

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Autor:innen	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII

A. Allgemeines zur Haftung

I. Allgemeine Haftungsfragen

1. Haftungssubjekte	3
1.1. Haftung von natürlichen Personen	3
1.2. Haftung von juristischen Personen	5
1.2.1. Haftung einer ARGE	6
1.2.2. Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft	6
2. Gewährleistung	8
2.1. Voraussetzungen	9
2.1.1. Entgeltliches Rechtsgeschäft	10
2.1.2. Mangel	10
2.1.2.1. Sachmangel und Rechtsmangel	11
2.1.2.2. Gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften bei Immobilien	11
2.1.2.3. Offenkundige Mängel	12
2.1.2.4. Vermutung des Zeitpunkts der Mangelhaftigkeit	13
2.1.3. Übergabe	14
2.2. Gewährleistungspflichten	15
2.2.1. Primärbehelfe	15
2.2.2. Sekundärbehelfe	16
2.3. Fristen	18
2.3.1. Gewährleistungsfrist (§ 933 Abs 1 ABGB)	18
2.4. Abwandlung der Gewährleistung	19
2.4.1. Gewährleistungsverzicht	20
2.4.2. Gesetzlicher Ausschluss	21
2.4.3. Garantie	21
3. Schadenersatz	21
3.1. Haftungsvoraussetzungen	23
3.1.1. Schaden	23
3.1.2. Kausalität	25
3.1.2.1. Sonderfälle	25
3.1.2.2. Adäquanztheorie	27

3.1.3.	Rechtswidrigkeit	27
3.1.3.1.	Vertrag	28
3.1.3.2.	Deliktischer Bereich	29
3.1.3.3.	Rechtswidrigkeitszusammenhang	31
3.1.4.	Verschulden	32
3.1.4.1.	Beweislastumkehr gemäß § 1298 ABGB	33
3.1.4.2.	Sorgfaltsmaßstab nach § 1299 ABGB	33
3.1.4.3.	Haftung für fremdes Verhalten	34
3.1.4.3.1.	Zurechnung nach § 1313a ABGB	34
3.1.4.3.2.	Zurechnung nach § 1315 ABGB	36
3.2.	Einwendungen	37
3.2.1.	Verjährung	38
3.2.2.	Rechtmäßiges Alternativverhalten	38
3.2.3.	Mitverschulden und Schadenminderungspflicht gemäß § 1304 ABGB	39
3.2.4.	Ausschluss von Schadenersatzansprüchen	40
4.	Schadenersatz statt Gewährleistung	41
4.1.	Haftungsvoraussetzungen	42
4.2.	Inhalt des Schadenersatzanspruches	43
4.3.	Unterscheidung Mangelschaden und Mangelfolgeschaden	45
4.4.	Verjährung	46

B. Haftung bei der Errichtung einer Immobilie

II. Haftungsfragen bei der Immobilienerrichtung

1.	Einleitung	49
2.	Haftung des Eigentümers/Bauherrn	49
2.1.	Haftung und Risiko des Bauherrn	50
2.2.	Haftungsfalle Dienstbarkeit beim Erwerb von Grundstücken	50
2.3.	Haftung des Bauherrn als Bauträger iSd BTVG	52
2.3.1.	Pflichten des Bauträgers	53
2.3.2.	Haftungsrisiken nach dem BTVG	54
3.	Haftung der bauausführenden Unternehmen	55
3.1.	Haftung für den „Stand der Technik“	55
3.2.	Haftung bei Überschreitung der Gewerbeberechtigung	56
4.	Haftung der planenden Unternehmen	58
4.1.	Haftung für Planungsfehler	58
4.2.	Haftung bei der Erbringung von Leistungen der örtlichen Bauaufsicht	60

