



**Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,**

es sind herausfordernde Wochen, die wir gerade erleben. Das Coronavirus hat die Welt fest im Griff und den Alltag vieler Menschen komplett auf den Kopf gestellt. Jetzt sind Umsicht und Flexibilität gefragt, aber bei aller Unsicherheit vor allem auch: Routine. Wir sind daher auch in dieser Krisensituation für Sie da und täglich im Auftrag unserer Kunden aktiv. Denn trotz dem die Nachrichten aktuell hauptsächlich von einem Thema geprägt sind, geht das Leben weiter – mit all seinen Herausforderungen.

So fegte etwa im Februar Orkantief „Sabine“ über Deutschland und richtete Schäden in Höhe von 675 Millionen Euro an. Das Fatale: Viele Hausbesitzer sind zwar gegen Sturm und Hagel, nicht aber gegen Naturgefahren wie Starkregen und Hochwasser versichert. Mehr dazu lesen Sie in unserem Rückblick auf das Versicherungsjahr 2019. Verschärft hat sich auch die Situation in Sachen Managerhaftpflicht. Die D&O-Versicherer machen zusehends Verlustgeschäfte, die Prämien werden wohl schon bald spürbar teurer werden. AVW-Expertin Julia Bestmann verrät, wie Sie jetzt sinnvoll gegensteuern und sich für den Ernstfall wappnen.

Außerdem berichten wir von einem für Vermieter spannenden Gerichtsurteil aus München: Dort hat ein Mieter nach einem Feuerschaden auf die Erstattung der Unterbringungskosten geklagt – und verloren. Nicht so gut lief es indes für den Vermieter in unserem „Schadenfall des Monats“. Ein Wasserschaden im Bad einer Mietwohnung kam dem Eigentümer teuer zu stehen. Wir sagen Ihnen, wie Sie solchen Schäden effektiv vorbeugen und so viel Geld sparen können.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen und bleiben Sie gesund!

**Ihr Hartmut Rösler, Geschäftsführer (Sprecher)**

**Themen**

- 1 Jahresrückblick: Das Versicherungsjahr 2019, Hartmut Rösler
- 2 Defizitäre Entwicklung beim „Problemkind“ D&O, Julia Bestmann
- 3 So teuer kommt „Sabine“ die Versicherer zu stehen, Dirk Gehrmann
- 4 Recht und Urteil - Brandopfer geht leer aus, Versicherer muss nicht zahlen , Wolf-Rüdiger Senk
- 5 Schaden des Monats, Stefan Schenzel
- 6 Personalia
- 7 Save the date

## Jahresrückblick

### Das Versicherungsjahr 2019

**2019 war für Versicherer insgesamt ein gutes Jahr ohne gravierende Ausschläge bei den Schäden oder größeren Hiobsbotschaften aus der Politik. Auch zum bereits oft angekündigten Umsturz der Branche durch „digitale Angreifer“ kam es dieses Jahr nicht.**

#### Was die Versicherer 2019 bewegt hat

Ordentlich Bewegung gab es im Segment der Lebensversicherungen. Nach Hochrechnungen des Gesamtverbands der deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) ist das Neugeschäft der Lebensversicherer 2019, vor allem durch das Einmalbeitragsgeschäft, um gut 8 % gestiegen. Doch die Niedrigzinsphase bleibt eine Herausforderung. Das war bereits deutlich bei einigen Pensionskassen zu erkennen: Rund 30 von ihnen stehen inzwischen unter „intensivierter“ Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Auch die Diskussion um den Run-off von Lebensversicherungsbeständen hielt im vergangenen Jahr an. Im April genehmigte die BaFin die Übernahme der Generali Leben mit rund vier Millionen Verträgen durch die Auffanggesellschaft Viridium. Der Verbraucherschutzverband forderte in diesem Zusammenhang ein gesetzliches Wechselrecht für Run-off-Kunden – weitere Run-Off-Genehmigungsfälle in der Lebensversicherung sind jedoch nicht bekannt. Angesichts dieser Unsicherheiten wurde der Ruf nach einer verpflichtenden Altersvorsorge als staatlich organisiertes Aktienfondssparen wie beim skandinavischen Modell laut. Vermutlich aber wird es eher zu einer tiefgreifenden Riester-Reform kommen. Ein Vorschlag des GDV für ein neues Standard-Riesterprodukt liegt bereits vor.

