Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

ich schreibe diese Zeilen bei 12 Grad Außentemperatur – und das im Dezember. 2018 hat uns wettertechnisch erst gefordert, dann verwöhnt und dabei immer wieder überrascht. Das Jahr startete mit einem der schlimmsten Stürme der letzten 20 Jahre. Und begleitete uns dann über Monate mit einem Jahrhundertsommer, dessen Ausläufer, so scheint es, bis in die Adventszeit andauern.

Für die Versicherer sind extreme Wetterlagen immer eine Herausforderung. Anders als zum Beispiel bei den Leitungswasserschäden, die uns in diesem Newsletter auch beschäftigen, sind die Zahlen hier keineswegs konstant, sondern schwanken je nach Wetterlage in unberechenbarem Maß.

In unserem Nachbericht zur Versicherungstagung fällt ein Satz, der bei mir hängengeblieben ist: „Information ist besser als gefährliches Halbwissen.“ Diese Formulierung enthält so viel Wahrheit in so wenigen Worten. Und beschreibt genau das, was wir mit unserem Newsletter bewirken wollen: Aus der scheinbar unendlichen Nachrichtenflut die wirklich wichtigen Informationen zu Ihnen zu bringen. Dazu gehört auch der Hinweis, dass Sie als Gebäudebesitzer sich gegen Wetterextreme und die daraus entstehenden Naturgefahren selbst absichern müssen, vom Staat wird es nichts mehr geben. Wir helfen Ihnen gern dabei.

Ihr Hartmut Rösler, Geschäftsführer (Sprecher)

Themen

1 Naturgefahrenreport 2018

2 Erlaubnispflicht für (Wohn-)Immobilienverwalter

3 Stetige Optimierung dank AVW Versicherer-Rating: Ergebnisse 2018

4 Alle aktuellen Versicherungsinformationen für Wohnungsunternehmen

5 Umlage von Betriebskosten und Mietverlustversicherung, ein alter Streit

6 Interview zum FORUM LEITUNGSWASSER

7 Schadenprävention Leitungswasser: Presseverbindungen an metallischen Leitungen

8 Betriebsrentenstärkungsgesetz: Gesetzlicher Arbeitgeberzuschuss bei Entgeltumwandlung

9 Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2019

Naturgefahrenreport 2018:

Sturm, Hagel, Starkregen: die unberechenbaren Gefahren

Leitungswasserschäden sind in der Wohngebäudeversicherung die teuersten und häufigsten Schäden. Auf Platz 2 folgen Sturm und Hagel. Anders als beim Leitungswasser sind die Zahlen hier jedoch keineswegs konstant – sondern schwanken je nach Wetterlage in unberechenbarem Maß. Auch von Starkregen werden Gemeinden und ganze Städte immer wieder überrascht. Hilfe vom Staat gibt es nicht: Gegen Naturgefahren müssen sich Gebäudebesitzer selbst absichern.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat den Naturgefahrenreport 2018 veröffentlicht: Naturgewalten haben 2017 in Deutschland insgesamt 2,9 Milliarden Euro Versicherungsschäden verursacht. (Im Vorjahr waren es 2,5 Milliarden Euro.) Rund 2,6 Milliarden Euro – und damit 90% der Gesamtsumme! – sind auf Sturm und Hagel zurückzuführen. 2016 waren es nur 65%. Starkregen und Hochwasser richteten 2017 Schäden in Höhe von gut 300 Millionen Euro Schäden an.

2018 wird zu den 5 schwersten Sturmjahren zählen

Die Stürme des Winters 2017/2018 haben bei den Wohngebäudeversicherern bereits Schäden in Höhe von mehr als 1,2 Milliarden Euro verursacht. „Wir gehen davon aus, dass 2018 in die Liga der fünf schwersten Sturmjahre der letzten 20 Jahre fallen wird“, prognostiziert Dr. Wolfgang Weiler, Präsident des GDV. Mehr als die Hälfte der Schäden geht allein auf das Konto der beiden Stürme „Friederike“ und „Burglind“ im Januar 2018. Nur die Winterstürme „Lothar“ (1999), „Jeanett“ (2002) und „Kyrill“ (2007) waren seit 1997 noch stärker als „Friederike“.

Starkregen: das unbekannte Risiko

Neben Sturm und Hagel ist Starkregen ein zunehmendes Risiko. Die meisten Menschen unterschätzen diese Gefahr: Beim Stichwort „Überschwemmung“ denken sie an Gewässer, nicht an Starkregen. Deshalb treffen die Wassermassen sie meist völlig unvorbereitet. Und das fast im Jahrestakt: Münster 2014, Simbach 2016, Leegebruch 2017, Wuppertal 2018 – immer wieder werden in Deutschland Städte und Gemeinden von Starkregenkatastrophen überrascht.

Auswertungen des Deutschen Wetterdienstes zeigen: Bereits einstündiger Starkregen kann hohe Schäden anrichten – und das nicht nur in Ufernähe, sondern geografisch uneingeschränkt. Eine große Rolle spielt die Bebauungsdichte. Denn wo der Regen nicht abfließen kann, richten die

Wassermassen eher Schaden an. München ist mit 47% bebauter Fläche am stärksten versiegelt. Dann folgen Oberhausen mit 44% und Hannover mit 43%. Potsdam ist die grünste Stadt mit nur 13% bebauter Fläche. Konzepte für Veränderungen in den Städten, die z.B. das Versickern von Regen fördern, laufen - brauchen aber natürlich ihre Zeit.

Gefahr besteht ganzjährig – Staat schränkt Hilfen ein

Naturgefahren treten das ganze Jahr hindurch auf: Im Herbst sind es Stürme, zur Jahresmitte der Starkregen. Besonders von Juni bis August ist mit heftigen Niederschlägen zu rechnen. In diesen drei Monaten wurden von 2001 bis 2017 insgesamt 253 Starkregen-Ereignisse verzeichnet, im Monat März in denselben 16 Jahren nur ein einziges.
Das ganzjährige Risiko durch Naturgefahren macht die Absicherung der Immobilien unerlässlich. Gebäudebesitzer müssen hier aktiv werden: Staatliche Soforthilfen nach Naturkatastrophen gibt es wenn überhaupt nur noch für Betroffene, die sich nachweislich vergeblich um eine Elementarschadenversicherung bemüht haben. Doch zu einer Ablehnung wird es sowieso nur im Ausnahmefall kommen: Gut 99% der Gebäude deutschlandweit sind problemlos versicherbar. Die übrigen 1% können fast alle mit Selbstbehalten oder nach individuellen baulichen Schutzmaßnahmen versichert werden.

