersuchung der Regelungen des WEG ergibt interessanterweise, dass der Treuhänder den Wohnungseigentümern keinen wiederkehrenden Nachweis über das tatsächliche Vorhandensein der rechnerisch ausgewiesenen Rücklage erbringen muss. Der Wohnungseigentümer muss vielmehr von sich aus tätig werden und von seinem Recht zur Überprüfung mittels Belegeinsichtnahme Gebrauch machen und dieses Recht bei Verweigerung durch den Treuhänder nötigenfalls auch im Außerstreitverfahren durchsetzen. Diese derzeit geltende Gesetzeslage, wonach der Treuhänder das Vorhandensein der Rücklage nur auf Anfrage durch den Wohnungseigentümer zu beweisen hat, wird als mangelhaft eingestuft. Bei Berücksichtigung der Tatsache, dass das Gesamtvolumen der von Treuhändern verwalteten Rücklagen derzeit auf eine halbe Milliarde Euro geschätzt wird, ist evident, dass eine Änderung der diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen angebracht scheint. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass dieses

Problem sowohl dem Gesetzgeber als auch den Treuhändern und ihren Vertretungen durchaus bekannt ist. Die zur Abwehr des Risikos aus Malversationen des Treuhänder bisher gesetzten Maßnahmen, sei es die erfolgte Novellierung der GewO zur Einführung einer verpflichtenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung oder freiwillige Initiativen von ÖVI und WKS, werden jedoch als nicht ausreichend zielgerichtet oder wirksam angesehen, da sie bei genauerer Betrachtung keinen tatsächlichen Schutz bieten.

Als wirksamer Schutz gegen Malversationen durch den Treuhänder, vor allem im Sinne einer schadensminimierenden Früherkennung, kann eine jährlich wiederkehrende Beweispflicht des Treuhänders über das Vorhandensein der angesparten Rücklage eingestuft werden, da das Rücklagenvermögen einer Wohnungseigentümergeinschaft durch die monatliche Ansparung langsam wächst. Es wird daher angeregt, das WEG zu novellieren und dem Treuhänder die Verpflichtung aufzuerlegen, den Rücklagenstand mittels Übersendung von Kontoauszügen in wiederkehrenden Abständen nachzuweisen. Eine Ergänzung des § 34 (1) WEG um den Satz

„Der Abrechnung ist eine unmittelbare Kopie des Kontoauszugs oder Sparbuchauszugs anzuschließen, welcher den letzten Quartalsabschluss der vorangegangenen Abrechnungsperiode enthält. (...)“

erscheint jedenfalls politisch durchsetzbar und würde das Risiko hoher Schadenssummen durch Malversationen einzugrenzen helfen.

In der täglichen Verwalterpraxis ist ein weiterer Problemkreis häufig zu beobachten: Die Gefährdung der Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft durch Nichtbezahlung der monatlichen Wohnbeiträge von Eigentümern mehrerer Einheiten oder eines beträchtlichen Liegenschaftsanteils.

Bei rechtzeitiger Klage und Klagsanmerkung gesteht das WEG der Eigentümergeinschaft für solche Forderungen ein Vorzugspfandrecht zu, sodass die Eigentümergeinschaft im Falle einer Zwangsversteigerung des Anteils des säumigen Wohnungseigentümers üblicherweise mit der Befriedigung ihrer Forderung rechnen kann. Allerdings muss die Wohnungseigentümergeinschaft auch damit rechnen, dass vom Entstehen des Rückstands bis zur Forderungsbefriedigung aus der Meistbotsverteilung einige

Jahre vergehen können. Während dieses gesamten Zeitraums sind die zwischenzeitig laufend anfallenden Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Liegenschaft im Regelfall von den übrigen Eigentümern zu tragen, falls der säumige Wohnungseigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen auch weiterhin nicht nachkommt. Die daraus resultierende Mehrbelastung kann im Extremfall zu einer eigentlich unverschuldeten finanziellen Überforderung einzelner Eigentümer führen.

Eigentümer mehrerer Einheiten vermieten diese in der Regel zumindest teilweise, wodurch die auf das Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Betriebskosten ohnehin vom Mieter getragen werden. Angestrebt wird daher eine Form der Forderungsabtretung an die Eigentümergemeinschaft, sodass diese im Falle der Säumigkeit des Wohnungseigentümers die Betriebskostenvorschreibung unter gewissen Umständen direkt an den Mieter des säumigen Eigentümers richten kann. Zu diesem Zweck wird daher eine Meldepflicht des vermietenden Eigentümers vorgeschlagen, die im Zuge einer Novellierung des § 22 WEG den das Klumpenrisiko ja verursachenden „Mehrfacheigentümer“ verpflichtet, dem Verwalter bei Neuvermietungen Mieterdaten bekannt zu geben. In einem neu hinzuzufügenden § 27 a WEG wird weiters folgende Regelung vorgeschlagen:

„Ist ein Eigentümer mit der Begleichung seiner Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten säumig geworden und hat die Eigentümergemeinschaft die Forderung samt dem Pfandrecht nach § 27 Abs. 2 mit Klage geltend gemacht, kann der Verwalter ab dem auf die grundbücherliche Anmerkung der Klage folgenden Monat die auf das klagsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Bewirtschaftungskosten zuzüglich der auf diese anzurechnenden Umsatzsteuer dem Mieter des Wohnungseigentumsobjekts vorschreiben, (...).“

Im Falle des Inkrafttretens dieser oder einer ähnlichen Regelung kann davon ausgegangen werden, dass auch das durch „Mehrfacheigentümer“, also meist Bauträger oder ehemalige Allein- bzw. Mehrheitseigentümer verursachte Klumpenrisiko entsprechend abgemildert werden kann.

LITERATURVERZEICHNIS

Barta, Heinz (2007): Zivilrecht - Grundriss und Einführung in das Rechtsdenken.
<http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/index.html> - abgefragt am 24.01.2009

Fischer, Karl; Mayrhofer, Ernst (2006): Miet- und Wohnrecht für die Praxis. 3. Aufl., Weiss Verlag Ges.m.b.H. & Co. KG, Wien.

Kothbauer, Christoph; Malloth, Thomas; Rücklinger, Gottfried (2006): Mietrechtsgesetz Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien.

Maier, Johann: Stellungnahme vom 11.09.2009 (vgl. Abb. 1)

Rücklinger, Gottfried: Interview am 29.10.2009

Salzburger Nachrichten: Ausgabe vom 30.01.2009

Wohnrechtliche Blätter (wobl): 2008, Heft 10

Würth, Helmut (1995): Mietrechtliche Entscheidungen (MietSlg Band XLV). Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.

Würth, Helmut; Zingher, Madeleine; Kovanyi, Peter (2007): Wohnrecht 2007. Sonderausgabe Nr. 20a, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Schreiben des NR Mag. Maier als Faksimile	Seite 21
Abb. 2:	Auszug aus der Polizze zur verpflichtenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung	Seite 23
Abb. 3:	Zeittabelle zum Ablauf der Forderungsbefriedigung durch Zwangsversteigerung	Seite 48
Abb. 4:	Zeittabelle zum Ablauf der Forderungsbefriedigung durch Zwangsversteigerung	Seite 50

ANHANG 1: Antrag Mag. Johann Maier vom 28.09.2005

710/A XXII. GP

Eingebracht am 28.09.2005

Dieser Text ist elektronisch textinterpretiert. Abweichungen vom Original sind möglich.

Antrag der Abgeordneten Mag. Johann Maier und GenossInnen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem die Gewerbeordnung 1994 geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem die Gewerbeordnung 1994 geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Die Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 85/2005 und durch die Kundmachung BGBl. Nr. 72/2005, wird wie folgt geändert:

§ 117 wird ein neuer Abs. 7 angefügt, der wie folgt lautet:

„(7) Immobilientreuhänder haben eine Vertrauensschadens-Versicherung abzuschließen, diese der Behörde anzuzeigen und diese der Behörde sowie Kunden auf Anfrage nachzuweisen.“

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Wirtschaftsausschuss zuzuweisen.

Begründung

Der Konkursfall Peter Marterbauer hat nicht nur die Immobilienbranche schockiert. Viele Haus- und Wohnungseigentümerinnen sowie MieterInnen und GeschäftspartnerInnen mussten um ihre Betriebskostenzahlungen, um Gelder in den Instandhaltungsfonds sowie um die Bezahlung von Lieferungen und Leistungen zittern. Mit Kunden- bzw. Treuhandgelder hat Peter Marterbauer seinen aufwendigen Lebensstil in den letzten Jahren finanziert. Auf über 3 Mio. Euro belief sich Anfang September der Schuldenstand nach Angaben des Masseverwalters. Über einen Härtefonds - an dem sich u.a. das Land Salzburg sowie der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder beteiligt haben - wurde versucht, die betroffenen MieterInnen, Wohnungseigentümerinnen sowie ProfessionistInnen schadlos zu stellen. Es kam zu einer raschen unbürokratischen Soforthilfe. Die Stadt Salzburg verzichtete bei Betroffenen überdies auf die Zahlung ausstehender Gebühren. Im Zusammenhang mit diesem Konkurs wurden auch zahlreiche Forderungen an den Bundesgesetzgeber erhoben. Ein

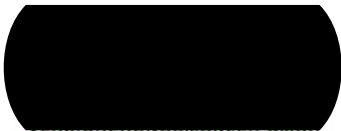
Vierpunktprogramm zur Sicherung von Kundengeldern wurde vom Land Salzburg und den Interessensvertretungen erarbeitet, welches unter anderem auch eine verpflichtende Vertrauensschadens-Versicherung für Immobilientreuhänder vorsieht. Dies wurde auch vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gefordert. So wurde nach dem Marterbauer-Konkurs bei der Tagung des Fachverbandes der Immobilien und Vermögenstreuhänder auch eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die ein Modell für effektive Kundensicherung ausarbeiten soll. U.A. soll diese sich auch um die Umsetzung der verpflichtenden Vertrauensschadens-Versicherung für Immobilien- und Vermögenstreuhänder kümmern. Der Obmann der Salzburger Immobilien- und Vermögenstreuhänder Mag. Peter Genser drückte dies in der Salzburger Wirtschaft vom 19.08.2005 wie folgt aus:

„Den Marterbauer-Konkurs nimmt der Fachgruppenobmann auch zum Anlass, erneut die Umsetzung der von der Branche bereits beschlossenen verpflichtenden Vertrauensschadensversicherung zu fordern. Genser: Was für andere Treuhandberufe wie Rechtsanwälte oder Notare seit langem verpflichtend vorgeschrieben ist, sollte endlich auch für Immobilien- und Vermögenstreuhänder gesetzlich geregelt werden. Eine solche Versicherung würde Schäden etwa durch Veruntreuung von Treuhandgeldern durch Firmeninhaber oder Mitarbeiterinnen abdecken. Genser hofft darauf, dass die Verpflichtung zu einer derartigen Versicherung noch heuer eingeführt wird...“

„Das ist wohl das einzig Positive, das man den Fall Peter Marterbauer abgewinnen kann. Die Versicherungsprämien der Immobilienunternehmen würden aber auf keinen Fall auf die Kunden abgewälzt werden, kündigt Genser an. Vorstellbar sei auch, dass durch eine Änderung der Gewerbeordnung ein Versicherungsschutz für die Gewerbeausübung verbindlich vorgeschrieben wird.“ (Salzburger Wirtschaft 19.08.2005).

Mit einer verpflichtenden Vertrauensschadens-Versicherung werden Zahlungen von Mieterinnen und Wohnungseigentümerinnen sowie von ProfessionistInnen an Immobilientreuhänder im Versicherungsfall (z.B. Veruntreuung von Treuhandgeldern) besser abgesichert und eine Doppelzahlung durch diese weitestgehend ausgeschlossen.

**ANHANG 2: Polize zur Vermögensschaden-Haftpflicht für
Immobilientreuhänder gemäß § 117 Abs 7 bis 10 GewO**



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

EINGEGANGEN
16. OKT. 2008

Wien, 13.10.2008
Bakk. [Redacted] DW12
[Redacted]

Vermögensschadenhaftpflicht
Pol.Nr.: [Redacted]
Neupolizze

Sehr geehrter Herr [Redacted],

in der Anlage senden wir Ihnen die von uns geprüfte Polizze der **Uniqa Versicherung**.

Die bei **Erhalt der Polizze fällige Prämie** für die Zeit vom 29.09.2008 bis 01.01.2009 beträgt EUR [Redacted]

Wir weisen darauf hin, dass laut § 38 VersVG die Prämie unverzüglich zu bezahlen ist, da sonst der Versicherer im Schadensfall leistungsfrei ist.

Die nächste Prämienanschreibung erfolgt am 01.01.2009.

Sollten sich die Risikoumstände zu Ihren Versicherungsverträgen während der Laufzeit ändern, ersuchen wir Sie diese Änderungen bekannt zu geben, damit wir für Sie auch weiterhin die Leistungspflicht des Versicherers erhalten können.

Für jeden Änderungswunsch haben Sie die Möglichkeit, die Dienste unseres Büros in Anspruch zu nehmen. Auch im Schadensfall bitten wir Sie unverzüglich mit uns Kontakt aufzunehmen.

Mit besten Grüßen

[Redacted Signature]
[Redacted] Versicherungsmakler GmbH

Anlage

[Redacted] Versicherungsmakler GmbH
Versicherungsvermittler als Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten



[Redacted]
[Redacted]
Vers.-Vermittlerregister [Redacted] MA Wien | Zum Empfang und zur Weiterleitung von Kundengeldern berechtigt
UID: [Redacted] | FN [Redacted] Wien

Ein Unternehmen der
[Redacted]
VERSICHERUNGSMAKLER ÖSTERREICH



VERMÖGENSSCHADEN-HAFTPFLICHT
VERSICHERUNGSPOLIZZE-NR. [REDACTED]

VERSICHERUNGSNEHMER / PRÄMIENZAHLER

[REDACTED]
[REDACTED]

GEPRÜFT

13. Okt. 2008

[REDACTED]



NEUFASSUNG

DIESE POLIZZE GILT AB 2008 09 29 0 UHR
VERTRAGSDAUER VON 2008 09 29 BIS 2010 01 01 JEWEILS 0 UHR

MIT DIESER POLIZZE ÜBERNIMMT DIE UNIQA SACHVERSICHERUNG AG
AUF GRUND DES ANTRAGES DEN VERSICHERUNGSSCHUTZ NACH MASSGABE DER
VERSICHERUNGSBEDINGUNGEN SOWIE ETWAIGER SONDERVEREINBARUNGEN

POSITION	VERSICHERTES RISIKO	VERSICHERUNGSSUMME IN EUR
0100	TÄTIGKEIT ALS IMMOBILIENMAKLER UND IMMOBILIENVERWALTER	
	KEIN SELBSTBEHALT IM SCHADENFALL	1.000.000,00

GÜLTIGE VERTRAGSKLAUSELN: H950

H950

RAHMENVEREINBARUNG WKO - FACHVERBAND DER IMMOBILIENTREUHÄNDER

PRÄMIEN OHNE DAUERRABATT, JEDOCH EINSCHLIEßLICH ALLFÄLLIGER STEUERN
UND GEBÜHREN IN EUR

NACHTRAGSPRÄMIE BIS 2009 01 01 25,17

FOLGEPRÄMIE AB 2009 01 01 JÄHRLICH 2.096,49

BETEILIGUNGSDATEN SIEHE NÄCHSTES BLATT

IHR BETREUER

Wien, 2008 10 06

[REDACTED]

Dr. Johannes Hajek
Vorsitzender des Vorstands

Mag. Peter Michael Lackner
Mitglied des Vorstands

Wichtige Hinweise auf der Rückseite

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

bitte beachten Sie in Ihrem eigenen Interesse und zur Wahrung Ihrer Rechte aus dem vorliegenden Versicherungsvertrag folgende Punkte:

Grundlagen des Vertrages

Die in der Polizza genannten Versicherer sowie die gegebenenfalls angeführten Mitversicherer bieten - jede Gesellschaft für ihren Anteil - für das in der Versicherungspolizza beschriebene Risiko Versicherungsschutz. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Antrag, der vorliegenden Versicherungspolizza, den Versicherungsbedingungen und dem Versicherungsvertragsgesetz. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

Vertragsdauer

Ist die Vertragsdauer kürzer als 1 Jahr, endet der Versicherungsvertrag zum vereinbarten Ablauftermin, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Vorzeitiges Kündigungsrecht für Verbraucher im Sinne des KSchG

Verträge, die nach dem 31. März 1994 für eine Dauer von mehr als drei Jahren abgeschlossen wurden, kann der Versicherungsnehmer zum Ende des dritten oder jedes darauffolgenden Jahres unter Einhaltung einer Frist von einem Monat schriftlich kündigen.

Rücktrittsrecht

Der Versicherungsnehmer hat das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Dieses Rücktrittsrecht erlischt binnen zwei Wochen nach Zugang der Polizza, der Versicherungsbedingungen und der Erfüllung der Mitteilungspflichten nach § 5b VersVG; anderenfalls einen Monat nach Zugang der Polizza.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb des genannten Zeitraumes abgesendet wird. Das Rücktrittsrecht gilt nicht bei Polizzen mit dem Vermerk "Klauseln wie Vorpolizza".

Prämie

Die Erst- oder Einmalprämie ist nach Erhalt der Polizza bzw. bei späterem Vertragsbeginn zu diesem Zeitpunkt fällig.

Folgeprämien sind zu den in der Polizza angeführten Zeitpunkten fällig. Wird die Erst- oder Einmalprämie nicht binnen 14 Tagen (oder ohne verschuldeten weiteren Verzug) nach Erhalt der Polizza bzw. ab späterem Vertragsbeginn bezahlt, erlischt der Versicherungsschutz auch dann, wenn eine vorläufige Deckungszusage (Sofortschutz) erteilt wurde.

Nebenleistungen

Bei Prämienzahlung mit Zahlschein wird für die Einhebung von Prämien ein Entgelt von derzeit EUR 2,00 verrechnet. Dieses Entgelt entfällt bei Einzugsermächtigung oder Dauerauftrag.

Sonstiges

- Der ungekürzte Name bzw. Firmenwortlaut des Versicherungsnehmers ist aus dem Antrag ersichtlich.
- Abweichungen der Polizza vom Antrag sind in der Versicherungspolizza auffällig gekennzeichnet. Die Abweichung gilt als genehmigt, wenn der Versicherungsnehmer nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Versicherungspolizza schriftlich widerspricht.
- Eine Neufassung der Polizza enthält den ab dem Änderungszeitpunkt letztgültigen Vertragsstand und ersetzt eine vorangegangene Polizza. Nachträge ergänzen eine vorangegangene Polizza oder Neufassung.
- Vereinbarungen und Erklärungen gelten nur dann, wenn sie vom Versicherer schriftlich bestätigt werden.
- Bitte geben Sie jede Änderung, welche das Versicherungsverhältnis beeinflusst, unverzüglich schriftlich bekannt.
- Wir stehen Ihnen in allen Versicherungsangelegenheiten gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich an Ihre Betreuerin bzw. Ihren Betreuer an das nächstgelegene Service Center oder an unsere zuständige Landesdirektion.
- Geben Sie bitte Polizzen- bzw. Schadennummer an - Ihr Anliegen kann dadurch schneller bearbeitet werden.

Für Informationen wenden Sie sich bitte an das Service Center unserer Landesdirektion (nachstehende Tel.-Nr. mit 654 DW):
Wien: 1021 Wien, Untere Donaustraße 25, Tel. (01) 213 33 --- Niederösterreich: 3101 St. Pölten, Schießstattring 31-33, Tel. (02742) 894
Oberösterreich: 4021 Linz, Europaplatz 5, Tel. (0732) 69 05 --- Steiermark: 8021 Graz, Annenstraße 36-38, Tel. (0316) 782
Tirol: 6021 Innsbruck, Südtiroler Platz 6, Tel. (0512) 53 32 --- Kärnten: 9010 Klagenfurt, Heuplatz 1, Tel. (0463) 58 32
Salzburg: 5020 Salzburg, Auerspergstraße 9, Tel. (0662) 86 89 --- Vorarlberg: 6901 Bregenz, Rheinstraße 18, Tel. (05574) 406
Burgenland: 7001 Eisenstadt, Colmarplatz 1, Tel. (02682) 602



VERMÖGENSSCHADEN-HAFTPFLICHT
VERSICHERUNGSPOLITZE-NR. [REDACTED]

AN DIESEM VERTRAG SIND NACHSTEHENDE ANSTALTEN BETEILIGT UND HAFTEN
FÜR IHREN ANTEIL OHNE SOLIDARHAFTUNG
WR. STÄDTISCHE VERM.-HAFT 50,00% AB 2008 09 29

Wien, 2008 10 06

Dr. Johannes Hajek
Vorsitzender des Vorstands

Mag. Peter Michael Lackner
Mitglied des Vorstands

Wichtige Hinweise auf der Rückseite

**ANHANG 3: Rahmenvereinbarung WKO - Fachverband der
Immobilientreuhänder**

RAHMENVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der



**WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH
FACHVERBAND DER IMMOBILIENTREUHÄNDER**

**Schlossgasse 13/2.3
1050 Wien**

im folgenden als „FV Immo“ bezeichnet, die von dieser Fachorganisation vertretenen Mitglieder der Wirtschaftskammern iSd § 2 Abs 1 WKG sind im folgenden als Verbandsmitglieder („VM“) bezeichnet,

und den Versicherungsunternehmen



UNIQA
Group Austria

UNIQA VERSICHERUNG AG
Untere Donaustraße 21, 1021 Wien

sowie

WIENER 
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP

WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG
VIENNA INSURANCE GROUP
Schottenring 30, 1010 Wien

im folgenden als „VR“ bezeichnet.

Wien im Mai 2007

Präambel

Seitens der Legislative ist es angedacht, eine verpflichtende Haftpflichtversicherung für Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger (Immobilientreuhänder) sowie Inkassobüros einzuführen. Der diesbezügliche Versicherungsmarkt ist eingeschränkt und wenig innovativ, sodass bis dato keine durchwegs befriedigende Lösung im Haftpflichtversicherungsbereich erreicht werden konnte.