#### Insurtechs sammeln Kapital ein, Versicherer treiben digitale Transformation voran

Auch Insurtechs standen 2019 weiter im Fokus der Aufmerksamkeit. Sie fielen jedoch weniger mit durchschlagenden Geschäftserfolgen auf, als vielmehr wegen des immensen Kapitals, das sie weltweit einsammeln konnten. Dennoch: Die Sorgen einiger Experten, die die Insurtechs schon länger als massive Bedrohung für die etablierten Versicherer ausgemacht hatten, bestätigten sich auch 2019 nicht. Das US-Insurtech „Lemonade“ ist seit letztem Juni auf dem deutschen Markt aktiv, der Eintritt von Amazon & Co. blieb bislang aus, der Markt blieb insgesamt stabil. Klar ist aber: Die Digitalisierung ist nicht zu stoppen – und viele Versicherer hängen den Entwicklungen hinterher. Immerhin bemühten sich auch 2019 einige von ihnen, ihre digitale Transformation weiter voranzutreiben und investierten in neue IT-Systeme und agile Arbeitsmethoden, um die Voraussetzung für eine echte Digitalisierung zu schaffen.

### Das Klima wird zur großen Herausforderung für die Branche

Während man auf den Brexit gut vorbereitet war und es zu keinen nennenswerten Störfällen kam, bewegte der Klimawandel die Versicherungsbranche 2019 merklich. Immer mehr Gesellschaften verpflichteten sich 2019 zu einer klimafreundlicheren Investmentpolitik. Diskutiert wurde zudem die Berücksichtigung von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) für das Underwriting der Versicherer. Und auch die UN machte Druck: Sie forderte die Versicherer zu Stellungnahmen über ihren Umgang mit Versicherungsrisiken, etwa aus umweltbelasteten Branchen wie der Kohleindustrie, auf. Das Thema Klima dürfte weltweit zu einer immer größeren Herausforderung für die Versicherungswirtschaft werden.

### Internationale Großschäden: Hurrikans, Flugzeugabstürze und eine Insolvenz

820 Naturkatastrophen und ein Gesamtschaden von 150 Mrd. US Dollar, davon 52 Mrd. versichert: So lautet die Bilanz für Naturkatastrophen im Jahr 2019. Ein Rückgang zum Vorjahr und unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (187 Mrd. US Dollar) – es war ein relativ ruhiges Jahr. In Deutschland war eine Kombination aus Hitze und schwerem Unwetter der größte Schadentreiber: Ein Gewitter mit Hagelkörnern in Golfballgröße verursachte im Juni im Großraum München Schäden von fast einer Milliarde Euro, die Hälfte war versichert. International sah die Lage etwas anders aus: Der Hurrikan „Dorian“ verursachte Anfang September auf den Bahamas Schäden von bis zu 10 Mrd. US-Dollar. In Japan kosteten die Taifune „Hagibis“ und „Faxai“ im September und Oktober etwa 17 Mrd. US-Dollar.

Ein Großschaden in bisher nicht gekannter Dimension traf 2019 die Luftfahrt. Nach dem Absturz einer Boeing 737 Max der Ethiopian Airlines im März wurde wegen ungeklärter Fragen zur technischen Sicherheit ein weltweites Flugverbot verhängt, das immer noch besteht. Ein wirtschaftliches Debakel für Boeing und der größte Schaden seit Jahren für die Luftfahrtversicherung. Noch kann niemand absehen, welche Schadenersatzklagen von Airlines und Reiseveranstaltern noch zu erwarten sind.

Auch die Insolvenz des Reiseveranstalters Thomas Cook im September 2019 machte Schlagzeilen. Der für das Deutschlandgeschäft zuständige Versicherer schätzte den Schaden auf rund 350 Mio. Euro. Die Versicherungsleistung war aber auf 110 Mio. Euro gedeckelt – Deutschland hatte EU-Vorgaben zur Reiseinsolvenzversicherung nur unzureichend umgesetzt. Nun springt die Bundesregierung ein: Sie hat die Entschädigung aller betroffenen Urlauber aus Steuermitteln zugesagt und die Verhandlungen über eine Neustrukturierung der Insolvenzversicherung haben begonnen.