Ihnen fehlt diese Police noch? Wir unterstützen Sie auch kurzfristig bei der Auswahl des richtigen Versicherungsschutzes. Wenden Sie sich an Ihren AVW-Kundenmanager! Er berät Sie gern.

Thomas Bludau, Kundenmanager, AVW Unternehmensgruppe

Erlaubnispflicht für (Wohn-)Immobilienverwalter seit dem 01.08.2018

Neu: Berufshaftpflichtversicherung ist Voraussetzung einer Erlaubniserteilung für (Wohn-)Immobilienverwalter

Seit dem 01.08.2018 gilt erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung für die Tätigkeit als (Wohn-)Immobilienverwalter (Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter). Dies betrifft Wohnungseigentumsverwalter nach WEG und Verwalter von Mietwohnungen für Dritte. Nach Inkrafttreten des Gesetzes haben bereits tätige Wohnimmobilienverwalter bis zum 01.03.2019 Zeit, ihre Erlaubnis zu beantragen. Wer unter die neue Erlaubnispflicht fällt und was nun zu tun ist, darüber informiert Sie im folgenden Interview Herr Rainer Freudendahl aus unserem WEG-Fachbereich.

Herr Freudendahl, müssen nun alle Verwalter eine Erlaubnis für ihre Tätigkeit beantragen?

Rainer Freudendahl: Nein, das müssen nicht alle Verwalter tun. Die Erlaubnispflicht betrifft nur Wohnimmobilienverwalter nach WEG und Verwalter von Mietwohnungen für Dritte. Nicht betroffen sind: Die Verwaltung eigener Wohnungen, die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken sowie die Verwaltung, die keine gewerbliche Tätigkeit darstellt.

Und welche Voraussetzungen gelten für die Erlaubniserteilung?

Rainer Freudendahl: Um eine Erlaubnis zu erhalten gelten die folgenden Voraussetzungen: Die Zuverlässigkeit des Verwalters, dessen geordnete Vermögensverhältnisse und das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung.

Das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung ist eine Voraussetzung für die Erlaubnis-erteilung. Gibt es da besondere Anforderungen?

Rainer Freudendahl: Ja, die gibt es. Die Mindestversicherungssumme muss 500.000 Euro pro Schadenfall und 1 Mio. Euro für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres betragen. Diese Versicherungssumme deckt reine Vermögensschäden und muss separat für die Haftpflicht aus der Verwaltung von Drittbeständen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen mitzuversichern, soweit sie nicht selbst zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Zudem hat der Versicherungsschutz eine unbegrenzte Nachhaftung vorzusehen.

Zulässige Ausschlusstatbestände sind die wissentliche Pflichtverletzung und weitere marktübliche Ausschlüsse, die dem Zweck der Versicherung nicht zuwiderlaufen.

Wann und wo ist die Erlaubnis zu beantragen?

Rainer Freudendahl: Wer bis zum 01.08.2018 noch nicht als Wohnungseigentums-/ Mietwohnungsverwalter tätig war, hat die Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung zu beantragen. Alle bereits vor dem 01.08.2018 tätigen Verwalter haben bis zum 01.03.2019 einen Nachweis über das Bestehen einer Berufshaftpflicht vorzulegen.

Diese Versicherungsbestätigung darf bei Vorlage nicht älter als drei Monate sein. Die Antragstellung erfolgt - je nach Bundesland - bei den Gewerbeämtern oder Industrie- und Handelskammern.

Was sollten die betroffenen Verwalter in Bezug auf ihren Versicherungsschutz tun?

Rainer Freudendahl: Zunächst einmal ist der vorhandene Versicherungsschutz zu prüfen. Entscheidend ist aber die Höhe der aktuellen Versicherungssumme.

Worauf ist dabei zu achten?

Rainer Freudendahl: Das hängt zunächst einmal von der vereinbarten Versicherungssumme ab:

Sofern die Versicherungssumme **kleiner als 500.000 Euro** ist, erfüllt der derzeitige Versicherungsschutz gegen Vermögensschäden aus der Verwaltertätigkeit nicht die gesetzlichen Mindestanforderungen.

Dasselbe gilt, wenn die Versicherungssumme **genau bei 500.000 Euro** liegt, sofern die Versicherungssumme nicht ausschließlich für die Haftpflicht aus der Verwaltung von Drittbeständen zur Verfügung steht.

Sollte die Versicherungssumme **höher als 500.000 Euro** sein, entspricht sie in ihrer Höhe zwar den gesetzlichen Mindestanforderungen, der Gesetzgeber verlangt allerdings die Bereitstellung einer separaten Versicherungssumme für die Verwaltung von Drittbeständen. Zu entscheiden ist, ob die derzeitige Versicherungssumme “gesplittet“ oder eine zusätzliche Versicherungssumme gemäß den gesetzlichen Mindestanforderungen vereinbart werden soll.

Vielen Dank für das Interview, Herr Freudendahl!

Kommen Sie mit diesem Thema gern auf Ihren AVW-Kundenmanager zu. Er berät und unterstützt Sie gern.

Rainer Freudendahl, Fachbereich WEG / Gewerbe, AVW Unternehmensgruppe

AVW-Qualitätsstandards

Stetige Optimierung dank AVW Versicherer-Rating: Ergebnisse 2018

Alle zwei Jahre stellt die AVW ihre Top-10-Versicherer auf den Prüfstand: Das AVW Versicherer-Rating bietet eine ganzheitliche Bewertung der Versicherer-Dienstleistung, liefert Optimierungsansätze und schafft Transparenz für Sie als Kunden. Nun liegen die Ergebnisse des Ratings 2018 vor.

Die offiziellen Ratings der großen internationalen Agenturen wie Standard & Poor's oder Fitch und Moody's bewerten die Kreditwürdigkeit eines Versicherungsunternehmens. Organisationen wie Franke und Bornberg oder die Stiftung Warentest bewerten vorrangig die Produkte, konkrete Tarife und die Allgemeinen Versicherungsbedingungen. Die Zeitschrift Finanztest hat jüngst Wohngebäude-Policen unter die Lupe genommen, doch handelt es sich auch hierbei um Standardprodukte und nicht um individuelle Verträge, wie sie die AVW speziell für ihre wohnungswirtschaftlichen Kunden erarbeitet hat. Durch diese Teilbewertungen der oben genannten Einzel-Kriterien kommt es, dass ein Versicherer bei verschiedenen Ratings völlig unterschiedlich abschneiden kann und der Fokus auf verschiedenen Details liegt. Die AVW hat daher ein umfassendes auf die Anforderungen und Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen abgestelltes, objektivierendes Versicherer-Rating ins Leben gerufen.

