

# HAFTPFLICHTRISIKEN FÜR HAUSVERWALTER UND FACILITY MANAGER

Die Mehrheit der Hausverwalter und Facility Manager sind nach Schätzung von Hiscox-Experten nicht ausreichend gegen Haftungsansprüche versichert. Ein sich verändernder Immobilienmarkt und die zunehmend aufgeklärten Eigentümer stellen die Hausverwalter und Facility Manager vor immer gravierendere Haftungsprobleme. Zieht ein Eigentümer zum Beispiel seinen Hausverwalter für das Verjährenlassen von Mietforderungen zur Verantwortung, kann der Anspruch leicht im fünfstelligen Bereich liegen. Diese Broschüre soll Ihnen zeigen, wie selbst kleine Fehler hohe Schadenersatzansprüche nach sich ziehen können.



  
HISCOX

Hiscox versichert Risiken, mit denen Hausverwalter und Facility Manager konfrontiert sind. Mehr als 15 Jahre Erfahrung innerhalb der Branche machen Hiscox zum geschätzten Partner. Unser ausgezeichnete Versicherungsschutz sorgt in Verbindung mit unserer beispiellosen Schadenbearbeitung dafür, dass Sie für die Fallstricke Ihrer Branche gewappnet sind.

### **Schadenbeispiele**

#### **Kleine Lampe, große Auswirkung**

Die Mieter eines Mehrfamilienhauses beschwerten sich schon längere Zeit bei der zuständigen Hausverwaltung über eine defekte Glühbirne im Hausflur. Es kam, wie es kommen musste: Ein Mieter stürzte bei völliger Dunkelheit auf der Treppe, verletzte sich und verklagte seinen Vermieter auf Schadenersatz. Der Vermieter nahm daraufhin den Hausverwalter in Regress.

Schadenhöhe: € 60.000

#### **Unwissenheit schützt vor Schadenersatz nicht**

Ein Mitarbeiter einer Hausverwaltungsfirma verwendet Mietverträge eines Konkurrenten als Vorlage für Mietverträge seiner Firma. Lediglich die Kopfzeile, die Adresse und der Ansprechpartner im Haus werden ausgetauscht. Der Mitarbeiter handelt ohne böse Absicht, verletzt aber durch sein Handeln ein Urheberrecht.

Schadenhöhe: € 25.000

## **Doppelabschluss eines Mietvertrags**

Der Hausverwalter einiger Luxus-Mietimmobilien vermietete eine 200-qm-Traumwohnung. Ihm unterlief ein folgenschwerer Fehler, denn er schloss den Mietvertrag für diese Wohnung gleich zweimal ab. Beide Mieter bestehen aber auf der Erfüllung des Mietvertrages. Nach zweijährigem und teurem Rechtsstreit verzichtet eine der Parteien auf die Wohnung, da eine gleichwertige Wohnung gefunden wurde. Der monatliche Mehrbetrag der Miete soll als Schadenersatz drei Jahre lang vom Hausverwalter ausgeglichen werden.

Schadenhöhe: € 200.000

## **Beschwerden nach Renovierungsmaßnahmen**

Die Fassade eines großen Mehrfamilienhauses soll laut Eigentümerversammlung neu gestrichen werden. Der Hausverwalter wird beauftragt eine adäquate Farbvariante zu wählen. Die Eigentümer staunen nicht schlecht, als die Fassade in Ocker neu erstrahlt. Sie beschwerten sich und klagen gegen den Hausverwalter, da dieser den Fehler nicht einsieht und für die erneute Renovierung nicht aufkommen will. Nicht nur das Gericht gibt den Eigentümern Recht, sondern auch die Stadt, die die Außenfassade als nicht in die Umgebung passend einstuft.

Schadenhöhe: € 83.000

## **Versäumnis der Mieterhöhung**

Die Miete von 1.360 Mieteinheiten sollte aufgrund eines Inflationsausgleichs um 3 % erhöht werden. Der Hausverwalter, der für den Einzug der Miete verantwortlich ist, vergisst die Erhöhung fünf Monate lang durchzusetzen. Der Fehler fällt so spät auf, dass eine vertragliche Frist zur Erhöhung der Miete bereits abgelaufen ist. Eine Mieterhöhung kann erst im nächsten Jahr wirksam werden. Der Hausverwalter sieht seinen Fehler sofort ein und meldet seiner Versicherung, die er für solche Fälle abgeschlossen hat, den Schadenersatzanspruch.