## Kurz und bündig: die Markt- und Spartenübersicht:

### Cyber-Versicherung

Die Cyber-Versicherung war auch 2019 die große Wachstumshoffnung der Branche. Erstmals benannten Industriekunden Cyber-Risiken als ein „Top-Risiko“. Besonderes Augenmerk lag auf dem Thema „Silent Cyber“, die in traditionellen Policen mittelbar enthaltenen Cyber-Risiken. Versicherer fordern vermehrt detaillierte Risikoinformationen und reduzieren bei hohen Deckungssummen Kapazitäten. Eine einheitliche Linie der Versicherungswirtschaft, wie mit diesen latenten Risiken umzugehen ist, zeichnet sich indes noch nicht ab.

### D&O-Versicherung

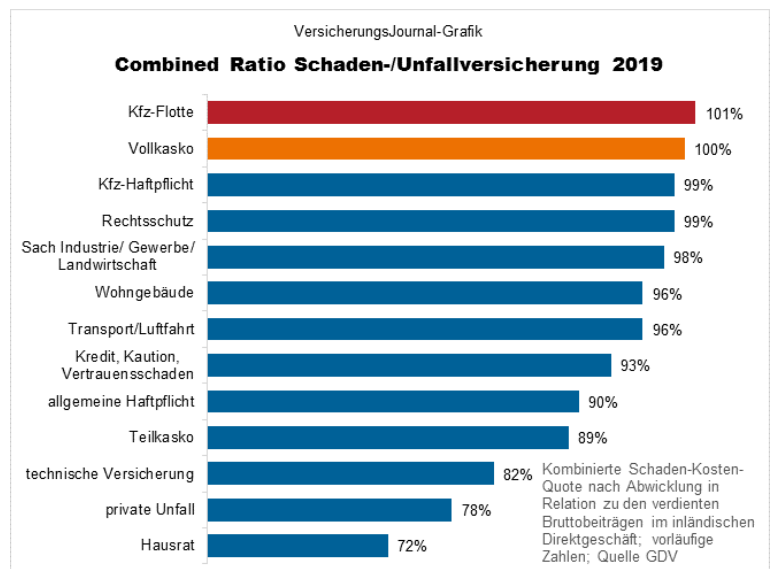
Kontrovers wurde 2019 diskutiert, wie groß der Sanierungsbedarf in der D&O-Versicherung ist. Die Sparte liegt mit 113 % Schadenquote laut GDV in 2018 in der Verlustzone. Beitragserhöhungen sind bereits deutlich spürbar, die Deckungskapazitäten gehen zurück. Es gibt jedoch hohe Schadenreserven, weshalb die Ergebnisse der Branche angesichts von meist im Vergleichswege regulierten Schadenfällen langfristig durchaus zufriedenstellend ausfallen könnten. Mehr zu D&O-Versicherung lesen Sie in unserem Beitrag „Defizitäre Entwicklung beim „Problemkind“ D&O“ von unserer Spartenexpertin Julia Bestmann.

### KFZ-Versicherung

In der mit Abstand beitragsstärksten Sparte, der KFZ-Versicherung, standen die Zeichen zur Wechselsaison 2019/2020 wieder auf Preiskampf. Telematik-Tarife scheinen sich nicht durchzusetzen, und so werden hier nach soliden Jahren 2020 wohl erstmals wieder rote Zahlen geschrieben werden.