Unser Service für Sie: das AVW Versicherer-Rating

Die AVW arbeitet mit rund 50 Versicherern zusammen. Die jeweils 10 umsatzstärksten stellen wir alle zwei Jahre auf den Prüfstand – und das in jeder Kategorie. Ob Deckungsqualität oder Preisgestaltung, Schadenbearbeitung, Branchenkenntnis oder Rechnungswesen: Unser Rating zeigt Ihnen, wie stark Ihr Versicherer in genau den Bereichen ist, die für Sie besonders von Bedeutung sind. Ein Komitee aus AVW-Vertretern aller Fachabteilungen, die mit Versicherern in der täglichen Arbeit zu tun haben, diskutiert und bewertet die Dienstleistungen ganzheitlich. Und liefert Ansatzpunkte, um eventuell notwendige Verbesserungen mit dem Versicherer zu besprechen.

Bewertung speziell aus dem Blickwinkel der Wohnungswirtschaft

Das AVW-Rating ist kein Finanzstärke-Rating und auch kein Bewertungsverfahren für Standardprodukte. Es misst 5 umfassende Bereiche mit jeweils fest definierten Bewertungskriterien: Die Produkte selbst und damit die Preisgestaltung, Deckungsqualität und Dauer der Angebotsabgaben gehen zu 35% in die Endnote ein. Mit ebenfalls 35% ebenso wichtig für die Gesamtbewertung: die Schadenbearbeitung. Wird das abgestimmte Regulierungswesen eingehalten?

Wie schnell wird der Schaden reguliert? Die Vertragsbearbeitung (Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit, Fehlerquote) fließt mit 15% in die Benotung ein. Und schließlich werden noch das Rechnungswesen (5%) und allgemeine Kriterien wie die Verlässlichkeit oder die Branchenkompetenz im wohnungswirtschaftlichen Versicherungsbereich (10%) geprüft.

AVW-Qualitätsstandard: stetige Optimierung

Unsere neun Qualitätsstandards nehmen wir sehr ernst. Einer von ihnen lautet „Optimierung“. Deshalb bewerten wir die Versicherer alle zwei Jahre neu. Die Ergebnisse des Ratings liefern uns zum einen eine Grundlage für die Optimierung der Zusammenarbeit mit den Versicherern und deren Dienstleistung. Denn wir besprechen die Ergebnisse mit den Versicherern und setzen uns im Sinne unserer Kunden für Verbesserungen ein. Zum anderen bieten wir Ihnen mit den Rating-Ergebnissen Transparenz und Unterstützung bei der Auswahl des für Sie passenden Versicherers. Denn häufig zählen nicht nur die Versicherungsprämien, sondern ganz konkrete Punkte wie die Schnelligkeit der Schadenabwicklung oder die Möglichkeiten des Beitragsinkassos.

Sie möchten wissen, wie Ihr Versicherer beurteilt wurde oder stehen gerade vor der Auswahl eines Versicherers? Fragen Sie Ihren Kundenmanager nach den Ergebnissen des AVW Versicherer-Ratings 2018. Wir beraten Sie gern persönlich.

Ihr Versicherer taucht auf den unteren Plätzen des Rankings auf? Dann beachten Sie bitte: Das Rating wird nur für die Top-10-Versicherer der AVW-Gruppe erstellt. Auch die Versicherer auf den unteren Plätzen gehören somit insgesamt zu den zehn besten Anbietern. Am Ende kommt es immer auf das individuelle Angebot an. Wir beraten Sie gern!

Dirk Gehrmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement, AVW Unternehmensgruppe

AVW-Versicherungstagung 2018

Alle aktuellen Versicherungsinformationen für Wohnungsunternehmen

Bereits zum 43. Mal lud die AVW zur Versicherungstagung nach Hamburg ein. Auch dieses Jahr präsentierten AVW-Experten und externe Fachkräfte interessante Entwicklungen sowie spannende Fakten zu aktuellen Versicherungsthemen. Zahlreiche Versicherungsverantwortliche der Wohnungsunternehmen nutzten die Chance, sich auf den neuesten Stand zu bringen. Für unseren neuen Berliner Kundenmanager, Martin Gehrke, war es die erste AVW-Versichertagung. Hier berichtet er von seinen Eindrücken.

„Müssen Mieter-Klingelschilder auf Wunsch abmontiert werden, wenn man sich korrekt an die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) halten will? Was für eine Frage! Aber sie wird derzeit tatsächlich in der Presse diskutiert. Klar: Zeiten ändern sich – und mit ihnen die Ansprüche an Wohnungsunternehmen und Versicherer. Echte Information ist jedoch besser als gefährliches Halbwissen und boulevardeske Panikmache. Deshalb lädt die AVW regelmäßig zum Branchen-internen Austausch ein. Die Gelegenheit nutzen nicht nur Versicherungsverantwortliche der Wohnungsunternehmen, sondern auch neue AVW-Mitarbeiter – wie ich: Seit Sommer 2018 arbeite ich als AVW-Kundenmanager im Team Berlin. Die AVW-Versicherungstagung habe ich sofort als Gelegenheit gesehen, die Branche und vor allem die konkreten Themen für die Wohnungsunternehmen noch besser kennenzulernen. Welche Fragen bewegen die Versicherer? Welche Versicherung war gestern noch Nice-to-have, heute aber ein Muss? Mit dem speziellen Blick für die Wohnungsunternehmen präsentierten AVW-Mitarbeiter und externe Experten bereits im 43. Jahr in Folge aktuelle Entwicklungen.

Neue digitale und ursprünglich natürliche Risiken

Dr. Stefan Steinkühler, Rechtsanwalt der FINLEX GmbH, gab einen Überblick über die tatsächlichen Risiken durch die DSGVO. (Nein, Klingelschilder mit den Namen der Mieter stellen kein Problem dar!) Zudem machte er deutlich, wie sich Wohnungsunternehmen durch das Zusammenspiel der Cyber-, Vertrauensschaden- und D&O-Versicherung schützen können und was dabei zu beachten ist.

Doch nicht nur die digitalen, auch die ursprünglich natürlichen Gefahren spielten bei der diesjährigen Versicherungstagung eine wesentliche Rolle: „Besser Riskmanager statt nur Rechnungszahler“ – diesen einschlägigen Titel trug der Vortrag von Christopher Krahforst von der ERGO Versicherung

AG. Er thematisierte die Naturgefahren und das damit verbundene Risikomanagement der Versicherer. Welche Präventionsmaßnahmen sind sinnvoll? Welche sogar Pflicht? Und: Muss man sich heute noch von Naturgefahren überraschen lassen?