Aus diesem Grunde kommt diese Rahmenvereinbarung zustande und verfolgt folgende Ziele:

- Sicherstellung der Versicherbarkeit des Haftungsrisikos aller österreichischen VM des FV-Immo, die auf Qualität ihrer Dienstleistung Wert legen;
- Sicherstellung der Finanzierbarkeit der Prämienlasten für die VM;
- Schaffung der Möglichkeit für die VM, sich auf bedeutende Prämienlasten mittel- und langfristig einstellen zu können;
- Sicherstellung der Unabhängigkeit der einzelnen VM von einzelnen Anbietern dieser Sparte;
- Schaffung eines bedarfsgerechten erstklassigen Versicherungsproduktes sowohl hinsichtlich Deckung als auch hinsichtlich Prämien

Insbesondere soll durch diese Rahmenvereinbarung auch eine Belebung des Leistungswettbewerbes aller Anbieter hinsichtlich Preis und Qualität bewirkt werden. Für die Parteien dieser Rahmenvereinbarung ist es wünschenswert, dass möglichst viele Anbieter vorhanden sind und weitere Anbieter innovative Lösungen im Haftpflichtversicherungsbereich offerieren. Die VM sollen sich frei entscheiden, mit wem sie kontrahieren. Diese Rahmenvereinbarung soll lediglich das Angebotsspektrum um eine Möglichkeit erweitern. Darüber hinaus ist durch die mittelfristige Kündbarkeit dieser Rahmenvereinbarung keine unverhältnismäßig lange Bindung der Parteien gegeben.

Diese Rahmenvereinbarung sieht eine verpflichtende Annahme eines Versicherungsantrages durch den Versicherer vor (vgl. Pkt. 11: Umsetzungsobligation), was im Einzelfall zu einer unverhältnismäßigen Belastung der versicherten Gemeinschaft führen kann. Um derartige Entwicklungen zu vermeiden und gleichzeitig Marktstörungen durch die Unversicherbarkeit einzelner VM zu verhindern, ist die Wirtschaftskammerorganisation in die Vertrags- und Schadenabwicklung eingebunden.

1. Gegenstand dieser Rahmenvereinbarung

Gegenstand dieser Rahmenvereinbarung ist die Berufs- und Bürohaftpflichtversicherung für alle Mitglieder des Fachverbandes der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich, in der Folge „FV Immo“ genannt.

2. Versicherte Personen

Versichert sind alle jene physischen und juristischen Personen des FV Immo, die dieser Rahmenvereinbarung beitreten sowie deren Mitarbeiter und sonstige Personen, die für die Versicherten tätig sind.

Versicherte Personen können sein:

- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Bauträger
- Inkassoinstitute

3. Makler

Beauftragter und abwickelnder Makler dieser Rahmenvereinbarung des FV Immo der Wirtschaftskammer Österreich ist die ARGE STYRIA WEST GMBH / PANCZELOS GmbH & CO. KG. / Funk International Austria GmbH (im Folgenden ARGE genannt)

Der gesamte Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertrag wird mit allen ARGE-Partnern abgewickelt.

Die ARGE ist auf Maklerseite alleine berechtigt und verpflichtet, mit dem Versicherer Änderungen, Ergänzungen und sonstige vertragserheblichen Verhandlungen zu führen und rechtsverbindliche Regelungen herbeizuführen.

Die unter den Bedingungen dieser Rahmenvereinbarung abgeschlossenen Einzel-Versicherungsverträge werden mit den ARGE-Partnern regional wie folgt verwaltet:

1. Panczelos GmbH & Co. KG (Krieglergasse 15, 1030 Wien)

Wien

2. Funk International Austria GmbH (Lugeck 1, 1010 Wien).

Burgenland

Nieder- und Oberösterreich

Salzburg

Tirol

3. STYRIA WEST GMBH (Freyung 6, 1010 Wien)

Kärnten

Steiermark

Vorarlberg

Es wird klargestellt, dass unter den Bedingungen der Rahmenvereinbarung auch andere Vermittler zugunsten einzelner versicherter Personen Verträge abschließen können, ohne Einzelvollmacht im Hinblick auf etwaige vertragliche Ergänzungen und / oder Änderungen.

Sämtliche Anzeigen, Erklärungen usw. sind dem Versicherer gegenüber erfüllt, sobald sie dem den Einzelvertrag betreuenden Makler zugegangen sind. Der Makler ist zur unverzüglichen Weiterleitung an den Versicherer verpflichtet.

Die Anträge werden auf elektronischem Weg dem Makler übermittelt. Mit Einlangen des Antrages beim Makler beginnt der Versicherungsschutz, es sei denn, im Antrag ist etwas anderes vermerkt.

4. Laufzeit der Rahmenvereinbarung

Diese Rahmenvereinbarung tritt mit 08.05.2007 in Kraft und gilt für alle Versicherungsverträge, welche ab diesem Tag bei dem VR abgeschlossen werden.

Diese Rahmenvereinbarung ist von beiden Vertragspartnern jeweils zum 31.12. mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten kündbar. Erstmals kann dieses Kündigungsrecht zum 31.12.2010 ausgeübt werden. Eine Kündigung dieser Rahmenvereinbarung berührt jedoch weder Geltung noch Inhalt der Versicherungsverträge, welche auf Grund dieser Rahmenvereinbarung abgeschlossen wurden.

Sämtliche auf Basis dieser Rahmenvereinbarung abgeschlossenen Mitversicherungsvereinbarungen sind Jahresverträge und verlängern sich jeweils um ein weiteres Jahr, falls sie nicht von einem der beiden Vertragspartner mit Frist von 3 Monaten zum 31.12. gekündigt werden.

Die Hauptfälligkeit (Skadenz) sämtlicher Versicherungsverträge ist der 01.01.

5. Gegenseitige Auskunfts- und Unterstützungspflichten

Beide Parteien dieser Rahmenvereinbarung vereinbaren, sich gegenseitig im Interesse der Versicherbarkeit und Finanzierbarkeit der Haftung der FV Immo in Österreich zu unterstützen und zu fördern.

Der Versicherer ist berechtigt, bei der Geschäftsstelle des Fachverbandes Immo in der WKO ein Gutachten hinsichtlich der Tätigkeit einzelner oder einer Gruppe des FV Immo zu verlangen. Dieses Gutachten ist vom örtlich zuständigen Fachverbandsobmann innerhalb eines Monats nach Anfrage bei der Geschäftsstelle kostenlos zu erstatten.

Alle Beteiligten, somit auch die VM entbinden die jeweiligen Vertragspartner von der Verschwiegenheitspflicht nach dem Bundesgesetz über den Schutz personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz 2000). In diesem Sinne erklären sich die VM durch Unterfertigung des Antrages ausdrücklich damit einverstanden, dass der Versicherer schadenbezogene Daten aus einzelnen Versicherungsfällen an den FV Immo weiterleitet.

Die VR werden dem FV Immo sämtliche Unterlagen, insbesondere Vertrags- und Schadenakte, Vertrags- und Schadenstatistiken und ähnliches auf Verlangen innerhalb einer Woche zur Verfügung stellen.

6. Allgemeine Versicherungsbedingungen

Es werden die in der Beilage ./1 befindlichen Allgemeinen und Ergänzenden Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung des Versicherungsverbandes Österreich (VVO) 2005 (in der Folge als „AHVB und EHVB“ bezeichnet) zur Vertragsgrundlage aller Versicherungsverträge, welche auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung abgeschlossen werden.

Darüber hinaus bestimmt der Inhalt dieser Rahmenvereinbarung den Inhalt der einzelnen BERUFS- UND BÜROHAFTPFLICHTVERSICHERUNG.

7. Versichertes Risiko

Voraussetzung für die Versicherbarkeit nach dieser Rahmenvereinbarung ist eine aufrechte Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder gemäß den Bestimmungen der §§ 94 Z 35 iVm 117 GewO und/oder als Inkassoinstitut gemäß den Bestimmungen der §§ 94 Z 36 iVm 118 GewO.

Das versicherte Risiko umfasst alle Eigenschaften, Rechtsverhältnisse und Tätigkeiten, zu denen der jeweilige Versicherte aufgrund der für seinen Beruf oder Betrieb geltenden Rechtsnormen berechtigt ist, zumindest alle Tätigkeiten nach den jeweiligen Berufsbildern.

8. Versicherungssumme / Selbstbehalt

Der Versicherer bietet auf Basis dieser Rahmenvereinbarung folgende Deckungssummen an:

- € 100.000,--
- € 500.000,--
- € 1.000.000,--
- € 2.000.000,--

Generell gilt in gegenständlicher Rahmenvereinbarung kein Selbstbehalt vereinbart. Als mögliche Selbstbehaltvarianten bietet der Versicherer auf Basis dieser Rahmenvereinbarung an:

- € 0,-- pro Schadenfall
- € 1.000,-- pro Schadenfall
- € 3.000,-- pro Schadenfall
- € 5.000,-- pro Schadenfall

Klargestellt wird, dass der Versicherer seine Leistung gegenüber dem Anspruch stellenden Dritten inklusive dem Selbstbehaltbetrag erbringt und den Selbstbehaltbetrag beim Versicherungsnehmer zurückfordert.

Darüber hinaus obliegt es dem einzelnen VM Konditionen zu vereinbaren.

9. Besondere Vereinbarungen

Folgende Besonderen Vereinbarungen werden ebenfalls zum Vertragsinhalt der auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung geschlossenen Versicherungsverträge.

Auf Ebene der Rahmenvereinbarung werden die AHVB und EHVB wie folgt abgeändert:

9.1 Generelle Besondere Vereinbarungen

9.1.1 Versicherungsfall

In Abänderung des Artikels 1.1 der AHVB gilt vereinbart, dass ein Versicherungsfall der Verstoß in Form einer Handlung und/oder Unterlassung (Berufshaftpflichtversicherung) oder das Schadenereignis (Büro- und Betriebshaftpflichtversicherung) ist, welcher bzw. welches jeweils dem versicherten Risiko entspringt und aus welchem dem Versicherungsnehmer Schadenersatzverpflichtungen erwachsen oder erwachsen könnten.

9.1.2 Versicherungsschutz

9.1.2.1 Leistungsversprechen des Versicherers

In Ergänzung bzw. teilweiser Abänderung des Artikel 1.2 der AHVB übernimmt der Versicherer im Versicherungsfall

9.1.2.1.1 Die Erfüllung von Schadenersatzverpflichtungen, die dem Versicherten wegen eines Personenschadens, eines Sachschadens oder eines reinen Vermögensschadens aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts erwachsen *)

*) In der Folge kurz „Schadenersatzverpflichtungen“ genannt;

9.1.2.1.2 die Kosten der Feststellung und der Abwehr einer von einem Dritten behaupteten Schadenersatzverpflichtung im Rahmen des Artikel 5.5 AHVB.

9.1.2.2 Begriffsbestimmungen

9.1.2.2.1 Personenschäden sind Tötung, Körperverletzung oder Gesundheitsschädigung von Menschen und deren Folgen.

9.1.2.2.2 Sachschäden sind Beschädigung, Vernichtung, Verlust oder Abhandenkommen von körperlichen Sachen und deren Folgen.

Als körperliche Sachen gelten auch Geld, Wechsel, Wertpapiere und Wertzeichen sowie Wasser.

9.1.2.2.3 Folgen aus Personen- und/oder Sachschäden werden als abgeleitete Vermögensschäden bezeichnet.

9.1.2.2.4 Reine Vermögensschäden sind Schäden, die weder auf einen Personenschaden, noch auf einen Sachschaden zurückzuführen sind.

- 9.1.2.2.5 Der Versicherungsschutz bezieht sich ausdrücklich auch auf Vermögensschäden aus dem Verlust oder der Veränderung oder der Blockade elektronischer Daten (beispielsweise in Folge von elektronischen Bankgeschäften (Telebanking) sowie auf Sachschäden an Akten, Schriftstücken oder sonstigen beweglichen Sachen.
- 9.1.2.2.6 Mitversichert gilt das Abhandenkommen oder der Verlust fremder Schlüssel oder fremder Code-Karten, wenn sich diese rechtmäßig im Besitz des Versicherten oder seiner mitversicherten Personen befinden.
- 9.1.2.2.7 In Abänderung von Artikel 1.2.2 AHVB sind jegliche Schäden aus dem Verlust oder Abhandenkommen körperlicher Sachen sowie aus dauerndem Sachentzug mitversichert. Insbesondere gelten dabei auch derartige Schäden im Zusammenhang mit irrtümlichen Räumungsmaßnahmen unter Versicherungsschutz gestellt.

9.1.2.3 Treuhandverträge (Treuhandschaften)

Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus Treuhandverträgen (Treuhandschaften).

Es sind aber nur solche Schadenersatzverpflichtungen gedeckt, die aus der Verletzung der Bedingungen der Treuhandschaft erfolgen (z.B. grundbücherliche Besicherung). In diesem Rahmen finden die Ausschlussbestimmungen des gegenständlichen Vertrages keine Anwendung. Nicht versichert sind jedenfalls Verpflichtungen aus einer rein vertraglich garantierten Zahlungszusage (Garantievertrag).

9.1.3 Vergrößerung des versicherten Risikos

Abweichend von Artikel 2.2 der AHVB kann der VR diesbezügliche Erklärungen erst nach Zustimmung des FV Immo abgeben.

9.1.4 Örtlicher Geltungsbereich

In Abänderung des Artikels 3 der AHVB gilt vereinbart:

9.1.4.1 Europa

Der Versicherungsschutz ist gegeben, wenn der Verstoß in Europa gesetzt wird, das Schadenereignis in Europa eintritt und die Anspruchserhebung in Europa erfolgt.

Er gilt in diesem Rahmen für österreichisches Recht und das Recht der jeweiligen europäischen Staaten.

Der Begriff Europa ist geographisch zu verstehen und umfasst ferner auch Island, Grönland, Spitzbergen, die Kanarischen Inseln, Madeira, Zypern, die Azoren sowie die asiatischen Gebiete der Türkei und der ehemaligen Sowjetunion.

9.1.4.2 Ausschlüsse

Die Versicherung erstreckt sich jedoch nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus

9.1.4.2.1 Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten von Personen, die nicht den österreichischen Sozialversicherungsgesetzen unterliegen;

9.1.4.2.2 Entschädigungen mit Strafcharakter, insbesondere punitive oder exemplary damages

9.1.5 Zeitlicher Geltungsbereich

In Ergänzung bzw. teilweiser Abänderung des Artikel 4 der AHVB gilt vereinbart:

9.1.5.1 Wirksamkeit

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus allen Verstößen (Berufshaftpflichtversicherung), die während der Wirksamkeit des Versicherungsvertrages gesetzt wurden.

9.1.5.2 Vordeckung

Generell gilt eine Vordeckung von 2 Jahren vor dem Versicherungsbeginn als vereinbart.

Für diese Versicherungsfälle leistet der Versicherer bis zu 100 % der Versicherungssumme des Versicherungsvertrages zusätzlich für alle Versicherungsfälle des Vordeckungszeitraumes zusammen.

Dies gilt auch nur insoweit, als für diese Schadenersatzverpflichtungen nicht Deckung bei einem anderen Versicherer gegeben ist.

Als bekannt gilt ein Verstoß auch dann, wenn eine Handlung oder Unterlassung vom Versicherten als fehlerhaft erkannt wurde, auch wenn Schadenersatzansprüche weder erhoben noch angedroht worden sind.

Nur aufgrund besonderer Vereinbarung bezieht sich der Versicherungsschutz auch auf Verstöße vor Vertragsbeginn ab Erlangung der Gewerbeberechtigung, sofern diese Verstöße bis zum Abschluss des Vertrages nicht bekannt geworden sind.

9.1.5.3 Nachdeckung

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

Maßgeblich sind in diesen Fällen Deckungsumfang und Versicherungssumme im Zeitpunkt der Setzung des Verstoßes während der Laufzeit des Versicherungsvertrages

Dies gilt nur insoweit, als für diese Schadenersatzverpflichtungen nicht Deckung bei einem anderen Versicherer gegeben ist.

9.1.5.3.1 Pflichtversicherung

Sofern bei einer gesetzlichen Pflichtversicherung vorgesehen, entfällt bis zur Höhe der Mindestversicherungssumme die Begrenzung der Jahreshöchstleistung und/oder eine etwaige Beschränkung der Nachdeckung aus Verstößen, die während der Laufzeit des Versicherungsvertrages erfolgt sind.

9.1.5.4 Objektivierung des Verstoßzeitpunktes

Ist ein Schaden auf eine Handlung zurückzuführen, so gilt folgendes:

Findet der Verstoß in einer schriftlichen Unterlage (welcher Art auch immer) seine Begründung, so gilt er in dem Zeitpunkt als gesetzt, in dem der Versicherte diese Unterlage unterfertigt.

In allen anderen Fällen gilt der Verstoß in dem Zeitpunkt als gesetzt, in dem der Versicherte die fehlerhafte Anordnung oder Äußerung abgibt oder Handlung setzt.

Ist ein Schaden auf eine Unterlassung zurückzuführen, so gilt der Verstoß im Zweifel in dem Zeitpunkt als gesetzt, in dem die versäumte Handlung spätestens hätte vorgenommen werden müssen, um den Eintritt des Schadens abzuwenden. Dieser Zeitpunkt wird dann spätestens mit Ende des Versicherungsvertrages angenommen, wenn kein Versicherungsschutz durch einen nachfolgenden Versicherer gewährt wird.

9.1.5.5 Serienschaden

Ein Serienschaden aufgrund eines Verstoßes (Berufshaftpflichtversicherung) wird auf den Zeitpunkt bezogen, in dem der erste Verstoß im Rahmen der Serie des Versicherungsnehmers gesetzt worden ist, wobei der in diesem Zeitpunkt vereinbarte Umfang des Versicherungsschutzes gegeben ist.

Bei einer Kündigung des Versicherungsvertrages besteht somit nicht nur für die während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes, sondern auch für die nach Beendigung des Versicherungsvertrages gesetzten Verstöße im Rahmen der Serie Versicherungsschutz.

Ist der erste Verstoß einer Serie während der Unterbrechung des Versicherungsschutzes eingetreten und war dem Versicherungsnehmer oder Versicherten vom Eintritt des Serienschadens nichts bekannt, dann gilt der Serienschaden mit dem ersten in den Wiederbeginn des Versicherungsschutzes fallenden Schadenereignis als eingetreten.

9.1.6 Pauschalversicherungssumme

In Ergänzung des Artikels 5.2 der AHVB leistet der Versicherer pro auf Basis dieser Rahmenvereinbarung geschlossenen Versicherungsvertrag für die innerhalb eines Versicherungsjahres eingetretenen Versicherungsfälle höchstens des 3fache der jeweils maßgebenden Pauschalversicherungssumme bzw. des jeweils maßgebenden Sublimits. Sämtliche Sublimits verstehen sich im Rahmen der Pauschalversicherungssumme.

Hinsichtlich des Artikels 5.4 der AHVB wird der Zinsfuß mit jährlich 3 % festgelegt.

Abweichend von Artikel 5.5.3 AHVB werden Kosten und Zinsen gemäß Artikel 5.5 AHVB nicht auf die Versicherungssumme angerechnet. Diese Deckungserweiterung gilt nur vereinbart, sofern die maximale in dieser Rahmenvereinbarung fixierte Pauschalversicherungssumme pro Versicherungsfall (derzeit € 2.000.000,--) seitens des Versicherungsnehmers gewählt wurde.

9.1.7 Umweltstörung

Die Besondere Vereinbarung gemäß Artikel 6 AHVB gilt als getroffen, wobei andere Versicherungsverträge diesem Vertrag vorgehen.

9.1.7.1 Reine Vermögensschäden

Abweichend von Artikel 6 AHVB gelten auch reine Vermögensschäden im Zusammenhang mit einer Umweltstörung als mitversichert.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.7.2 Örtlicher Geltungsbereich

In Abänderung von Artikel 6.3.2 AHVB gilt auch für den Bereich Umweltstörung der gleiche örtliche Geltungsbereich wie für den Gesamtvertrag.

9.1.7.3 Vordeckung

In Abänderung von Artikel 6.3.3 AHVB gelten auch hinsichtlich der Vordeckung im Bereich des Art. 6 AHVB jene Vereinbarungen, welche zu Art. 4 AHVB getroffen sind.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.7.4 Nachdeckung

In Abänderung von Artikel 6.3.3 AHVB gelten auch hinsichtlich der Nachdeckung im Bereich des Art. 6 AHVB jene Vereinbarungen, welche zu Art. 4 AHVB getroffen sind.

9.1.7.5 Zwischenlagerung

In teilweiser Abänderung von Artikel 6.3.6 AHVB besteht Versicherungsschutz für die Zwischenlagerung von gefährlichen Abfällen jeder Art.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.7.6 Eigenschaden

Abweichend von Artikel 1 bzw. Artikel 7 AHVB sind auch Schäden am Erdreich und/oder an Gewässern des versicherten Betriebs- bzw. Grundstücks sowie Schäden an Gebäuden des Versicherungsnehmers bzw. der ihm im Zuge seiner Gewerbeberechtigung überantworteten Grundstücke und Gebäude Dritter

- infolge Lagerung, Leitung, Herstellung und Verwendung von Mineralölprodukten
- infolge Lagerung, Leitung, Herstellung und Verwendung gefährlicher Stoffe
- durch Abwasserbeseitigung
- durch Lagerung, Leitung, Herstellung und Verwendung von Pflanzen-, Bautenschutz und Düngemitteln

versichert und zwar auch dann, wenn die Beseitigung solcher Schäden keine Maßnahmen zur Abwendung und/oder Minderung eines drohenden oder bereits eingetretenen Drittschadens darstellt.

Darüber hinaus fallen jedenfalls auch Maßnahmen zur Rekultivierung bzw. Wiederherstellung in den ursprünglichen baulichen Zustand unter Versicherungsschutz.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.8 Erweiterung des Versicherungsschutzes

9.1.8.1 Vertragshaftung

9.1.8.1.1 Der Versicherungsschutz bezieht sich in teilweiser Abänderung von Art. 1, Pkt. 2.1 sowie abweichend von Art. 7, Pkt. 1.2 AHVB nach Maßgabe des Deckungsumfanges dieses Versicherungsvertrages auch auf die vom Versicherungsnehmer übernommene vertragliche Haftung.

9.1.8.1.2 Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz bleiben

- verursachensunabhängige Haftungen (z.B. aufgrund der ÖNORM B2110);
- selbstständigen Garantiezusagen,
- Vertragsstrafen jeder Art.

9.1.8.1.3 Verursachensunabhängige Haftungen / selbstständige Garantiezusagen

Der Versicherungsschutz bezieht sich abweichend von Artikel 1.2.1 sowie Artikel 7.1.2 AHVB nach Maßgabe des Deckungsumfanges dieses Versicherungsvertrages auch auf die vom Versicherungsnehmer zu vertretenden verursachensunabhängigen Haftungen (zB ÖNorm B 2110) sowie auf selbstständige Garantiezusagen.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme, maximal jedoch € 100.000,--

9.1.8.2 Amts- und Organhaftpflicht

Der Versicherungsschutz erstreckt sich in Abänderung des Artikels 7.3 AHVB auch auf Ansprüche nach den Bestimmungen des Amtshaftungs- und/oder Organhaftpflichtgesetzes.