C. Haftung bei der Bewirtschaftung einer Immobilie

**III. Verkehrssicherungspflichten
bei der Immobilienbewirtschaftung**

1. Einleitung	65
2. Einführung anhand von konkreten Sachverhaltsbeispielen	65
3. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten	66
3.1. Welche Verkehrssicherungspflichten bestehen?	66
3.1.1. Ingerenzprinzip	67
3.1.2. Verkehrssicherungspflichten im engeren Sinn	67
3.2. Beweislastverteilung, insbesondere vertragliche vs deliktische Haftung	68
3.3. „Übertragung“ von Verkehrssicherungspflichten auf Dritte, insbesondere Auswahl- und Überwachungsverschulden	69
3.3.1. Übertragung der Verkehrssicherungspflichten im deliktischen Bereich	69
3.3.2. Übertragung der Verkehrssicherungspflichten im vertraglichen Bereich	69
3.3.3. Auswahl- und Überwachungsverschulden	70
3.3.3.1. Auswahlverschulden	70
3.3.3.2. Überwachungs- und Instruktionsverschulden	71
3.3.3.3. Sorgfaltsmaßstab	71
3.4. Grenzen der Zulässigkeit eines Ausschlusses von Verkehrssicherungspflichten	72
3.4.1. Ausschluss von Verkehrssicherungspflichten im vertraglichen Bereich	72
3.4.2. Ausschluss von Verkehrssicherungspflichten im deliktischen Bereich	73
3.5. Praxisbeispiele zum Mitverschulden	73
3.5.1. Mitverschulden iSd § 1304 ABGB	73
3.5.2. Erkennbarkeit der Gefahrenquelle	73
3.5.3. Unterlassung von Schutzmaßnahmen des Geschädigten	74
4. Spezielle Verkehrssicherungspflichten	75
4.1. Wegehalterhaftung iSd § 1319a ABGB	75
4.1.1. Gesetzestext	75
4.1.2. Wesensmerkmale und Gesetzeszweck	76
4.1.3. Definition und Fallbeispiele „Weg“	77
4.1.4. Definition und Fallbeispiele „Halter“	77
4.1.5. Definition und Abgrenzung der „Leute“	78

4.1.6.	Haftungseinschränkung auf grobes Verschulden (= Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit)	79
4.1.7.	Beweislastverteilung	80
4.1.8.	Abgrenzung und Konkurrenzen	80
4.2.	Haftungsfragen rund um den Winterdienst iSd § 93 StVO	81
4.2.1.	Gesetzestext (auszugsweise)	81
4.2.2.	Wesensmerkmale und Gesetzeszweck	82
4.2.3.	Definition und Fallbeispiele „Anrainer“	82
4.2.4.	Definition und Fallbeispiele „Gehsteig“ bzw „Gehweg“	83
4.2.5.	Sorgfaltsmaßstab	84
4.2.6.	Pflicht zur Entfernung von Schneewächten oder Eisbildungen	85
4.2.7.	Pflichtenübernahme nach § 93 Abs 5 StVO	85
4.2.8.	Beweislastverteilung	86
4.2.9.	Abgrenzung und Konkurrenzen	87
4.3.	Bauwerkhaftung iSd § 1319 ABGB	87
4.3.1.	Gesetzestext	87
4.3.2.	Wesensmerkmale und Gesetzeszweck	88
4.3.3.	Definition und Fallbeispiele „Gebäude“ bzw „Werk“ und „Einsturz“ bzw „Ablösung“	88
4.3.4.	Analoge Anwendungsfälle	89
4.3.5.	Definition und Fallbeispiele „mangelhafte Beschaffenheit“ und „erforderliche Sorgfalt“	90
4.3.6.	Definition und Fallbeispiele „Besitzer“	91
4.3.7.	Beweislastverteilung	92
4.3.8.	Abgrenzung und Konkurrenzen	92
4.4.	Sonstige sondergesetzliche Regelungen und Normen	93
4.4.1.	Haftung nach § 176 Forstgesetz	93
4.4.2.	Verletzung von Schutzgesetzen	95
4.4.3.	Bedeutung von Normen und sonstigen Standards	96
5.	Conclusio und Falllösung zu den Sachverhaltsbeispielen	97