Nein, muss man nicht – sagt Marc Schreiner von der KA Köln.Assekuranz Agentur GmbH. Er präsentierte das Naturgefahrenanalyse-Tool K.A.R.L., das Risikowahrscheinlichkeiten zu Naturgefahren berechnen kann. K.A.R.L. hilft so zum Beispiel bei der Standortauswahl oder dabei, das Risiko der eigenen Immobilien in Bezug auf Sturm, Starkregen, Erdbeben, Vulkanausbruch oder andere Gefahren einzuschätzen. Wissen, das Versicherer und zukünftig auch die Wohnungsunternehmen nutzen können.

Geballte Informationen praktisch präsentiert

AVW-Prokurist Dirk Gehrmann eröffnete zuvor die Veranstaltung. Er gab einen kompakten Überblick über das aktuelle Marktgeschehen in der Sachversicherung und präsentierte Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft und bei den Versicherern. Den aktuellen Stand zum FORUM LEITUNGSWASSER, in dem technische Entscheider großer Wohnungsgesellschaften Maßnahmen zur Verhütung von Leitungswasserschäden erarbeiten, sowie die neuen VdS-Richtlinien zur Sanierung von Leitungswasserschäden präsentierte AVW-Geschäftsführer Udo Villmeter zusammen mit Dr. Georg Scholzen, der aus seinem reichen Erfahrungsschatz schöpfte.

Malte Wolter von der R&V/Condor Versicherung sprach über die Stabilität der Lebensversicherer und was die Solvabilitätsquote damit zu tun hat. Julia Bestmann und Wolf-Rüdiger Senk von der AVW schlossen die Tagung in altbewährter Tradition mit einem Abriss zur aktuellen Rechtsprechung.

Vormerken: AVW-Versicherungstagung 2019

Mein Fazit nach einem Tag voller gebündelter Informationen speziell für die Wohnungswirtschaft und jeder Menge fachlichem Austausch: Das hat sich gelohnt! Ich kann eine Teilnahme nur weiterempfehlen. Übrigens: Die AVW-Versicherungstagung 2019 findet am 24. Oktober 2019 in Hamburg statt. Halten Sie sich diesen Termin doch schon einmal frei – ich tue es auf jeden Fall.“

Sie interessieren sich für die Vorträge der AVW-Versicherungstagung? Gern senden wir Ihnen die Unterlagen zu! Sprechen Sie Ihren Kundenmanager an: Er vermittelt bei Bedarf auch eine persönliche Beratung zu einem der Vortragsthemen.

Martin Gehrke, Kundenmanager, AVW Unternehmensgruppe

Recht und Urteil

Umlage von Betriebskosten und Mietverlustversicherung, ein alter Streit.

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter über die Umlagefähigkeit von Betriebskosten, häufig auch getrieben durch die Einschaltung von Mietervereinen. Da bei den öffentlichen Abgaben in aller Regel kein Verhandlungsspielraum besteht entzündet sich der Streit meist über die disponiblen Kosten wie z.B. die umlagefähigen Versicherungsprämien. Zwar hat der Gesetzgeber in § 2 BetrKV (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten) detailliert die im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Betriebskosten definiert, jedoch bleiben nach wie vor Interpretationsspielräume, welche die Gerichte immer wieder beschäftigen.

So geschah es auch in einem jüngst von dem BGH entschiedenen Rechtsstreit, wo die Parteien darüber stritten, ob das im Rahmen der Gebäudeversicherung des Vermieters mitgedeckte Risiko des Mietausfalls, zeitlich begrenzt auf 24 Monate, umlagefähig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung sei (BGH Urteil vom 06. Juni 2018,Az. VIII ZR 38/17; VersR 2018, 1011ff.).

Die beklagte Mieterin war der Auffassung, hinsichtlich des Risikos des Mietausfalles sei die Prämie der Gebäudeversicherung jedenfalls anteilig nicht umlagefähig und monierte, dass die Klägerin den herauszurechnenden Prämienanteil nicht ausreichend konkretisiert habe. Deshalb habe sie die für die Betriebskostenabrechnung 2012 angefallene Nachforderung von 86,85 EUR sowie den für die Abrechnung 2013 auf die „Versicherungen“ entfallenden Betrag in Höhe von 181,30 EUR nicht beglichen. Daraufhin erhob die Vermieterin Klage vor dem Amtsgericht auf Zahlung von 268,15 EUR nebst Zinsen, jedoch erfolglos. Auch vor dem anschließend angerufenen Landgericht fand die Vermieterin kein Gehör.

Erst der BGH sprach der Klägerin die einbehaltenen Beträge zu mit der Begründung, die gemäß § 4 des Mietvertrages formularmäßig vereinbarte Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung lasse keinen Raum für die Anwendung der sich zulasten des Klauselverwenders auswirkenden Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB, da es sich insoweit lediglich um eine kurze Erläuterung der umlagefähigen Kosten im Hinblick auf den in der Betriebskostenverordnung verwendeten Begriff der „Kosten der Sachversicherung“ handele (vgl. BGH VersR 2010, 1011, 1012).

Auch der vom vorinstanzlich angerufenen Landgericht vertretenen Auffassung, die Kosten der Gebäudeversicherung seien insoweit nicht umlagefähig, als diese auch einen etwaigen Mietausfall als Folge eines Gebäudeschadens beinhalteten, wollte sich der BGH nicht anschließen. Der Senat argumentierte vielmehr, Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 13 BetrKV seien grundsätzlich alle Sach- und Haftpflichtversicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienten (i.d.S. schon BGH VersR 2010, 273). Nach dieser Maßgabe sei die Mitversicherung eines etwaigen Mietausfalles infolge eines Gebäudeschadens als zu den umlagefähigen Kosten gehörig zu betrachten.

Dies ergebe sich daraus, dass bedingungsgemäßer Versicherungsfall ein Sachschaden des Gebäudes sei. Dabei deckt die Versicherung die Kosten der Schadenbeseitigung ab und dient damit der Wiederherstellung bzw. Wiederbeschaffung der versicherten Mietsache gemäß §§ 88, 89 VVG. Damit ist ein im Kontext eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern lediglich Bestandteil des Gebäudeschadens (BGH a.a.O. unter Verweis auf Dietz/Fischer/Gierschek, Wohngebäudeversicherung 3. Aufl., § 9 Rn. 1 f.). Anders verhält es sich hingegen bei einer separaten Mietverlustversicherung, die nicht integraler Bestandteil der Gebäudeversicherung ist, sondern stand alone abgeschlossen wird (BGH a.a.O. unter Verweis auf Staudinger/Artz, BGB Neubearb. 2018 § 556 Rn. 38b). Diese wäre im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig, da eine solche primär dem Schutz der finanziellen Interessen des Vermieters dienen würde.

