



# HAFTPFLICHT

Die Schadenszenarien der Gebäudereiniger sind genauso vielfällig wie die Dienstleistungsangebote der Branche.

## BETRIEBSHAFTPFLICHT FÜR GEBÄUDEDIENSTLEISTER

# AUF DIE **DECKUNGSSUMMEN** KOMMT ES AN!

Aus Schaden wird man bekanntlich klug. Allerdings sollte der Gebäudedienstleister diesen „Wissenszuwachs“ nicht mit seiner Existenz bezahlen. Daher gilt es genau hinzuschauen: Welche Schäden sind in der Betriebshaftpflicht jeweils in welcher Höhe abgedeckt?

Die Gebäudereinigungsbranche hat sich zu einer vielschichtigen Dienstleistungsindustrie gewandelt. Die Grenzen der klassischen Gebäudereinigung werden ergänzt durch Hausmeisterdienste, Haustechnik, Industriereinigung, Pförtner- und Empfangsservice, Winterdienst, Maschinenreini-

gung, OP-Reinigung, Desinfektion, Catering und vieles mehr.

Neben dem Risikopotential aus dem erweiterten Angebot hat sich auch das Umfeld in den Objekten verändert. Das Reinigungspersonal bewegt sich immer häufiger an Orten mit enormen Wertansammlungen – sei es in modernen Bürokomplexen mit hochwertigem Inventar und wertvoller Technik oder in Industrieanlagen mit teuren Maschinen beziehungsweise Produktionseinrichtungen. Diese Wertekonzentration vervielfacht das Schadenpotential und somit auch das Haftungsrisiko.

Folgendes Beispiel ist keine Fiktion: Es ist ein normaler Morgen und die Reinigungskräfte sind auf der Zielgeraden. Nur noch den Zuschauerraum im Schauspielhaus aufräumen und staubsaugen, dann geht



**Christoph H. Neumann**  
ist spezialisierter Versicherungsmakler für  
Gebäudedienstleister.  
c.neumann@sicherheitshalber.de

Bilder: magele-picture/stock.adobe.com; Sicherheitshalber

es schnell nach Hause, denn es ist ja Weihnachten. Leider ist die Haustechnik nicht vor Ort und die zupackenden Damen machen sich auf die Suche nach dem Lichtschalter in der Technikzentrale der Bühne. Leider kommt es zu einem „Volltreffer“ mit fatalen Folgen. Eine Reinigungskraft löst die Sprinkleranlage der Bühne aus und verursacht einen Gesamtschaden in Höhe von zehn Millionen Euro.

Mit diesem Beispiel wird klar, dass auch nicht gefahrgeneigte Arbeiten zu erheblichen Schäden führen können. Vom Versicherer wird der Fall als klassischer Sachschaden gewertet und – sofern alle Voraussetzungen für eine Regulierung erfüllt sind – auch in Höhe der abgeschlossenen Deckungssumme beglichen. Zehn Millionen Euro für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in der Betriebshaftpflichtversicherung sind dabei Pflicht!

### TÄTIGKEITSSCHÄDEN OFT UNTERVERSICHERT

So weit, so gut – sofern es sich, wie im Beispiel dargestellt, um einen einfachen Sachschaden handelt. Dann greift nämlich die Basisdeckungssumme für Sachschäden aus dem Betriebshaftpflichtversicherungsvertrag. Doch was passiert, wenn der Sachschaden unmittelbar aus der vom Gebäudedienstleister geschuldeten Tätigkeit entsteht?

Man stelle sich etwa vor, dass der Wasserschaden bei der Reinigung der Technikzentrale entstanden wäre. Im Klartext: Beim Abwischen und Abstauben des Schalttaubaus kommt es zum Auslösen der Sprinkleranlage. Wieder keine Arbeit mit offensichtlich hohem Schadenpotential – trotzdem entsteht ein Sachschaden in der gleichen Höhe, sprich, es geht um zehn Millionen Euro.