IV. Haftung in der Immobilienverwaltung

1.	Grundlegendes zur Immobilienverwaltung	99
1.1.	Allgemein	99
1.2.	Der Verwaltungsbegriff	100
1.3.	Selbstverwaltung oder Fremdverwaltung?	101
1.3.1.	Keine Pflicht zur Beauftragung eines Immobilien- verwalters	101
1.3.2.	Selbstverwaltung	102
1.3.3.	Fremdverwaltung	103

1.4. Gewerbliche Immobilienverwaltung	104
1.5. Immobilienverwaltung durch gemeinnützige Bauvereinigungen	106
1.6. Immobilienverwaltung durch Rechtsanwälte	106
2. Rechtsverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Immobilienverwalter	106
2.1. Eigentümergemeinschaft	106
2.2. Die Vertretungsmacht des Immobilienverwalters	107
2.3. Bevollmächtigungsvertrag	108
3. Pflichten des Immobilienverwalters	111
3.1. Geschäftsbesorgungspflicht	111
3.2. Herausgabepflicht	112
3.3. Gehorsamspflicht (Weisungsgebundenheit des Immobilien- verwalters)	112
3.4. Treuepflicht	113
3.5. Pflicht zum autonomen Handeln (ordentliche Verwaltung)	114
3.6. Autonome Vorbereitungshandlungen für außerordentliche Maßnahmen?	115
3.7. Außerordentliche Verwaltung	117
3.8. Pflichtenkatalog nach § 20 WEG	118
4. Der Verwaltungsvertrag	121
4.1. Empfehlenswerte Bestimmungen im Verwaltungsvertrag	121
4.2. Offenlegung des Verwaltungsvertrages	122
4.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	123
4.4. Pflichten nach Auflösung des Verwaltungsvertrages	124
5. Folgen von Pflichtverletzungen	124
5.1. Reduktion des Verwalterhonorars	124
5.2. Schadenersatz	125
5.2.1. Allgemeines	125
5.2.2. Schaden	125
5.2.3. Rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten	126
5.2.3.1. Rechtswidrigkeit	126
5.2.3.2. Verschulden	127
5.2.4. Mitverschulden	128
5.2.5. Haftung für eigenes Verschulden	128
5.2.6. Haftung für fremdes Verschulden	129
5.2.6.1. Gehilfenhaftung	129
5.2.6.2. Haftung für Verträge mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	130

6. Haftungstatbestände in der Immobilienverwaltung	131
6.1. Repräsentantenhaftung	131
6.2. Schutzgesetzverletzungen	132
6.2.1. § 93 Abs 1 Straßenverkehrsordnung (StVO)	133
6.2.2. Bauordnungen	134
6.2.3. Baustellenkoordinationsgesetz (BauKG)	134
6.3. Haftung bei Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	134
6.3.1. Haftung für Gebäudesicherheit (Bauwerkehaftung gemäß § 1319 ABGB)	136
6.3.1.1. Haftungspflicht	136
6.3.1.2. Freibeweis	138
6.3.1.3. Exkurs: Objektsicherheitsüberprüfung nach der ÖNORM B 1300	139
6.3.2. Wegehalterhaftung (§ 1319a ABGB)	141
6.4. Haftung wegen verabsäumter Erlangung von Vorzugspfand- rechten gemäß § 27 Abs 2 WEG	142
7. Maßnahmen zur Haftungsminimierung in der Immobilien- verwaltung	143