9.1.8.3 Eigenschäden

9.1.8.3.1 Schäden an Angehörigen / Gesellschaftern

Die Artikel 7.6.2 sowie 7.6.3 AHVB gelten als gestrichen.

9.1.8.3.2 Schäden an Beteiligungen

Artikel 7.6.4 AHVB gilt als gestrichen.

9.1.8.4 Lieferklausel

Artikel 7.9 AHVB gilt als gestrichen.

9.1.8.5 Verwahrung

Die Artikel 7.10.1, 7.10.2 sowie 7.10.3 AHVB gelten als gestrichen.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.8.6 Tätigkeit an beweglichen Sachen / unbeweglichen Sachen

Die Artikel 7.10.4 sowie 7.10.5 AHVB gelten als gestrichen.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.8.7 Allmählichkeit

Artikel 7.11 AHVB gilt als gestrichen.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.1.8.8 Persönlichkeitsrechte – Diskriminierungen

Die Artikel 7.16 sowie 7.17 AHVB gelten als gestrichen.

9.1.8.9 Reine Vermögensschäden

Die Versicherung erstreckt sich nicht auf reine Vermögensschäden aus

9.1.8.9.1 Tätigkeiten des Versicherten als Aufsichtsrat, Beirat, Verwaltungsrat, Vorstand, Geschäftsführer, Leiter, Syndikus oder Angestellter von Gesellschaften, Genossenschaften, Verbänden, Vereinen und Unternehmungen welcher Art auch immer;

9.1.8.9.2 Erfolgs-, Garantie-, Spekulations- und/oder Terminprognosen bzw. gleichartiger Zusagen;

9.1.8.9.3 Finanzierungs-, Geld-, Kredit- (Darlehen-, Hypothekar-), Termin- oder Wertpapiergeschäften;

9.1.8.9.4 Überschreitung von Kostenvoranschlägen und Krediten sowie aus Einbußen bei Krediten oder Kapitalinvestitionen;

9.1.8.9.5 Veruntreuung seitens des Personals des Versicherten oder anderer Personen, deren er sich bedient.

- 9.1.8.9.6 Übernahme wirtschaftlicher Tätigkeiten im eigenen Namen und auf eigene Verantwortung für den Auftraggeber. Allerdings besteht Versicherungsschutz für die Übernahme von Managementaufgaben auf Zeit (Interimsmanagement), sofern diese jeweils in Abstimmung mit den Organen des Unternehmens durchgeführt werden und durch den Versicherten selbst keine Organfunktionen übernommen werden.
- 9.1.8.9.7 Darüber hinaus wird jedoch klargestellt, dass jedenfalls reine Vermögensschäden unter Versicherungsschutz stehen, die aufgrund oder im Zusammenhang mit unterlassener, mangelhafter oder fehlerhafter Erbringung von Dienstleistungen, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb des Versicherungsnehmers mit sich bringt und / oder aufgrund von oder im Zusammenhang mit Forderungen, die aus einer grundsätzlich in dieser Rahmenvereinbarung versicherbaren Tätigkeit der versicherten Personen in einer anderen Vereinigung resultieren ((beispielsweise auch Verstöße in Folge von elektronischen Bankgeschäften (Telebanking) sowie Verstöße aus dem Zahlungsakt). Klargestellt wird ebenfalls, dass sofern der Versicherungsnehmer auch als Versicherungsvermittler gemäß den Bestimmungen des § 137 GewO auftritt, der Versicherungsschutz sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus nicht rechtzeitigem Abschluss (Fortsetzung oder Erneuerung) und aus nicht ausreichendem oder nicht vollkommenem Umfang sowie aus nicht rechtzeitiger Bezahlung der Prämien (Beiträge) von Versicherungsverträgen bezieht.

9.1.9 Schadenmeldungsfrist

Die Frist des Artikel 8.1.4 AHVB wird auf einen Monat ausgedehnt.

9.1.10 Kündigung im Schadenfall

In Abänderung des Artikel 12.2 AHVB darf eine Kündigung des Vertrages durch den Versicherer im Schadenfall erst nach Durchführung des Konsultationsmechanismus mit der Wirtschaftskammerorganisation erfolgen, wobei der FV Immo das Recht hat, die Kündigung abzulehnen.

9.1.11 Ständiges Schiedsgericht der Wirtschaftskammer Österreich

Für Streitigkeiten aus dieser Rahmenvereinbarung wird das Ständige Schiedsgericht der Wirtschaftskammer Österreich für zuständig erklärt.

9.1.12 Zusätzliche Erweiterungen

9.1.12.1 Mietsachschäden

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf Schäden an den für berufliche oder betriebliche Zwecke gemieteten, gepachteten oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden oder Räumen durch Feuer, Explosion, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl, Diebstahl, Sturm oder durch sonstigen Regress eines Sachversicherers.

9.1.12.2 Verwendung elektronischer Datenverarbeitung

In Ergänzung zu Abschnitt A Artikel 1.1 der EHVB wird klargestellt, dass auch für Schäden aus dem Einsatz und der Verwendung elektronischer Datenverarbeitung (Hard- und Software) sowie der Programmierung für den eigenen Bedarf Versicherungsschutz besteht.

9.1.12.3 Veranstaltungen - Vorträge

Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf Vorträge sowie die Abhaltung von Betriebsveranstaltungen.

9.1.12.4 Substitute – Subunternehmer

In Ergänzung zu Abschnitt A Artikel 1.3 der AHVB gilt vereinbart, dass sich der Versicherungsschutz im Rahmen des versicherten Risikos auch auf die Haftung für für den Versicherungsnehmer tätige Personen (z.B. freie Mitarbeiter, Substituten, Subunternehmer, Urlaubsvertreter) verursachte Schäden erstreckt.

9.1.12.5 Günstigkeitsklausel/Unklarheitenregelung/Unwirksamkeit

Sowohl für diese Rahmenvereinbarung als auch für die aufgrund dieser Rahmenvereinbarung geschlossenen Versicherungsverträge gilt:

Sofern sich einzelne Vertragsbestandteile, wenn auch nur teilweise, widersprechen sollten, so gilt die für das VM günstigere Auslegung als Vertragsinhalt.

Unklare Äußerungen im Sinne der §§ 914 und 915 ABGB werden, gleich von welchem Vertragspartner die Formulierung stammt, grundsätzlich zum Vorteil des VM ausgelegt.

Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Verbindlichkeit des übrigen Vertrages nicht.

9.1.12.6 Leichte Fahrlässigkeit – Obliegenheiten

Sofern sich aus Gesetz oder Vertrag eine Leistungsfreiheit bei leicht fahrlässiger Verletzung von Obliegenheiten des Versicherungsnehmers ergibt, so gilt für diesen Fall die Leistungspflicht des Versicherers als vereinbart. Die Leistungsfreiheit beginnt diesfalls erst bei grober Fahrlässigkeit des Versicherungsnehmers.

9.1.12.7 Auswahl des Sachverständigen

Es gilt als vereinbart, dass der Versicherungsnehmer die Auswahl und Beauftragung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vornimmt, falls der Versicherer dies für notwendig erachtet. Der Versicherer hat bezüglich der Auswahl des Sachverständigen ein zweimaliges Ablehnungsrecht und übernimmt die Kosten bis zu 80 % des jeweiligen Tarifes.

Eine bloße Empfehlung eines Sachverständigen durch den Versicherungsnehmer und anschließender Beauftragung durch den Versicherer fällt nicht unter diese Kürzungsregelung.

9.1.12.8 Verjährung des Deckungsanspruches

In Abänderung des § 12 Abs 1 und 3 VersVG bzw. allenfalls bestehender dem Versicherungsvertrag zugrunde liegenden einschlägigen Bestimmungen in Versicherungsbedingungen o.ä. wird die Frist des § 12 Abs 1 VersVG von 3 auf 5 Jahre und die Frist des § 12 Abs 3 VersVG von einem auf drei Jahre verlängert.

9.1.12.9 Verjährung des Haftungsanspruches

Der Versicherer wird sich – sofern der Versicherungsnehmer dies wünscht – auf den Einwand der Haftungsverjährung dem geschädigten Dritten gegenüber für einen Zeitraum von maximal 7 Jahren nicht berufen.

9.1.12.10 Risikohaftung

Vom Versicherungsschutz umfasst ist auch die Risikohaftung des Versicherungsnehmers, welche sich aus § 1014f ABGB ergibt.

Sublimit: € 15.000,--

9.1.12.11 Freie Anwaltswahl

Dem VN steht im Zuge der Abwehr von Schadenersatzverpflichtungen die freie Anwaltswahl zu. Falls davon Gebrauch gemacht wird, ersetzt der Versicherer lediglich 80 % der sich aus dem Rechtsanwalts-Tarifgesetz ergebenden Kosten.

Eine bloße Empfehlung eines Rechtsanwaltes durch den Versicherungsnehmer und anschließender Beauftragung durch den Versicherer fällt nicht unter diese Kürzungsregelung.

9.1.12.12 Rettungskosten

Es gilt als vereinbart, dass die §§ 62 und 63 VersVG sinngemäß angewendet werden.

9.1.12.13 Anerkenntnis/Vergleich

Der Versicherungsnehmer ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Versicherers einen Schadenersatzanspruch ganz oder zum Teil anzuerkennen – es sei denn, der VN konnte die Anerkennung nicht ohne offenbare Unbilligkeit verweigern – oder zu vergleichen.

9.1.12.14 Freizeichnung

Der Versicherer wird sich auf Freizeichnungsvereinbarungen für bestimmte Arten oder Ausmaße von Haftungen nicht berufen, sofern der Versicherungsnehmer dies wünscht.

9.1.12.15 Ideelle Schäden

Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers aus ideellen bzw. immateriellen Schäden sowie aus der Verletzung von Persönlichkeitsrechten.

9.1.12.16 Immaterialgüterrechte

Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf die Verletzung von Urheberrechten, Patentrechten, Markenrechten, Musterrechten sowie auf den Eingriff in Rechte des Nutzungsberechtigten (Lizenznehmers).

Sublimit: € 15.000,--

9.1.12.17 Kartellrecht

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf behauptete oder tatsächlich begangene Verstöße des Versicherungsnehmers gegen das Kartellrecht. Der Versicherer übernimmt die Abwehr der diesbezüglichen Ansprüche gegen den Versicherungsnehmer sowie die Verteidigung in etwaigen Strafverfahren gegen den Versicherungsnehmer, wengleich sich das Strafverfahren auch nur teilweise auf kartellrechtliche Tatbestände stützt. Darüber hinaus deckt der Versicherer bis zum unten angeführten Sublimit auch diesbezügliche Schadenersatzansprüche.

Sublimit: € 15.000,--

9.1.12.18 Unlauterer Wettbewerb

Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf behauptete oder tatsächlich begangene Verstöße des Versicherungsnehmers gegen das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb. Der Versicherer übernimmt die Abwehr der diesbezüglichen Ansprüche gegen den Versicherungsnehmer sowie die Verteidigung in einem etwaigen Strafverfahren gegen den Versicherungsnehmer, wengleich sich das Strafverfahren auch nur teilweise auf Tatbestände des UWG stützt. Darüber hinaus befriedigt der Versicherer bis zu 5 % der Versicherungssumme, Schadenersatzansprüche sowie Kosten, welche für die Erfüllung von Beseitigungsansprüchen und dergleichen anerlaufen. Diese Deckungserweiterung gewährt der Versicherer nur auf Antrag des FV Immo.

Sublimit: € 15.000,--

9.1.12.19 Mediation

Der Versicherer übernimmt die Kosten für die Maßnahmen zur außergerichtlichen Streitbeilegung durch Mediation nach den Grundsätzen des Zivilrechtsmediationengesetz.

9.1.12.20 Radioisotopen/Radionuklide

Abweichend von Artikel 7.4 AHVB gilt der Versicherungsschutz auch für die Innehabung und Verwendung von Radioisotopen/Radionukliden (technischen Geräten, Messgeräten, Rauchgasfeuermeldern, medizinischen Geräten u.ä.).

9.2. Risikospezifische Besondere Vereinbarungen

9.2.1 Immobilienmakler

9.2.1.1 Exemplarische Tätigkeitsbeschreibung

Der Versicherungsschutz erstreckt sich insbesondere auf folgende Tätigkeiten des Versicherungsnehmers im Rahmen seiner jeweiligen Befugnis. Nachstehende Auflistung ist keine vollständige und abschließende:

Vermittlung (inklusive Beratung, Betreuung und Vertragsgestaltung) von Rechtsgeschäften (z.B: von Kauf-, Pacht-, Tauschverträgen) über Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile (einschließlich des Erwerbes von Wohnungseigentum);

Vermittlung (inklusive Beratung, Betreuung und Vertragsgestaltung) von Rechtsgeschäften (z.B: von Kauf-, Pacht-, Tauschverträgen) über kaufmännische, gewerbliche oder industrielle Betriebe (Unternehmen) aller Art

Vermittlung (inklusive Beratung, Betreuung und Vertragsgestaltung) von Hypothekendarlehen. Die Versicherung erstreckt sich jedoch nicht auf die Vermittlung von Darlehen ohne hypothekarische Sicherstellung.

Vermittlung (inklusive Beratung, Betreuung und Vertragsgestaltung) von Rechtsgeschäften (z.B. Mietverträgen, auch im Zusammenhang mit einem Wohnungstausch) über Wohnungen, Wohn- und Geschäftsräume

Handel mit Immobilien einschließlich Mietkauf

Vermittlung (inklusive Beratung und Betreuung) von Beteiligungen an Immobilienfonds

Vertretung ihrer Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie bei Gericht

Vertragserrichtung durch Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge

Durchführung von Bonitätsprüfungen der potentiellen Geschäftspartner (Interessenten) der Klienten des Immobilienmaklers. Die Versicherung erstreckt sich jedoch nicht auf Schadenersatzverpflichtungen, die darauf beruhen, dass Mitteilungen über mangelnde Bonität eines potentiellen Geschäftspartners nicht an den Klienten des Immobilienmaklers weitergeleitet worden sind oder Verpflichtungen zur Nachforschung über Kreditwürdigkeit eines potentiellen Geschäftspartners in keiner Weise nachgekommen worden ist.

9.2.2 Immobilienverwalter

9.2.2.1 Exemplarische Tätigkeitsbeschreibung

Der Versicherungsschutz erstreckt sich insbesondere auf folgende Tätigkeiten des Versicherungsnehmers im Rahmen seiner jeweiligen Befugnis. Nachstehende Auflistung ist keine vollständige und abschließende:

Tätigkeiten zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften

Tätigkeiten zur Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung von bebauten und unbebauten Liegenschaften

Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit

Durchführung von einfachen Reparatur-, Ausbesserungs- und Sanierungsarbeiten an den verwalteten Objekten

Beratung und Unterstützung der Haus- und Wohnungseigentümer in finanzrechtlichen Angelegenheiten (z.B. Erstellen von Beiblättern zur ESt-Erklärung oder Erläuterungen zu Fristen gemäß den Bestimmungen des § 30 EStG) sowie das Verfassen diesbezüglicher Schriftstücke und Eingaben

Vertretung ihrer Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie bei Gericht

Vertragserrichtung durch Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge

9.2.2.2 Nachbesserungsbegleitschäden

Der Versicherungsschutz bezieht sich abweichend von Art. 7.1.1, Art. 7.1.3 sowie 7.1.9 AHVB auch auf Ansprüche aus Schäden die darauf zurückzuführen sind, dass zur Durchführbarkeit von Gewährleistungs- bzw. Nachbesserungsarbeiten Sachen bzw. Rechte des Auftraggebers oder sonstiger Personen beschädigt oder vorübergehend außer Kraft gesetzt werden müssen. Dieser Versicherungsschutz bezieht sich somit beispielsweise auf Stilllegung von Betrieben, Aufschlagen von Wänden, Fliesen, Böden sowie Aufgrabungsarbeiten, Stehzeiten von Kraftfahrzeugen, Abholen und Zustellen von Kraftfahrzeugen, Aus- und Einbaukosten und dergleichen. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auch auf bloße Vermögensschäden, weiters auf die Wiederherstellung des Zustandes, der bestehen würde, wenn die Schäden oder Mängel nicht aufgetreten wären, insbesondere Oberflächenbehandlungen, Lackierungen, Verfüllungen, Vermauerungen, Verputzungen, auch Maler-, Tapezier- und Fliesenlegerarbeiten.

Wird anstelle dieser Maßnahmen eine wirtschaftlich vertretbare Ersatzmaßnahme, durch die die Schäden oder Mängel beseitigt werden können durchgeführt, so ersetzt der Versicherer die dadurch entstehenden Kosten bis zu dem Betrag, der für die oben angeführten Maßnahme aufzuwenden gewesen wäre.

Der Höhe nach handelt es sich bei den Entschädigungen im Sinne dieser Vereinbarung um solche, welche sich aufgrund des Schadenersatzrechtes ergeben.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme

9.2.2.3 Gewährleistung

Das Gewährleistungs- und Garantierisiko des Versicherungsnehmers ist ausschließlich insoweit versichert, als der Versicherer das Ausfallrisiko bei einem Insolvenzverfahren des Professionisten oder Subunternehmers trägt, welcher vom Versicherungsnehmer als Subunternehmer beauftragt worden ist.

Darüber hinaus stehen auch diesbezügliche Gewährleistungsfolgeschäden unter vollem Versicherungsschutz.

9.2.2.4 Haftung gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz

Mitversichert im Rahmen des gegenständlichen Vertrages ist die Haftung des Versicherungsnehmers, sowie der mitversicherten Unternehmen – oder seiner Mitarbeiter – nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz. Dies unabhängig davon, ob daraus ein öffentlichrechtlicher oder ein privatrechtlicher Anspruch geltend gemacht wird.

Klarstellung: Nicht vom Deckungsbereich umfasst sind Strafen, Bußgelder u.ä.

Unabhängig davon, ob der Immobilienverwalter zur Durchführung von Arbeiten nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz berechtigt ist, stehen jedenfalls Schäden unter Versicherungsschutz, die daraus resultieren, dass der Immobilienverwalter im Zuge einer Reparatur vergisst einen Bauarbeitenkoordinator zu befragen bzw. zu beauftragen.

9.2.3 Bauträger

9.2.3.1 Exemplarische Tätigkeitsbeschreibung

Der Versicherungsschutz erstreckt sich insbesondere auf folgende Tätigkeiten des Versicherungsnehmers im Rahmen seiner jeweiligen Befugnis und der Mitgliedschaft in der FV Immo. Nachstehende Auflistung ist keine vollständige und abschließende:

Organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene Rechnung

Organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf fremde Rechnung

Organisatorische und kommerzielle Abwicklung von hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden

Verwertung von Gebäuden

Vertretung ihrer Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie bei Gericht

Vertragserrichtung durch Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge

Klargestellt wird, dass die Planende Tätigkeit des Versicherungsnehmers, sämtliche Tätigkeiten des Versicherungsnehmers des Bauhaupt-, Bauhilfs- und Baunebengewerbes sowie Tätigkeiten als Generalunternehmer nicht vom Versicherungsschutz umfasst sind.

9.2.3.4 Bauherrenhaftpflicht

9.2.3.4.1 Konventionelle Deckung

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr von Bauarbeiten. Voraussetzung ist, dass die technische Planung, Leitung und Ausführung der Arbeiten einem hiezu behördlich berechtigten Ziviltechniker oder Gewerbetreibenden übertragen werden und der Versicherungsnehmer an ihnen in diesen Eigenschaften in keiner Weise beteiligt ist. Die Bekanntgabe der Zielvorstellungen im Zuge der Ausschreibung des Bauvorhabens sowie die notwendigen laufenden Überwachungen der Arbeiten durch den Versicherungsnehmer fallen nicht unter die Einschränkung.

Schäden an Bauwerken durch Hebungen, Senkungen oder Erschütterungen sind im Rahmen des Versicherungsschutzes gemäß dem ersten Absatz nur dann und insoweit gedeckt, wenn durch diese Ursachen das statische Gefüge des Bauwerkes so beeinträchtigt ist, dass die nach den geltenden Normen vorgegebenen Sicherheiten unterschritten werden bzw. dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Unter diesen Voraussetzungen bezieht sich der Versicherungsschutz insbesondere auch auf die Schäden an Decken, Wänden, Fußböden, Verputzen, Malereien, Tapezierungen, Verfließungen, Verkachelungen, sonstige Wand- und Deckenverkleidungen, Fenstern und Türen.

Schäden durch Verstaubungen sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

9.2.3.4.2 Offene Deckung

Der Versicherungsschutz bezieht sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr von Bauarbeiten im Rahmen des versicherten Risikos und für den privaten Bereich. Wenn das statische Gefüge des Bauwerkes nicht so beeinträchtigt ist, dass die nach den geltenden Normen vorgegebenen Sicherheiten unterschritten werden bzw. dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist gilt ein projektbezogener Selbstbehalt von € 3.500,-- pro Bauvorhaben als vereinbart. Eine Beweissicherung vor Umbaubeginn ist zwingend notwendig.

Sublimit: 20 % der Pauschalversicherungssumme / Selbstbehalt: € 3.500,-- pro Bauvorhaben

9.2.3.4.3 Planung und Örtliche Bauaufsicht

Vom Versicherungsschutz sind Mithaftungsanteile des Angestellten des Versicherungsnehmers als Planer oder örtliche Bauaufsicht mit umfasst, damit dahingehend allenfalls im Schadenfall kein nicht gedeckter Eigenschadenanteil des Versicherungsnehmers verbleibt. Klargestellt wird jedoch, dass damit externe Ziviltechniker, die nicht Angestellte des Versicherungsnehmers sind, nicht vom Versicherungsschutz umfasst sind.

9.2.3.4.4 Schäden durch Witterungsniederschläge (Ergänzung zu Abschnitt B, Artikel 11.3 EHVB)

9.2.3.4.4.1 Der Versicherungsschutz bezieht sich subsidiär auch auf die vom Versicherungsnehmer benützten oder noch nicht verwerteten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, sofern der Versicherungsnehmer oder dessen gesetzlicher Vertreter nicht zufolge persönlichen Verhaltens für den eingetretenen Schaden selbst verantwortlich ist.

9.2.3.4.4.2 Bei Schäden durch Rückstau und Witterungsniederschläge an Tapeten, Zimmermalereien, Zierstukkaturen, Wandverkleidungen, Fußböden, Strom-, Fernsprech- oder anderen Leitungen und sonstigem Zubehör des Hauses – ausgenommen an Fenstern und Türen der Außenseite des Gebäudes – leistet der Versicherer in Abänderung des Artikel 1 AHVB ohne Rücksicht auf Haftungsfragen Ersatz.

9.2.3.4.4.3 Der Ersatz umfasst die Kosten der Wiederherstellungsarbeiten, soweit es sich nicht um Erhaltungskosten handelt, die der Hausbesitzer gesetzlich zu tragen hat.