### Schaden- und Unfallversicherung

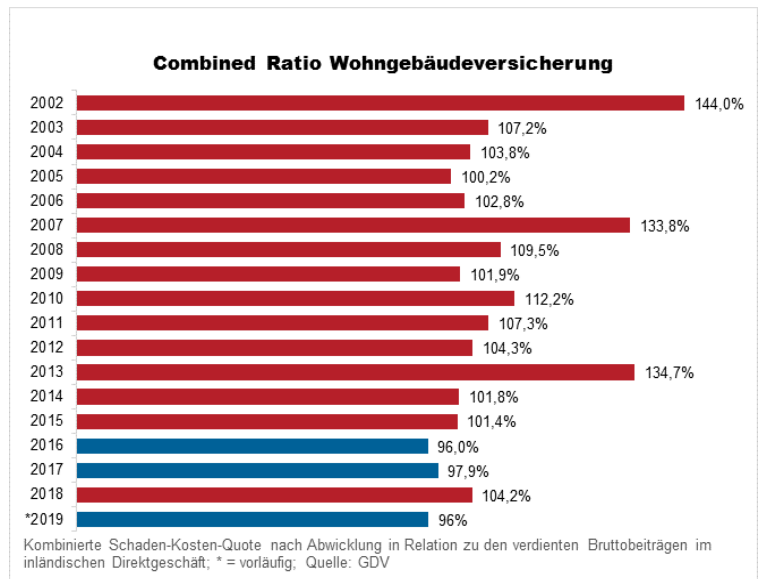
Die Beitragseinnahmen in der Schaden- und Unfallversicherung sind nach Hochrechnungen des GDV in 2019 um 3,2 % auf 72,9 Mrd. Euro gestiegen. Die Leistungen erhöhten sich um 1,7 % auf 53,4 Mrd. Euro. Dies entspricht etwa der Steigerungsrate der vorangegangenen Jahre.



### Wohngebäudeversicherung

Ungewohnt gut – jedenfalls aus Sicht der Versicherer – lief es in der Sparte Wohngebäude. Die Leistungen sanken um voraussichtlich 4 % auf 5,7 Mrd. Euro, während sich die Prämien um 8 % auf 8,2 Mrd. Euro erhöhten. Der GDV erwartet eine kombinierte Schaden-Kosten-Quote von lediglich 96 %, das sind acht Prozentpunkte weniger als in 2018. Damit würde die Sparte erst zum dritten Mal seit 2002 schwarze Zahlen schreiben.

**Hartmut Rösler, Geschäftsführer**





D&O - Versicherung

## Defizitäre Entwicklung beim „Problemkind“ D&O

**Laut Angaben des GDV, dem Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft, vereinnahmten die D&O-Versicherer im Bundesgebiet im Jahr 2018 rund 252 Mio. EUR an Prämien. Dennoch handelte es sich um ein Verlustgeschäft angesichts einer Schadenquote von immerhin 112,9%!**

Diese Entwicklung im Bereich der Managerhaftung kommt nicht überraschend, sie hatte sich vielmehr schon länger angekündigt: Zu den Schadenzahlungen in Millionenhöhe, die Konzernmanager bei VW, der Deutschen Bank oder Siemens vor Jahren schon durch persönliche Inanspruchnahme verursacht haben, kommt heute eine Vielzahl von D&O-Haftungsfällen im Mittelstand. Häufige und typische Schadensszenarien der jüngeren Vergangenheit waren insbesondere Inanspruchnahmen durch den Insolvenzverwalter, aber auch Schadenersatzansprüche aus dem Vorwurf des Organisationsverschuldens – dies neuerdings vermehrt im Zusammenhang mit Cyber-Vorfällen.

### „Manager mit Makel“ landen schnell vor Gericht

Zu den erhöhten Haftungsrisiken gesellen sich vermehrte Inanspruchnahmen: In den 1990er-Jahren war es noch ungeschriebenes Gesetz, Geschäftsführer nicht persönlich zu belangen. Heute landen „Manager mit Makel“ schnell vor Gericht. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Inanspruchnahmen von höheren Entscheidungsträgern durch ihren Dienstherrn deutlich gestiegen, und zwar auch jenseits der großen Konzerne. Die Unternehmen nutzen das als „Schutzschild“ für die Organe vorgesehene Vehikel längst als eigene Versicherung: Sie lassen ihre Manager haften - wohlwissend, dass diese mit der D&O über eine millionenschwere Absicherung verfügen. Die Frage nach Verantwortlichkeit und Schuld und daraus resultierenden Ansprüchen werden vom eigenen Unternehmen weg und zu den verantwortlichen Managern hin gelenkt. Plötzlich steht der Manager im Fokus der Ermittlungen und damit auch dessen D&O-Versicherer.