**D. Haftungsrisiken bei der
Übertragung einer Immobilie**

V. Haftung des Immobilienmaklers

1. Einleitung	147
2. Rechtsgrundlagen für die Haftung des Immobilienmaklers	147
3. Maklervertrag – Parteien und Dritte	148
4. Pflichten des Maklers	149
4.1. Allgemeine Interessenwahrungspflichten des Maklers	149
4.2. Aufklärungs- und Informationspflichten aufgrund konkreter gesetzlicher Vorgaben	151
4.3. Besondere Aufklärungs- und Informationspflichten nach dem KSchG	152
4.4. Schadenersatzpflicht des Immobilienmaklers	153
4.4.1. Allgemeiner Haftungsmaßstab	153
4.4.2. Keine anwaltliche (bzw steuerrechtliche) Beratungspflicht	155
4.4.3. Schadenersatzanspruch	155
4.4.4. Haftungsbefreiung bzw -minimierung	156

VI. Haftung des Sachverständigen

1. Allgemeines zum Haftungsmaßstab eines Sachverständigen	159
1.1. Haftungsmaßstab nach § 1299 ABGB	159
1.2. Subjektive Kenntnisse des Sachverständigen	160
1.3. Mitverschulden des Vertragspartners	160
1.4. Keine Anspruchsgrundlage	161
2. Sachverständigengutachten	161
2.1. Zivilrechtliches Gerichtsgutachten	161
2.2. Privatgutachten	163
2.3. Widerspruch zwischen Gerichtsgutachten und Privatgutachten	163
3. Zivilrechtliche Haftungsgrundlagen	164
3.1. Haftung gegenüber Prozessparteien für unrichtige Gerichtssachverständigengutachten	164
3.2. (Vertragliche) Haftung eines Privatgutachters	167
3.2.1. Haftung nach § 1300 S 1 ABGB	168
3.2.2. Haftungseinschränkung	168
3.3. Dritthaftung	169
3.3.1. Allgemeines zur Haftungsgrundlage	169
3.3.2. Haftung aus Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	170
3.3.3. Haftung aus Vertrag aufgrund objektiv-rechtlicher Pflichten	171
4. Unrichtige Liegenschaftsbewertung	172
4.1. Liegenschaftsbewertung im Zwangsversteigerungs- verfahren	172
4.1.1. Liegenschaftsbewertung nach dem LBG	173
4.1.2. Haftung des Sachverständigen nach § 141 Abs 5 EO	173
4.2. Unrichtiges Verkehrswertgutachten eines Privatsach- verständigen	175
4.3. Unrichtige Liegenschaftsbewertung des Maklers	175
5. Unrichtiger Energieausweis	176
6. Haftung bei Baufortschrittmeldungen gemäß BTVG	178
6.1. Allgemeines zum BTVG	179
6.2. Sicherung des Erwerbers	179
6.3. Grundbücherliche Sicherstellung mit Ratenzahlungsplan	180
6.3.1. Ratenplan A (§ 10 Abs 2 Z 1 BTVG)	181
6.3.2. Ratenplan B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG)	181

