

Haftungsfalle **Wasserschaden**

Kommt es in einem Gebäude zum Wasserschaden, ruft der Immobilienverwalter einen Fachbetrieb. Was er in diesem Moment noch nicht ahnt: Mit seinem Anruf geht er ein erhebliches Haftungsrisiko ein. Doch er kann Vorsorge treffen.

Auf den ersten Blick recht einfach: Ein Mieter meldet einen Wasserschaden, da ruft man als Immobilienverwalter schnell einen Fachbetrieb. Alles Weitere ist Sache des Eigentümers und der Versicherung. Wenn da nicht eine Kleinigkeit zu beachten wäre: Was passiert, wenn der Fachbetrieb eine Leistung mangelhaft ausführt, das Gebäude womöglich wegen Pilzsporen und Bakterien in der Luft geschlossen werden muss? In diesem Fall gerät der Immobilienverwalter in die direkte Werkvertragshaftung und die Versicherung wird sich an ihn wenden, um sich weitgehend schadlos zu halten.



Das hat seinen Grund, denn vor Gericht gilt der Immobilienverwalter als Fachmann und nicht als Laie, zumindest wenn es um Wasserschäden und ähnliche Probleme in Gebäuden geht. Wasserschäden sind keine Besonderheit, alle 16 Jahre trifft es laut dem Gesamtverband der Versicherer (GDV) statistisch jede Immobilie in Deutschland. Folglich handelt es sich bei der Beauftragung eines Sanierungsfachbetriebes durch den Immobilienverwalter um einen Vertrag zwischen Fachleuten.

Der gerufene Fachbetrieb wird die Dinge erledigen, die ihm der Verwalter nennt, sozusagen als Teilgewerke. Es ist allerdings zunächst damit zu rechnen, dass dieser die Haftung zur mangelfreien Gesamtleistung nicht übernimmt, weil viele Fachbetriebe noch immer nicht alle Teilgewerke beherrschen, zuweilen Sub-Unternehmer engagieren. Beherrscht er sie, insbesondere das gefährliche Terrain der Mykologie, wird es in der Regel teuer. Deshalb raten Sachversicherer leider immer wieder von der Beauftragung solcher Qualitätsbetrieben ab. Der Immo-

lienvverwalter tapp so rasch in die Mithaftungsfalle.

| Große Risiken bei Billiglösungen

Das Haftungsrisiko für den Immobilienverwalter ist bei unsachgemäß ausgeführten Lösungen beträchtlich. Vermeiden kann man das mit der Beauftragung eines Fachbetriebs.

Wie aber findet man einen Fachbetrieb, der die Behandlung von Wasserschäden vollumfänglich beherrscht? Eine verlässliche Möglichkeit ist es, die Fragen in der Checkbox beantworten zu lassen. Die Antworten sollte der Betrieb mit Nachweisen, Urkunden und Zertifikaten belegen. Ist die Entscheidung für einen Fachbetrieb gefallen, lässt sich vertraglich die Mithaftung des Verwalters ausschließen; Aufträge sind dann als „ungesteuerte Vorgänge“ zu behandeln. Um bei diesem schwierigen Thema die notwendigen Kenntnisse zu erlangen, empfiehlt sich die Teilnahme an entsprechenden Fachkursen. Infos findet man unter immobilienschadensservice.de

Checkbox

Diese Fragen sollte ein kompetenter Fachbetrieb für Wasserschäden durchgängig mit JA beantworten:

- Ist der Fachbetrieb nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert?
- Sind die Projekt- oder Einsatzleiter auf das LW-Schadenmanagement zertifiziert?
- Sind diese Zertifizierungen aktuell noch gültig (Laufzeiten maximal 3 Jahre)?
- Erfolgen alle Leistungen gemäß der VdS 3151 (Verband der Sachversicherer)?
- Kann der Fachbetrieb Hygieneuntersuchungen selbst vornehmen?
- Liegt die fachliche Qualifikation zur Haustechnik (SHK) vor?
- Kann zu allen Gewerken die volle Werkvertragshaftung bestätigt werden?
- Ist der Immobilienverwalter als Auftraggeber generell aus der Haftung?



Der Autor

Lothar F. Droste ist Vorstand der Deutsche Gütegemeinschaft Immobilienschadensservice AG