

■ Der Sachverständige im Bauwesen – Neue Herausforderungen und komplexere Risiken – Wie sich Bausachverständige richtig absichern

Die Aufgaben von Sachverständigen werden vielfältiger und umfassender. Wenn die Verantwortung wächst, steigen auch die Risiken. Ein fehlerhaftes Gutachten kann weitreichende Folgen haben. Eine Berufshaft- beziehungsweise Vermögensschadenhaftpflicht kann vor Schadensersatzansprüchen schützen.

Was die Berufshaftpflichtversicherung enthält

Grundsätzlich sollte eine umfangreiche Berufshaftpflicht einen Versicherungsschutz für Personen-, Sach- und Vermögensschäden gewähren. Der Vermögensschaden hat hierbei die höchste Priorität.

Beispiel:

Ein Sachverständiger soll einen Schimmelschaden beurteilen. Er verfasst hierzu ein Gutachten und spricht Empfehlungen aus, wie der Schaden beseitigt werden kann. Der Auftraggeber lässt auf Grundlage des Gutachtens eine Sanierung durchführen. Wie sich später herausstellte, war das Gutachten fehlerhaft und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme trat der Schimmelschaden erneut auf. Die Sanierung muss noch einmal durchgeführt werden. Dem Auftraggeber entstehen Mehrkosten in Höhe von 20.000 €. Diese fordert er vom Sachverständigen zurück. Wenn der Auftraggeber einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Sachverständigen geltend macht, muss der zuständige Berufshaftpflicht-Versicherer schnell darüber informiert werden. Der Versicherer hat jetzt die Aufgabe, den Anspruch zu prüfen und gegebenenfalls abzuwehren. Eine Schadensabwehr ist eine Art »passiver Rechtsschutz« für den Versicherungsnehmer und enthält auch die Streitigkeiten vor Gericht. Ist der Schaden versichert und der Anspruch gerechtfertigt, so wird der Versicherer im Rahmen der vereinbarten Deckungssummen (Versicherungssummen) entschädigen.

Die Sach- oder Personenschäden werden in der Praxis seltener auftreten, sollten aber trotzdem abgesichert werden. Bitte beachten sie, dass bei einer reinen Vermögensschadenhaftpflicht die Personen und Sachschäden nicht versichert sind!

Versicherungssumme zu gering – was gilt es zu beachten?

Bei der Berufshaftpflichtversicherung existiert das so genannte Verstoßprinzip. In

der Praxis hat dies folgende Bedeutung: Ein Sachverständiger hat seit dem 01.01.2000 eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 100.000 € für den Vermögensschaden. Die Auftragslage ist gut und die zu beurteilenden Schadenssummen an den Bauwerken werden immer höher. Dadurch erhöhen sich auch die möglichen Haftungssummen für den Gutachter. Aus diesem Grund vereinbart er mit seinem Versicherer ab dem 01.01.2005 eine Summenerhöhung für den Vermögensschaden auf 250.000 €. Im Jahr 2006 macht ein ehemaliger Auftraggeber einen Anspruch in Höhe von 130.000 € gegenüber dem Gutachter geltend. Der Grund: ein fehlerhaftes Gutachten aus dem Jahr 2003. Zu diesem Zeitpunkt (Verstoßzeitpunkt) galt eine Versicherungssumme in Höhe von 100.000 €. Auch wenn die aktuelle Versicherungssumme wesentlich höher ist, wird der Versicherer den Schaden bis maximal 100.000 € regulieren. Die restlichen 30.000 € muss der Gutachter gegebenenfalls aus eigener Tasche zahlen.

Dem Sachverständigen muss bewusst sein, dass er in unbegrenzter Höhe für seine Schäden haftet. Wenn die Forderung des Geschädigten über dem Wert der Versicherungssumme liegt, kommt der Sachverständige mit seinem Privatvermögen für die Differenz auf!

Wie kann eine bestehende Versicherung geprüft werden?

In der Versicherungspolice muss auf jeden Fall die exakte Bezeichnung der Tätigkeit aufgeführt sein. Wer als Bausachverständiger tätig ist, muss die Bezeichnung in der Police finden. So ist zum Beispiel die Bezeichnung **Sachverständiger** zu allgemein. Es sollte unbedingt das jeweilige Sachgebiet ergänzt werden.

Ein weiterer, wichtiger Vertragsbestandteil sind die Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR). Erfahrungsgemäß handelt es sich um die BBR für Architekten und Ingenieure. Das ist notwendig, da der Bausachverständige an einem »Bauwerk tätig wird« und somit den selben Versicherungsumfang wie ein Bauingenieur benötigt. In den BBR muss der Einschluss des Vermögensschadens zu finden sein. Erfahrungsgemäß ist in diesem Zusammenhang der Schaden am Objekt, beziehungsweise am Bauwerk

mit aufgeführt. Diese Informationen werden Sie in der Regel auf der ersten Seite der BBR nachlesen können.

Weiterhin sollten Sie den Abschnitt »Ausschlüsse« genau durchlesen. In der Praxis findet man hier mitunter Formulierungen wie: »ausgeschlossen vom Versicherungsschutz sind planerische und gutachterliche Stellungnahmen, Empfehlungen, beratende Tätigkeiten« und so weiter. Solche Aufzählungen findet man häufig bei Sachverständigen zur Grundstücks- und Immobilienbewertung. Falls diese Sachverständigen ebenfalls Stellungnahmen zu Bauwerksschäden abgeben, dürfen die vorgenannten Ausschlüsse nicht in den Bedingungen stehen!

In diesem Zusammenhang gilt: keine Angst vor dem Kleingedruckten. Um sicher zu sein, dass die mündlichen Ausführungen des Versicherungsvermittlers auch in Schriftform im Vertrag zu finden sind, lassen sie sich die Formulierungen einfach zeigen. Zusammengefasst und ergänzend sollten sie folgende Punkte bei der Versicherung prüfen.

- Welcher Begriff steht in der Police: Berufs- oder Betriebshaftpflicht?
- Wie hoch ist die Selbstbeteiligung im Bereich der Vermögensschäden?
- Ist die Versicherungssumme für Vermögensschäden ausreichend?
- Ist der Schaden am Bauwerk versichert?
- Wie lautet die Tätigkeitsbeschreibung/Betriebscharakter in der Police? Werden die eigenen Tätigkeiten damit abgedeckt?
- Ist der Bürobetrieb, das so genannte Betriebsstättenrisiko inkl. Mietsachschäden versichert?
- Welche »Ausschlüsse« sind in den BBR formuliert?

*Dipl. Kfm. (FH) Daniel Mauss,
Gerling Vertrieb Deutschland GmbH,
spezialisiert auf den Versicherungsschutz
für Freiberufler, Tel. 03 64 58/479 19,
E-Mail: daniel.mauss@gerling.de*