6.3.3.	Feststellung des Baufortschritts	182
6.3.3.1.	Zurückbehaltungsrecht nach § 1052 ABGB	182
6.4.	Haftung des Baufortschrittsprüfers	183
6.4.1.	Unmittelbare Haftung des Baufortschrittsprüfers gegenüber Erwerb- ern	183
6.4.2.	Haftung für unrichtige Baufortschrittmeldung	183
6.4.3.	Haftung für die Verweigerung der Baufortschritts- bestätigung	184
6.4.4.	Persönliche Haftung des Geschäftsführers einer ZT-GmbH	184
6.4.5.	Entzug der Sachverständigeneigenschaft bei unrichtigen Baufortschrittmeldungen	185
6.4.6.	Haftpflichtversicherung des Baufortschritts- prüfers	186
6.5.	Haftung des Treuhänders für die Wahl des Baufortschritts- prüfers	186
7.	Strafrechtliche Haftung von Sachverständigen	187
7.1.	Straftatbestand des § 288 StGB	187
7.1.1.	Falsche Zeugenaussage	188
7.1.2.	Falsche Sachverständigengutachten/-befunde	188
7.2.	Straftatbestand des § 289 StGB	189
7.3.	Straftatbestand § 293 StGB	190
7.3.1.	Erstellung unrichtiger Privatgutachten für Strafverfahren	191
VII. Haftung der rechtsberatenden Berufe		
1.	Übersicht	193
2.	Haftung des Rechtsanwalts als Vertragserrichter und Treuhänder	194
2.1.	Überblick	194
2.2.	Vertragsverhältnis zwischen Rechtsanwalt und Mandant	195
2.3.	Sorgfaltspflicht des Rechtsanwalts als Vertragserrichter	195
2.4.	Sorgfaltspflichten des Rechtsanwalts als Treuhänder	198
2.4.1.	Der Treuhänder	198
2.4.2.	Treuhänder bei BTVG-Verträgen	200
2.4.3.	Haftpflichtversicherung der Treuhandeinrichtung	202
2.5.	Haftung und Substitution	202
2.6.	Form und Höhe des Schadenersatzes	203
2.6.1.	Erhöhter Sorgfalthmaßstab (Sachverständigenhaftung gemäß § 1299 ABGB)	204
2.6.2.	Schadenshöhe	206
2.6.3.	Haftungsminderung	206

VIII. Steuerrechtliche Fragen

1. Einleitung	209
2. Allgemeines und Begrifflichkeiten	209
2.1. Haftung im steuerrechtlichen Verständnis	209
2.2. Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff und relevante Steuern	211
2.3. Unterscheidung außerbetriebliche und betriebliche Immobilien	213
3. Immobilientransaktionen im Privatbereich	216
3.1. Abfuhr und Haftung von Steuern beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien	216
3.1.1. Grunderwerbsteuer	217
3.1.1.1. Bemessungsgrundlage	218
3.1.1.2. Tarif	219
3.1.1.3. Steuerschuldner und Steuerschuld	220
3.1.1.4. Erhebung und Abfuhr der Grunderwerbsteuer	220
3.1.2. Ertragsteuer (ImmoESt)	222
3.1.2.1. Selbstberechnung durch den Parteienvertreter	222
3.1.2.2. Erhebung der Einkommensteuer mittels Veranlagung – besondere Vorauszahlung	226
3.1.2.3. Säumnisfolgen und finanzstrafrechtliche Aspekte	227
3.1.2.4. Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer	228
3.1.2.5. Regelbesteuerungsoption	233
3.1.2.6. Steuerbefreiungen bei Grundstücksveräußerung	234
3.1.2.7. Verlustausgleichsbeschränkungen	240
3.2. Die außerbetriebliche Vermietung und Verpachtung von Immobilien (inklusive Liebhaberei und umsatzsteuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und deren Folgen bei Veräußerung)	240
3.2.1. Einkunftsquelle oder Liebhaberei	241
3.2.2. Überschussermittlung bei Vermietung und Verpachtung	242
3.2.3. Umsatzsteuer bei Vermietung und Verpachtung	245
3.2.3.1. Kleinunternehmerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 27 UStG	246
3.2.3.2. Befreiung der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken für Geschäftszwecke § 6 Abs 1 Z 16 UStG	246
3.2.3.3. Befreiung von Grundstückslieferungen § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG	248