9.2.3.4.5 Ausgleichsansprüche

Es wird klargestellt, dass sämtliche Ausgleichsansprüche, die sich z.B. auf die §§ 364 ff oder § 1310 3. Satz ABGB beziehen, vom Versicherungsschutz umfasst sind.

9.2.3.4.6 Gewährleistung

Das Gewährleistungs- und Garantierisiko des Versicherungsnehmers ist ausschließlich insoweit versichert, als der Versicherer das Ausfallrisiko bei einem Insolvenzverfahren des Professionisten oder Subunternehmers trägt, welcher vom Versicherungsnehmer als Subunternehmer beauftragt worden ist.

Darüber hinaus stehen auch diesbezügliche Gewährleistungsfolgeschäden unter vollem Versicherungsschutz.

9.2.3.4.7 Haftung gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz

Mitversichert im Rahmen des gegenständlichen Vertrages ist die Haftung des Versicherungsnehmers, sowie der mitversicherten Unternehmen – oder seiner Mitarbeiter – nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz. Dies unabhängig davon, ob daraus ein öffentlichrechtlicher oder ein privatrechtlicher Anspruch geltend gemacht wird.

Klarstellung: Nicht vom Deckungsbereich umfasst sind Strafen, Bußgelder u.ä.

Unabhängig davon, ob der Bauträger zur Durchführung von Arbeiten nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz berechtigt ist, stehen jedenfalls Schäden unter Versicherungsschutz, die daraus resultieren, dass der Bauträger im Zuge einer Reparatur vergisst einen Bauarbeitenkoordinator zu befragen bzw. zu beauftragen.

9.2.4 Inkassoinstitute

9.2.4.1 Exemplarische Tätigkeitsbeschreibung

Der Versicherungsschutz erstreckt sich insbesondere auf folgende Tätigkeiten des Versicherungsnehmers im Rahmen seiner jeweiligen Befugnis. Nachstehende Auflistung ist keine vollständige und abschließende:

Einziehen fremder Forderungen

Vorbereitungsarbeiten zur Führung zivilrechtlicher Prozesse des Auftraggebers

Schließen von Zahlungsvereinbarungen (z.B. Ratenzahlung, Vergleiche, Restschuldbefreiungen)

10. Prämien

Unter dem Begriff Schadensatz ist in dieser Rahmenvereinbarung das Verhältnis zwischen den in den letzten drei Kalenderjahren eingenommenen Prämien (ohne Versicherungssteuer) und den in diesem Zeitraum eingetretenen Versicherungsfällen (Schadenzahlungen zuzüglich Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Schäden) zu verstehen, wobei Schäden über € 100.000,- maximal mit diesem Betrag in die Betrachtung Eingang finden. Etwaige Refundierungen von Prämienanteilen an den FV werden zur Gänze als eingenommene Prämien betrachtet.

Die Mindestprämie zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Rahmenvereinbarung beträgt € 500,- zuzüglich Versicherungssteuer bei einem SB von € 1.000,-. Die genaue Prämie ergibt sich anhand des Tarfirechners.

Sofern der Schadensatz des Gesamtbestandes (der beteiligten Versicherer) der jeweils letzten drei Jahre der auf Basis dieser Rahmenvereinbarung geschlossenen Versicherungsverträge über 60 % liegt (wobei jeweils die schadensatzrelevanten Daten des vorvergangenen Jahres herangezogen werden - z.B. werden für eine potenzielle Prämienanpassung zum 1.1.2009 die Daten aus dem Zeitraum 1.1.2007 bis 1.1.2008 herangezogen), erfolgt eine Prämienanpassung in der Form eines Zuschlages von jeweils 20 % auf Basis der letztgültigen Nettoprämie. Diese Prämienhöhung wird jeweils zum 1.1. eines Jahres vorgenommen und gilt sowohl für die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträge als auch für Bestandsverträge. Die Prämienhöhung ist mit dem Dreifachen der bei Abschluss dieser Rahmenvereinbarung gültigen Prämienätze / Mindestprämien maximiert.

Daneben und unabhängig davon sind im Interesse der Versichertengemeinschaft schlecht verlaufende Verträge laufend zu sanieren

Umsatzdefinition für den Handel von Immobilien:

Ergänzend zu Art. 4.2 AHVB 2005 (Verbandsmusterbedingungen) wird für die Gruppe Immobilienmakler und Bauträger folgendes bestimmt:

Für den Handel mit Immobilien werden 3 % des Verkaufspreises für die Ermittlung des Jahresumsatzes herangezogen.

11. Umsetzungsobligation

Die VR verpflichten sich, jedes VM zu den in dieser Rahmenvereinbarung festgelegten Bedingungen und Prämien zu versichern. Dies gilt nur, sofern eine gesetzliche Pflichtversicherung besteht und nur bis zu den gesetzlich vorgeschriebenen Deckungssummen. Des Weiteren ist die Einhaltung sämtlicher für den jeweiligen Beruf geltenden Rechtsvorschriften Voraussetzung dafür.

Falls der bisherige Schadenverlauf eines einzelnen VM der Schadenhöhe und/oder der Schadenfrequenz nach deutlich vom Durchschnitt der VM abweicht, kann der VR abweichend von dieser Rahmenvereinbarung erhöhte Prämien anbieten.

Falls der VR zur Ansicht gelangt, dass auch mit diesen Prämien beim konkreten Vertrag das Auslangen nicht gefunden werden kann oder der VM, welchem eine Sondertarifierung angeboten wurde, damit nicht einverstanden ist, tritt der Konsultationsmechanismus gemäß Punkt 12 dieser Rahmenvereinbarung in Kraft.

12. Konsultationsmechanismus mit der Wirtschaftskammerorganisation

Die VR, der FV Immo sowie jedes VM haben das Recht, den im folgenden zwischen den Vertragspartnern dieser Rahmenvereinbarung festgelegten Konsultationsmechanismus auszulösen. Dieser Konsultationsmechanismus ist über das hier festgelegte Ausmaß hinaus formfrei und sollte rasch zu einer positiven Lösung führen.

Dieser Konsultationsmechanismus kann bzw. muss bei folgenden Angelegenheiten angewendet werden:

- Schadenfallkündigungen durch den Versicherer
- Antragstellung gemäß Punkt 9.1.13.18 dieser Rahmenvereinbarung (Unlauterer Wettbewerb)

Der Konsultationsmechanismus wird durch formlose Mitteilung an die zuständige Geschäftsstelle des Fachverbandes oder der örtlichen Fachgruppe bzw. Fachvertretung ausgelöst, der sämtliche Unterlagen, die mit der Sache im Zusammenhang stehen, anzufügen sind. Ein Rechtsanspruch des VM auf die Durchführung besteht nicht. Die Betroffenen sind sogleich vom Beginn des Konsultationsmechanismus in Kenntnis zu setzen.

Die Entscheidungsfindung erfolgt über einfache Mehrheit des Fachverbandausschusses.

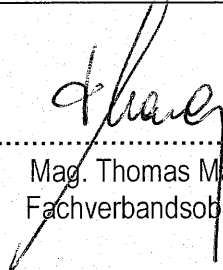
Je nach Lage des Falles ist ein Schlichtungsversuch zu unternehmen.

Kommt keine Einigung zustande, so kann eine Entscheidung des Schiedsgerichtes der Wirtschaftskammer Österreich angestrebt werden. Die Beschreitung des ordentlichen Rechtsweges ist jedenfalls immer möglich.

Mit der Paraphierung dieser Rahmenvereinbarung wird von allen daran Beteiligten bestätigt, dass der vorliegende Text der Wille aller daran beteiligten Parteien ist und die Rahmenvereinbarung vollinhaltlich in dieser Form umgesetzt werden wird.

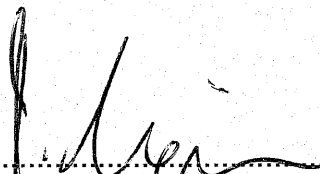
Die beigefügten Musterbedingungen des VVÖ bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Rahmenvereinbarung.

Wirtschaftskammer Österreich-Fachverband
der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

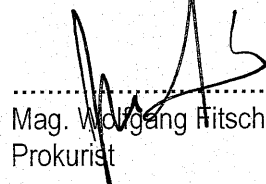


Mag. Thomas Malloth
Fachverbandsobmann

UNIQA Sachversicherung AG:

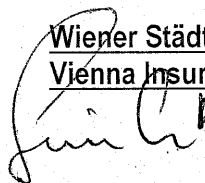


Dr. Johannes Hajek
Mitglied des Vorstandes

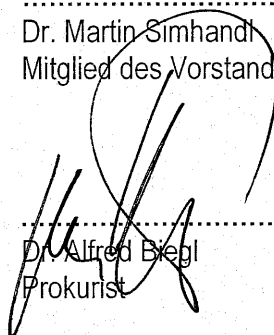


Mag. Wolfgang Ritsch
Prokurist

Wiener Städtische Versicherung AG
Vienna Insurance Group:

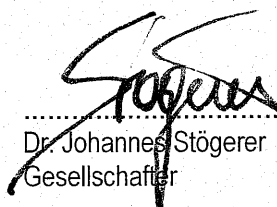


Dr. Martin Simhandl
Mitglied des Vorstandes



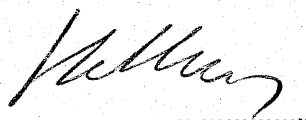
Dr. Alfred Biegl
Prokurist

STYRIAWEST GmbH:



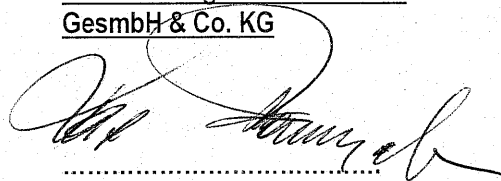
Dr. Johannes Stögerer
Gesellschafter

Funk International
Austria GmbH:



Dr. Wolfram Hellmann
Geschäftsführer

Versicherungsbüro Panczelos
GesmbH & Co. KG



Karl Panczelos
Geschäftsführer

WIEN, am 08.05.2007

**ANHANG 4: Allgemeine und ergänzende allgemeine Bedingungen für die
Haftpflichtversicherung des Versicherungsverbandes Österreich 2005**

Allgemeine und Ergänzende Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB 2005* und EHVB 2005*)

*(unverbindliche Musterbedingungen des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs
- die Möglichkeit zur Vereinbarung abweichender Bedingungen bleibt unberührt.)*

Die Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB) finden insoweit Anwendung, als in den Ergänzenden Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (EHVB) keine Sonderregelungen getroffen werden.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB)

Artikel	1	Was gilt als Versicherungsfall und was ist versichert?
Artikel	2	Was gilt bei Vergrößerung des versicherten Risikos?
Artikel	3	Wo gilt die Versicherung? (Örtlicher Geltungsbereich)
Artikel	4	Wann gilt die Versicherung? (Zeitlicher Geltungsbereich)
Artikel	5	Bis zu welcher Höhe und bis zu welchem Umfang leistet der Versicherer?
Artikel	6	Wie ist der Versicherungsschutz bei Sachschäden durch Umweltstörung geregelt?
Artikel	7	Was ist nicht versichert? (Risikoausschlüsse)
Artikel	8	Was ist vor bzw. nach Eintritt des Versicherungsfalles zu beachten? (Obliegenheiten) Wozu ist der Versicherer bevollmächtigt?
Artikel	9	Wann können Versicherungsansprüche abgetreten oder verpfändet werden?
Artikel	10	Wem steht die Ausübung der Rechte aus dem Versicherungsvertrag zu, wer hat die Pflichten aus dem Versicherungsvertrag zu erfüllen? (Rechtsstellung der am Vertrag beteiligten Personen)
Artikel	11	Was gilt als Versicherungsperiode, wann ist die Prämie zu bezahlen und wann beginnt der Versicherungsschutz? In welchen Fällen kommt es zur Prämienabrechnung?
Artikel	12	Wie lange läuft der Versicherungsvertrag? Wer kann nach Eintritt des Versicherungs- falles kündigen? Was gilt bei Wegfall des versicherten Risikos?
Artikel	13	Wo und wann können Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag gerichtlich geltend gemacht werden? (Gerichtsstand und anzuwendendes Recht)
Artikel	14	In welcher Form sind Erklärungen abzugeben?

*) Bei den im Bedingungstext vorhandenen Hinweisen auf Bedingungsstellen heißt es unter Weg-
lassen der Jahreszahl einfach AHVB oder EHVB.

Ergänzende Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (EHVB)

Abschnitt A: Allgemeine Regelungen für alle Betriebsrisiken

1. Erweiterung des Versicherungsschutzes
2. Produkthaftpflichtrisiko
3. Bewusstes Zuwiderhandeln gegen Vorschriften
4. Betriebsübernahme

Abschnitt B: Ergänzende Regelungen für spezielle Betriebs- und Nichtbetriebsrisiken

1. Deckung reiner Vermögensschäden
2. Anschlussbahnen und gemietete bahneigene Lagerplätze
3. Baugewerbe und ähnliche Gewerbe
4. Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und ähnliche Betriebe
5. Rauchfangkehrer
6. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
7. Fremdenbeherbergung
8. Badeanstalten
9. Ärzte, Dentisten, Tierärzte (Tierkliniken)
10. Krankenanstalten, Heil- und Pflegeanstalten, Sanatorien, Genesungsheime, Altersheime u. dgl.
11. Haus- und Grundbesitz
12. Tierhaltung
13. Wasserfahrzeuge
14. Vereine
15. Feuer- und Wasserwehren
16. Privathaftpflicht
17. Erweiterte Privathaftpflicht
18. Erziehungswesen
19. Spezialschulen
20. Speziallehrer
21. Politische Gemeinden
22. Kirchen, Kultusgemeinden

Anhang - Auszug VersVG

Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHVB)

Artikel 1

Was gilt als Versicherungsfall und was ist versichert?

1 Versicherungsfall

1.1 Versicherungsfall ist ein Schadenereignis, das dem versicherten Risiko entspringt und aus welchem dem Versicherungsnehmer Schadenersatzverpflichtungen (Pkt.2) erwachsen oder erwachsen könnten.

1.2 Serienschaden

Mehrere auf derselben Ursache beruhende Schadenereignisse gelten als ein Versicherungsfall. Ferner gelten als ein Versicherungsfall Schadenereignisse, die auf gleichartigen, in zeitlichem Zusammenhang stehenden Ursachen beruhen, wenn zwischen diesen Ursachen ein rechtlicher, wirtschaftlicher oder technischer Zusammenhang besteht.

2 Versicherungsschutz

2.1 Im Versicherungsfall übernimmt der Versicherer

2.1.1 die Erfüllung von Schadenersatzverpflichtungen, die dem Versicherungsnehmer wegen eines Personenschadens, eines Sachschadens oder eines Vermögensschadens, der auf einen versicherten Personen- oder Sachschaden zurückzuführen ist, aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts erwachsen (in der Folge kurz „Schadenersatzverpflichtungen“ genannt).

2.1.2 die Kosten der Feststellung und der Abwehr einer von einem Dritten behaupteten Schadenersatzverpflichtung im Rahmen des Art.5, Pkt.5.

2.2 Schadenersatzverpflichtungen aus Verlust oder Abhandenkommen körperlicher Sachen sind - **soweit nichts anderes vereinbart ist** - nur dann versichert, wenn eine in den Ergänzenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (EHVB) vorgesehene besondere Vereinbarung getroffen wurde. In derartigen Fällen finden die Bestimmungen über Sachschäden Anwendung.

2.3 Personenschäden sind die Tötung, Körperverletzung oder Gesundheitsschädigung von Menschen. Sachschäden sind die Beschädigung oder die Vernichtung von körperlichen Sachen.

Verlust, Veränderung oder Nichtverfügbarkeit von Daten auf elektronischen Speichermedien gelten nicht als Sachschäden.

Artikel 2

Was gilt bei Vergrößerung des versicherten Risikos?

1 Die Versicherung erstreckt sich auch auf Erhöhungen und betriebs- oder berufsbedingte Erweiterungen des versicherten Risikos.

2 Wird eine Erhöhung des versicherten Risikos durch Änderung oder Neuschaffung von Rechtsnormen bewirkt, so kann der Versicherer innerhalb eines Jahres ab Inkrafttreten der Rechtsnormen

mittels eingeschriebenen Briefes den Versicherungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von einem Monat kündigen.

Artikel 3 **Wo gilt die Versicherung? (Örtlicher Geltungsbereich)**

- 1 Der Versicherungsschutz bezieht sich - *soweit nichts anderes vereinbart ist* - auf in Österreich eingetretene Versicherungsfälle. Nicht versichert sind Schadenersatzansprüche aus Schäden, die nach US-amerikanischem, kanadischem oder australischem Recht - bei welchem Gerichtsstand auch immer - klagsweise geltend gemacht werden.
- 2 Schadenersatzverpflichtungen (Regressverpflichtungen) gegenüber den österreichischen Sozialversicherungsträgern fallen jedoch auch dann unter Versicherungsschutz, wenn der Versicherungsfall im Ausland eingetreten ist.

Artikel 4 **Wann gilt die Versicherung? (Zeitlicher Geltungsbereich)**

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

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

Versicherungsfälle, die zwar während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes eingetreten sind, deren Ursache jedoch in die Zeit vor Abschluss des Versicherungsvertrages fällt, sind nur gedeckt, wenn dem Versicherungsnehmer oder dem Versicherten bis zum Abschluss des Versicherungsvertrages von der Ursache, die zu dem Versicherungsfall geführt hat, nichts bekannt war.

- 2 Ein Serienschaden gilt als in dem Zeitpunkt eingetreten, in dem das erste Schadenereignis der Serie eingetreten ist, wobei der zum Zeitpunkt des ersten Schadenereignisses vereinbarte Umfang des Versicherungsschutzes maßgebend ist. Wenn der Versicherer das Versicherungsverhältnis gemäß Art.12 kündigt oder bei Risikowegfall (Art.12, Pkt.4), besteht nicht nur für die während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes, sondern auch für die nach Beendigung des Vertrages eintretenden Schadenereignisse einer Serie Versicherungsschutz.

Ist das erste Schadenereignis einer Serie vor Abschluss des Versicherungsvertrages eingetreten und war dem Versicherungsnehmer oder Versicherten vom Eintritt des Serienschadens nichts bekannt, dann gilt der Serienschaden mit dem ersten in die Wirksamkeit des Versicherungsschutzes fallenden Schadenereignis als eingetreten, sofern hierfür nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht.

Ist das erste Schadenereignis einer Serie während einer Unterbrechung des Versicherungsschutzes eingetreten und war dem Versicherungsnehmer oder Versicherten vom Eintritt des Serienschadens nichts bekannt, dann gilt der Serienschaden mit dem ersten in den Wiederbeginn des Versicherungsschutzes fallenden Schadenereignis als eingetreten.

- 3 Bei einem Personenschaden gilt im Zweifel der Versicherungsfall mit der ersten nachprüfbaren Feststellung der Gesundheitsschädigung durch einen Arzt als eingetreten.

Artikel 5

Bis zu welcher Höhe und bis zu welchem Umfang leistet der Versicherer?

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherungssumme stellt die Höchstleistung des Versicherers für einen Versicherungsfall im Sinne des Art.1, Pkt.1 dar, und zwar auch dann, wenn sich der Versicherungsschutz auf mehrere schadenersatzpflichtige Personen erstreckt.

Ist eine Pauschalversicherungssumme vereinbart, so gilt diese für Personenschäden, Sachschäden und Vermögensschäden, die auf einen versicherten Personen- oder Sachschaden zurückzuführen sind, zusammen.

- 2 Der Versicherer leistet für die innerhalb eines Versicherungsjahres eingetretenen Versicherungsfälle höchstens dasfache der jeweils maßgebenden Versicherungssumme.
- 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 Hat der Versicherungsnehmer Rentenzahlungen zu leisten und übersteigt der Kapitalwert der Rente die Versicherungssumme oder den nach Abzug etwaiger sonstiger Leistungen aus demselben Versicherungsfall noch verbleibenden Restbetrag der Versicherungssumme, so wird die zu leistende Rente nur im Verhältnis der Versicherungssumme bzw. ihres Restbetrages zum Kapitalwert der Rente erstattet. Der Kapitalwert der Rente wird zu diesem Zweck aufgrund der vereinbarten Rententafel und eines Zinsfußes von jährlich % ermittelt.

- 5 Rettungskosten; Kosten

- 5.1 Die Versicherung umfasst den Ersatz von Rettungskosten.
- 5.2 Die Versicherung umfasst ferner die den Umständen nach gebotenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten der Feststellung und Abwehr einer von einem Dritten behaupteten Schadenersatzpflicht, und zwar auch dann, wenn sich der Anspruch als unberechtigt erweist.
- 5.3 Die Versicherung umfasst weiters die Kosten der über Weisung des Versicherers (siehe Art.8, Pkt.1.5) geführten Verteidigung in einem Straf- oder Disziplinarverfahren.

Kosten gemäß den Punkten 5.1 bis 5.3 und Zinsen werden auf die Versicherungssumme angerechnet.

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

Artikel 6

Wie ist der Versicherungsschutz bei Sachschäden durch Umweltstörung geregelt?

Für Schadenersatzverpflichtungen aus Sachschäden durch Umweltstörung - einschließlich des Schadens an Erdreich oder Gewässern - besteht Versicherungsschutz nur aufgrund besonderer Vereinbarung nach Maßgabe der nachstehend angeführten Bedingungen:

- 1 Umweltstörung ist die Beeinträchtigung der Beschaffenheit von Luft, Erdreich oder Gewässern durch Immissionen.
- 2 Versicherungsschutz für Sachschäden durch Umweltstörung - einschließlich des Schadens an Erdreich oder Gewässern - besteht, wenn die Umweltstörung durch einen einzelnen, plötzlich eingetretenen, unvorhergesehenen Vorfall ausgelöst wird, welcher vom ordnungsgemäßen, störungsfreien Betriebsgeschehen abweicht.

Somit besteht insbesondere kein Versicherungsschutz, wenn nur durch mehrere in der Wirkung gleichartige Vorfälle (wie Verkleckern, Verdunsten) eine Umweltstörung, die bei einzelnen Vorfällen dieser Art nicht eingetreten wäre, ausgelöst wird.

Art.7, Pkt.11 findet keine Anwendung.

- 3 Besondere Regelungen für den Versicherungsschutz gemäß Pkt.2.

3.1 Versicherungsfall

- 3.1.1 Versicherungsfall ist abweichend von Art.1, Pkt.1 die erste nachprüfbare Feststellung einer Umweltstörung, aus welcher dem Versicherungsnehmer Schadenersatzverpflichtungen erwachsen oder erwachsen könnten.