Wo liegt nun das Problem? In diesem Beispiel führt das Abwischen oder Abstauben zur Änderung der versicherungsvertraglichen Beurteilung des Sachschadens durch den Haftpflichtversicherer. Das bedeutet konkret: Bei der Schadenregulierung greift jetzt die im Vertrag dokumentierte Deckungssumme für sogenannte Tätigkeitsschäden. Und hier kommt es nun auf das „Kleingedruckte“ im Versicherungsvertrag an.

Ein Tätigkeitsschaden ist grundsätzlich dann gegeben, wenn der Sachschaden durch das bewusste und gewollte Einwirken auf eine Sache aus beruflichem Anlass entsteht. Es ist leicht nachvollziehbar, dass es sich somit bei der Mehrzahl der Sachschäden in der Branche versicherungsvertragsrechtlich um Tätigkeitsschäden handelt.

In der Regel begrenzen die Versicherer die Deckungssumme allerdings auf 500.000 Euro, 1.000.000 Euro oder auch 5.000.000 Euro. Das bedeutet: Bei dem Schadenbeispiel würde die begrenzte Deckungssumme nicht ausreichen. Der Gebäudedienstleister haftet jedoch nach dem BGB unbegrenzt; somit kann ein nicht versicherter oder zu gering versicherter Schaden die Existenz bedrohen. Mit anderen Worten: Für Gebäudereiniger ist es wichtig, dass im Versicherungsvertrag eine hohe Deckungssumme für Tätigkeitsschäden dokumentiert ist – auch in diesen Fällen sind zehn Millionen Euro Pflicht.

Die beiden Schadenbeispiele unterstreichen, dass der Gebäudedienstleister grundsätzlich eine umfassende Prüfung der bestehenden Versicherungspolice vornehmen sollte. Im ersten Schritt sind dabei folgende Punkte zu prüfen: ▶

## ZUR ANZEIGE AUF DER TITELSEITE

### 6 Gründe, Whiz zu lieben

1

Whiz fördert eine effiziente Zusammenarbeit mit Ihrem Reinigungspersonal. Whiz reinigt zuverlässig 98 % der programmierten Bodenfläche.

98%

2

Mehr Info hier:

3

Whiz säubert dank Vollflächenreinigung gründlicher als manuelles Staubsaugen. Und das in 50 % der Zeit (500 m<sup>2</sup>/h).

50%

4

Whiz verringert Auswirkungen bei Personalausfall. Er reinigt 100 % der programmierten Fläche und unterstützt so bei Fehlzeiten.

100%

5

+3h  
Mehr Zeit für wichtigere Aufgaben: Whiz schenkt Ihrem Personal mehr als 3 Stunden für 1.500 m<sup>2</sup>.

+3h

6

Whiz bietet enorme Leistung für wenig Geld. Schon ab 16 Euro/Tag im Leasing inklusive Fullservice und Datengebühr.\*

16€

\*Leasinggebühr je nach Modell: 492–526 EUR/Monat, 36 Monate

[www.nextfmrobotics.de/whiz001](http://www.nextfmrobotics.de/whiz001)

rationell reinigen — Juni 2021 61

## SCHÄDEN UND DEREN URSACHEN

**Personenschaden:** Schaden, der die Verletzung, die Gesundheitsschädigung oder sogar den Tod von Personen zur Folge hat.

**Sachschaden:** Beeinträchtigung (Beschädigung, Vernichtung oder Zerstörung) einer Sache bis hin zur völligen Gebrauchsunfähigkeit.

**Tätigkeitsschaden:** Im Versicherungsvertrag gesondert definiert und ein besonderer Sachschaden, der durch die bewusste und gewollte Einwirkung auf die Sache eines Dritten aus gewerblicher/beruflicher Veranlassung entsteht.

**Allmählichkeitsschaden:** Sachschaden, der durch allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit, Gasen und Dämpfen auf die Sache eines Dritten verursacht wird. Er muss im Versicherungsvertrag gesondert deklariert sein.

**Schlüsselschaden:** Kosten, die aus dem Verlust von Schlüsseln Dritter, einer Wiederbeschaffung der Schlüssel und insbesondere einem Austauschkosten der Schließanlage resultieren. Sie gelten nur als versichert, sofern sie im Versicherungsvertrag gesondert aufgeführt sind.