### D&O Prämien in naher Zukunft teurer?

Man kann also sagen, dass sich die Mechanismen der Managerhaftung verschoben haben. Diese Entwicklung bedeutet für die D&O-Versicherer ein erhebliches Verlustrisiko. Daher steht zu befürchten, dass die D&O-Prämien sich bereits in naher Zukunft empfindlich verteuern werden; hiervon ist man in Expertenkreisen überzeugt. Der Trend zu höheren Prämien bei gleichzeitiger Verknappung der zur Verfügung stehenden Deckungssummen und Verschlechterung der Bedingungswerke hat bei den Großunternehmen schon begonnen und wird sich in absehbarer Zeit

auch auf den Mittelstand erstrecken. Insofern setzt sich der in den USA schon vor geraumer Zeit begonnene Trend nach bewährtem Schema auch in Europa fort.

*Es ist absehbar, dass auch bei Versicherern, die derzeit keine Prämienanhebung aktiv einfordern, die Bereitschaft zur Zeichnung höherer Versicherungssummen auf Sicht sinken dürfte. Daher ist es an der Zeit, die Angemessenheit der D&O-Versicherungssumme zu prüfen und gegebenenfalls deren Optimierung in Erwägung zu ziehen. Leider gibt es keine „Faustformel“ zur Berechnung einer angemessenen Versicherungssumme in der D&O; letztlich kann nur der Vorstand / die Geschäftsführung die Entscheidung treffen, welche Deckung in Relation zur Risikogeneigtheit des Unternehmens und seiner Aktivitäten am Markt angemessen erscheint. Gerne beraten wir Sie hierbei und holen für Sie Angebote über höhere Versicherungssummen und/ oder deren Mehrfach-Maximierung ein.*

**Julia Bestmann, Assessorin Jur. Referentin Haftpflicht und Financial Lines**



#### Naturgefahren

### „Sabine“ richtet Schäden in Höhe von 675 Millionen Euro an

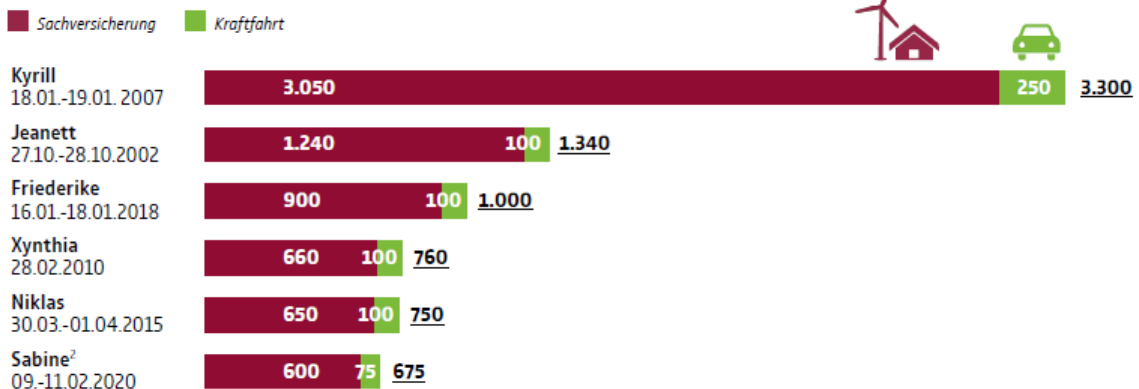
Das Orkantief „Sabine“ zog vom 9. bis zum 11. Februar eine Schneise der Verwüstung durch die gesamte Bundesrepublik. Relativ glimpflich kam dabei nur der Nordosten davon. Starkregen und Orkanböen von in Spitze bis zu 177 Kilometer in der Stunde richteten zum Teil verheerende Schäden unter anderem an Gebäuden, Fahrzeugen, Stromleitungen und

#### Bahnstrecken an.

Eine Woche nach dem Sturm „Sabine“ liegt den Versicherern die Schadenbilanz vor. Der Wintersturm hat 540.000 versicherte Schäden in Höhe von 675 Millionen Euro verursacht.

### Die schwersten Winterstürme in Deutschland seit 2002

Schadenaufwand in Millionen Euro<sup>1</sup>



<sup>1</sup> bis 2018 hochgerechnet auf Bestand und Preise 2018 / Stand Februar 2020

<sup>2</sup> vorläufig

Quelle: [www.gdv.de](http://www.gdv.de) | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft



Von der Gesamtsumme zahlen die Sachversicherer 600 Millionen Euro für 500.000 beschädigte Häuser, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetriebe. Mit rund 40.000 Schäden in Höhe von 75 Millionen Euro sind die Kfz-Versicherer vergleichsweise wenig betroffen, wie der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) in Berlin mitteilte.