3.1.2 Serienschaden

Abweichend von Art.1, Pkt.1.2 gilt die Feststellung mehrerer durch denselben Vorfall ausgelöster Umweltstörungen als ein Versicherungsfall. Ferner gelten als ein Versicherungsfall Feststellungen von Umweltstörungen, die durch gleichartige in zeitlichem Zusammenhang stehende Vorfälle ausgelöst werden, wenn zwischen diesen Vorfällen ein rechtlicher, wirtschaftlicher oder technischer Zusammenhang besteht.

Art.4, Pkt.2 AHVB findet sinngemäß Anwendung.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt weiters:

3.2 Örtlicher Geltungsbereich

Versicherungsschutz besteht abweichend von Art.3, wenn die schädigenden Folgen der Umweltstörung in Österreich eingetreten sind; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

3.3 Zeitlicher Geltungsbereich

Abweichend von Art.4 erstreckt sich der Versicherungsschutz auf eine Umweltstörung, die während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes oder spätestens zwei Jahre danach festgestellt wird (Pkt.3.1.1). Der Vorfall muss sich während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes ereignen.

Eine Umweltstörung, die zwar während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes festgestellt wird, die aber auf einen Vorfall vor Abschluss des Versicherungsvertrages zurückzuführen ist, ist

nur dann versichert, wenn sich dieser Vorfall frühestens zwei Jahre vor Abschluss des Versicherungsvertrages ereignet hat und dem Versicherungsnehmer oder dem Versicherten bis zum Abschluss des Versicherungsvertrages der Vorfall oder die Umweltstörung nicht bekannt war und auch nicht bekannt sein konnte.

Art.4, Pkt.2 findet sinngemäß Anwendung.

3.4 Obliegenheiten

Der Versicherungsnehmer ist - bei sonstiger Leistungsfreiheit des Versicherers gemäß § 6 VersVG - verpflichtet,

- 3.4.1 die für ihn maßgeblichen einschlägigen Gesetze, Verordnungen, behördlichen Vorschriften und Auflagen, die einschlägigen Ö-Normen und die Richtlinien des Österreichischen Wasserwirtschaftsverbandes einzuhalten;
- 3.4.2 umweltgefährdende Anlagen und sonstige umweltgefährdende Einrichtungen fachmännisch zu warten oder warten zu lassen. Notwendige Reparaturen und Wartungsarbeiten sind unverzüglich auszuführen.

Mindestens alle fünf Jahre - sofern nicht gesetzlich oder behördlich eine kürzere Frist vorgeschrieben ist - müssen diese Anlagen und Einrichtungen durch Fachleute überprüft werden. Diese Frist beginnt ungeachtet des Beginnes des Versicherungsschutzes mit Inbetriebnahme der Anlage oder deren letzter Überprüfung.

3.5 Selbstbehalt

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.

3.6 Ausschlüsse vom Versicherungsschutz

Kein Versicherungsschutz besteht für Abwasserreinigungsanlagen, Kläranlagen und Abfallbehandlungsanlagen; weiters für Zwischenlagerung von gefährlichen Abfällen sowie für die Endlagerung (Deponierung) von Abfällen jeder Art.

Artikel 7

Was ist nicht versichert? (Risikoausschlüsse)

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Unter die Versicherung gemäß Art.1 fallen insbesondere nicht
 - 1.1 Ansprüche aus Gewährleistung für Mängel;
 - 1.2 Ansprüche, soweit sie aufgrund eines Vertrages oder einer besonderen Zusage über den Umfang der gesetzlichen Schadenersatzpflicht hinausgehen;
 - 1.3 die Erfüllung von Verträgen und die an die Stelle der Erfüllung tretende Ersatzleistung.

2 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen der Personen, die den Schaden, für den sie von einem Dritten verantwortlich gemacht werden, rechtswidrig und vorsätzlich herbeigeführt haben. Dem Vorsatz wird gleichgehalten

- 2.1 eine Handlung oder Unterlassung, bei welcher der Schadenseintritt mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden musste, jedoch in Kauf genommen wurde (z. B. im Hinblick auf die Wahl einer kosten- oder zeitsparenden Arbeitsweise);
- 2.2 die Kenntnis der Mangelhaftigkeit oder Schädlichkeit von hergestellten oder gelieferten Waren oder geleisteten Arbeiten.
- 3 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungs- (BGBl. Nr. 20/1949) und des Organhaftpflichtgesetzes (BGBl. Nr. 181/1967), beide in der jeweils geltenden Fassung.
- 4 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden, die in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang mit Auswirkungen der Atomenergie stehen, insbesondere mit
 - 4.1 Reaktionen spaltbarer oder verschmelzbarer Kernbrennstoffe;
 - 4.2 der Strahlung radioaktiver Stoffe sowie der Einwirkung von Strahlen, die durch Beschleunigung geladener Teilchen erzeugt werden;
 - 4.3 der Verseuchung durch radioaktive Stoffe.
- 5 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden, die der Versicherungsnehmer oder die für ihn handelnden Personen verursachen durch Haltung oder Verwendung von
 - 5.1 Luftfahrzeugen,
 - 5.2 Luftfahrtgeräten,
 - 5.3 Kraftfahrzeugen oder Anhängern, die nach ihrer Bauart und Ausrüstung oder ihrer Verwendung im Rahmen des versicherten Risikos ein behördliches Kennzeichen tragen müssen oder tatsächlich tragen. Dieser Ausschluss bezieht sich jedoch nicht auf die Verwendung von Kraftfahrzeugen als ortsgebundene Kraftquelle.

Die Begriffe Luftfahrzeug und Luftfahrtgerät sind im Sinne des Luftfahrtgesetzes (BGBl. Nr. 253/1957), die Begriffe Kraftfahrzeug, Anhänger und behördliche Kennzeichen im Sinne des Kraftfahrzeuggesetzes (BGBl. Nr. 267/1967), beide in der jeweils geltenden Fassung, auszulegen.

- 6 Es besteht kein Versicherungsschutz aus Schäden, die zugefügt werden
 - 6.1 dem Versicherungsnehmer (den Versicherungsnehmern) selbst;
 - 6.2 Angehörigen des Versicherungsnehmers (als Angehörige gelten der Ehegatte, Verwandte in gerader aufsteigender und absteigender Linie, Schwieger-, Adoptiv- und Stiefeltern, im gemeinsamen Haushalt lebende Geschwister; außereheliche Gemeinschaft ist in ihrer Auswirkung der ehelichen gleichgestellt);
 - 6.3 Gesellschaftern des Versicherungsnehmers und deren Angehörigen (Pkt.6.2);

- 6.4 Gesellschaften, an denen der Versicherungsnehmer oder seine Angehörigen (Pkt.6.2) beteiligt sind, und zwar im Ausmaß der prozentuellen Beteiligung des Versicherungsnehmers und seiner Angehörigen (Pkt.6.2) an diesen Gesellschaften; weiters

Gesellschaften, die demselben Konzern (im Sinne des § 15 AktG) wie der Versicherungsnehmer oder seine Angehörigen (Pkt.6.2) zugehören und zwar im Ausmaß der unmittelbaren und/oder mittelbaren prozentuellen Beteiligung des herrschenden Unternehmens an diesen Gesellschaften.

Bei juristischen Personen, geschäftsunfähigen oder beschränkt geschäftsfähigen Personen werden deren gesetzliche Vertreter und Angehörige dem Versicherungsnehmer und seinen Angehörigen gleichgehalten.

- 7 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden, die durch Veränderung des Erbguts von menschlichen Keimzellen oder Embryonen entstehen, gleichgültig ob die Veränderung auf die Übertragung oder indirekte Einwirkung transgenen Erbguts oder auf direkten gen- oder fortpflanzungstechnischen Eingriff zurückzuführen ist.

Nicht versichert sind Schäden im Zusammenhang mit gentechnisch veränderten Organismen.

- 8 Der Versicherer leistet keinen Versicherungsschutz für Schäden, die entstehen durch Gewalthandlungen von Staaten oder gegen Staaten und ihre Organe, Gewalthandlungen von politischen und terroristischen Organisationen, Gewalthandlungen anlässlich öffentlicher Versammlungen, Kundgebungen und Aufmärschen sowie Gewalthandlungen anlässlich von Streiks und Aussperrungen.

- 9 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden, die an den vom Versicherungsnehmer (oder in seinem Auftrag oder für seine Rechnung von Dritten) hergestellten oder gelieferten Arbeiten oder Sachen infolge einer in der Herstellung oder Lieferung liegenden Ursache entstehen.

- 10 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an

10.1 Sachen, die der Versicherungsnehmer oder die für ihn handelnden Personen entliehen, gemietet, geleast oder gepachtet haben;

10.2 Sachen, die der Versicherungsnehmer oder die für ihn handelnden Personen in Verwahrung genommen haben, wobei dies auch im Zuge der Verwahrung als Nebenverpflichtung gilt (z. B. Übergabe einer Sache zu Reparatur und/oder Servicearbeiten);

10.3 Sachen, deren Besitz dem Versicherungsnehmer oder den für ihn handelnden Personen im Rahmen von bloßen Gefälligkeitsverhältnissen überlassen wurde;

10.4 beweglichen Sachen, die bei oder infolge ihrer Benützung, Beförderung, Bearbeitung oder einer sonstigen Tätigkeit an oder mit ihnen entstehen;

10.5 jenen Teilen von unbeweglichen Sachen, die unmittelbar Gegenstand der Bearbeitung, Benützung oder einer sonstigen Tätigkeit sind.

- 11 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an Sachen durch allmähliche Emission oder allmähliche Einwirkung von Temperatur, Gasen, Dämpfen, Flüssigkeiten, Feuchtigkeit oder nicht atmosphärischen Niederschlägen (wie Rauch, Ruß, Staub usw.).

- 12 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden an Sachen durch Überflutungen aus stehenden und fließenden Gewässern, die durch solche Anlagen, Maßnahmen und Einbringungen des Versicherungsnehmers verursacht werden, für die eine Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz (BGBl. Nr. 215/1959), in der jeweils geltenden Fassung, erforderlich ist. Ebenso wenig erstreckt sich die Versicherung auf derartige Schadenersatzverpflichtun-

gen, die daraus entstehen, dass der Versicherungsnehmer an der Herstellung, Lieferung, Wartung oder Reparatur solcher Anlagen unmittelbar mitwirkt.

- 13 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden, die in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang mit Auswirkungen elektromagnetischer Felder stehen.
- 14 Nicht versichert sind Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden, die direkt oder indirekt auf Asbest oder asbesthaltige Materialien zurückzuführen sind oder mit diesen im Zusammenhang stehen.
- 15 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Sach- und/oder Vermögensschäden, die unter die Tatbestände des Abschnitt A, Z.2, Pkt.4 EHVB (erweiterte Deckung der Produkthaftpflicht) fallen.
- 16 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden aus Persönlichkeits- oder Namensrechtsverletzungen.
- 17 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden aus Anfeindung, Schikane, Belästigung, Ungleichbehandlung oder sonstigen Diskriminierungen.

Artikel 8

Was ist vor bzw. nach Eintritt des Versicherungsfalles zu beachten? (Obliegenheiten) Wozu ist der Versicherer bevollmächtigt?

1 Obliegenheiten

Als Obliegenheiten, deren Verletzung die Leistungsfreiheit des Versicherers gemäß § 6 VersVG bewirkt, werden - *soweit nichts anderes vereinbart ist* - bestimmt:

- 1.1 Zum Zweck der Aufrechterhaltung der Äquivalenz zwischen Risiko und Prämie ist der Versicherungsnehmer verpflichtet, dem Versicherer die Angaben gemäß Art.11, Pkt.3.1 auf Anfrage wahrheitsgemäß mitzuteilen.
- 1.2 Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet, besonders gefahrdrohende Umstände, deren Beseitigung der Versicherer billigerweise verlangen konnte und verlangt hatte, innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Ein Umstand, welcher schon zu einem Schaden geführt hat, gilt im Zweifel als besonders gefahrdrohend.
- 1.3 Der Versicherungsnehmer hat alles ihm Zumutbare zu tun, um Ursachen, Hergang und Folgen des Versicherungsfalles aufzuklären und den entstandenen Schaden gering zu halten.
- 1.4 Er hat den Versicherer umfassend und unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab Kenntnis, zu informieren, und zwar schriftlich, falls erforderlich auch fernmündlich oder fernschriftlich.

Insbesondere sind anzuzeigen:

- 1.4.1 der Versicherungsfall;
- 1.4.2 die Geltendmachung einer Schadenersatzforderung;
- 1.4.3 die Zustellung einer Strafverfügung sowie die Einleitung eines Straf-, Verwaltungsstraf- oder Disziplinarverfahrens gegen den Versicherungsnehmer oder den Versicherten;
- 1.4.4 alle Maßnahmen Dritter zur gerichtlichen Durchsetzung von Schadenersatzforderungen.

- 1.5 Der Versicherungsnehmer hat den Versicherer bei der Feststellung und Erledigung oder Abwehr des Schadens zu unterstützen.
- 1.5.1 Der Versicherungsnehmer hat den vom Versicherer bestellten Anwalt (Verteidiger, Rechtsbeistand) zu bevollmächtigen, ihm alle von ihm benötigten Informationen zu geben und ihm die Prozessführung zu überlassen.
- 1.5.2 Ist dem Versicherungsnehmer die rechtzeitige Einholung der Weisungen des Versicherers nicht möglich, so hat der Versicherungsnehmer aus eigenem innerhalb der vorgeschriebenen Frist alle gebotenen Prozesshandlungen (auch Einspruch gegen eine Strafverfügung) vorzunehmen.
- 1.5.3 Der Versicherungsnehmer ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Versicherers eine Schadenersatzverpflichtung ganz oder zum Teil anzuerkennen - es sei denn, der Versicherungsnehmer konnte die Anerkennung nicht ohne offenbare Unbilligkeit verweigern - oder zu vergleichen.
- 2 Vollmacht des Versicherers

Der Versicherer ist bevollmächtigt, im Rahmen seiner Verpflichtung zur Leistung alle zweckmäßig erscheinenden Erklärungen im Namen des Versicherungsnehmers abzugeben.

Artikel 9

Wann können Versicherungsansprüche abgetreten oder verpfändet werden?

Der Versicherungsanspruch darf vor seiner endgültigen Feststellung ohne ausdrückliche Zustimmung des Versicherers weder abgetreten noch verpfändet werden.

Artikel 10

Wem steht die Ausübung der Rechte aus dem Versicherungsvertrag zu, wer hat die Pflichten aus dem Versicherungsvertrag zu erfüllen? (Rechtsstellung der am Vertrag beteiligten Personen)

Soweit die Versicherung neben Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers selbst auch Schadenersatzverpflichtungen anderer Personen umfasst, sind alle in dem Versicherungsvertrag bezüglich des Versicherungsnehmers getroffenen Bestimmungen auch auf diese Personen sinngemäß anzuwenden; sie sind neben dem Versicherungsnehmer im gleichen Umfang wie dieser für die Erfüllung der Obliegenheiten verantwortlich. Die Ausübung der Rechte aus dem Versicherungsvertrag steht ausschließlich dem Versicherungsnehmer zu.

Artikel 11

Was gilt als Versicherungsperiode, wann ist die Prämie zu bezahlen und wann beginnt der Versicherungsschutz? In welchen Fällen kommt es zur Prämienabrechnung?

1 Versicherungsperiode

Als Versicherungsperiode gilt, wenn der Versicherungsvertrag nicht für eine kürzere Zeit abgeschlossen ist, der Zeitraum eines Jahres.

2 Prämie, Beginn des Versicherungsschutzes

- 2.1 Die erste oder die einmalige Prämie einschließlich Gebühren und Versicherungssteuer ist vom Versicherungsnehmer innerhalb von 14 Tagen nach dem Abschluss des Versicherungsvertrages (Zugang der Polizze oder einer gesonderten Antragsannahmeerklärung) und nach der Aufforderung zur Prämienzahlung zu bezahlen (Einlösung der Polizze). Der Versicherungsschutz beginnt mit der Einlösung der Polizze, jedoch nicht vor dem vereinbarten Zeitpunkt. Wird die erste oder die einmalige Prämie erst danach eingefordert, dann aber binnen 14 Tagen oder ohne schuldhaften weiteren Verzug gezahlt, ist der Versicherungsschutz ab dem vereinbarten Versicherungsbeginn gegeben.
- 2.2 Folgeprämien einschließlich Gebühren und Versicherungssteuer sind zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen zu entrichten.
- 2.3 Für die Folgen nicht rechtzeitiger Prämienzahlung gelten die §§ 38 ff. VersVG.

3 Prämienabrechnung:

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 3.1 Insoweit die Prämie vertragsgemäß aufgrund der Lohn- und Gehaltssumme, des Umsatzes oder anderer zahlenmäßiger Angaben zu berechnen ist, wird der Bemessung zunächst eine den zu erwartenden Verhältnissen entsprechende Größe zugrunde gelegt.

Nach Ablauf einer jeden Versicherungsperiode hat der Versicherungsnehmer die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Größen anzugeben und auf Verlangen nachzuweisen, ferner mitzuteilen, ob und welche Erhöhungen oder betriebs- oder berufsbedingte Erweiterungen des versicherten Risikos eingetreten sind; dieser Verpflichtung hat der Versicherungsnehmer innerhalb eines Monats nach Erhalt der Anfrage des Versicherers nachzukommen.

Der Versicherer hat nach Empfang der Angaben des Versicherungsnehmers die endgültige Abrechnung vorzunehmen; der Mehr- oder Minderbetrag an Prämie ist einen Monat nach Empfang der Abrechnung fällig.

- 3.2 Hat der Versicherungsnehmer die Angaben nicht rechtzeitig gemacht, so hat der Versicherer die Wahl, auf Nachholung der Angaben zu klagen oder eine Verzugsprämie einzuheben. Diese Verzugsprämie beträgt, wenn die ausständigen Angaben die erste Jahresprämie oder die Prämie für eine Versicherungsdauer von weniger als einem Jahr betreffen, so viel wie jene Prämie, die erstmals zur Vorschreibung gelangt ist, andernfalls so viel wie die Prämie für jenes Versicherungsjahr, das dem abzurechnenden Versicherungsjahr unmittelbar vorangeht. Werden die Angaben nachträglich, aber noch innerhalb zweier Monate nach Empfang der Aufforderung zur Bezahlung der Verzugsprämie gemacht, so hat der Versicherer den etwa zu viel gezahlten Betrag rückerstatten.

Für die Verzugsprämie findet Pkt.2.3 Anwendung.

- 3.3 Einblicksrecht des Versicherers; Folgen unrichtiger Angaben

Der Versicherer hat das Recht, die Angaben des Versicherungsnehmers nachzuprüfen. Der Versicherungsnehmer hat zu diesem Zweck Einblick in sämtliche maßgebenden Unterlagen zu gewähren.

Hat der Versicherungsnehmer unrichtige Angaben gemacht, stellt dies eine Obliegenheitsverletzung dar (siehe Art.8, Pkt.1.1).

4 Begriffsbestimmungen

4.1 Lohn- und Gehaltssumme

Anzurechnen sind alle Löhne, Gehälter, Provisionen, Werkvertrags- und sonstige Entgelte - welche Bezeichnung sie auch immer tragen (z. B. Gefahren-, Montage-, Schmutzzulagen, Weggelder usw.) - sämtlicher im Betrieb beschäftigter Personen (auch Heimarbeiter, Leiharbeiter usw.); als anzurechnende Entgelte gelten auch die Vergütungen an freie Dienstnehmer und/oder Zahlungen auf Honorarbasis und an Leiharbeitsfirmen. Auf das Vorliegen eines Arbeitsverhältnisses kommt es nicht an.

Nicht anzurechnen sind Anteile des Arbeitgebers an den Sozialversicherungsbeiträgen; laufende Haushalts- und Kinderzulagen; einmalige Zahlungen bei Heirat, Geburt eines Kindes, Krankheits-, Unglücks- oder Todesfällen sowie Betriebsveranstaltungen, Betriebs- oder Dienstjubiläen; Abfertigungen; ferner staatliche Familien- und Wohnungsbeihilfen.

4.2 Umsatz

Unter dem Jahres-Umsatz ist die Summe aller Entgelte für alle Lieferungen und sonstigen Leistungen zu verstehen, die ein Unternehmen in den Ländern, auf die sich der örtliche Geltungsbereich des Versicherungsschutzes erstreckt, ausführt, exklusive der Erlöse aus Lizenzen, aus Veräußerungen eines Betriebes oder Teilbetriebes sowie aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Anlagenvermögens (§ 4 UStG 1994); Umsatz ohne Mehrwertsteuer.

Artikel 12

Wie lange läuft der Versicherungsvertrag? Wer kann nach Eintritt des Versicherungsfalles kündigen? Was gilt bei Wegfall des versicherten Risikos?

1 Vertragsdauer

Beträgt die vereinbarte Vertragslaufzeit mindestens ein Jahr, verlängert sich der Versicherungsvertrag jeweils um ein Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird. Bei Versicherungsverträgen, deren Abschluss nicht zum Betrieb eines Unternehmens des Versicherungsnehmers gehört (Verbraucherverträge), wird der Versicherer den Versicherungsnehmer vor Beginn der Kündigungsfrist auf die Rechtsfolge der Vertragsverlängerung bei unterlassener Kündigung besonders hinweisen. Beträgt die Vertragslaufzeit weniger als ein Jahr, endet der Vertrag ohne Kündigung.

2 Kündigung nach Eintritt des Versicherungsfalles

Für die Kündigung nach Eintritt des Versicherungsfalles gilt § 158 VersVG.

3 Konkurs, Ausgleich des Versicherungsnehmers

Nach Eröffnung des Konkurses oder des Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Versicherungsnehmers kann der Versicherer den Vertrag mit einer Frist von einem Monat kündigen.

4 Risikowegfall

Fällt ein versichertes Risiko vollständig und dauernd weg, so erlischt die Versicherung bezüglich dieses Risikos.

Die Einschränkung der behördlichen Zulassung bewirkt die Einschränkung des Versicherungsvertrages auf den verbleibenden Umfang.

- 5 Dem Versicherer gebührt jeweils die Prämie für die bis zur Vertragsauflösung verstrichene Vertragslaufzeit.
- 6 Eine Kündigung nach Pkt.1, Pkt.2 oder ein Risikowegfall nach Pkt.4 schließt die Anwendung der Bestimmungen des Art.11, Pkt.3 nicht aus.
- 7 Hat der Versicherer mit Rücksicht auf die vereinbarte Vertragszeit eine Ermäßigung der Prämie gewährt, so kann er bei einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages die Nachzahlung des Betrages fordern, um den die Prämie höher bemessen worden wäre, wenn der Vertrag nur für den Zeitraum geschlossen worden wäre, während dessen er tatsächlich bestanden hat. Macht der Versicherer vom Kündigungsrecht gemäß Pkt.2 Gebrauch oder wird der Versicherungsvertrag gemäß Pkt.3 gekündigt, so kann eine solche Nachzahlung nicht gefordert werden.