Der BGH argumentierte ferner damit, es sei nicht die Intention des Verordnungsgebers gewesen, die Umlage eines durch die Gebäudeversicherung mitumfassten Mietausfalls infolge eines versicherten Schadenereignisses zu unterbinden und dem Anwendungsbereich des § 2 Nr. 13 BetrKV zu entziehen. Auch handele es sich dabei um einen festen Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen.

Hinzu kommt, dass der Mieter, welcher die Versicherungsprämien des Gebäudes mitfinanziert, erwarten darf, dass ihm im Schadenfall seine getätigten Aufwendungen in gewisser Weis zugutekommen. Dadurch, dass der Mieter bei leicht fahrlässiger Verursachung eines Gebäudeschadens in den Schutz des Versicherungsvertrages mit einbezogen ist, ist er nach der Rechtsprechung des BGH vor einem sonst möglichen Regress des Gebäudeversicherers geschützt (BHG a.a.O. unter Verweis auf BGHz 145, 393, 398ff.). Dies kommt dem Mieter auch hinsichtlich des mitversicherten Mietausfalls zugute, hinsichtlich dessen er sich anderenfalls etwaiger Schadenersatzansprüche des Vermieters ausgesetzt sehen könnte, sofern er den Schaden auch nur fahrlässig herbeigeführt hätte.

Es ist erfreulich, dass der BGH in begrüßenswerter Klarheit die schon lange schwelende Diskussion zur Umlagefähigkeit der Gebäudeversicherung einschließlich der enthaltenen Mietverlustdeckung nunmehr beendet und damit Klarheit und Transparenz in das Thema der Betriebskostenabrechnung gebracht hat.

Der Argumentation des Senates ließe sich darüber hinaus noch ein ganz wesentlicher Aspekt hinzufügen, nämlich die Tatsache, dass bei modernen Gebäudeversicherungskonzepten auch die Hotelunterbringung der Mieter im Schadenfall üblicherweise mitversichert gilt, der Mieter also auch ein originäres Interesse an dem Einschluss des Mietausfallrisikos hat.

Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht / Schadenmanagement, AVW Unternehmensgruppe

Interview zum FORUM LEITUNGSWASSER

Gibt es eine Geheimwaffe gegen Leitungswasserschäden, Herr Rehberg?

Dipl.-Ing. Siegfried Rehberg ist technischer Experte mit langjähriger Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Seit 2017 verantwortet er zusammen mit Herrn Helmut Asche das FORUM LEITUNGSWASSER der AVW Unternehmensgruppe. Im Interview sprechen Siegfried Rehberg und Helmut Asche über die Motivation, das FORUM LEITUNGSWASSER zu leiten, die Entwicklungen in den Workshops in den vergangenen Monaten und über die Vision für die Zukunft.

Herr Rehberg, Sie leiten zusammen mit Ihrem Kollegen Herrn Helmut Asche seit 2017 für die AVW Unternehmensgruppe das FORUM LEITUNGSWASSER. Hatten Sie in der Vergangenheit schon mal Berührung mit dem Thema Verhütung von Leitungswasserschäden?

Rehberg: Nein, Leitungswasserschäden waren ein Thema aus dem Versicherungsbereich, das die Aufgaben der Technischen Abteilungen in den Wohnungsunternehmen kaum tangierte. Auch unter den Aspekten Instandhaltungsfragen, Verkehrssicherungspflichten, Energieeinsparung und Betriebskosten wurden Leitungswasserschäden nebensächlich behandelt.

Warum haben Sie diese Aufgabe übernommen und was reizt Sie daran?

Rehberg: Leitungswasserschäden haben innerhalb der Gebäudeversicherung mit rund 54 Prozent den größten Anteil. Die hohe Anzahl von 1,14 Millionen Schäden, für die im Jahr 2017 die Versicherer 2,76 Milliarden Euro zahlen mussten, bedeutet auch eine Komfortminderung für mehr als 1 Million Mieter und Eigenheimnutzer. Es stellen sich die für mich herausfordernden Fragen: Wie viele dieser Schäden könnten vermieden werden? Wann werden die Versicherer die Prämien erhöhen oder ganze Gebäude nicht mehr versichern?

Was glauben Sie, wie profitiert die Wohnungswirtschaft durch die Workshop-Reihe des FORUM LEITUNGSWASSER?

Rehberg: Vorhandenes Wissen der Versicherer aus jährlich rund 1 Mio. Leitungswasserschäden soll für die Wohnungswirtschaft nutzbar gemacht werden. Mit der Umsetzung eines Präventions-Konzeptes gegen Leitungswasserschäden in Wohnungsunternehmen wie es die AVW mit dem

FORUM LEITUNGSWASSER nun angeht wird ein Beitrag zur Verbesserung der Bestandsbewirtschaftung und letztlich ein Beitrag zur Dämpfung der Betriebskosten geleistet.

Herr Asche, Sie haben im Sommer 2017 zusammen mit Herrn Rehberg den ersten Workshop des FORUMs geleitet. Was würden Sie sagen, hat sich seitdem bereits verändert?

Asche: Die Schadenursachen und Präventionsstrategien zeigen sich aus der konstruktiven Diskussion aller Workshop-Teilnehmer immer konkreter. Der Fokus richtet sich nun auf die operative Umsetzung (Checklisten, Risikobewertungen u.a.). Die Arbeitsergebnisse entwickelten sich von Workshop zu Workshop: vom Erkenntnisstand zur Definition von Prioritäten, Konzepte und Instrumente wurden erarbeitet, Umsetzungshilfen formuliert. Mit den Ausführungserfahrungen des Handwerks wie auch der wissenschaftlichen Analyse diverser Experten (u.a. VdS, GDV, IFS, SHK-Innung) konnten die Präventionsschwerpunkte immer mehr eingeengt werden. Das hält die Motivation aller Beteiligten auf hohem Niveau – und dieser Erfolg macht auch Spaß.

Vor kurzem fand bereits der vierte Workshop des FORUMs statt. Was waren für Sie die spannendsten Erkenntnisse?

Asche: Die Ursachen und Folgen von Leitungswasserschäden bleiben allgemein in den Wohnungsunternehmen „unter der Oberfläche“, im Bewirtschaftungsalltag und in der Reparaturabwicklung findet eine kritische und differenzierte Auseinandersetzung mit der Problematik kaum statt. Der Workshop führt hier zu einer deutlich höheren Sensibilisierung. Durch Priorisierung der Themen und ersten Arbeitshilfen werden die Teilnehmer aus den Unternehmen motiviert, Empfehlungen zur Prävention auch umzusetzen. Fokus bleibt hier die Qualitätssicherung im Rahmen von Reparaturarbeiten, die richtige Materialauswahl sowie die konsequente Beachtung der Betriebsbedingungen im Leitungssystem. Teilnehmer berichteten schon, dass erste Präventionsschritte im Wohnungsunternehmen angegangen werden.