3.2.3.4.	Befreiung aufgrund der Vermietung an ausländische Vertretungsbehörden § 6 Abs 1 Z 6 lit d UStG	248
3.2.3.5.	Steuersatz bei steuerpflichtiger Vermietung	249
3.2.3.6.	Vorsteuerberichtigung	249
4.	Immobilientransaktionen im Betriebsvermögen	250
4.1.	Abfuhr und Haftung von Steuern bei Erwerb und Veräußerung von Immobilien	250
4.2.	Übertragungsformen von Immobilien	254
4.2.1.	Asset Deal	254
4.2.2.	Share Deal	258
4.2.3.	Einlage und Entnahme von Immobilien	262
4.3.	Umgründungen und steueroptimale Rechtsformgestaltung bei Immobilien	265
4.3.1.	Verschmelzung Art I UmgrStG	265
4.3.2.	Umwandlung gemäß Art II UmgrStG	266
4.3.3.	Einbringung gemäß Art III UmgrStG	266
4.3.4.	Zusammenschluss Art IV UmgrStG	267
4.3.5.	Realteilung Art V UmgrStG	267
4.3.6.	Spaltung Art VI UmgrStG	268
4.4.	Steuerliche Aspekte bei der Nutzung von betrieblichen Immobilien sowie daraus resultierende Haftungsrisiken (Fokus auf IC-Gestaltung – verdeckte Gewinnausschüttungen)	268

E. Haftungsminimierung

IX. Gesetzliche und vertragliche Instrumente zur Risikominimierung

1.	Risikominimierung bei der Errichtung einer Immobilie	273
1.1.	Risikominimierung durch gesetzliche oder vertragliche Instrumente	274
1.1.1.	Gesetzliche Instrumente	274
1.1.1.1.	Sicherstellung gemäß § 1170b ABGB	275
1.1.1.2.	Vertragliche Instrumente	281
1.1.2.1.	Kautionsrücklass gemäß Punkt 8.7.1 ÖNORM B 2110	281
1.1.2.2.	Deckungsrücklass (gemäß Punkt 8.7.2 ÖNORM B 2110)	284
1.1.2.3.	Haftungsrücklass	286
1.1.2.4.	Einbehalt wegen Mängeln	287
1.1.3.	Sicherungsmittel	287
1.1.3.1.	Bankgarantie	287
1.1.3.2.	Versicherungsgarantie	288
1.1.3.3.	Pfandrecht	289

X. Immobilienbezogene Versicherungen

1. Allgemeines	291
2. Versicherungsformen	292
2.1. Versicherungen für den Bauherren	292
2.1.1. Bauherrenhaftpflichtversicherung	292
2.1.1.1. Allgemeines	292
2.1.1.2. Gegenstand der Versicherung	293
2.1.1.3. Musterklauseln Bauherrenhaftpflicht	294
2.1.2. Bauwesenversicherung	295
2.1.2.1. Welche Risiken können mit einer Bauwesen-	
versicherung versichert werden?	295
2.1.2.2. Versicherungsnehmer	295
2.1.2.3. Versicherte Sachen	296
2.1.2.4. Leistung auf Erstes Risiko	296
2.1.2.5. Weitere wesentliche Deckungsinhalte der	
Bauwesenversicherung	296
2.1.2.6. Vertragslaufzeit	297
2.1.2.7. Extended Maintenance	298
2.1.2.8. Ausschlüsse des Versicherungsschutzes (Auszug)	298
2.1.2.9. Unterscheidung Sachschaden – Mangel	298
2.1.3. Montageversicherung	299
2.1.3.1. Abgrenzung zwischen Montageversicherung	
und Bauwesenversicherung	299
2.1.3.2. Versicherungsnehmer	299
2.1.3.3. Versicherte Sachen	300
2.1.3.4. Wesentliche Deckungsinhalte der Montage-	
versicherung	300
2.1.3.5. Ausschlüsse des Versicherungsschutzes (Auszug)	300
2.1.4. Betriebsunterbrechungsversicherung	301
2.1.4.1. Allgemeines	301
2.1.4.2. Gegenstand der Versicherung	301
2.1.4.3. Zeichnungspolitik, Schadenabwicklung,	
Obliegenheiten	302
2.1.5. Weitere Versicherungsmöglichkeiten für den	
Bauherren	302
2.1.5.1. Baugesamtversicherung	302
2.1.5.2. ALLRISK-BAU-ABC-Versicherung	303
2.1.5.3. Wesentliche Deckungsinhalte der ALLRISK-BAU-	
ABC-Versicherung	304
2.1.5.3.1. Versicherungsbedingungen	304
2.1.5.3.2. Versicherungssummen und Selbstbehalt	304
2.1.5.3.3. Zeitlicher Geltungsbereich	305