Artikel 13

Wo und wann können Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag gerichtlich geltend gemacht werden? (Gerichtsstand und anzuwendendes Recht)

Für die aus diesem Versicherungsverhältnis entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist ausschließlich das Gericht des inländischen Wohnsitzes (Sitzes) des Versicherungsnehmers zuständig.

Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

Artikel 14

In welcher Form sind Erklärungen abzugeben?

Soweit in den Bedingungen nichts anderes vorgesehen ist, bedürfen Mitteilungen und Erklärungen des Versicherungsnehmers zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform.

Die zitierten Bestimmungen des VersVG sind im Anhang abgedruckt.

Ergänzende Allgemeine Bedingungen für die Haftpflichtversicherung (EHVB)

Abschnitt A: Allgemeine Regelungen für alle Betriebsrisiken

1. Erweiterung des Versicherungsschutzes

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

1 Versichert sind im Rahmen des im Versicherungsvertrag bezeichneten Risikos (Art.1 AHVB) nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers aus Innehabung und Verwendung der gesamten betrieblichen Einrichtung.

Im gleichen Rahmen mitversichert sind Schadenersatzverpflichtungen aus der nicht gewerbsmäßigen Vermietung oder Verleihung von Arbeitsmaschinen und Geräten. Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die gewerbsmäßige Ausübung dieser Tätigkeiten.

2 Versichert sind auch Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers aus

- 2.1 der Vorführung von Produkten auch außerhalb der Betriebsgrundstücke und aus Führungen im versicherten Betrieb;
- 2.2 der Beschickung von und Teilnahme an Ausstellungen und Messen;
- 2.3 der Innehabung von Grundstücken, Gebäuden oder Räumlichkeiten, die ausschließlich für den versicherten Betrieb oder Beruf und/oder ausschließlich für Wohnzwecke des Versicherungsnehmers benützt werden (Abschnitt B, Z.11 EHVB findet Anwendung);
- 2.4 der Innehabung von Dienstwohnungen und Wohnhäusern samt Nebengebäuden für Leiter und Arbeitnehmer des versicherten Betriebes (Abschnitt B, Z.11 EHVB findet Anwendung);
- 2.5 Reklameeinrichtungen, auch wenn sich diese außerhalb des Betriebsgrundstückes befinden;
- 2.6 einer Werksfeuerwehr (Einsatz und Übungen, auch Hilfeleistungen für Dritte, Abschnitt B, Z.15 EHVB findet Anwendung);
- 2.7 dem Besitz und dem dienstlichen Gebrauch von Hieb-, Stich- und Schusswaffen durch den Versicherungsnehmer oder von ihm beauftragter Personen unter der Voraussetzung der Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften (ausgeschlossen bleibt der Waffengebrauch zu Jagdzwecken);
- 2.8 der medizinischen Betreuung der Arbeitnehmer. Mitversichert ist die persönliche gesetzliche Haftpflicht der Ärzte aus ihrer Tätigkeit im Betrieb, sofern hierfür nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht;
- 2.9 Sozialeinrichtungen für Arbeitnehmer, wie z. B. Werkskantinen, Badeanstalten, Erholungsheimen, Kindergärten und Betriebssportgemeinschaften, auch wenn diese Einrichtungen durch betriebsfremde Personen benützt werden (für die Badeanstalten findet Z.8, für Erholungsheime Z.7, für Betriebssportgemeinschaften Z.14 des Abschnitt B, EHVB sinngemäß Anwendung);

2.10 Betriebsveranstaltungen. Mitversichert ist die persönliche Schadenersatzpflicht der Arbeitnehmer des versicherten Betriebes im Rahmen der Veranstaltung (Pkt.3 findet sinngemäß Anwendung);

2.11 der Haltung von Tieren für betriebliche Zwecke (Abschnitt B, Z.12 EHVB findet Anwendung).

3 Mitversichert sind im Rahmen der Punkte 1 und 2 Schadenersatzverpflichtungen

3.1 der gesetzlichen Vertreter des Versicherungsnehmers und solcher Personen, die er zur Leitung oder Beaufsichtigung des versicherten Betriebes oder eines Teiles desselben angestellt hat;

3.2 sämtlicher übriger Arbeitnehmer für Schäden, die sie in Ausübung ihrer dienstlichen Verrichtung verursachen, jedoch unter Ausschluss von Personenschäden, soweit es sich um Arbeitsunfälle (Berufskrankheiten) unter Arbeitnehmern des versicherten Betriebes im Sinne der Sozialversicherungsgesetze handelt.

Die im Betrieb mittätigen Familienangehörigen des Versicherungsnehmers sind gemäß Pkt.3.1 oder Pkt.3.2 auch ohne Vorliegen eines Arbeitsverhältnisses mitversichert.

2. Produkthaftpflichtrisiko

Das Produkthaftpflichtrisiko ist nach Maßgabe der AHVB und EHVB sowie insbesondere der nachstehend angeführten Bedingungen wie folgt mitversichert:

1 Begriffsbestimmungen

Das **Produkthaftpflichtrisiko** ist die Gesamtheit der gesetzlichen Haftungstatbestände für Schäden, die durch Mängel eines Produktes nach Lieferung oder durch Mängel einer geleisteten Arbeit nach Übergabe verursacht werden.

Der **Mangel** kann insbesondere auf Konzeption, Planung, Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Lagerung, Lieferung (auch Fehllieferung), Gebrauchsanweisung, Werbung oder Beratung zurückzuführen sein.

Als **Produkte** gelten alle körperlichen Sachen oder Teile von solchen, die als Handelsware in Betracht kommen, samt Zubehör und Verpackung.

Die **Lieferung** ist die tatsächliche Übergabe des Produktes durch den Versicherten an einen Dritten, ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund. Sie gilt als erfolgt, wenn der Versicherte die tatsächliche Verfügungsgewalt verliert, das heißt die Möglichkeit, einen Einfluss auf das Produkt oder seine Verwendung auszuüben.

Die **Übergabe** einer geleisteten Arbeit ist deren Fertigstellung und tatsächliche Übernahme durch den Auftraggeber oder einen Berechtigten.

2 Versicherungsschutz für Produktions- und Tätigkeitsprogramme

2.1 Der Versicherungsnehmer hat über Aufforderung bei Vertragsabschluss dem Versicherer eine vollständige Information über die zu diesem Zeitpunkt gegebenen Produktions- und Tätigkeitsprogramme zu geben. In diesem Rahmen besteht Versicherungsschutz.

2.2 Art.2 AHVB ist daher mit der Einschränkung anzuwenden, dass sich der Versicherungsschutz nur auf quantitative Erweiterungen des versicherten Risikos (Betriebserweiterungen) erstreckt.

3 Versicherungsschutz für unbewusste Exporte

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

3.1 Der Versicherungsschutz bezieht sich abweichend von Art.3, Pkt.1 AHVB auf in allen Staaten der Erde, ausgenommen USA, Kanada und Australien, eingetretene Versicherungsfälle, sofern dem Versicherungsnehmer oder den für ihn handelnden Personen vom Export (auch nach Be- oder Verarbeitung) seiner Produkte bzw. Arbeiten im Zeitpunkt der Lieferung bzw. Übergabe nichts bekannt war und auch nichts bekannt sein konnte; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

3.2 Der Versicherungsschutz gemäß Pkt.3.1 ist nicht gegeben, wenn die Schadenermittlung und -regulierung oder die Erfüllung sonstiger Pflichten des Versicherers durch Staatsgewalt, Dritte oder den Versicherungsnehmer verhindert wird.

4 Versicherungsschutz aufgrund besonderer Vereinbarung (erweiterte Deckung der Produkthaftpflicht)

4.1 Nur aufgrund besonderer Vereinbarung und unabhängig davon, ob ein Sach- oder Vermögensschaden im Sinne dieser Bedingungen vorliegt, erstreckt sich der Versicherungsschutz abweichend von Art.1 und Art.7, Pkt.15 AHVB auch auf das Produkthaftpflichtrisiko, soweit es sich handelt um

4.1.1 Schäden Dritter infolge Mangelhaftigkeit von Sachen, die erst durch Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung von durch den Versicherungsnehmer gelieferten Produkten mit anderen Produkten entstehen, und zwar

4.1.1.1 wegen des vergeblichen Einsatzes der anderen Produkte;

4.1.1.2 wegen der für die Herstellung des Endproduktes aufgewendeten Kosten, mit Ausnahme des Entgelts für das mangelhafte Produkt des Versicherungsnehmers;

4.1.1.3 wegen eines weiteren aus der Unveräußerlichkeit des Endproduktes entstehenden Vermögensnachteiles. Kann das Endprodukt nur mit einem Preisnachlass veräußert werden, so ersetzt der Versicherer anstelle der Versicherungsleistung nach den Punkten 4.1.1.1 und 4.1.1.2 den entstehenden Mindererlös.

Der Versicherer ersetzt den Schaden in dem Verhältnis nicht, in dem das Entgelt für das Produkt des Versicherungsnehmers zu dem Verkaufspreis steht, der bei mangelfreier Lieferung für das Endprodukt zu erwarten gewesen wäre;

4.1.1.4 wegen Aufwendungen, die zusätzlich wegen einer rechtlich notwendigen und wirtschaftlich angemessenen Nachbesserung des Endproduktes oder einer anderen Schadenbeseitigung entstanden sind. Der Versicherer ersetzt die entstandenen Aufwendungen in dem Verhältnis nicht, in dem das Entgelt für das Produkt des Versicherungsnehmers zum Verkaufspreis des Endproduktes steht;

4.1.1.5 wegen der dem direkten Abnehmer des Versicherungsnehmers entstehenden Kosten für die Reinigung und Zurüstung von Maschinen und Anlagen.

4.1.2 Schäden, welche Dritten aus der Weiterbearbeitung oder Weiterverarbeitung mangelhafter durch den Versicherungsnehmer gelieferter Produkte entstehen, ohne dass eine Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung mit anderen Produkten stattfand, und zwar

4.1.2.1 wegen der für die Herstellung des Endproduktes aufgewendeten Kosten, mit Ausnahme des Entgelts für das mangelhafte Produkt des Versicherungsnehmers;

- 4.1.2.2 wegen eines weiteren aus der Unveräußerlichkeit des Endproduktes entstehenden Vermögensnachteiles. Kann das Endprodukt nur mit einem Preisnachlass veräußert werden, so ersetzt der Versicherer anstelle der Versicherungsleistung nach Pkt.4.1.2.1 den entstehenden Mindererlös. Der Versicherer ersetzt den Schaden in dem Verhältnis nicht, in dem das Entgelt für das Produkt des Versicherungsnehmers zu dem Verkaufspreis steht, der bei mangelfreier Lieferung für das Endprodukt zu erwarten gewesen wäre;
- 4.1.2.3 wegen Aufwendungen, die zusätzlich wegen einer rechtlich notwendigen und wirtschaftlich angemessenen Nachbesserung des Endproduktes oder einer anderen Schadenbeseitigung entstanden sind. Der Versicherer ersetzt die entstandenen Aufwendungen in dem Verhältnis nicht, in dem das Entgelt für das Produkt des Versicherungsnehmers zum Verkaufspreis des Endproduktes steht;
- 4.1.2.4 wegen der dem direkten Abnehmer des Versicherungsnehmers entstehenden Kosten für die Reinigung und Zurüstung von Maschinen und Anlagen.
- 4.1.3 Aufwendungen Dritter für Ausbau, Entfernen und Freilegen mangelhafter Produkte und für Einbau, Anbringen oder Verlegen mangelfreier Ersatzprodukte. Ausgenommen hiervon bleiben die Kosten für die Nachlieferung der Ersatzprodukte einschließlich Transportkosten.

Kann der Mangel des Produktes durch verschiedene Maßnahmen beseitigt werden, besteht Versicherungsschutz nur in der Höhe der günstigsten versicherten Kosten.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, besteht kein Versicherungsschutz,

- 4.1.3.1 wenn der Versicherungsnehmer oder die für ihn handelnden Personen die mangelhaften Produkte selbst angebracht, eingebaut oder verlegt haben oder in ihrem Auftrag oder für ihre Rechnung haben anbringen, einbauen oder verlegen lassen.
- 4.1.4 Schäden Dritter, die daraus entstehen, dass mittels der vom Versicherungsnehmer gelieferten (auch gewarteten oder reparierten) Maschinen Sachen mangelhaft hergestellt oder verarbeitet werden, ohne dass ein Sachschaden gemäß Art.1, Pkt.2.3 AHVB vorliegt, und zwar
 - 4.1.4.1 wegen vergeblichen Einsatzes der in die Maschine eingebrachten Produkte;
 - 4.1.4.2 wegen der für die Herstellung oder Verarbeitung aufgewendeten Kosten;
 - 4.1.4.3 wegen eines weiteren aus der Unveräußerlichkeit des Endproduktes entstehenden Vermögensnachteiles. Kann das Endprodukt nur mit einem Preisnachlass veräußert werden, so ersetzt der Versicherer anstelle der Versicherungsleistungen nach den Punkten 4.1.4.1 und 4.1.4.2 den entstehenden Mindererlös;
 - 4.1.4.4 wegen Aufwendungen, die zusätzlich wegen einer rechtlich notwendigen und wirtschaftlich angemessenen Nachbesserung des Endproduktes oder einer anderen Schadenbeseitigung entstehen;
 - 4.1.4.5 wegen der dem direkten Abnehmer des Versicherungsnehmers entstehenden Kosten für die Reinigung und Zurüstung von Maschinen und Anlagen.

4.2 Besondere Regelungen für Fälle des Pkt.4.1

- 4.2.1 Versicherungsfall ist abweichend von Art.1, Pkt.1 AHVB, die Lieferung eines mangelhaften Produktes bzw. die Übergabe mangelhaft geleisteter Arbeit (in der Folge kurz „Lieferung“ genannt).

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt weiters:

4.2.2 Örtlicher Geltungsbereich

Abweichend von Art.3 AHVB erstreckt sich der Versicherungsschutz auf Lieferungen, die in Österreich erfolgen, sofern sich die Tatbestände der Punkte 4.1.1 bis 4.1.4 in Österreich erfüllen. Pkt.3 findet jedoch sinngemäß Anwendung.

4.2.3 Zeitlicher Geltungsbereich

Abweichend von Art.4 AHVB besteht Versicherungsschutz, wenn die Lieferung während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes erfolgt und die Anzeige des Schadens beim Versicherer spätestens Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrages einlangt.

4.2.4 Serienschaden

Abweichend von Art.1, Pkt.1.2 AHVB gelten mehrere Lieferungen als ein Versicherungsfall, wenn sie aus derselben Ursache Schäden auslösen. Ferner gilt als ein Versicherungsfall, wenn mehrere Lieferungen aus gleichartigen in zeitlichem Zusammenhang stehenden Ursachen Schäden auslösen, sofern zwischen diesen Ursachen ein rechtlicher, wirtschaftlicher oder technischer Zusammenhang besteht.

Art.4, Pkt.2 AHVB findet sinngemäß Anwendung.

4.2.5 Selbstbehalt

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten folgende Ausschlüsse vom Versicherungsschutz:

5 Ausschlüsse vom Versicherungsschutz

5.1 Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz sind - auch im Fall einer besonderen Vereinbarung gemäß Pkt.4

5.1.1 Ansprüche aus Gewährleistung für Mängel, soweit es sich nicht um ausdrücklich gemäß Pkt.4.1 mitversicherte Tatbestände handelt. Auf die Bestimmung des Art.7, Punkte 1.1 und 1.3 sowie Pkt.9 der AHVB wird besonders hingewiesen;

5.1.2 Ansprüche aus Garantiezusagen oder echten Garantieverträgen und Verschleiß, der üblicherweise zu erwarten ist;

5.1.3 Ansprüche aus Schäden, die durch Produkte oder Arbeiten eingetreten sind, deren Verwendung oder Wirkung im Hinblick auf den konkreten Verwendungszweck den jeweiligen Erkenntnissen der Technik und der Wissenschaft gemäß nicht ausreichend erprobt war. Eine solche Erprobung ist jedenfalls nicht gegeben, wenn für die Verwendung eines Produktes die aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften notwendige Zulassung nicht vorliegt;

5.1.4 Ansprüche aus Schäden, die durch Produkte oder Arbeiten herbeigeführt wurden, deren Herstellung oder Leistung vom Versicherungsnehmer an Dritte in Lizenz vergeben wurde;

5.1.5 Ansprüche aus

- 5.1.5.1 Planung oder Herstellung von Kraft-, Luft-, Wasser-, Schienen-, Raumfahrzeugen sowie Seilbahnen oder Lieferung von Luft-, Schienen-, Raumfahrzeugen sowie Seilbahnen;
 - 5.1.5.2 Planung oder Herstellung von Teilen für Kraftfahrzeuge, sowie Planung, Herstellung oder Lieferung von Teilen für Luft-, Wasser-, Schienen-, Raumfahrzeuge sowie Seilbahnen, soweit die Teile ersichtlich für den Bau von oder den Einbau in Kraft-, Luft-, Wasser-, Schienen-, Raumfahrzeuge sowie Seilbahnen bestimmt waren;
 - 5.1.5.3 Tätigkeiten an Luft- oder Raumfahrzeugen oder Teilen von Luft- oder Raumfahrzeugen; und zwar sowohl wegen Schäden an Luft- oder Raumfahrzeugen, einschließlich der mit diesen beförderten Sachen und der Insassen, als auch wegen Schäden durch Luft- oder Raumfahrzeuge.
- 5.2 Nur in den gemäß Pkt.4 durch besondere Vereinbarung versicherbaren Tatbeständen besteht kein Versicherungsschutz für Folgeschäden wie z. B. Betriebsunterbrechung oder Produktionsausfall.

3. Bewusstes Zuwiderhandeln gegen Vorschriften

Der Versicherer ist von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Versicherungsfall grob fahrlässig herbeigeführt wurde und bewusst - insbesondere im Hinblick auf die Wahl einer kosten- oder zeitsparenden Arbeitsweise - den für den versicherten Betrieb oder Beruf geltenden Gesetzen, Verordnungen oder behördlichen Vorschriften zuwidergehandelt wurde, und zwar durch einen Versicherungsnehmer oder dessen gesetzlichen Vertreter oder dessen leitenden Angestellten im Sinne des Arbeitsverfassungsgesetzes (BGBl. Nr. 22/1974), in der jeweils geltenden Fassung, bzw. über Veranlassung oder mit Einverständnis einer dieser Personen.

4. Betriebsübernahme

Wird der Betrieb an einen Dritten veräußert oder aufgrund eines Nießbrauches, eines Pachtvertrages oder eines ähnlichen Rechtsverhältnisses von einem Dritten übernommen, so tritt anstelle des Versicherungsnehmers der Dritte in die während der Dauer seiner Berechtigung sich aus dem Versicherungsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Die Vorschriften des § 69 Abs. 2 und 3 und der §§ 70, 71 VersVG (siehe Anhang) gelten sinngemäß.

Abschnitt B: Ergänzende Regelungen für spezielle Betriebs- und Nichtbetriebsrisiken

1. Deckung reiner Vermögensschäden

Falls in den nachstehenden Bestimmungen oder in einer Besonderen Bedingung die Deckung reiner Vermögensschäden vorgesehen ist, so gilt - *soweit nichts anderes vereinbart ist* -- Folgendes:

- 1 Reine Vermögensschäden sind solche Schäden, die weder Personenschäden noch Sachschäden sind (Art.1, Pkt.2 AHVB), noch sich aus solchen Schäden herleiten.
- 2 Abweichend von Art.1 AHVB ist ein Versicherungsfall ein Verstoß (Handlung oder Unterlassung), der den versicherten Tätigkeiten entspringt und aus welchem dem Versicherungsnehmer Schadenersatzverpflichtungen erwachsen oder erwachsen könnten.
 - 2.1 Serienschaden: Als ein Versicherungsfall gelten auch alle Folgen
 - 2.1.1 eines Verstoßes;
 - 2.1.2 mehrerer auf derselben Ursache beruhender Verstöße;
 - 2.1.3 mehrerer im zeitlichen Zusammenhang stehender und auf gleichartigen Ursachen beruhender Verstöße, wenn zwischen diesen Ursachen ein rechtlicher, technischer oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.

Art.4, Pkt.2 AHVB findet sinngemäß Anwendung.
- 3 Abweichend von Art.3 AHVB besteht Versicherungsschutz, wenn der Verstoß in dem in der Police vereinbarten örtlichen Geltungsbereich begangen wurde, sich in diesem wirtschaftlich auswirkt und auch die Geltendmachung des Anspruches in diesem örtlichen Geltungsbereich erfolgt; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.
- 4 Abweichend von Art.4 AHVB besteht Versicherungsschutz, wenn der Verstoß während der Wirksamkeit des Versicherungsschutzes begangen wurde und die Anzeige des Versicherungsfalles beim Versicherer spätestens Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrages einlangt.
 - 4.1 Wurde ein Schaden durch Unterlassung verursacht, so gilt im Zweifel der Verstoß mit dem Tag als begangen, an dem die versäumte Handlung spätestens hätte vorgenommen werden müssen, um den Eintritt des Schadens abzuwenden.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 5 Ausgeschlossen vom Versicherungsschutz sind Schäden durch Fehlbeträge bei der Kassenführung, durch Verstöße beim Zahlungsakt, durch Veruntreuung seitens des Personals des Versicherungsnehmers oder anderer für ihn handelnder Personen, durch Verlust oder Abhandenkommen von Geld, Wertpapieren und Wertsachen sowie durch Überschreitung von Kostenvoranschlägen und Krediten.

2. Anschlussbahnen und gemietete bahneigene Lagerplätze

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

1 Anschlussbahnen

- 1.1 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.1, Pkt.2 und Art.7, Pkt.1.2 AHVB auch auf die vertragliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers aufgrund des Abschnittes „Haftung“ der „Allgemeinen Bestimmungen der Anschlussbahnverträge“ der ÖBB (BH 510 in der Fassung der Ausgabe 1979).
- 1.2 Die Versicherung erstreckt sich ferner abweichend von Art.7, Punkte 10.1 bis 10.4 AHVB auch auf die gesetzliche und vertragliche Haftpflicht (im Sinne von Pkt.1.1) aus der Beschädigung von Fahrbetriebsmitteln, die sich auf dem Anschlussgleis befinden. Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die Beschädigung des zu be- oder entladenden Fahrbetriebsmittels beim Be- oder Entladen.

