

Faire Haftungsregelungen in Fondsvehikeln

Nicht nur im Straßenverkehr unterliegt der Begriff „Fairness“ individueller Anschauung. Und in der Tat müssen die an einem Fonds Beteiligten sich wie Verkehrsteilnehmer in einem Kreisverkehr vorsichtig einfädeln. Um- und Rücksicht sind gefragt, denn wenn es dann doch einmal knallt, gestaltet sich die Beweisaufnahme schwierig.

Die Verkehrs-Kolonne

Am Kreisverkehr treffen sich häufig die Gleichen, aber ohne festgelegte Reihenfolge ihrer Einfahrt. Lieber keinen toten Sichtwinkel riskieren und den Schulterblick nicht vergessen, denn Unterschiede im Verkehrsfluss ergeben sich verkehrsdynamisch. Der Anleger verlässt sich – grundsätzlich – auf die ihn befördernde autonome Fahrtechnologie seines Fahrzeugs. Dann gelten auch spezifische Vorfahrtsregeln. Bei vollintegrierten KVG oder Service-KVG genießt manchmal der Manager Vorfahrt, bei einer (Investoren-) Master-KVG wird zuerst der Anleger rein gewunken. Das eine ist genauso recht wie das andere, aber im Sinne des Rücksichtnahmegebots sollte man sich darauf einstellen können.

Die Karambolage

Glücklicherweise führen die meisten Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs nicht ohne weiteres zu Unfällen; passive und aktive Sicherheitssysteme arbeiten geräuschlos im Hintergrund. Schließlich unterliegen die Immobilien-Manager der Kontrolle der KVG. Und der Investor, jedenfalls gerne im deutschen Straßenraum, deaktiviert gerne den Autopiloten und legt den Fahrerlebnisschalter freudig um. Dann gibt er die Strecke vor. Ein sich wider Erwarten ereignender Auffahrunfall, stellt sich allerdings dann als unschöne Massen-Karambolage dar, zumal in die ungesicherte Unfallstelle auch noch der Property Manager reinkrachen kann. Der die Kolonne anführende Anleger wird sich nicht als Unfallverursacher führen lassen wollen, da er nur den anderen den Weg vorgefahren ist. Schließlich ist aus seiner Sicht die KVG selbstständig verantwortlich, Richtgeschwindigkeit und gebotenen Abstand zu halten. Und was ist mit dem Immobilien-Manager, der in die KVG aufgefahren war und sie damit erst auf den Anleger geschoben hat? Gilt hier denn, wer auffährt, hat Schuld? Gegenüber dem Anleger dürfte bei einem vollintegrierten Haus ohnehin von Halterhaftung auszu-

gehen sein, im Plattformgeschäft einer Service- oder Master-KVG stellt sich die Frage nach dem Verursacher. Fragen beginnen mitunter technisch zu werden, was das Sachverständigen-Gutachten aufzunehmen haben wird. Hatte der Immobilien Manager die volle Verantwortung für den Property Manager, der wegen schlechter technischer Wartung seines Fahrzeugs die das ganze Schlamassel überhaupt erst verursachende Öl-Spur auf der Straße gelegt hatte, oder musste er ihn nur beaufsichtigen, womit er auch nichts dafür kann, wenn dieser trotz TÜV-Siegel mit gefährlichem Gerät hantiert? Diese Verantwortlichkeiten an der Schnittstelle zum operativen Immobilien-Management verlieren sich gerne aus dem Blickfeld des Anlegers und doch sind sie streiterheblich.

Versicherungsschutz – Haftpflicht ist ein Muss, Vollkasko schadet nicht

Ist Einstehen für etwas nicht auch eine Vergütungsfrage, was also im Preis auch fairerweise auf eigene Kosten zu versichern ist? Neben der (Pflicht-) Versicherung der KVG für ihr eigenes Tun

>> Fortsetzung Seite 10

REAL ESTATE DEBT CONFERENCE
FOR INSTITUTIONAL INVESTORS

COMING UP SOON!
Besuchen Sie uns auch auf www.DebtConference.com

Europas Real Estate Debt Konferenz für institutionelle Investoren, Manager, Banken und Dienstleister

8. & 9. September 2021

Informationen: www.DebtConference.com



Quelle: whitcomber - stock.adobe.com

Rücksichtnahme ist nicht nur im Straßenverkehr gefragt.

verfügt der Immobilien-Manager über eine (Voll-) Kasko, bei sehr großen Immobilien mindestens über eine gute (Teil-) Kaskoversicherung. Der – vom Immobilien Manager ausgewählte – Property Manager, sollte seiner Beauftragungsverantwortung entsprechend versichert sein, zumal sich regelmäßig die Verant-

wortung und damit Haftung des Immobilien Managers gegenüber dem Fonds auf das reine Überwachungsverschulden beschränkt. Niemand möchte von einem insolventen Raser über den Haufen gefahren werden. Fair heißt dem Anleger die Verkehrsrisiken, Haftung und Versicherung so transparent zu machen, dass er

Entscheidungen treffen kann, ob und wie er mit diesem Konvoi fahren möchte.



Tobias Moroni
Managing Director
Institutional Investment Partners

Dr. Schannath
Executive Search

Dr. Schannath Executive Search
Personalberatung für
Immobilien- und Kapitalmarkt-Experten
Frankfurt - Hamburg - Hannover
www.schannath.com - www.Fonds-Jobs.de

IMMOBILIEN FONDSJOBS

FondsJobs präsentiert auf der FondsForum-Plattform
Stellenanzeigen ausschließlich im
institutionellen Immobilienbereich.

Ihr Job auf
www.FondsJobs.de