Herr Rehberg, nach vier Workshops und vielen Erkenntnissen, kann man schon sagen, es gibt eine Geheimwaffe gegen Leitungswasserschäden?

Rehberg: Eine Geheimwaffe ist es nicht, abgesehen davon, dass das Wissen der Versicherer bisher noch nicht in allen technischen Verantwortungsbereichen angekommen ist. Wir entwickeln innerhalb des „AVW-Leitungswasserschadenmanagements“ einen Präventions-Baukasten, der Empfehlungen in vier Strategie-Feldern zusammenfasst: Organisationsoptimierung, Portfolioplanung,

Qualitätsmanagement und Qualifizierung. In diesen Feldern ergibt sich eine Vielzahl von kurz- und mittelfristig umsetzbaren Handlungsoptionen. Wichtig ist der Aufbau einer Objektdokumentation zur Verbesserung des Wissens über die Bestände und die Schadenentwicklung. Hier hat die AVW mit dem AVW-Schadenmanagementportal (SMP) für ihre Kunden schon erhebliche Arbeit geleistet.

Herr Rehberg, Herr Asche, was wäre Ihr Wunsch, was soll sich durch das Projekt verändern? Kurzfristig und langfristig?

Rehberg: Das Beispiel der Leitungswasserschäden zeigt die hohe Bedeutung der Schadenprävention als Baustein eines nachhaltigen Geschäftsmodells. Die zum Teil noch immer vorhandenen Schranken zwischen der kaufmännischen und technischen Betrachtungsweise können durch kooperatives Handeln überwunden werden. Kompetenz und Qualifikation sind Schlüssel für nachhaltiges Handeln. Hier profitieren alle Teilnehmer von den Workshops in hohem Maße. Das Projekt erweist schon heute seinen Nutzen für die Kunden der AVW.

Asche: Insgesamt wäre mein Wunsch, dass die Wohnungsunternehmen erkennen sollen, Schadenminderung „lohnt“ sich: Sachschaden wird verhindert, Störungen beim Mieter werden vermindert, der interne Verwaltungsaufwand reduziert sich. Für diese positive „Kettenreaktion“ engagiere ich mich gerne in dem Präventions-Projekt der AVW.

Vielen Dank für das Interview, Herr Siegfried Rehberg, Herr Helmut Asche.

Schadenprävention Leitungswasser

Schadenursache: Pressverbindungen an metallischen Leitungen

Dr. Thorsten Pfullmann ist als IHK-Sachverständiger für Schadenursachen in wasserführenden Anlagen und Installationen am Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung (IFS) in Kiel tätig. Das Institut führt umfangreiche gutachterliche Tätigkeiten durch, bei der die Ursachen einzelner Schäden erforscht werden. Auf dem letzten Workshop des FORUM LEITUNGSWASSER der AVW Unternehmensgruppe informierte Herr Dr. Pfullmann die technischen Entscheider der Wohnungsunternehmen über die nach IFS-Erfahrung häufigsten Ursachen von Leitungswasserschäden. Mit dabei: Pressverbindungen an metallischen Leitungen. Warum mangelhafte Pressverbindungen so häufig zu Leitungswasserschäden führen und wie sie vermieden werden können, darüber informieren wir Sie hier.

Rohre von Trinkwasserinstallationen müssen in geeigneter Weise verbunden werden. Über Jahrzehnte waren die Verbindungstechniken „Verschrauben“ oder „Löten“ vorherrschend. In den 1990er Jahren begann dann aber die Technik des „Verpressens“ ihren Siegeszug. Heute stellt das Verpressen die häufigste Verbindungstechnik im Bereich von Trinkwasserinstallationen dar. Die Anwendung neuer Techniken führt zwangsläufig auch zu neuen Arten von Schäden, die aber durchaus vermeidbar sind. Im Folgenden werden beispielhaft zwei typische Schadenfälle aus dem Bereich der Pressverbindungen und notwendige Konsequenzen für die Schadenverhütung dargestellt.

Beispiel 1: Überschwemmung im OP

Es begann an einem Dienstagabend. Der Sicherheitsdienst entdeckte einen Leitungswasserschaden im neuen Krankenhaus, das noch nicht fertiggestellt war. Die gesamte Wasserinstallation wurde aber schon 4 Wochen zuvor in Betrieb genommen. Die bereits ausgetretene Wassermenge war ganz erheblich. Der eigentliche Schaden war im 5. Obergeschoss aufgetreten. Inzwischen verteilte sich das Wasser über Versorgungsschächte und über die Decken bis in das 1. Obergeschoss. Im dort befindlichen OP-Bereich zeigten sich umfangreiche Schäden. Die notwendige Sanierung der Feuchteschäden nahm einige Wochen in Anspruch. Das Krankenhaus konnte nicht wie geplant eröffnet werden. Das Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung (IFS) wurde mit der Ursachenermittlung dieses Leitungswasserschadens betraut.

Der schadenursächliche Bereich der Installation konnte schnell lokalisiert werden. Er befand sich in einer Warmwasserzirkulationsleitung aus Edelstahl. Diese war in einer Zwischendecke im 5. Obergeschoss verlegt. Laut Angaben der Installationsfirma beträgt der Betriebsdruck in diesem Bereich 2 bar, die Temperatur 70°C. Eine Druckprüfung der Leitung hatte laut Installationsfirma stattgefunden. Ein Protokoll dieser Prüfung wurde aber nicht vorgelegt. Der Wasseraustritt erfolgte an einem 90°-Einsteckbogen. Dieser Teil der Installation wurde asserviert und im Labor genauer untersucht. Dabei ging es vor allem um drei Fragestellungen: Wurde zertifiziertes Installationsmaterial verwendet? Wurde ein systemkonformes Presswerkzeug benutzt? Und war die Einschubtiefe ausreichend?

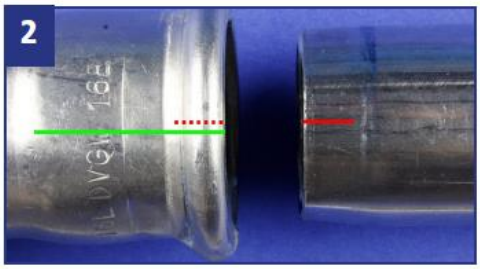

Bild 1: Dieser 90°-Einsteckbogen war schadenursächlich. Die Pressverbindung hat sich gelöst.

Bild 2: In der Detailansicht zeigt die grüne Markierung die vorgeschriebene und die rote Markierung die tatsächliche Einschubtiefe an.