„Sabine“ reiht sich damit auf Platz sechs der schwersten Winterstürme in Deutschland seit 2002 ein. Unverändert führt die Liste „Kyrill“ (2007) mit mehr als drei Milliarden Euro versicherten Schäden vor „Jeanette“ (2002) mit 1,3 Milliarden Euro und „Friederike“ (2018) mit einer Milliarde Euro an.

### Schäden durch Naturgefahren insgesamt lagen 2019 bei 3,2 Milliarden Euro

Im gesamten Jahr 2019 haben Stürme, Hagel und Starkregen in Deutschland versicherte Schäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe, Industrie und Kraftfahrzeugen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro verursacht. Die Bilanz liegt damit auf dem Vorjahresniveau und unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 3,7 Milliarden Euro.

*Während über 90 Prozent der Hausbesitzer in Deutschland gegen Sturm und Hagel versichert sind, haben sich marktweit nur 45 Prozent gegen Naturgefahren wie Starkregen und Hochwasser abgesichert. Die institutionellen Wohnungsunternehmen hingegen haben bereits in den weitaus meisten Fällen ihren Versicherungsschutz um alle Naturgefahren erweitert. Sollte in Einzelfällen noch kein entsprechender Versicherungsschutz bestehen, so ist eine Ausweitung des Versicherungsumfanges - auch während des laufenden Versicherungsjahres – anzuraten. Sprechen Sie dazu gern Ihren Kundenmanager an und lassen sich beraten.*

**Dirk Gehrmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement**



Recht und Urteil

## Wer soll das bezahlen: Ersatz der Brandfolgekosten eines Mieters

**Kommt es infolge eines Feuer- oder auch sonstigen Schadenfalls zur Unbewohnbarkeit von Mietwohnungen, besteht auf Seiten der Mieter meist die Erwartungshaltung, dass der Vermieter sich um Bereitstellung alternativen Wohnraumes kümmern müsse oder gar für beschädigten Hausrat einzustehen habe. Dieser Erwartungshaltung, die oftmals noch durch den Einsatz willfähriger Sensationspresse, die bereitwillig den „armen Mietern“ gegen die „bösen Vermieter“ zur Seite springt, mit öffentlichem Druck unterlegt wird, hat kürzlich das Amtsgericht München unmissverständlich einen Riegel vorgeschoben (Urteil vom 16. November 2019, Az.: 414 C 22911/18).**

Dem Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter war ein Feuerschaden in einem Mietshaus in München vorangegangen, in welchem die Kläger eine Sechszimmerwohnung für eine monatliche Kaltmiete von 2.300,00 EUR von den Beklagten gemietet hatten. Am 25.12.2015 kam es wohl aufgrund einer aus einem vollen Aschenbecher herausgefallenen Zigarette in einer höhergelegenen Wohnung des Hauses zu einem Feuer, wobei aufgrund der Löscharbeiten auch Löschwasser in die darunter belegene Wohnung der Kläger eindrang und diese unbewohnbar machte.

### Aussetzung der Mietzahlungen

Daraufhin vereinbarten die Parteien die Aussetzung der Mietzahlungen bis zum Wiederbezug der Wohnung nach Abschluss der erforderlichen Renovierungsarbeiten sowie eine vorzeitige Erstattung der von den Klägern geleisteten Mietkaution. Die Kläger zogen alsdann für sechs Tage in ein Hotel in München, verbrachten anschließend eine Woche in einem Hotel in Timmendorfer Strand, sowie in der Zeit vom 11.01. bis 13.03.2016 in ein möbliertes Loft in München. Ab dem 15.03.2016 mieteten sie eine Vierzimmerwohnung in München, die in der Größe in etwa der bisherigen Sechszimmerwohnung entsprach, zu einem monatlichen Mietzins von 2.900,00 EUR kalt an.