2 Gemietete bahneigene Lagerplätze

Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.1, Pkt.2 und Art.7, Pkt.1.2 AHVB auch auf die dem Versicherungsnehmer obliegende vertragliche Haftung aufgrund der Punkte 13.1 bis 13.4 der „Allgemeinen Bestimmungen der kommerziellen Bestandverträge“ der ÖBB (BH 512 in der Fassung der Ausgabe 1992).

3 Vertragliche Haftung für reine Vermögensschäden

Der Versicherungsschutz nach den Punkten 1 und 2 erstreckt sich auch auf die dem Versicherungsnehmer nach den dort angeführten Bedingungen obliegende vertragliche Haftung für reine Vermögensschäden. Die Versicherungssumme hierfür beträgt im Rahmen der Pauschalversicherungssumme % davon.

4 Zu den Punkten 1 bis 3

- 4.1 Soweit bewiesen werden kann, dass das schädigende Ereignis ganz oder teilweise auf ein Verschulden der Bahn oder eines ihrer Organe zurückzuführen ist, tritt eine Aufhebung oder Minderung der Haftung des Versicherers nach Maßgabe des festgestellten Verschuldens ein.
- 4.2 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Vertragsstrafen jeglicher Art sowie auf die Verpflichtung des Versicherungsnehmers, der Bahn für solche Ausstattungs-, Herstellungs- und Instandhaltungsarbeiten, Anschaffungen und Ähnliches Ersatz zu leisten, die die Bahn übernommen hat, weil der Versicherungsnehmer seinen diesbezüglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.
- 4.3 Haftungen, die über die obgenannten „Allgemeinen Bestimmungen der Anschlussbahnverträge“ und „Allgemeinen Bestimmungen der kommerziellen Bestandverträge“ hinausgehen, fallen nur aufgrund besonderer Vereinbarung mit dem Versicherer unter Versicherungsschutz.

3. Baugewerbe und ähnliche Gewerbe

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

1 Darunter fallen im Sinne dieser Bedingungen:

Hoch- und Tiefbauunternehmen (einschließlich Stahlbauunternehmen), Baumeister (Maurermeister), Zimmermeister, Brunnenmeister, Abdichter gegen Feuchtigkeit und Druckwasser, Asphaltie-

rer und Schwarzdecker, Dachdecker, Fliesenleger, Spengler, Gas- und Wasserleitungsinstallateure, Elektroinstallateure (Elektriker), Heizungs- und Klimatechniker, Abbruchunternehmer, Baggereien (Deichgräber), Sand- und Schottererzeuger, Sprengungsunternehmer und Sprengmeister, Steinbruchunternehmer und Tiefbohrunternehmer.

- 2 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB und des Abschnitts A der EHVB insbesondere auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus
 - 2.1 Personen- und Sachschäden, die aus vom Versicherungsnehmer vorgenommenen Planungen entstehen;
 - 2.2 Schäden an unterirdischen Anlagen (wie Elektrizitäts-, Gas-, Wasserleitungen, Fernmeldekabel, Kanäle und dgl.), wobei Art.7, Punkte 10.4 und 10.5 AHVB keine Anwendung finden;
 - 2.3 Schäden infolge Unterfahrens oder Unterfangens von Bauwerken;
 - 2.4 Schäden durch Senkung von Grundstücken, auch eines darauf errichteten Bauwerkes oder eines Teiles eines solchen sowie durch Erdbeben;
 - 2.5 Schäden an benachbarten Bauwerken infolge Unterlassung sachgemäßer Pölzungen (auch Verstärkungen und Verspreizungen);
 - 2.6 Schäden durch Sprengungen nach Maßgabe folgender Bestimmungen:
 - 2.6.1 Versicherungsschutz besteht nur dann, wenn die Sprengarbeiten von einem Sprengbefugten im Sinne der Sprengarbeiten-Verordnung (BGBl. Nr. 77/1954), in der jeweils geltenden Fassung, durchgeführt werden.
 - 2.6.2 Sachschäden, die sich innerhalb eines Radius von m von der Sprengstelle ereignen, sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.
 - 2.6.3 Darüber hinaus leistet der Versicherer keinen Versicherungsschutz für solche Sachschäden, mit denen bei Sprengarbeiten trotz Anwendung der vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen üblicherweise gerechnet werden muss.
- 3 Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall bei
 - 3.1 Schäden an unterirdischen Anlagen:% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.
 - 3.2 sonstigen Sachschäden:% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.
- 4 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen aus der Beteiligung an Arbeitsgemeinschaften. Das Tätigwerden eines Partners der Arbeitsgemeinschaft als Subunternehmer dieser Arbeitsgemeinschaft aufgrund eines schriftlichen Auftrages gilt nicht als Beteiligung an der Arbeitsgemeinschaft.

4. Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und ähnliche Betriebe

Abweichend von Art.7, Pkt.3 AHVB erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949) wegen Personen- oder Sachschäden im Zusammenhang mit Begutachtung nach § 57a Kraftfahrzeuggesetz (BGBl. Nr. 267/1967), beide in der jeweils geltenden Fassung.

5. Rauchfangkehrer

Abweichend von Art.7, Pkt.3 AHVB erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949) in der jeweils geltenden Fassung.

6. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB und des Abschnitt A der EHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen
 - 1.1 aus der Tierhaltung ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck (Abschnitt B, Z.12 EHVB findet Anwendung).

Nur bei besonderer Vereinbarung besteht Versicherungsschutz für Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden an zum Belegen zugeführten Tieren und aus der Überlassung von Reittieren an betriebsfremde Personen.

Durch Weidevieh oder Wild verursachte Schäden an Fluren oder Kulturen sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.
 - 1.2 aus der Holzschlägerung im eigenen und im fremden Wald, letzterenfalls jedoch nur für den eigenen Bedarf;
 - 1.3 aus der Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Anwendung von Unkrautvertilgungsmitteln in der versicherten Land- und Forstwirtschaft, jedoch mit einem Selbstbehalt in jedem Versicherungsfall von% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.
 - 1.4 aus Sachschäden durch Umweltstörung durch Jauche, Düngemittel und Siloabwässer nach Maßgabe des Art.6 AHVB.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt €.... im Rahmen der Pauschalversicherungssumme.

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.

- 1.5 aus der Vornahme von Sprengungen für Zwecke der versicherten Land- und Forstwirtschaft, jedoch nur unter der Bedingung, dass die Sprengarbeiten von einem Sprengbefugten im Sinne der Sprengarbeiten-Verordnung (BGBl. Nr. 77/1954), in der jeweils geltenden Fassung, durchgeführt werden. Sachschäden, die sich innerhalb eines Radius von m von der Sprengstelle ereignen, sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Der Versicherer haftet nicht für solche Sachschäden, mit denen bei Sprengarbeiten trotz Anwendung der vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen üblicherweise gerechnet werden muss;
- 1.6 aus dem Bau von Güterwegen, wenn die Gesamtkosten des Bauvorhabens unter Einrechnung etwaiger Eigenleistungen €.... nicht überschreiten. Abschnitt B, Z.3, Pkt.2 EHVB findet Anwendung. Für solche Bauvorhaben sind Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr mitversichert;

- 1.7 aus Nebengewerben im Sinne des § 2 Abs.1, Z.2 (iVm § 2 Abs.4) der GewO (BGBl. Nr. 194/1994), in der jeweils geltenden Fassung, wenn der jährliche Lohnaufwand unter Hinzurechnung etwa gewährter Naturalleistungen €..... nicht überschreitet (Pkt.1.1, 2. Absatz findet jedoch Anwendung);
 - 1.8 aus dem Buschenschank im Sinne des § 2 Abs.1, Z.5 (iVm § 2 Abs.9) der GewO (BGBl. Nr. 194/1994), in der jeweils geltenden Fassung, wenn der jährliche Lohnaufwand unter Hinzurechnung etwa gewährter Naturalleistungen €.... nicht überschreitet;
 - 1.9 aus der Fremdenbeherbergung nach Maßgabe von Abschnitt B, Z.7 EHVB, wenn keine behördliche Gewerbeberechtigung erforderlich ist.
- 2 Versichert ist ferner die Schadenersatzpflicht des Versicherungsnehmers als Privatperson nach Maßgabe von Abschnitt B, Z.16 EHVB sowie die gleichartige Schadenersatzpflicht der in Abschnitt B, Z.16, Punkte 3.1 und 3.2 EHVB mitversicherten Personen.
 - 3 Nur bei besonderer Vereinbarung besteht Versicherungsschutz für Schadenersatzverpflichtungen
 - 3.1 aus der Beförderung von Personen mit Kutschen und Schlitten aller Art;
 - 3.2 aus der gewerblichen Beförderung von Personen mit Anhängern, soweit eine gesetzliche Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung besteht.

7. Fremdenbeherbergung

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Punkte 10.2 bis 10.4 AHVB auch auf die Haftung des Versicherungsnehmers als Verwahrer aus der Beschädigung von eingebrachten Sachen der zur Beherbergung aufgenommenen Gäste. Als eingebracht gelten Sachen, die dem Versicherungsnehmer oder einem seiner Leute übergeben oder an einen von diesen angewiesenen oder hierzu bestimmten Ort gebracht sind.
- 2 Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die gleichartige Haftung des Versicherungsnehmers aus dem Verlust und Abhandenkommen der in Pkt.1 bezeichneten Sachen.

Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung ist der Versicherungsnehmer - bei sonstiger Leistungsfreiheit des Versicherers gemäß § 6 VersVG (siehe Anhang) - verpflichtet,

- 2.1 im Fall des Verlustes oder Abhandenkommens einer Sache unverzüglich bei der zuständigen Sicherheitsbehörde Anzeige zu erstatten;
- 2.2 sofern der Betrieb einer behördlichen Gewerbeberechtigung bedarf, überdies durch augenfälligen Anschlag bekannt zu geben, dass Geld, Wertpapiere (Reisezahlungsmittel) und Kostbarkeiten gegen Bestätigung bei der hierfür bezeichneten Stelle des versicherten Betriebes zu hinterlegen sind.
- 3 Ausschlüsse vom Versicherungsschutz

Die Ausdehnung des Versicherungsschutzes gemäß den Punkten 1 und 2 erstreckt sich nicht auf Ansprüche aus Schäden

- 3.1 an den eingebrachten Sachen bei oder infolge einer über den Rahmen der Beförderung hinausgehenden Tätigkeit an oder mit ihnen durch den Versicherungsnehmer oder seine Leute;

- 3.2 an den von den Gästen eingebrachten Kraft- und Wasserfahrzeugen, deren Zubehör und Bestandteilen und den auf oder in diesen Fahrzeugen befindlichen Sachen, soweit die Schadenersatzverpflichtung auf den §§ 970 oder 970a ABGB beruht.
- 4 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.1, Pkt.2 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus reinen Vermögensschäden bis zu einer Versicherungssumme von €.....

8. Badeanstalten

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Punkte 10.2 bis 10.4 AHVB auf die Haftung des Versicherungsnehmers als Verwahrer aus der Beschädigung der von den Badegästen eingebrachten Sachen.
- 2 Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich die Versicherung auch auf die gleichartige Haftung des Versicherungsnehmers aus dem Verlust und Abhandenkommen von Sachen, welche von Badegästen in den vom Bad zur Verfügung gestellten Kabinen und Kleiderkästen versperrt gehalten oder von der Badeanstalt in Verwahrung genommen werden.

Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung ist der Versicherungsnehmer - bei sonstiger Leistungsfreiheit des Versicherers gemäß § 6 VersVG (siehe Anhang) - verpflichtet,

- 2.1 im Falle des Verlustes oder Abhandenkommens einer Sache unverzüglich bei der zuständigen Sicherheitsbehörde Anzeige zu erstatten;
- 2.2 durch augenfälligen Anschlag bekannt zu geben, dass Geld, Wertpapiere (Reisezahlungsmittel) und Kostbarkeiten gegen Bestätigung bei der Kasse zu hinterlegen sind.
- 3 Die Ausdehnung des Versicherungsschutzes gemäß den Punkten 1 und 2 erstreckt sich nicht auf Ansprüche aus Schäden an den von den Badegästen eingebrachten Kraft- und Wasserfahrzeugen, deren Zubehör und Bestandteilen und der auf oder in diesen Fahrzeugen befindlichen Sachen, soweit die Schadenersatzverpflichtung auf den §§ 970 oder 970a ABGB beruht.
- 4 Abschnitt A, Z.1 und Z.3 EHVB finden Anwendung.

9. Ärzte, Dentisten, Tierärzte (Tierkliniken)

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Abschnitt A EHVB findet Anwendung.
- 2 Die persönliche Schadenersatzpflicht des Vertreters bei Urlaub und Krankheit ist mitversichert, soweit nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht.
- 3 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.1, Pkt.2 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus reinen Vermögensschäden bis zu einer Versicherungssumme von €.....

- 4 Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von Art.3 AHVB auf Versicherungsfälle, die weltweit eintreten, sofern die schadenverursachende medizinische Behandlung in Österreich erfolgt ist; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

Schadenersatzverpflichtungen von Ärzten aus Erste-Hilfe-Leistungen sind abweichend von Art.3 AHVB weltweit mitversichert; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet keine Anwendung.

- 5 Schadenersatzverpflichtungen von Tierärzten und Tierkliniken aus Schäden an den behandelten Tieren sind abweichend von Art.7, Pkt.10 AHVB mitversichert.

- 6 Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes:

Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Pkt.3 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949) in der jeweils geltenden Fassung.

10. Krankenanstalten, Heil- und Pflegeanstalten, Sanatorien, Genesungsheime, Altersheime u. dgl.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Abschnitt A EHVB findet Anwendung.

- 2 Haftung für eingebrachte Sachen der Patienten und ihrer Begleitpersonen:

Abschnitt B, Z.7 EHVB findet sinngemäß Anwendung.

- 3 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.1, Pkt.2 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus reinen Vermögensschäden bis zu einer Versicherungssumme von €.....

- 4 Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von Art.3 AHVB auf Versicherungsfälle die weltweit eintreten, sofern die schadenverursachende medizinische Behandlung in Österreich erfolgt ist; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

Schadenersatzverpflichtungen von Ärzten aus Erste-Hilfe-Leistungen sind abweichend von Art.3 AHVB weltweit mitversichert, jedoch nur insoweit, als hierfür nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet keine Anwendung.

- 5 Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes:

Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Pkt.3 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949) in der jeweils geltenden Fassung.

11. Haus- und Grundbesitz

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen
 - 1.1 aus der Innehabung, Verwaltung, Beaufsichtigung, Versorgung, Reinhaltung, Beleuchtung und Pflege der versicherten Liegenschaft einschließlich der in oder auf ihr befindlichen Bauwerke und Einrichtungen wie z. B. Aufzüge, Heizungs- und Klimaanlage, Schwimmbekken, Kinderspielplätze und Gartenanlagen;

Ein im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der versicherten Liegenschaft vorhandener Privatbadestrand ist mitversichert.
 - 1.2 aus der Durchführung von Abbruch-, Bau-, Reparatur- und Grabarbeiten an der versicherten Liegenschaft, wenn die Gesamtkosten des Bauvorhabens unter Einrechnung etwaiger Eigenleistungen €... nicht überschreiten. Abschnitt B, Z.3, Pkt.2 EHVB findet Anwendung. Für solche Bauvorhaben sind Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Bauherr mitversichert;
 - 1.3 aus der Fremdenbeherbergung auf der versicherten Liegenschaft nach Maßgabe von Abschnitt B, Z.7 EHVB, wenn keine behördliche Gewerbeberechtigung erforderlich ist;
 - 1.4 aus Sachschäden durch Umweltstörung aus der Lagerung von Mineralölprodukten bis zu einem Lagervolumen von Liter nach Maßgabe des Art.6 AHVB.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt €... im Rahmen der Pauschalversicherungssumme.

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.

- 2 Mitversichert nach Maßgabe des Pkt.1 sind Schadenersatzverpflichtungen
 - 2.1 des Hauseigentümers und -besitzers;
 - 2.2 des Hausverwalters und des Hausbesorgers;
 - 2.3 jener Personen, die im Auftrag des Versicherungsnehmers für ihn handeln, sofern diese Tätigkeit nicht in Ausübung ihres Berufes oder Gewerbes erfolgt;
 - 2.4 jener Personen, die infolge Fruchtnießung, Konkurs- oder Zwangsverwaltung anstelle des Versicherungsnehmers treten.

Ausgeschlossen bleiben Personenschäden, bei welchen es sich um Arbeitsunfälle im Sinne der Sozialversicherungsgesetze unter gleichgestellten, beauftragten Personen gemäß den Punkten 2.1 bis 2.4 handelt.

- 3 Bei Schäden durch Witterungsniederschläge an Tapeten, Zimmermalereien, Zierstuckaturen, Wandverkleidungen, Fußböden, Strom-, Fernsprech- oder anderen Leitungen und an sonstigem Zubehör des Hauses in vermieteten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten - ausgenommen an Fenstern und Türen der Außenseite des Gebäudes - leistet der Versicherer abweichend von Art.1 AHVB Ersatz, auch wenn eine Haftpflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter nicht gegeben ist. Der Ersatz umfasst die Kosten der Wiederherstellungsarbeiten, soweit es sich nicht um Erhaltungskosten handelt, die der Vermieter gesetzlich zu tragen hat.

Entstehen die genannten Schäden durch Überschwemmungen, Grundwasser oder im Zusammenhang mit Erdbeben, so leistet der Versicherer nur nach Maßgabe des Art.1 AHVB.

- 4 Schadenersatzansprüche von Miteigentümern, Wohnungseigentümern, Nutzungsberechtigten und deren Angehörigen (Art.7, Pkt.6.2 AHVB) sind mitversichert, sofern diese Personen oder ihre gesetzlichen Vertreter nicht zufolge persönlicher Handlungen oder Unterlassung für den eingetretenen Schaden selbst verantwortlich sind.

Der Versicherungsschutz gemäß Pkt.3 gilt sinngemäß auch für die von diesen Personen benützten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten.

12. Tierhaltung

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich auch auf die Schadenersatzverpflichtung des jeweiligen Verwahrers, Betreuers oder Verfügungsberechtigten.

Nur bei besonderer Vereinbarung besteht Versicherungsschutz für Schadenersatzverpflichtungen aus Schäden an zum Belegen zugeführten Tieren.

- 2 Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von Art.3 AHVB auf Versicherungsfälle, die in Europa oder einem außereuropäischen Mittelmeer-Anliegerstaat eingetreten sind; die Einschränkung nach Art.3, Pkt1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

13. Wasserfahrzeuge

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen des Eigentümers, des Halters und der Personen, die mit dem Willen des Halters bei der Verwendung tätig sind oder mit seinem Willen mit dem Wasserfahrzeug befördert werden.
- 2 Als Obliegenheit, deren Verletzung Leistungsfreiheit des Versicherers zur Folge hat (§ 6 VersVG), wird bestimmt, dass der Schiffsführer die zur Führung des versicherten Wasserfahrzeuges behördlich vorgeschriebene Berechtigung besitzt.
- 3 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Punkte 10.2 bis 10.4 AHVB auch auf Sachen, welche die beförderten Personen an sich tragen oder als Reisegepäck mit sich führen.
- 4 Der Versicherungsschutz bezieht sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden aus der Teilnahme an Motorbootrennen und den dazugehörigen Trainingsläufen.

14. Vereine

(Im Sinne des Vereinsgesetzes BGBl. I Nr. 66/2002 in der jeweils geltenden Fassung)

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen aus der
 - 1.1 Innehabung oder Verwendung von Grundstücken, Gebäuden, Räumlichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Geräten für die statutengemäßen Zwecke des Versicherungsnehmers (Abschnitt B, Z.11 EHVB findet sinngemäß Anwendung);
 - 1.2 Durchführung von Vereinsveranstaltungen durch den Versicherungsnehmer, und zwar unabhängig vom Ort der Veranstaltung.
- 2 Mitversichert nach Maßgabe des Pkt.1 sind Schadenersatzverpflichtungen
 - 2.1 der gesetzlichen und bevollmächtigten Vertreter des Versicherungsnehmers und solcher Personen, die er zur Leitung oder Beaufsichtigung des Vereines angestellt hat;
 - 2.2 sämtlicher übrigen Arbeitnehmer des Versicherungsnehmers für Schäden, die sie in Ausübung ihrer dienstlichen Verrichtungen verursachen, jedoch unter Ausschluss von Personenschäden, bei welchen es sich um Arbeitsunfälle (Berufskrankheiten) unter Arbeitnehmern des versicherten Vereines im Sinne der Sozialversicherungsgesetze handelt;
 - 2.3 sämtlicher Vereinsmitglieder aus der Ausübung der statutengemäßen Vereinstätigkeiten im Verein, bei Veranstaltungen des Vereins sowie außerhalb des Vereins im Auftrag des Vereins, soweit nicht anderweitig Versicherungsschutz besteht.
- 3 Nur aufgrund besonderer Vereinbarung erstreckt sich die Versicherung auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus der
 - 3.1 Innehabung oder Verwendung von
 - 3.1.1 Zuschauertribünen und -anlagen;
 - 3.1.2 Bob- und Rodelbahnen, Sprungschanzen, Schipisten und Loipen.
 - 3.2 Haltung oder Verwendung von
 - 3.2.1 Tieren;
 - 3.2.2 Wasserfahrzeugen.
 - 3.3 Durchführung von Landes-, Bundes- oder internationalen Wettbewerben.
- 4 Abschnitt A, Z.3 EHVB findet Anwendung.

15. Feuer- und Wasserwehren

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Abschnitt B, Z.14, Punkte 1 und 2 EHVB finden sinngemäß Anwendung.
- 2 Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes:

Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Pkt.3 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949) in der jeweils geltenden Fassung.
- 3 Bei Einsätzen im Ausland sowie bei der Teilnahme an internationalen Wettbewerben erstreckt sich der Versicherungsschutz abweichend von Art.3 auf Versicherungsfälle, die in Europa eingetreten sind; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.
- 4 Die Versicherung erstreckt sich nicht auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an Sachen, zu deren Rettung oder Schutz die Wehr gerufen wurde.
- 5 Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich die Versicherung auch auf Schadenersatzverpflichtungen wegen Schäden an Sachen, die dem Versicherungsnehmer für Einsätze oder Übungen bereitgestellt werden.
- 6 Abschnitt A, Z.3 EHVB findet für Berufs- und Werksfeuerwehren Anwendung.