**Umweltschaden:** Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen, Gewässern und Boden.

**Feuerhaftungsschaden:** Schaden, der aus einem Brand resultiert, der vom Gebäudedienstleister schuldhaft verursacht wurde. Der Versicherungsschutz wird separat dokumentiert.

- Sind alle Tätigkeitsbereiche in der Betriebsbeschreibung erfasst?
- Sind Tätigkeitsschäden im Versicherungsvertrag erfasst?
- Sind Allmählichkeitsschäden im Versicherungsvertrag erfasst?
- Sind Schlüsselschäden im Versicherungsvertrag erfasst?
- Unter welchen Umständen entschädigt der Versicherer auch den Neuwert bei Schlüsselschäden/-verlust?
- Sind Asbestschäden mitversichert?
- Werden die Gefahren aus dem „Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz“ (AGG) versichert?
- Sind Umweltschäden nach dem Umwelthaftpflichtgesetz umfassend versichert?
- Besteht eine erweiterte Deckungssumme im Bereich der Feuerhaftung?
- Welche Deckungssummen stehen für die einzelnen Gefahren zur Verfügung?
- Welche Selbstbeteiligung greift bei Bedingungserweiterungen?

### PANDEMIE BIRGT WOMÖGLICH WEITERE RISIKEN

Auch die Covid-19-Pandemie setzt den Gebäudedienstleistern zu. Denn es ist noch nicht ausgemacht, ob ein mangelhaftes Hygienekonzept des Dienstleisters zu Regressansprüchen von Mitarbeitern, Krankenkassen, Berufsgenossenschaften oder auch dritten Personen führen kann, die sich durch das Handeln oder ein Unterlassen des Gebäudedienstleisters in ihrer Gesundheit beeinträchtigt fühlen und Schadenersatzansprüche anmelden.

Zur Existenzsicherung sollte der Dienstleister seinen Versicherungsvertrag dementsprechend an das weiter gestiegene Gefahrenpotential anpassen und ausreichend hohe Deckungssummen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden absichern. Hierbei ist auch ein besonderes Augenmerk auf die speziellen Deckungserweiterungen zu legen: Insbesondere die Erweiterungen mit ihren häufig limitierten Deckungssummen tragen häufig zum Ärger im Schadenfall bei und können erhebliche Kosten oder Zuzahlungen des Versicherungsnehmers nach sich ziehen.

Die folgenden Summen stellen aus heutiger Sicht die Mindestanforderung dar. Die Aufzählung ist nur ein kurzer Auszug – in jedem Fall sollte der Dienstleister bei der Prüfung einen Fachmann involvieren:

- 10.000.000 Euro für Personen-, Sach- und Vermögensschäden,
  - 10.000.000 Euro für Bearbeitungs- und Tätigkeitsschäden,
  - 10.000.000 Euro für Obhutsschäden,
  - 10.000.000 Euro für Schlüsselschäden,
  - 100.000 Euro für Schlüsselschäden zum Neuwert,
  - 10.000.000 Euro für Mietsachschäden an Gebäuden und Räumen,
  - 5.000.000 Euro für Umwelthaftpflicht-Basisdeckung.
- Konventionelle Haftpflichtversicherungsverträge, die nur die üblichen Risiken aus einfachen Personen-, Sach- und Vermögensschäden versichern, sind für Gebäudedienstleister äußerst gefährlich. Die marktüblichen Vertragsangebote benötigen vielmehr umfassende Bedingungserweiterungen, damit der abgeschlossene Vertrag den vielen Facetten des Leistungsspektrums eines Gebäudedienstleisters gerecht wird. Diese Bedingungserweiterungen und eine stets aktuell zu haltende Betriebsbeschreibung müssen vor Eintritt des Schadenfalls im Vertrag dokumentiert sein, ansonsten besteht kein Versicherungsschutz. Zusammenfassen lässt sich festhalten: Sinnvolles Risikomanagement steht am Anfang und sollte nicht erst im Schadenfall beginnen. Denn dann ist es meistens zu spät zum Handeln und das Unternehmen steht möglicherweise vor der Insolvenz. ■

**Christoph H. Neumann**

guenter.herkommer@holzmann-medien.de