Ende April 2017 teilten die Beklagten den Klägern mit, dass die Renovierungsarbeiten deren bisheriger Wohnung zum 01.08.2017 abgeschlossen sein würden, so dass ein Wiederbezug alsdann möglich sei. Daraufhin kündigten die Kläger das Mietverhältnis am 06.06.2017 außerordentlich, was die Beklagten auch akzeptierten.

### Steht dem Mieter Aufwendungsersatz zu?

In der Folge verlangten die Kläger von den Beklagten die Erstattung der Unterbringungskosten für sich und ihre Kinder in einer Gesamthöhe von 61.084,25 EUR, von denen sie einen Betrag von 42.063,43 EUR für ersparte Mietzahlungen in Abzug brachten. Sie begründeten ihre Forderung damit, dass ihnen während der Dauer der Renovierung der in Folge des Brandes unbewohnbaren Wohnung Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 Satz 1 BGB zustünde, wonach der Vermieter dem Mieter die diesem während einer Instandhaltungs- bzw. -setzungsmaßnahme entstandenen Kosten in angemessenem Umfang zu ersetzen habe.

Dies bestritten die Beklagten, die sich darauf beriefen, dass die Aufwendungen der Kläger, deren Angemessenheit sie gleichfalls bestritten, nicht infolge der Instandsetzung der Wohnung sondern aufgrund des Feuerschadens entstanden seien. Mit dieser Rechtsauffassung fanden sie auch Gehör vor dem angerufenen Amtsgericht München, das mit absolut nachvollziehbarer Logik feststellte, dass die klägerischen Aufwendungen adäquat kausal auf den Wohnungsbrand zurückzuführen seien und nicht etwa auf die daraufhin erforderlichen Renovierungsmaßnahmen. Insbesondere stellte das Gericht darauf ab, dass bei einem nach Vertragsschluss auftretenden Mangel der Mietsache gemäß § 536a Abs. 1 BGB der Vermieter nur dann haftet, wenn dieser aufgrund eines vom Vermieter zu vertretenden Umstandes auftritt bzw. der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug sei. Da entsprechende Tatsachen von den Klägern nicht vorgetragen wurden und auch sonst keine diesbezüglichen Anhaltspunkte für ein Verschulden der Vermieter vorlagen, wies das Gericht die Klage folgerichtig ab. Dieses Urteil wurde inzwischen – nach Rücknahme der Berufung durch die Kläger – rechtskräftig.

### Abschluss maßgeschneiderter Versicherungslösungen hilfreich

*Sehr zu begrüßen ist aus Vermietersicht die Klarheit, mit der das Gericht die eindeutige Regelung in den mietrechtlichen Vorschriften des BGB angewandt hat, dies umso mehr, als in der Rechtsprechung gelegentlich die Tendenz zu beobachten ist, den „armen Mietern“ unbedingt hilfreich zur Seite stehen zu wollen. Eine probate Möglichkeit, derartige aus Sicht aller Beteiligten stets unerfreuliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, ist der Abschluss für die Immobilienwirtschaft maßgeschneiderten Versicherungsschutzes, welcher bei derartigen Schadenfällen auch die erforderlichen Kosten der behelfswisen Unterbringung der Mieter übernimmt. Gerade bei größeren Wohnungsgesellschaften ist dies aus Publicity-Aspekten ein nicht zu unterschätzendes Asset, um der Stigmatisierung als „Herzloser Vermieter“ zu entkommen.*

**Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht**



## Schadenfall des Monats

### Bestimmungswidriger Austritt von Leitungswasser

In jeder Ausgabe unseres Newsletters beleuchten wir ab sofort einen aktuellen Schadenfall aus unserer Praxis und geben Empfehlungen, wie solche Schäden von vornherein vermieden werden können. Dieses Mal: Ein gravierender Wasserschaden im Bad einer Mietwohnung, der den Eigentümer leider teuer zu stehen kam.