Die ersten zwei Fragen konnten bejaht werden. Die Komponenten wiesen DVGW-Prüfzeichen auf und die Spuren der Verpressung auf dem Rohr deuteten auf die Verwendung eines geeigneten Werkzeuges hin. Die Einschubtiefe soll laut Herstellerangaben für das verwendete Rohr 24 mm betragen. Unterschreitungstoleranzen werden vom Hersteller des verwendeten Produktes nicht angegeben. Andere Hersteller vergleichbarer Produkte weisen eine Unterschreitungstoleranz von maximal 5 mm aus.

Abbildung 1 zeigt den schadenursächlichen Einsteckbogen. Die Detailaufnahme auf Abbildung 2 lässt die viel zu geringe Einschubtiefe erkennen. Statt der geforderten 24 mm konnten nur 7,5 mm gemessen werden. Eine stabile Verbindung ist so nicht gegeben. Somit liegt eindeutig ein Installationsmangel in Verantwortung der Installationsfirma vor. Darüber hinaus erscheint es zweifelhaft, ob eine vorgeschriebene Druckprüfung mit minimal 15 bar Wasserdruck stattgefunden hat. Eine solche Druckprüfung hätte den Mangel zu Tage gebracht.

Beispiel 2: Wasserschaden im Hotel

Die Umstände des zweiten Schadenbeispiels ähneln dem oben beschriebenen Schaden. Der Schaden ereignete sich in einem Hotel. Wie Krankenhäuser sind Hotels durch eine umfangreiche Trinkwasserinstallation gekennzeichnet. Auch das Hotel war ein Neubau und noch nicht übergeben.

Der Schaden trat in einer Steigleitung im 4. Obergeschoss auf. Vom nicht unerheblichen Schaden waren das 4. Obergeschoss und die darunterliegenden Geschosse betroffen. Eine Pressverbindung hatte sich gelöst und damit den Schaden verursacht. Das IFS wurde mit der Schadenursachenermittlung beauftragt.

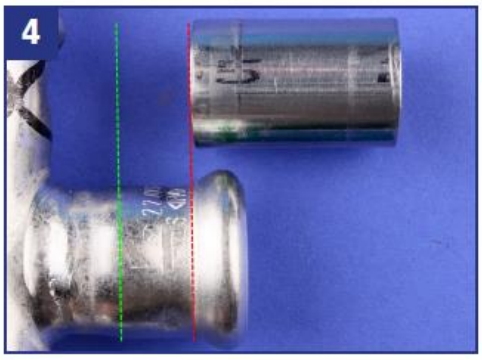

Bild 3: Die schadenursächliche Rohrleitungskomponente im zugesandten Zustand

Bild 4: Detailansicht der schadenursächlichen Verbindung. Die rote Linie markiert die tatsächliche Einschubtiefe, die grüne die vorgeschriebene Einschubtiefe.

Die mangelhafte, schadenursächliche Pressverbindung befand sich an einem T-Stück. Wie im oben dargestellten Schadenfall mussten die Fragen nach zertifiziertem Material, systemkonformem Presswerkzeug und ausreichender Einschubtiefe beantwortet werden. Die Untersuchungen im IFS ergaben, dass es sich um zertifiziertes Material eines bekannten Markenherstellers handelte. Ein Produktmangel lag nicht vor. Anhand der Pressspuren konnte im Labor des IFS ermittelt werden, dass nicht ein systemkonformes Presswerkzeug, sondern das eines anderen Herstellers verwendet wurde. Den größten Beitrag zur Schadenentstehung leistete aber die viel zu geringe Einschubtiefe. Statt der vom Hersteller geforderten 21 mm, lag diese nur bei 8 mm. Das stellt einen gravierenden, schadenursächlichen Mangel dar, der auf Abbildung 4 erkennbar ist.

Geringe Einschubtiefe und falsches Werkzeug führen zu Schäden

Mangelhafte Pressverbindungen stellen einen deutlichen Schadenschwerpunkt bei Leitungswasserschäden dar. Typischerweise treten die Schäden kurz nach der Inbetriebnahme auf. Die Ursache ist fast immer eine fehlerhafte Verarbeitung. Wertet man Schadenstatistiken noch genauer aus, so ist die zu geringe Einschubtiefe der häufigste Fehler. Nicht systemkonformes Presswerkzeug bzw. dessen fehlerhafte Verwendung leisten einen weiteren wesentlichen Beitrag zu den Schäden. Natürlich gibt es auch Fälle, bei denen die Verpressung komplett vergessen wurde. Im Zusammenhang mit dem Thema Verpressungen sind dagegen Materialfehler als Schadenursache äußerst selten.

Wie können Schäden an Verpressungen vermieden werden?

Die erste Voraussetzung, um Schäden an Verpressungen zu vermeiden, ist die Verwendung von zertifizierten Materialien und den dafür vorgesehenen Werkzeugen. Zudem muss die vom Hersteller in den technischen Unterlagen vorgegebene Einschubtiefe unbedingt eingehalten werden.

Eine weitere Schadenursache können schlecht entgratete Rohrenden darstellen. Diese beschädigen beim Einschieben in die Fittings die darin sitzenden Dichtungen.

Überall, wo gearbeitet wird, passieren Fehler. Das gilt auch bei der Herstellung von Pressverbindungen. Aus diesem Grund ist in den einschlägigen Normen eine Druckprüfung der Installation nach Fertigstellung vorgesehen. Mit Hilfe einer solchen Druckprüfung können mangelhafte Pressverbindungen zuverlässig festgestellt werden. So können Undichtigkeiten erkannt und behoben werden – ohne dass ein größerer Leitungswasserschaden auftritt.

Für Schadenexperten ist es keine neue Erkenntnis: Schäden haben meist nicht nur eine Ursache. Oft müssen mehrere Gründe zusammenkommen, damit ein Schaden entsteht. So ist es auch hier. Allein die mangelhafte Ausführung der Verpressung reicht nicht aus. Es muss auch noch die fehlende oder mangelhafte Druckprüfung dazukommen.

Wenn Sie an weiteren Hinweisen zum Thema Schadenprävention interessiert sind, sprechen Sie gern unseren Schadenberater Herrn Stefan Schenzel an.

Stefan Schenzel, Teamleiter Schadenmanagement und Schadenberatung, AVW Unternehmensgruppe

Quelle: Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung (IFS), Kiel

Betriebsrentenstärkungsgesetz

Gesetzlicher Arbeitgeberzuschuss bei Entgeltumwandlung

„Der verpflichtende Arbeitgeberzuschuss zur Entgeltumwandlungen gilt und betrifft praktisch alle Arbeitgeber.“ so Sven Körner aus dem Bereich Personenversicherungen von der AVW Unternehmensgruppe. Im Folgenden erläutert er, auf welche Änderungen sich Unternehmen ab dem 01.01.2019 einstellen müssen.