16. Privathaftpflicht

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Privatperson aus den Gefahren des täglichen Lebens mit Ausnahme der Gefahr einer betrieblichen, beruflichen oder gewerbsmäßigen Tätigkeit, insbesondere
 - 1.1 als Wohnungsinhaber (nicht aber als Haus- und/oder Grundbesitzer) und als Arbeitgeber von Hauspersonal einschließlich der Fremdenbeherbergung, sofern keine behördliche Gewerbeberechtigung erforderlich ist (Abschnitt B, Z.7 EHVB findet Anwendung);
 - 1.2 aus der Innehabung und dem Betrieb einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage;
 - 1.3 aus der Haltung und Verwendung von Fahrrädern;
 - 1.4 aus der nicht berufsmäßigen Sportausübung, ausgenommen die Jagd;
 - 1.5 aus dem erlaubten Besitz von Hieb-, Stich- und Schusswaffen und aus deren Verwendung als Sportgerät und für Zwecke der Selbstverteidigung;
 - 1.6 aus der Haltung von Kleintieren, ausgenommen Hunde (Abschnitt B, Z.12 EHVB findet Anwendung);
 - 1.7 aus der gelegentlichen Verwendung, nicht jedoch der Haltung von Elektro- und Segelbooten (Abschnitt B, Z.13 EHVB findet Anwendung);

- 1.8 aus der Haltung und Verwendung von sonstigen nicht motorisch angetriebenen Wasserfahrzeugen sowie von Schiffsmodellen (Abschnitt B, Z.13 EHVB findet Anwendung);
- 1.9 abweichend von Art.7, Pkt.5.2 AHVB aus der Haltung und Verwendung von nicht motorisch angetriebenen Flugmodellen bis zu einem Fluggewicht von 5 kg.

- 2 Versichert sind für das Risiko gemäß Pkt.1 Sachschäden aus Umweltstörung nach Maßgabe des Art.6 AHVB.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt €... im Rahmen der Pauschalversicherungssumme.

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.

- 3 Die Versicherung erstreckt sich auch auf gleichartige Schadenersatzverpflichtungen

- 3.1 des mit dem Versicherungsnehmer in häuslicher Gemeinschaft lebenden Ehegatten oder Lebensgefährten;
- 3.2 der minderjährigen Kinder (auch Enkel-, Adoptiv-, Pflege- und Stiefkinder) des Versicherungsnehmers, seines mitversicherten Ehegatten oder Lebensgefährten; diese Kinder bleiben darüber hinaus bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres mitversichert, sofern und solange sie über keinen eigenen Haushalt und kein eigenes regelmäßiges Einkommen verfügen;
- 3.3 von Personen, die für den Versicherungsnehmer aus einem Arbeitsvertrag oder gefälligkeitshalber häusliche Arbeiten verrichten, in dieser Eigenschaft. Ausgeschlossen sind Personenschäden, bei welchen es sich um Arbeitsunfälle (Berufskrankheiten) im Sinne der Sozialversicherungsgesetze unter Arbeitnehmern des Versicherungsnehmers handelt.
- 4 Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von Art.3 AHVB auf Versicherungsfälle, die in Europa oder einem außereuropäischen Mittelmeer-Anliegerstaat eingetreten sind; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

17. Erweiterte Privathaftpflicht

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Privatperson aus den Gefahren des täglichen Lebens mit Ausnahme der Gefahr einer betrieblichen, beruflichen oder gewerbsmäßigen Tätigkeit, insbesondere
 - 1.1 als Wohnungsinhaber (nicht aber als Haus- und/oder Grundbesitzer) und als Arbeitgeber von Hauspersonal einschließlich der Fremdenbeherbergung, sofern keine behördliche Gewerbeberechtigung erforderlich ist (Abschnitt B, Z.7 EHVB findet Anwendung);
 - 1.2 aus der Innehabung und dem Betrieb einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage;
 - 1.3 aus der Haltung und Verwendung von Fahrrädern;
 - 1.4 aus der nicht berufsmäßigen Sportausübung, ausgenommen die Jagd;
 - 1.5 aus dem erlaubten Besitz von Hieb-, Stich- und Schusswaffen und aus deren Verwendung als Sportgerät und für Zwecke der Selbstverteidigung;

- 1.6 aus der Haltung von Kleintieren, ausgenommen Hunde (Abschnitt B, Z.12 EHVB findet Anwendung);
- 1.7 aus der gelegentlichen Verwendung, nicht jedoch der Haltung von Elektro- und Segelbooten (Abschnitt B, Z.13 EHVB findet Anwendung);
- 1.8 aus der Haltung und Verwendung von sonstigen nicht motorisch angetriebenen Wasserfahrzeugen sowie von Schiffsmodellen (Abschnitt B, Z.13 EHVB findet Anwendung);
- 1.9 abweichend von Art.7, Pkt.5.2 AHVB aus der Haltung und Verwendung von nicht motorisch angetriebenen Flugmodellen bis zu einem Fluggewicht von 5 kg.
- 2 Versichert sind für das Risiko gemäß Pkt.1 Sachschäden aus Umweltstörung nach Maßgabe des Art.6 AHVB.

Die Versicherungssumme hierfür beträgt €..... im Rahmen der Pauschalversicherungssumme.

Der Selbstbehalt des Versicherungsnehmers beträgt in jedem Versicherungsfall% des Schadens und der Kosten gemäß Art.5, Pkt.5 AHVB.

- 3 Art.7, Pkt.10 AHVB findet nur insoweit Anwendung, als die Sachen vom Versicherungsnehmer oder den mitversicherten Personen entliehen, gemietet, geleast, gepachtet bzw. dem Versicherungsnehmer oder den mitversicherten Personen im Rahmen von bloßen Gefälligkeitsverhältnissen überlassen wurden; weiters, als die Sachen in Verwahrung genommen oder einer Bearbeitung (insbesondere Reparatur oder Wartung) unterzogen wurden.
- 4 Abweichend von Art.7, Pkt.10.1 AHVB erstreckt sich der Versicherungsschutz ferner auf Schadenersatzverpflichtungen aus der Beschädigung von gemieteten Räumen sowie des darin befindlichen Inventars. Dieser Versicherungsschutz gilt nur für Mietverhältnisse mit einer Höchstdauer von einem Monat.
- 5 Die Versicherung erstreckt sich auch auf gleichartige Schadenersatzverpflichtungen
 - 5.1 des mit dem Versicherungsnehmer in häuslicher Gemeinschaft lebenden Ehegatten oder Lebensgefährten;
 - 5.2 der minderjährigen Kinder (auch Enkel-, Adoptiv-, Pflege- und Stiefkinder) des Versicherungsnehmers, seines mitversicherten Ehegatten oder Lebensgefährten; diese Kinder bleiben darüber hinaus bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres mitversichert, sofern und solange sie über keinen eigenen Haushalt und kein eigenes regelmäßiges Einkommen verfügen;
 - 5.3 von Personen, die für den Versicherungsnehmer aus einem Arbeitsvertrag oder gefälligkeitshalber häusliche Arbeiten verrichten, in dieser Eigenschaft. Ausgeschlossen sind Personenschäden, bei welchen es sich um Arbeitsunfälle (Berufskrankheiten) im Sinne der Sozialversicherungsgesetze unter Arbeitnehmern des Versicherungsnehmers handelt.
- 6 Abweichend von Art.7, Pkt.6.2 AHVB sind nur Schadenersatzansprüche der gemäß den Punkten 5.1 und 5.2 versicherten Personen vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.
- 7 Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von Art.3 AHVB auf die ganze Erde. Die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung, sofern der Versicherungsfall nicht in den USA, Kanada oder Australien eingetreten ist.

18. Erziehungswesen

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

1 Schulen und Erziehungsanstalten

1.1 Abschnitt A EHVB findet Anwendung.

1.2 Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Punkte 10.2 bis 10.4 AHVB auch auf die Haftung des Versicherungsnehmers aus der Beschädigung (nicht dem Verlust oder Abhandenkommen) von Sachen der Schüler oder Zöglinge.

2 Lehr- oder Aufsichtspersonen

Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen des Versicherten aus der Lehr- und Aufsichtstätigkeit.

3 Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf die Durchführung schulischer Veranstaltungen (auch Maturareise), und zwar auch außerhalb des Lehrplanes, jedoch mit Genehmigung der Schulleitung.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von Art.3 AHVB auf Versicherungsfälle aus der Durchführung dieser Veranstaltungen in Europa oder einem außereuropäischen Mittelmeer-Anliegerstaat; die Einschränkung nach Art.3, Pkt.1, 2. Satz AHVB findet Anwendung.

4 Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes:

Die Versicherung erstreckt sich abweichend von Art.7, Pkt.3 AHVB auch auf Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des Amtshaftungsgesetzes (BGBl. Nr. 20/1949), in der jeweils geltenden Fassung, wobei reine Vermögensschäden bis zu einer Versicherungssumme von €.... mitgedeckt sind.

19. Spezialschulen

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt für Spezialschulen wie z. B. Fahr-, Flug- (auch Fallschirmsprung-), Motorboot-, Wasserschi-, Segel-, Surf-, Reit- und Schischulen:

1 Abschnitt A EHVB findet Anwendung.

2 Abschnitt B, Z.18 EHVB findet keine Anwendung.

3 Schadenersatzverpflichtungen aus Haltung oder Verwendung von Kraftfahrzeugen, Anhängern, Luftfahrzeugen und Luftfahrtgeräten sind gemäß Art.7, Pkt.5 AHVB vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Der praktische Unterricht an sowie der Transport von diesen Sachen wird der Verwendung gleichgehalten.

Der Versicherungsschutz bezieht sich im Rahmen des versicherten Risikos auch auf die Lehr- und Aufsichtstätigkeit sowie den praktischen Unterricht unter Verwendung von Motorbooten, Segelbooten, Surfgeräten oder Reitpferden.

20. Speziallehrer

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt für Speziallehrer wie z. B. Fahr-, Flug- (auch Fallschirmsprung-), Motorboot-, Wasserschi-, Segel-, Surf-, Reit- und Schilehrer sowie Bergführer:

- 1 Abschnitt A, Z.3 EHVB findet Anwendung.
- 2 Abschnitt B, Z.18 EHVB findet keine Anwendung.
- 3 Der Versicherungsschutz bezieht sich auf alle Tätigkeiten, zu denen der Versicherungsnehmer aufgrund der für seinen Beruf geltenden Gesetze, Verordnungen und behördlichen Vorschriften berechtigt ist.
- 4 Die Qualifikation eines Alpinvereines wird einer behördlichen Qualifikation gleichgehalten.
- 5 Schadenersatzverpflichtungen aus Haltung oder Verwendung von Kraftfahrzeugen, Anhängern, Luftfahrzeugen und Luftfahrtgeräten sind gemäß Art.7, Pkt.5 AHVB vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Der praktische Unterricht an sowie der Transport von diesen Sachen wird der Verwendung gleichgehalten.

Der Versicherungsschutz bezieht sich im Rahmen des versicherten Risikos auch auf die Lehr- und Aufsichtstätigkeit sowie den praktischen Unterricht unter Verwendung von Motorbooten, Segelbooten, Surfgeräten oder Reitpferden.

21. Politische Gemeinden

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen der Gemeinde
 - 1.1 aus ihrem Gebäude- und Grundbesitz, der nicht land- und forstwirtschaftlichen, gewerblichen oder industriellen Zwecken dient und nicht vermietet oder verpachtet ist sowie aus dem Bestand und Betrieb von Friedhöfen und Krematorien (Abschnitt B, Z.11 EHVB findet Anwendung);
 - 1.2 aus solchen Arbeiten, die ausschließlich zum Zweck des Baues oder der Erhaltung von Gemeindestraßen, -wegen, -plätzen und -brücken vorgenommen werden, sofern die Kosten für diese Arbeiten ausschließlich aus Gemeindemitteln bestritten werden (Abschnitt B, Z.3 EHVB findet Anwendung);
 - 1.3 aus der Innehabung und dem Betrieb von Bauhöfen, Stein-, Schotter- und Sandbrüchen, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese ausschließlich den unter den Punkten 1 und 2 versicherten Risiken dienen (Abschnitt B, Z.3 EHVB findet Anwendung);
 - 1.4 aus der gemeindeeigenen Müllabfuhr.

Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich die Versicherung auch auf Schadenersatzverpflichtungen aus der Innehabung und dem Betrieb von gemeindeeigenen Mülldeponien und Müllbeseitigungsanlagen, Wasserversorgungs-, Kanal- und Kläranlagen.

- 2 Die Versicherung erstreckt sich auch auf Schadenersatzverpflichtungen der zu Robotleistungen herangezogenen Personen.

- 3 Nur bei besonderer Vereinbarung erstreckt sich die Versicherung auch auf Sachschäden durch Umweltstörung nach Maßgabe des Art.6 AHVB.
- 4 Abschnitt A, Z.1 und Z.3 EHVB finden Anwendung.

22. Kirchen, Kultusgemeinden

Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt:

- 1 Die Versicherung erstreckt sich nach Maßgabe des Deckungsumfanges der AHVB auf Schadenersatzverpflichtungen aus
 - 1.1 der Wahrnehmung von Aufgaben einer Kirchen- bzw. Kultusgemeinde;
 - 1.2 der Durchführung von Veranstaltungen durch den Versicherungsnehmer, und zwar unabhängig vom Ort der Veranstaltung;
 - 1.3 der Innehabung oder Verwendung von Grundstücken, Gebäuden, Räumlichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Geräten, die nicht land- und forstwirtschaftlichen, gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen und nicht vermietet oder verpachtet sind sowie aus dem Bestand und Betrieb von Friedhöfen und Krematorien (Abschnitt B, Z.11 EHVB findet Anwendung).
- 2 Mitversichert nach Maßgabe des Pkt.1 sind Schadenersatzverpflichtungen der gesetzlichen Vertreter des Versicherungsnehmers und sämtlicher in seinem Auftrag für ihn handelnden Personen.

Anhang - Auszug VersVG

Auszug aus dem Versicherungsvertragsgesetz 1958 (VersVG, BGBl. Nr. 2/1959 idF. BGBl. I Nr. 131/2004). (Wiedergabe der in den AHVB und EHVB erwähnten Bestimmungen des Gesetzes.)

§ 6. (1) Ist im Vertrag bestimmt, dass bei Verletzung einer Obliegenheit, die vor dem Eintritt des Versicherungsfalles dem Versicherer gegenüber zu erfüllen ist, der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei sein soll, so tritt die vereinbarte Rechtsfolge nicht ein, wenn die Verletzung als eine unverschuldete anzusehen ist. Der Versicherer kann den Vertrag innerhalb eines Monats, nachdem er von der Verletzung Kenntnis erlangt hat, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, es sei denn, dass die Verletzung als eine unverschuldete anzusehen ist. Kündigt der Versicherer innerhalb eines Monats nicht, so kann er sich auf die vereinbarte Leistungsfreiheit nicht berufen.

§ 6. (1a) Bei der Verletzung einer Obliegenheit, die die dem Versicherungsvertrag zugrunde liegende Äquivalenz zwischen Risiko und Prämie aufrechterhalten soll, tritt die vereinbarte Leistungsfreiheit außerdem nur in dem Verhältnis ein, in dem die vereinbarte hinter der für das höhere Risiko tarifmäßig vorgesehenen Prämie zurückbleibt. Bei der Verletzung von Obliegenheiten zu sonstigen bloßen Meldungen und Anzeigen, die keinen Einfluss auf die Beurteilung des Risikos durch den Versicherer haben, tritt Leistungsfreiheit nur ein, wenn die Obliegenheit vorsätzlich verletzt worden ist.

§ 6. (2) Ist eine Obliegenheit verletzt, die vom Versicherungsnehmer zum Zweck der Verminderung der Gefahr oder der Verhütung einer Erhöhung der Gefahr dem Versicherer gegenüber - unabhängig von der Anwendbarkeit des Abs. 1a - zu erfüllen ist, so kann sich der Versicherer auf die vereinbarte Leistungsfreiheit nicht berufen, wenn die Verletzung keinen Einfluss auf den Eintritt des Versicherungsfalles oder soweit sie keinen Einfluss auf den Umfang der dem Versicherer obliegenden Leistung gehabt hat.

§ 6. (3) Ist die Leistungsfreiheit für den Fall vereinbart, dass eine Obliegenheit verletzt wird, die nach dem Eintritt des Versicherungsfalles dem Versicherer gegenüber zu erfüllen ist, so tritt die vereinbarte Rechtsfolge nicht ein, wenn die Verletzung weder auf Vorsatz noch auf grober Fahrlässigkeit beruht. Wird die Obliegenheit nicht mit dem Vorsatz verletzt, die Leistungspflicht des Versicherers zu beeinflussen oder die Feststellung solcher Umstände zu beeinträchtigen, die erkennbar für die Leistungspflicht des Versicherers bedeutsam sind, so bleibt der Versicherer zur Leistung verpflichtet, soweit die Verletzung weder auf die Feststellung des Versicherungsfalles noch auf die Feststellung oder den Umfang der dem Versicherer obliegenden Leistung Einfluss gehabt hat.

§ 6. (4) Eine Vereinbarung, nach welcher der Versicherer bei Verletzung einer Obliegenheit zum Rücktritt berechtigt sein soll, ist unwirksam.

§ 6. (5) Der Versicherer kann aus einer fahrlässigen Verletzung einer vereinbarten Obliegenheit Rechte nur ableiten, wenn dem Versicherungsnehmer vorher die Versicherungsbedingungen ausgefolgt worden sind oder ihm eine andere Urkunde ausgefolgt worden ist, in der die Obliegenheit mitgeteilt wird.

§ 38. (1) Ist die erste oder einmalige Prämie innerhalb von 14 Tagen nach dem Abschluss des Versicherungsvertrags und nach der Aufforderung zur Prämienzahlung nicht gezahlt, so ist der Versicherer, solange die Zahlung nicht bewirkt ist, berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Es gilt als Rücktritt, wenn der Anspruch auf die Prämie nicht innerhalb dreier Monate vom Fälligkeitstag an gerichtlich geltend gemacht wird.

§ 38. (2) Ist die erste oder einmalige Prämie zur Zeit des Eintritts des Versicherungsfalles und nach Ablauf der Frist des Abs. 1 noch nicht gezahlt, so ist der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei, es sei denn, dass der Versicherungsnehmer an der rechtzeitigen Zahlung der Prämie ohne sein Verschulden verhindert war.

§ 38. (3) Die Aufforderung zur Prämienzahlung hat die im Abs. 1 und 2 vorgesehenen Rechtsfolgen nur, wenn der Versicherer den Versicherungsnehmer dabei auf diese hingewiesen hat.

§ 38. (4) Die Nichtzahlung von Zinsen oder Kosten löst die Rechtsfolgen der Abs. 1 und 2 nicht aus.

§ 39. (1) Wird eine Folgeprämie nicht rechtzeitig gezahlt, so kann der Versicherer dem Versicherungsnehmer auf dessen Kosten schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens zwei Wochen bestimmen; zur Unterzeichnung genügt eine Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift. Dabei sind die Rechtsfolgen anzugeben, die nach Abs. 2 und 3 mit dem Ablauf der Frist verbunden sind. Eine Fristbestimmung, ohne Beachtung dieser Vorschriften, ist unwirksam.

§ 39. (2) Tritt der Versicherungsfall nach dem Ablauf der Frist ein und ist der Versicherungsnehmer zur Zeit des Eintrittes mit der Zahlung der Folgeprämie im Verzug, so ist der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei, es sei denn, dass der Versicherungsnehmer an der rechtzeitigen Zahlung ohne sein Verschulden verhindert war.

§ 39. (3) Der Versicherer kann nach dem Ablauf der Frist das Versicherungsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Versicherungsnehmer mit der Zahlung im Verzug ist. Die Kündigung kann bereits mit der Bestimmung der Zahlungsfrist so verbunden werden, dass sie mit Fristablauf wirksam wird, wenn der Versicherungsnehmer in diesem Zeitpunkt mit der Zahlung im Verzug ist; darauf ist der Versicherungsnehmer bei der Kündigung ausdrücklich aufmerksam zu machen. Die Wirkungen der Kündigung fallen fort, wenn der Versicherungsnehmer innerhalb eines Monats nach der Kündigung oder, falls die Kündigung mit der Fristbestimmung verbunden worden ist, innerhalb eines Monats nach dem Ablauf der Zahlungsfrist die Zahlung nachholt, sofern nicht der Versicherungsfall bereits eingetreten ist.

§ 39. (4) Die Nichtzahlung von Zinsen oder Kosten löst die Rechtsfolgen der Abs. 1 bis 3 nicht aus.

§ 39a. Ist der Versicherungsnehmer bloß mit nicht mehr als 10 vH der Jahresprämie, höchstens aber mit 60 Euro im Verzug, so tritt eine im § 38 oder § 39 vorgesehene Leistungsfreiheit des Versicherers nicht ein.

§ 69. (2) Für die Prämie, welche auf die zur Zeit des Eintrittes laufende Versicherungsperiode entfällt, haften der Veräußerer und der Erwerber zur ungeteilten Hand.

§ 69. (3) Der Versicherer hat die Veräußerung in Ansehung der durch das Versicherungsverhältnis gegen ihn begründeten Forderungen erst dann gegen sich gelten zu lassen, wenn er von ihr Kenntnis erlangt; die Vorschriften der §§ 1394 bis 1396 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches sind entsprechend anzuwenden.

§ 70. (1) Der Versicherer ist berechtigt, dem Erwerber das Versicherungsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn der Versicherer es nicht innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an ausübt, in welchem er von der Veräußerung Kenntnis erlangt hat.

§ 70. (2) Der Erwerber ist berechtigt, das Versicherungsverhältnis zu kündigen; die Kündigung kann nur mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode erfolgen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb ausgeübt wird; hatte der Erwerber von der Versicherung keine Kenntnis, so bleibt das Kündigungsrecht bis zum Ablauf eines Monats von dem Zeitpunkt an bestehen, in welchem der Erwerber von der Versicherung Kenntnis erlangt hat.

§ 70. (3) Wird das Versicherungsverhältnis auf Grund dieser Vorschriften gekündigt, so hat der Veräußerer dem Versicherer die Prämie zu zahlen; der Erwerber haftet in diesen Fällen für die Prämie nicht.

§ 71. (1) Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. Wird die Anzeige weder vom Erwerber noch vom Veräußerer unverzüglich erstattet, so ist der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach dem Zeitpunkt eintritt, in welchem die Anzeige dem Versicherer hätte zugehen müssen.

§ 71. (2) Die Verpflichtung des Versicherers zur Leistung bleibt bestehen, wenn ihm die Veräußerung in dem Zeitpunkt bekannt war, in welchem ihm die Anzeige hätte zugehen müssen, oder wenn die Anzeige nicht vorsätzlich unterlassen worden ist und die Veräußerung keinen Einfluss auf den Eintritt des Versicherungsfalles oder soweit sie keinen Einfluss auf den Umfang der dem Versicherer obliegenden Leistung gehabt hat. Das gleiche gilt, wenn zur Zeit des Eintrittes des Versicherungsfalles die Frist für die Kündigung des Versicherers abgelaufen und eine Kündigung nicht erfolgt ist.