Schadenhöhe: € 223.000



## Weitverbreitete Irrtümer - sind Sie sicher, dass Sie nicht in diese Fallen tappen?

Die enge Zusammenarbeit mit Hausverwaltern und Facility Managern in den letzten 15 Jahren hat uns gezeigt, dass einige gefährliche, weitverbreitete Irrtümer existieren. Zu Ihrer Sicherheit haben wir die fünf häufigsten hier zusammengestellt. Werfen Sie mal einen Blick darauf. Kommen Ihnen einige bekannt vor?

*„Ich hafte nicht, weil ich umfassende Haftungsbegrenzungen vereinbart habe!“*

FALSCH. Das AGB-Recht steht dem häufig im Wege.

*„Ich bin ausreichend versichert, weil meine Betriebs-Haftpflichtversicherung Personen-, Sach- und Vermögensschäden umfasst!“*

FALSCH. Die Allgemeinen Haftpflicht-Bedingungen (AHB) schließen den Versicherungsschutz für Vermögensschäden bei Dienstleistungen weitgehend aus.

*„Ich habe kein Problem, ich hatte noch nie Ansprüche von Kunden!“*

FALSCH. Die Klagebereitschaft hat sich geändert, und auch wenn Sie bisher gute Erfahrungen gemacht haben, ist das keine Gewähr für die Zukunft.

*„Mit einem Dienstleistungsvertrag hat man kein Risiko!“*

FALSCH. Zum einen besteht auch bei Dienstleistungsverträgen eine Haftung, zum anderen ist die Grenze zum Werkvertrag fließend.

*„Mein Auftraggeber kann einen Schaden ohnehin nicht nachweisen!“*

FALSCH. Die Beweisführung kann durch die Verwendung von Vergleichswerten aus der Vergangenheit ohne Weiteres geführt werden.

## So kann die Berufs-Haftpflichtversicherung helfen

Mit einer Berufs-Haftpflichtversicherung von Hiscox sichern Sie sich mehr als nur finanzielle Hilfe, wenn es einmal Ärger gibt. Eine erstklassige Versicherung schützt Sie durch:

- Einen auf die spezifischen Haftungsrisiken der Branche zugeschnittenen Versicherungsschutz,
- Weltweiten Versicherungsschutz, wenn gewünscht,
- Versicherungsschutz für gesetzliche Haftpflichtansprüche, wie zum Beispiel Ansprüche wegen entgangenen Gewinns oder der Verletzung von Persönlichkeitsrechten,
- Versicherungsschutz für Verzugsschäden,
- Versicherungsschutz für die Verletzung gewerblicher Schutz- und Urheberrechte,
- Erstklassigen Schadenservice sowie Unterstützung durch ein nationales und internationales Expertennetzwerk.

## Über Hiscox

Als einer der ersten Versicherer setzt Hiscox auf spezielle Policen für einzelne Berufe. Wie die Berufe und Branchen (von Medien über IT bis hin zur Unternehmensberatung), so unterscheiden sich auch die Risiken. Unternehmen überall auf der Welt vertrauen auf unsere Produkte und Serviceleistungen. Neben Berufs-Haftpflichtversicherungen bieten wir auch D&O- und K&R-Versicherungen (für Entführung und Erpressung) sowie Versicherungsschutz für Kunst und vermögende Privatkunden.

## Die nächsten Schritte

Diese Broschüre fasst die häufigsten Haftpflichtrisiken zusammen, mit denen Hausverwalter und Facility Manager rechnen müssen. Für eine ausführliche Beratung und mehr Informationen über eine maßgeschneiderte Versicherung wenden Sie sich bitte an Ihren Versicherungsvermittler oder besuchen Sie uns unter [www.hiscox.de](http://www.hiscox.de).

**Ich bin gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner:**

**Marko Müllenholz**

**Telefon: 02244-876649**

**Mobil: 01520-9436381**

**Email: [marko@muellenholz.com](mailto:marko@muellenholz.com)**

**Web: [www.muellenholz.com](http://www.muellenholz.com)**

  
**HISCOX**

Arnulfstraße 31, D-80636 München

**T** +49 (0)89 545801 100

**F** +49 (0)89 545801 199

**E** [hiscox.info@hiscox.de](mailto:hiscox.info@hiscox.de)

**I** [www.hiscox.de](http://www.hiscox.de)