2.2.	Versicherung für Ziviltechniker	306
2.2.1.	Allgemeines	306
2.2.2.	Wesentliche Merkmale einer Planungshaftpflicht- versicherung	306
2.2.3.	Versichertes Risiko	306
2.2.4.	Versicherungsfall	308
2.2.5.	Versicherungssumme	308
2.2.6.	Projektbezogene Planungshaftpflichtversicherung	308
2.3.	Exkurs Pflichthaftpflichtversicherung	309
2.3.1.	Selektive Anordnung von Pflichtversicherungen	309
2.3.2.	Schutzzweck der Pflichtversicherung	309
2.3.2.1.	§ 158c Abs 1 VersVG – Leistungspflicht trotz Leistungsfreiheit	310
2.3.2.2.	§ 158c Abs 2 VersVG – gesetzliche Deckungsfiktion	311
2.3.3.	Pflichtversicherung für Immobilitentreuhänder	311
2.3.4.	Pflichtversicherung für Baumeister	313
2.3.5.	Pflichtversicherung nach dem BTVG	313
2.4.	Versicherungen für Immobilitentreuhänder	314
2.4.1.	Allgemeines	314
2.4.2.	Versichertes Risiko	315
2.4.3.	Versicherungssummen	315
2.4.4.	Aggregate Limit	316
2.4.5.	Selbstbehalt	316
2.4.6.	Zeitlicher Geltungsbereich	316
2.4.7.	Versicherungsschutz	317
2.4.8.	Weitere Deckungserweiterungen im Kurzüberblick	317
2.4.8.1.	Immobilienmakler	318
2.4.8.2.	Immobilienverwalter	318
2.5.	Planende Baumeister	319
2.5.1.	Wesentliche Inhalte der Rahmenvereinbarung für planende Baumeister	319
2.5.1.1.	Versichertes Risiko	319
2.5.1.2.	Versicherungssummen	320
2.5.1.3.	Aggregate Limit	320
2.5.1.4.	Selbstbehalt	320
2.5.1.5.	Zeitlicher Geltungsbereich	320
2.5.1.6.	Weitere Deckungsbestandteile und Versicherungs- schutz	321
2.5.2.	Weitere Versicherungsmärkte	321
2.6.	Versicherungen für ausführende Unternehmen	322
2.6.1.	Allgemeines	322
2.6.2.	StyriaHaft	322

2.7. Exkurs Exzedentenversicherung	323
2.7.1. Following-form-Klausel	323
2.7.2. Drop-down-Klausel	324
2.7.3. Ausschöpfungsklausel	324
2.7.4. Schadenregulierungsklausel	325
2.7.5. Schnittstellenprobleme	325
2.8. Rohbauversicherung	326
2.9. Versicherungen während der Betriebsphase von Immobilien	327
3. Was sollte beim Abschluss von Versicherungen beachtet werden? ...	327
3.1. Versicherungssumme	327
3.2. Selbstbehalt	328
3.3. Kosten	328
3.4. Vertragslaufzeit	328
3.5. Zeitlicher Geltungsbereich	329
3.6. Subsidiarität	329
3.7. Unterversicherungsverzicht	329
3.8. Beweissicherung	329
4. Verhalten im Schadenfall	330
4.1. Versicherungsmeldung	330
4.2. Anerkenntnisverbot und Verjährungsverzicht	330
4.3. Schadenminderung	331
4.4. Reparaturbeginn	331
4.5. Oberstgerichtliche Entscheidungen	331
Stichwortverzeichnis	335