



Eine unverschlossene Eingangstür und schon haben Diebe leichtes Spiel. Nun stellt sich die Frage: Wer übernimmt den entstandenen Schaden?

## SCHLIEßDIENSTE NACH ABSCHLUSS DER REINIGUNGSARBEITEN

# EINE HAFTUNGSRECHTLICHE FALLGRUBE

Häufig erhält das Reinigungspersonal Schlüsselgewalt über das betreute Objekt. Wie ist der Dienstleister abgesichert, wenn am nächsten Morgen das Büro des Kunden ausgeräumt ist?

Die Tätigkeiten der Gebäudedienstleister stehen nicht immer unter der dauerhaften Mitwirkung des Auftraggebers. Viele Leistungen werden außerhalb der Öffnungs-, Produktions- und Bürozeiten erbracht. Aus diesem Grund sind die Reinigungskräfte häufig die Ersten oder die Letzten im Objekt. Man könnte

mitunter sagen: Sie arbeiten „im Verborgenen“. Damit die Dienstleister die Objekte auf Hochglanz bringen können, erhalten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht selten privilegierten und eigenständigen Zugang zu den Betriebsstätten der Auftraggeber. Die Risiken aus dieser Vertrauensstellung werden regelmäßig von den Gebäudereinigungsunternehmen unterschätzt und sind üblicherweise im Rahmen der Betriebschaftspflicht nicht mitversichert.



### Christoph H. Neumann

ist spezialisierter Versicherungsmakler  
für Gebäudedienstleister.  
c.neumann@sicherheitshalber.de

### EIN SCHADENBEISPIEL

Es ist Samstag und der Dienstleister soll die Fensterreinigung bei seinem Kunden durchführen. Es läuft wie immer: Der Gebäudereiniger hat den Schlüssel zum Objekt, es ist ein Routineauftrag. Nach Abschluss ihrer Arbeit verlassen die Reinigungskräfte das Büro

und schließen die Räumlichkeiten ordnungsgemäß ab. Am Montag gegen 8.30 Uhr wird der Geschäftsführer darüber informiert, dass am Wochenende mehrere Gegenstände, PCs und Notebooks gestohlen wurden. Zunächst geht man von einem Einbruchdiebstahl aus und der Auftraggeber meldet den Schaden seiner Inventarversicherung. Im Rahmen der kriminaltechnischen Untersuchung werden keine Einbruchspuren an der Eingangstür oder an den Fenstern festgestellt. Der Inventarversicherer des Auftraggebers lehnt eine Regulierung ab.

Vier Wochen später wird der Gebäudedienstleister von seinem Auftraggeber in Haftung genommen. Letzterer fordert in seinem Anschreiben einen Schadenersatz in Höhe von 10.000 Euro. Die Begründung ist relativ einfach: Der Gebäudedienstleister hat nach Einschätzung des Auftraggebers die Eingangstür nicht richtig verschlossen und die Diebe konnten ungehindert eindringen.

Der Gebäudedienstleister meldet den Schaden seinem Haftpflichtversicherer und bittet um Haftungsprüfung und Schadensbearbeitung. Der Versicherer lehnt die Auseinandersetzung mit dem Schaden ab und verweigert den Versicherungsschutz, da das Abhandeln von Sachen generell nicht mitversichert ist.

Neben dem generellen Ausschlussatbestand greift auch noch der Grundsatz, dass die Erfüllungsleistungen grundsätzlich nicht mitversichert sind. Der Versicherer möchte das unternehmerische Risiko nicht zeichnen. Mit der Übernahme des Schließdienstes hat der Gebäudedienstleister eine vertragliche Nebenleistung zu erbringen und diese Nebentätigkeit ist dem unternehmerischen Risiko zuzuschreiben.

Ergebnis ist: Mit der Deckungsablehnung verliert der Gebäudedienstleister seinen kompletten Versicherungsschutz. Der Versicherer prüft nicht die Haftung, tritt nicht in die Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche ein und übernimmt auch keinen Schadensausgleich. Diese Situation ist für den Gebäudedienstleister sehr unbefriedigend, da er sich nun direkt mit seinem Anspruchsteller auseinandersetzen muss und nicht auf die Expertise des Haftpflichtversicherers zurückgreifen kann.

### „KUNSTGRIFF“ ALS LÖSUNGSMÖGLICHKEIT

Damit man diese Tätigkeit sinnvoll in die Betriebshaftpflichtversicherung des Gebäudedienstleisters einbinden kann, ist ein versicherungstechnischer Kunstgriff anzuwenden. Aus dem Bewachungsgewerbe kennt man die Klausel des Abhandeln von bewachten Sachen. Diese Klausel sollte man an die Bedürfnisse des Gebäudereinigers anpassen.

Der Versicherer muss die Klausel auf die Nebentätigkeit abstellen und das Bedingungsnetz erweitern. Die Erweiterung könnte wie folgt lauten: „Eingeschlossen ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers wegen Abhandeln von Sachen, sofern das Abhandeln der Sachen nachweislich aus

der versehentlichen unterlassenen Herstellung der Schließsicherheit nach Abschluss der Reinigungsarbeiten resultiert.“ Die genaue Formulierung sollte mit dem Versicherer abgestimmt werden, denn auch bei dieser Klausel kommt es auf die Details an.

Grundsätzlich lässt sich festhalten: Die vertragliche Übernahme von Schließaktivitäten im Rahmen des Reinigungsvertrages ist eine haftungsrechtliche Fallgrube, denn die Betriebshaftpflichtversicherer schließen in der Regel den Versicherungsschutz im Rahmen des unternehmerischen Risikos oder im Rahmen des Abhandeln von Sachen aus.

Dem Gebäudedienstleister ist daher anzuraten, eine Erweiterung für das Abhandeln von Sachen aufgrund unterlassener Schließaktivität nach Abschluss des Reinigungsauftrages in den Betriebshaftpflichtvertrag zu integrieren. Die Deckungssummen sind jeweils von Fall zu Fall zu bestimmen. Zu empfehlen ist mindestens eine Deckungssumme in Höhe von 100.000 Euro.

Mit der Klausel erhält der Gebäudedienstleister die komplette Versicherungsleistung seiner Haftpflichtversicherung. Der Versicherer prüft die Haftungslage im Einzelfall und reguliert die berechtigten Ansprüche. Unberechtigte Ansprüche werden vom Risikoträger abgewehrt. Der Versicherer trägt bei der Abwehr von unberechtigten Ansprüchen das Prozessrisiko und stellt den Gebäudereiniger von den Gesamtkosten einer Klageerwidmung frei.

Das Beispiel zeigt einmal mehr: Die kontinuierliche Überprüfung der Tätigkeiten und Nebentätigkeiten im Abgleich mit den Deckungsinhalten der Betriebshaftpflichtversicherung sind wichtige Bausteine eines dynamischen und kontinuierlichen Risikomanagements. ■

**Christoph H. Neumann**

guenter.herkommer@holzmann-medien.de

WIR GEBEN AUCH IN 2022 DEN VIREN WENIG CHANCE

WWW.MUELLER-HYGIENE.DE  
02234 92 86 30

IHR HYGIENE PARTNER  
HÄNDEWASCHEN HÄLT GESUND -

MÜLLER  
PROFESSIONELLE FÜR UNTERNEHMEN

Ihr Preis-Leistungspartner für Hygienebedarf

- HYGIENEPAPIERE
- PUTZTÜCHER
- SPENDEKISTEN
- MÜLLSÄCKE
- SERVETTEN
- KOPFPAPIERE

PROFESSIONELL · PERSÖNLICH · PREISLEISTUNGSSTARK