Jeder Arbeitnehmer hat einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung. Das bedeutet, der Arbeitgeber muss es ermöglichen, Teile des Einkommens für den Aufbau einer betrieblichen Altersversorgung (bAV) zu verwenden. Das kann im Rahmen der Höchstgrenzen steuer- und sozialversicherungsfrei u.a. in einer Direktversicherung, einem Pensionskassen- oder Pensionsfondsvertrag erfolgen.

Künftig wird dabei auf Seiten des Arbeitgebers die Weitergabe eingesparter Sozialversicherungsbeiträge bei Entgeltumwandlung der Arbeitnehmer verpflichtend sein. Diese Regelung ist Bestandteil des seit dem 01.01.2018 in Kraft getretenen Betriebsrentenstärkungsgesetzes (BRSG).

15% des umgewandelten sozialversicherungsfreien Entgelts als Zuschuss

Die Weitergabe erfolgt als Zuschuss zur Entgeltumwandlung in Höhe von 15% des umgewandelten sozialversicherungsfreien Entgelts, sofern der Arbeitgeber auch tatsächlich Sozialabgaben einspart. Folgendes muss beachtet werden:

- Ab dem 01.01.2019 werden Arbeitgeber gesetzlich dazu verpflichtet, die Entgeltumwandlung ihrer Arbeitnehmer zu bezuschussen. Diese Verpflichtung gilt für neue, ab 2019 erteilte Zusagen. Für bestehende Zusagen, die vor dem 01.01.2019 erteilt wurden, muss der Zuschuss spätestens ab dem 01.01.2022 gezahlt werden.
- Es muss sich um eine Entgeltumwandlung im Durchführungsweg Direktversicherung, Pensionskasse oder Pensionsfonds handeln.
- Dem Arbeitgeber müssen Sozialversicherungsersparnisse aufgrund der Entgeltumwandlung entstehen.
- Die gesetzliche Zuschusspflicht beträgt mindestens 15% des Entgeltumwandlungsbetrages, ist jedoch der Höhe nach begrenzt auf die tatsächliche Sozialabgabenersparnis des Arbeitgebers. Soweit die umgewandelten Gehaltsbestandteile bereits sozialversicherungsfrei

sind (z.B. Bruttolohnbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze) besteht keine gesetzliche Zuschusspflicht. Abweichungen zugunsten des Arbeitnehmers sind selbstverständlich möglich.

- Der Zuschuss kann zusätzlich zur bestehenden Entgeltumwandlung entweder in den Bestandsvertrag (wenn der Versicherer eine Beitragserhöhung zulässt) oder in einen Neuvertrag eingezahlt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, den Zuschuss bei gleichbleibendem Gesamtbeitrag innerhalb des Bestandsvertrages mit der Entgeltumwandlung zu verrechnen.
- Die Regelungen sind tarifdispositiv und können über einen Tarifvertrag auch von der gesetzlichen Regelung abweichen.

Regelungen der betrieblichen Altersversorgung prüfen

Die verpflichtende Regelung der Weitergabe der Sozialabgabenersparnis bedeutet für die Arbeitgeber Klärungs- und auch Handlungsbedarf. Durch die sehr kurzgefassten Regelungen zur Weitergabe der Sozialabgabenersparnis und die Ausdehnung der Regelung auf bereits bestehende Entgeltumwandlungsvereinbarungen werden zahlreiche ungeklärte Fragen aufgeworfen, welche dazu beitragen, die Komplexität in der bAV weiter auszudehnen.

Es ist daher zu empfehlen, sich mit der betrieblichen Altersversorgung im Unternehmen zu beschäftigen. Die AVW Unternehmensgruppe unterstützt Sie dabei gern. Kommen Sie gern auf mich.

Sven Körner, Personenversicherung, rente21, AVW Unternehmensgruppe

Wohngebäudeversicherung:

Neue Faktoren und Indizes ab 2019

Wie jedes Jahr gelten ab dem 1. Januar eines Jahres neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die neuen Zahlen gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2019.

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000):

- *18,55*

Gleitender Neuwertfaktor (SGIN 88/93, VGB 88 und tlw. ab 2008):

- *18,8*

Baupreisindex 1914:

- *1.454,3 (Mai 2018)*

Was bedeuten die Faktoren und Indizes?

Der Baupreisindex 1914

Wie viel teurer wäre ein Neubau heute verglichen mit einem Neubau im Jahr 1914? Das berechnet der sogenannte Baupreisindex - und schafft damit eine einheitliche Basis zur Ermittlung Ihrer Versicherungssumme.

Die Versicherungssumme wird nach dem ortsüblichen Neubauwert ermittelt - der in den Preisen des Jahres 1914 ausgedrückt wird. Dieses Jahr war das letzte, in dem die Baupreise stabil und somit aussagekräftig waren. Mit Hilfe dieses fiktiven Gebäudeversicherungswertes 1914 hat man eine einheitliche Basis zur Berechnung des Gebäudeneuwertes und damit auch des Beitrages geschaffen. Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, im Schadenfall unterversichert zu sein.

Faktoren

Der Anpassungsfaktor und der gleitende Neuwertfaktor werden in Abhängigkeit der zugrunde-liegenden Bedingungen zur Berechnung des Versicherungsbeitrages herangezogen.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Grundlagen der Berechnung des Beitrages sind die Versicherungssumme „Wert 1914“, der vereinbarte Beitragssatz und der Anpassungsfaktor. Der jeweils zu zahlende Jahresbeitrag wird zu Versicherungsverträgen nach dem Versicherungssummen-Modell berechnet, indem der vereinbarte Grundbetrag 1914 mit dem jeweils gültigen Anpassungsfaktor multipliziert wird. Der vereinbarte

Grundbetrag 1914 ergibt sich aus der Versicherungssumme „Wert 1914“ multipliziert mit dem Beitragssatz.

Zu Verträgen nach dem sogenannten Wohneinheiten-Modell erfolgt eine jährliche Anpassung der Beiträge analog der Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors / Anpassungsfaktors.

Wenn Sie weitere Fragen zu den Faktoren haben, sprechen Sie gern Ihren zuständigen Kundenmanager an.

Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes 2019

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

	2017	2018	2019
Anpassungsfaktor (ab VGB 2000)	17,39	17,87	18,55
Gleitender Neuwertfaktor (SGIN 88/ 93, VGB 88 und tlw. ab 2008)	17,6	18,1	18,8
Baupreisindex 1914	1.358,3 (Mai 2016)	1.396,7 (Mai 2017)	1.454,3 (Mai 2018)

Stand: 12/2018