#### Was ist passiert?

In einer Wohnung im 10. Obergeschoss eines Mietshauses wurde Anfang 2019 ein Wasserschaden gemeldet. Die Ursache war ein dauerhafter Feuchteintritt durch eine fehlende Duschabtrennung, hinzu kam ein akutes Leck in den Wasserleitungen unter dem Waschbecken, verursacht durch nicht fachgerecht angebrachte Anschlüsse. Der Schaden war erheblich und führte zu umfangreichen Trocknungsmaßnahmen im Bad, im Wohnbereich sowie in der Küchenzeile der Wohnung, hinzu kamen Fliesenlege- und Bodenbelagsarbeiten am Laminat nach der Trocknung. Und nicht nur das: Auch in den drei darunter liegenden Wohnungen waren Trocknungs-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten nötig, in einer weiteren Wohnung Malerarbeiten. Ein teurer und besonders ärgerlicher Schaden – denn er hätte vermutlich verhindert werden können. **Der Schaden wurde nur anteilig erstattet.**

Problematisch war in diesem Fall die Vermischung zweier Schadensursachen: Die Folgeschäden der nicht fachgerecht angebrachten Anschlüsse des Waschbeckens waren versichert, die der fehlenden Duschabtrennung nicht. Der Versicherer erstattet den Schaden daher nur anteilig.

#### Empfehlung der AVW: systematisch beraten, kontrollieren, dokumentieren

Gezielte Präventionsmaßnahmen können Leitungswasserschäden wie diesen in der Regel abmildern oder sogar ganz verhindern. Dafür muss zum einen die Kommunikation im Wohnungsunternehmen und mit den Mietern systematisiert werden, zum anderen sollten Reparaturen von Anlagen immer überwacht und abgenommen werden. Konkret empfehlen wir:

- alle Mieter systematisch dahingehend zu beraten, neuralgische Stellen wie Silikonfugen in Duschen regelmäßig selbst zu kontrollieren und Auffälligkeiten frühzeitig zu melden
- den Anlagebestand zu dokumentieren und die Instandhaltung lückenlos zu planen (strategische Sanierungsrate)

- im Wohnungsbestand konkrete, insgesamt geltende Betriebs- und Wartungsanweisungen umzusetzen
- Havarien und Instandhaltungsmaßnahmen systematisch zu dokumentieren und auszuwerten

Ein effizientes Tool für die Dokumentation und Auswertung von Havarien und Instandhaltungsmaßnahmen ist das Schadenmanagementportal der AVW, das speziell für die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickelt wurde. Die detaillierten Auswertungen des Portals erleichtern die Verwaltung, das Reporting und Controlling – über sie lassen sich zum Beispiel Instandhaltungsmaßnahmen sinnvoll priorisieren.

#### **Forum Leitungswasser: praktikable Lösungen für die Wohnungswirtschaft**

*Die AVW arbeitet zudem seit Jahren an praktikablen Lösungen zur Vorbeugung von Leitungswasserschäden, die aktuell mehr als 50 Prozent des gesamten Schadenaufwands in der Wohngebäudeversicherung ausmachen. Extra zu dem Zweck wurde 2017 die Initiative Forum Leitungswasser ins Leben gerufen: Technische Entscheider der Wohnungswirtschaft und führende Experten der Schadenverhütung erarbeiteten bis Herbst 2019 in mehreren Workshops eine fundierte Strategie zur Vermeidung von Schäden durch Leitungswasser.*

*Die AVW-Schadenberatung bietet auf dieser Grundlage individuelle Schadenanalysen. Diese helfen, Schadenmuster und häufigste Schadenursachen aufzuzeigen, für individuell passende Präventionsmaßnahmen. Sprechen Sie uns an!*

**Stefan Schenzel, Schadenberatung**

Personalia

**Wechsel eines Geschäftsführers**

Herr Udo Villmeter wird zum 31.03.2020 die AVW Unternehmensgruppe im besten gegenseitigen Einvernehmen verlassen, um eine neue berufliche Herausforderung bei einem großen deutschen Finanzkonzern zu übernehmen.

*„Ich freue mich auf die weitere Arbeit im Sinne unserer Kunden, im starken Team der AVW und im Vertrauen auf unsere verlässlichen Geschäftspartner. Meinem scheidenden Kollegen Udo Villmeter wünsche ich persönlich alles Gute!“,* so Hartmut Rösler, der seit 20 Jahren die Unternehmensgeschicke der AVW leitet und somit jetzt alleiniger Geschäftsführer ist.

**Save the Date**

**26.08.2020**

**AVW Fachveranstaltung Managerhaftung**

**22.09.2020**

**FORUM LEITUNGSWASSER**

**29.10.2020**

**AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung**