



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Thema E-Mobilität boomt: E-Bikes, -Roller, -Rollstühle und Elektroautos prägen zunehmend das Stadtbild und werden mehr und mehr zur Normalität. Betrieben werden sie durch leistungsstarke Lithiumbatterien. Und die können bei technischen Defekten oder unsachgemäßer Handhabung zu Brandschäden führen, die bereits in die Millionen gehen. Soll also zum Beispiel in einer Wohnanlage eine Ladestation für E-Fahrzeuge installiert werden, müssen besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden. Wir sagen, welche das sind – und was in diesem Zusammenhang auch dem Versicherer gemeldet werden sollte.

Normalität wird laut Klimaforschern auch das Extremwetter. Noch mehr Schnee im Winter also, da stellt sich umso dringlicher die Frage, wer eigentlich haftet, wenn die Mietergemeinschaft den Winterdienst übernimmt. Auch in Sachen Wohngebäudeversicherung gibt es ab 2020 einige Neuerungen – wir klären auf.

Zum Jahresende blicken wir dann noch auf das Marktgeschehen und die wichtigsten Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft 2019 zurück. Und feiern einen Abschluss, auf den wir besonders stolz sind: Beim letzten Workshop vom FORUM LEITUNGSWASSER wurde jetzt nach zwei Jahren intensiver Arbeit eine effektive Strategie zur Verhütung von Schäden durch Leitungswasser finalisiert.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen, eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Start in ein gesundes und fröhliches Jahr 2020!

Ihr Hartmut Rösler, Geschäftsführer (Sprecher)

Themen

- 1 Vorwort
- 2 Gefahren durch Lithium-Akkus und E-Mobilität
- 3 Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2020
- 4 Wertvolle Außenwand-Malereien: Schmuckgraffitis immer mitversichern
- 5 44. Versicherungstagung der AVW: Was die Versicherungswirtschaft bewegt
- 6 Extremwetter wird laut Klimaforschern Normalität
- 7 Haftungsfragen bei Übernahme des Winterdienstes durch die Mietergemeinschaft
- 8 FORUM LEITUNGSWASSER: Strategie zur Verhütung von Leitungswasserschäden finalisiert



Gefahren durch Lithium-Akkus und E-Mobilität

Wer in der heutigen Zeit auf die Vorzüge der digitalen Kommunikation und der mobilen Arbeitsweise nicht verzichten will, wird sich der Benutzung von Smartphones, Notebooks, Tablets, Kameras etc. nicht verweigern können. All diese Geräte werden heute mit Lithiumbatterien betrieben. Auch die sprungartige Entwicklung der E-Mobilität trägt zur massenhaften Verbreitung von Lithiumbatterien bei. Pedelecs, E-Roller, Elektro-Rollstühle und schließlich auch die Elektroautos werden aus unserem täglichen Leben nicht mehr wegzudenken sein.

Doch was als Beitrag zur Entwicklung der täglichen Mobilität und unter Umweltgesichtspunkten begrüßenswert ist, hat auch Gefahrenpotenzial.

Grundsätzlich sind die Lithium-Technologie sowie die entsprechenden Ladetechnologien bei fachgerechter Anwendung und ordnungsgemäßem Umgang als sichere Technologien anzusehen. Dafür sorgen u.a. auch die eingebauten Sicherheits- und Schutzmechanismen.

Dennoch können technische Defekte oder unsachgemäße Handhabung schnell zu unkontrollierten und schnellen Ausbrüchen in Form von thermischer Energie führen. Plötzlich auftretende explosionsartige offene Feuererscheinungen sorgten in jüngster Vergangenheit für viele Schlagzeilen und Rückrufaktionen. Brandschäden durch Feuerausbrüche aus explodierten Lithium-Batterien gehen in Millionenhöhe. Auch zahlreiche Personenschäden gab es bereits zu beklagen.

Produktionsbedingte Beschädigung

Die Gefahren für Mensch, Sachen und Umwelt können zunächst durch fabrikationsbedingte technische Defekte in den Batterien entstehen. Aus den Schlagzeilen sind viele Rückrufaktionen der Hersteller nach Brandschäden durch Lithiumbatterien in Tablets, Notebooks, Musikplayern, Akku-Rasenmähern, E-Zigaretten oder Elektroautos bekannt. Solche Brände entstehen zumeist ohne Warnzeichen und Vorankündigung und lassen sich nur schwer vorhersehen. Aus schadenpräventiver Sicht gilt es daher, alle Lithiumbatterien zunächst als Gefahrstoffe zu behandeln und entsprechende bauliche und räumliche Brandschutzvorkehrungen und organisatorische Schutzmaßnahmen zu treffen.

Mechanische Beschädigung

Die potentielle Gefährlichkeit der Lithium-Batterie ist bereits in ihrer Konstruktionsweise und in den verwendeten Materialien angelegt. Die energiebildenden Kathoden- und Anodenschichten sind in der Batterie durch eine hauchdünne Membran (sog. Separator) getrennt, die sehr störanfällig ist. Bei

einem Mobiltelefon kann bereits ein Sturz aus einem Meter Höhe zu Schädigungen an der Membran und damit zu inneren Kurzschlüssen führen. Diese internen Kurzschlüsse aufgrund mikroskopisch kleiner Separatorschäden führen zwar zu einer Temperaturerhöhung, bleiben jedoch zunächst oft unbemerkt und führen erst nach längerer Anwendung zu plötzlichen Brandschäden.

Beschädigung durch Anwendungsfehler

Schäden an Batterien können weiterhin auch durch Anwendungsfehler entstehen.

Häufig entstehen Schäden durch Überladen oder durch Tiefentladen der Batterie. Wie die Brandursachenermittlungen zeigen, entstehen die meisten Brände tatsächlich beim Laden der Batterien. Bei Überladung kann es zu einer Verdampfung der organischen Elektrolytflüssigkeit, lokaler Temperaturerhöhung, Austreten von Sauerstoff und im Endeffekt zu explosionsartigen Entlastungsreaktionen kommen. Bei Tiefentladung zersetzt sich die Elektrolytflüssigkeit in der Batterie, was bei erneuter Ladung dieser Zelle zu hoher Temperaturentwicklung führen kann. Zur Vermeidung solcher Schäden ist auf das Vorhandensein von elektronischen Schutzeinrichtungen in der Batterie bzw. dem Ladegerät gegen Tiefent- oder Überladung zu achten. Entsprechende Vorsicht ist daher beim Kauf der Geräte geboten. Es sollte immer auf das GS-Zeichen geachtet werden. Dieses garantiert, dass der Hersteller alle Sicherheitsvorschriften eingehalten hat.

Thermische Belastung

Auch thermische Einwirkungen wie direkte Sonneneinstrahlung (z.B. auf ein Navigationsgerät unter der Windschutzscheibe bei starker Hitze) oder die Wärmeeinwirkung im Brandfall sind für die Lithium-Batterien gefährlich. Bereits ab 70° C kann es zur Selbstentzündung der Graphit-Anode oder des Elektrolyten kommen. Ab 130 ° C schmilzt der Separator, was zum zusätzlichen Temperaturanstieg durch Kurzschlüsse und im Ergebnis zum Aufblähen oder Öffnung des Gehäuses aufgrund freigesetzter Zersetzungsgase führt.

Gefahr durch austretende Inhaltsstoffe

Letztlich ergeben sich die Gefahren auch aus den in einer Lithium-Batterie verbauten Inhaltsstoffen. Insbesondere beim Kontakt des hochreaktiven Lithium-Metalls mit Wasser (z.B. Löschwasser) werden die Wassermoleküle in ihre Bestandteile (Wasserstoffgas und Sauerstoffgas) zersetzt, die brennbar bzw. brandfördernd sind. Dabei können bereits kleine elektrische Funken, wie z.B. das Betätigen eines Lichtschalters, ausreichen, um sog. Knallgasexplosionen hervorzurufen.

Schutzmaßnahmen und Schadenverhütung

All diesen Gefahren gilt es zu begegnen. Die Entwicklung eines Sicherheitskonzeptes muss dabei auf mehreren Ebenen stattfinden. Neben allgemeiner Schadenverhütung und Beachtung der Sicherheitsregeln (bauliche, organisatorische und anlagentechnische Vorsorgemaßnahmen) ist auch die produkt-spezifische Schadenverhütung von großer Bedeutung.

Dabei unterscheiden sich die spezifischen Sicherheitsregeln je nach Größe der Batterie. Bei Batterien geringer Leistung (wie in Notebooks/Tablets und Mobiltelefonen eingesetzt) sind außerhalb allgemeiner Schutzvorkehrungen bei Einhaltung der Hersteller- und Behördenvorgaben keine zusätzlichen Sicherheitsvorschriften zu beachten. Hier reicht es aus, die Batterie vor mechanischen und thermischen Beschädigungen zu bewahren, die Ladevorgänge möglichst unter Aufsicht und auf feuerbeständiger Unterlage auszuführen und zeitlich auf das Nötigste zu begrenzen. Wie die Brandversuche zeigen, blähen sich die Zellen vor dem Brandausbruch auf. Beschädigte und aufgeblähte Batterien sind daher umgehend fachgerecht zu entsorgen.

Lithium-Batterien mittlerer Leistung, wie sie in den E-Rollern, Pedelecs, Elektro-Rollstühlen etc. eingesetzt werden, sind in einem feuerbeständig abgetrennten Raum bzw. mit ausreichendem räumlichen Abstand separat zu lagern. Diese Batterien sollten nicht unbeaufsichtigt (z.B. über Nacht) geladen werden und sind ferner auch vor Frost zu schützen. Ladevorgänge sind grundsätzlich nur im Trockenen auszuführen. Zur Schonung der Batterie sollte diese nicht über 90 % auf und nicht unter 10 % entladen werden. In jedem Fall ist eine flächendeckende Brandfrüherkennung mit automatischer Alarmweiterleitung unentbehrlich.

In den Batterien mit hoher Leistung, wie sie in den Elektroautos eingesetzt sind, wird dieselbe Lithium-Technologie benutzt, die Brandlast ist jedoch ungleich höher. Es sind daher zusätzlich zu den genannten Anforderungen im Einzelfall individuelle Sicherheitslösungen zu entwickeln. Wird z. B. in einer Wohnanlage eine Ladestation für E-Fahrzeuge installiert, sind unabhängig von den VDE-Standards für die Einrichtung der Ladestationen auch die baulichen Brandschutzvorkehrungen in Verbindung mit zusätzlichen organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen im Hinblick auf die Lithium-Batterien in den Fahrzeugen zu beachten. So ist z.B. die konventionelle Löschtechnik durch die beim Brand der Lithium-Batterien freigesetzten großen Energiemengen häufig überfordert und wird nicht in der Lage sein den Brand wirksam zu bekämpfen. Die möglichst frühzeitige Erkennung und der Einsatz großer Mengen Wasser können jedoch zu einer deutlich verlangsamten Brandentwicklung beitragen. Gelingt es, den Brand in den ersten Minuten seiner Entstehung wirksam zu bekämpfen, besteht eine große Chance, das Brandgeschehen unter Kontrolle zu bekommen.

Versicherungstechnische Sicht

Grundsätzlich könnte die Unterlassung der Umsetzung elementarer Sicherheitsregeln im Umgang mit Lithiumbatterien einem Versicherer im Einzelfall Anlass zur Prüfung der Frage der groben Fahrlässigkeit geben. Daher ist es auch aus versicherungstechnischer Sicht sowohl als Privat- als auch als gewerblicher Anwender wegen des hohen Gefahrenpotenzials empfehlenswert, sich mit diesem Thema genauer zu beschäftigen.

Lädt ein Mieter in den gemieteten Kellerräumen sein Pedelec, könnte es u.U. eine Gefahrerhöhung darstellen, die jedoch dem Vermieter ohne entsprechende Kenntnis seitens seiner Wohngebäudeversicherung nicht vorzuwerfen wäre. Denn der Mieter ist versicherungsrechtlich grundsätzlich kein Repräsentant des Vermieters. Anders könnte es sich verhalten, wenn der Vermieter den Mietern Lademöglichkeiten und –Stationen für Fahrzeuge zur Verfügung stellt.

Auch wenn die Installation und der ordnungsgemäße und sichere Betrieb einer E-Ladestation an sich keine Erhöhung des Schadenpotenzials und damit in der Regel keine Gefahrerhöhung darstellen wird, sollte dieser dem Versicherer gemeldet werden. Das Sicherheitskonzept sollte mit dem Versicherer im Zweifel abgestimmt werden. Dabei sind auch eventuelle behördliche Bauauflagen zu beachten.

All diese Fragen werden sich in der Zukunft vermehrt stellen, insbesondere im Hinblick auf die in jüngster Zeit geführten politischen Diskussionen um die Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität. Der zur Zeit dem Bundestag vorgelegte Gesetzesentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BT-Drucksache 19/401) sieht ein Recht des Mieters vor, für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug erforderlich sind, die Zustimmung des Vermieters verlangen zu können. In diesem Zusammenhang stellen sich jedoch noch mehr rechtliche Fragen zu den Möglichkeiten der Umsetzung eines solchen Gesetzesvorhabens. Insofern wird man aber die Beratungen im Bundestag zu diesem spannenden Thema abwarten müssen.

Alexander Haag, Fachbereich Sachversicherungen

Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2020

Ab dem 1. Januar 2020 gelten wie jedes Jahr neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die neuen Zahlen gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2020.

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000):

19,36

Gleitender Neuwertfaktor (VGB 88 und tlw. ab 2008):

19,6

Baupreisindex 1914:

1.523 (Mai 2019)

Was bedeuten die Faktoren und Indizes?

Der Baupreisindex 1914

Der Wert gibt an, was ein zu versicherndes Gebäude im Jahr 1914 gekostet hätte. Mit Hilfe dieses Wertes wird eine einheitliche Basis zur Berechnung des Gebäudeneuwertes und damit auch der Versicherungsprämien geschaffen. Von diesem fiktiven Gebäudeversicherungswert 1914 gelangt man über den Baupreisindex schließlich zum heutigen Neubauwert des versicherten Gebäudes. Der Index soll sicherstellen, dass durch die Wertsteigerung der Immobilie im Laufe der Zeit keine Unterversicherung des Gebäudes entsteht; es handelt sich also um eine Anpassung aufgrund von Wertsteigerung.

Faktoren

Der Anpassungsfaktor und der gleitende Neuwertfaktor werden in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Bedingungen zur Berechnung des Versicherungsbeitrages herangezogen. Hierbei werden die vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes zum Baupreisindex mit 80 % und zum Tariflohnindex mit 20 % berücksichtigt.

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 prozentualen Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors / Anpassungsfaktors.

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



Wertvolle Außenwand-Malereien: Schmuckgraffitis immer mitversichern

Ein kleiner Brand, eine zerstörte Fassade – und ein klarer Fall für den Versicherer: Die Fassade wird auf seine Kosten wiederhergestellt. Klingt nach einem Happy End. Wäre da nicht das Kunstwerk an der Außenwand, das bei dem Brand mit zerstört wurde ...

Graffitis können Schandflecke sein: unschöne Schmierereien, die das Erscheinungsbild mutwillig zerstören. Doch die Farbe aus der Dose kann auch wahre Kunstwerke hervorrufen: Auftrags-Sprayer verwandeln graue Hauswände in kunstvolle Bildwelten. Ein einfacher und effektvoller Weg, den Mietern ein farbenfroheres Umfeld zu bieten.

Von der Wandfarbe zur Kunst

Greifen wahre Künstler zur Spraydose, steigen die Kosten eines sogenannten „Schmuckgraffitis“ schnell in den hohen vierstelligen Bereich. Größere Fassadenmalereien bewegen sich sogar in hohen sechsstelligen Bereichen. Dadurch wird die Wandverschönerung anzeigepflichtig. Denn ungeachtet der Frage, inwiefern eine Fassadenmalerei oder ein Schmuckgraffiti durch die Verbindung zum Bestandteil des versicherten Gebäudes werden, stellen sie doch eine Gefahrerhöhung für den Versicherer dar, im Schadenfall nicht nur die Kosten der Wiederherstellung der Fassade, sondern auch die Kosten der Wiederherstellung der Malereien erstatten zu müssen.

Will man von vornherein den Diskussionen mit dem Versicherer über die versehentliche Nichtanzeige der Gefahrerhöhung aus dem Weg gehen, sollte die Fassadenmalerei angezeigt werden.

Im Falle des oben genannten Fassadenbrandes war das Schmuckgraffiti nicht angezeigt gewesen. Die Folge: Der Versicherer ersetzte zwar die Fassade – nicht aber das mehrere tausend Euro teure Graffiti. Erst nach langwierigen Vermittlungsgesprächen erklärte der Versicherer sich zu einer einmaligen Ausnahme bereit.

Minimale Mehrprämie, maximaler Schutz

Diese Kulanz ist ein absoluter Sonderfall! Zeigen Sie Ihre Schmuckgraffitis daher unbedingt an – denn nur, wenn Sie die bestehende Anzeigepflicht erfüllen, ist Ihr Versicherer zur Erstattung im Schadenfall verpflichtet. Alles, was Ihr AVW-Kundenmanager dafür von Ihnen benötigt, ist ein Foto des Wand-Kunstwerks, die Anschrift des Gebäudes sowie die Höhe der aufgewendeten Kosten. Die Mehrkosten für die Mitversicherung sind minimal.

Bei größeren Fassadenmalereien lohnt sich die frühzeitige Abstimmung mit dem Versicherer zur Gestaltung eines umfassenden Schutzkonzeptes für das Kunstwerk. Klare Vereinbarungen mit dem Künstler in Bezug auf Restaurierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Vorwege können bei der Ausarbeitung einer Versicherungslösung helfen. Z. B. eine Garantieverpflichtung des Künstlers innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu bestimmten Kosten die Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.

Im Ergebnis kann ein individuelles Schutzkonzept mit klaren vertraglichen Regelungen entwickelt werden, ob der Versicherer im Schadenfall die Anfertigung einer qualifizierten Kopie übernimmt und welche Kosten er dabei erstattet.

Sprechen Sie Ihren zuständigen Kundenmanager an. Er hilft gern weiter.

Martin Gehrke, Kundenmanagement Berlin



44. Versicherungstagung der AVW

Was die Versicherungswirtschaft bewegt

Ende Oktober lud die AVW Unternehmensgruppe zu ihrer jährlichen Versicherungstagung ins Hotel Hafen Hamburg. Bereits zum 44. Mal trafen sich die Versicherungsverantwortlichen der Wohnungsunternehmen in der Hansestadt. Die Teilnehmer erwartete ein vielfältiger Vortrags-Mix zu aktuellen Versicherungsthemen und den wichtigsten Branchentrends.

Der Auftakt begann traditionell mit dem Vortrag „AVW Kompakt“. Er gab einen Überblick über das aktuelle Marktgeschehen und die Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft mit Fokus auf Wohngebäudeversicherungen.

Wohngebäudesparte rutscht 2018 in die Verlustzone

Mit 20,3 Milliarden Euro an Beiträgen stellten Sachversicherungen 2018 den zweitgrößten Anteil bei den Schaden- und Unfallversicherungen. 7,7 Milliarden Euro davon entfielen auf die Wohngebäudeversicherung. Während der allgemeine Versicherungsmarkt im Bereich der Schaden- und Unfallversicherung 2018 durchweg positive Schaden-Kosten-Quoten vorweisen konnte, rutschte die Wohngebäudesparte 2018 wieder in die Verlustzone: Die kombinierte Schaden-Kostenquote lag bei 104 Prozent. Das Jahr war eines der schwersten Sturmjahre der letzten 20 Jahre, allein der Sturm „Frederike“ verursachte fast 1 Milliarde Euro an versicherten Sachschäden. Hinzu kamen viele Schäden durch Leitungswasser. Diese machen 50 Prozent der Versicherungsleistungen in der Wohngebäudeversicherung aus und sind aktuell die teuerste Schadenursache in der Wohngebäudeversicherung.

Knapp 3 Mrd. Euro für Leitungswasserschäden

Satte 2,94 Milliarden Euro an Versicherungsleistungen flossen 2018 für Leitungswasserschäden. Ein neuer Höchstwert – und mehr als doppelt so viel wie für Sturm- und Hagelschäden (1,43 Mrd. Euro) oder Feuerschäden (1,16 Mrd. Euro). Fatal: Während Schäden durch Sturm/Hagel und weitere Elementarschäden starken Schwankungen unterliegen, zeigt der Trend beim Leitungswasser stetig nach oben. Die Schadenaufwendungen steigen durch die kontinuierliche Zunahme des Schadendurchschnitts. Der lag 2018 bei 2.704 Euro – knapp 300 Euro mehr als im Vorjahr. Die AVW unterstützt ihre Kunden und weitere interessierte Wohnungsunternehmen mit dem [FORUM LEITUNGSWASSER](#) dabei, die Schadenentwicklung künftig einzudämmen.

Hitzewellen und Starkregen nehmen zu; die extremen Wetterperioden dauern länger an

Das Jahr 2018 war geprägt durch das wärmste jemals gemessene Jahr, verheerende Stürme und Sturzfluten. Während bundesweit fast alle Wohngebäude gegen Sturm und Hagel abgesichert sind, sind gegen weitere Elementarschäden nicht alle Objekte versichert. Die Botschaft an die anwesenden Entscheider war eindeutig: Nicht zuletzt aufgrund der Kumulgefahr und damit des Großschadenrisikos ist eine Versicherung gegen weitere Elementarschäden dringend angeraten.

Risiken minimieren, den Ruhestand planen und aktuelle Rechtsprechung

Weiter ging es mit dem großen Thema Risikominimierung: Julius Abs von der ERGO Deutschland AG sprach über die globale Verteilung der Versicherungsrisiken und Trends bei Kumulrisiken, Carsten Rohde und Katharina Schäfer von der VHV Allgemeine Versicherung AG skizzierten die Risikosituation bei großen Bauprojekten und präsentierten passende Versicherungslösungen. Lithiumbatterien, Brandgefahren, Sicherheitsregeln und entsprechende Schutzmaßnahmen thematisierte Dr. Michael Buser von der HDI Risk Consulting GmbH, bevor Sven Stelling, Spezialist für Ruhestandsplanung bei Condor Versicherungen die Entwicklungen und Leistungen der gesetzlichen Rente beleuchtete. Sein Thema: Ist die gesetzliche Rentenversicherung doch die bessere Alternative? Abgerundet wurde der Tag von einem Vortrag zum Thema Unternehmensstrafrecht und Organhaftung und einem Überblick über die aktuelle Rechtsprechung.

Nächste Versicherungstagung der AVW am 29.10.2020

Spannend, inspirierend, lehrreich – das Feedback der Teilnehmer zur Veranstaltung war durchweg positiv. Wer nicht dabei sein konnte: Die Unterlagen zur Veranstaltung können Sie beim jeweiligen Kundenmanager abfordern. Und merken Sie sich am besten schon jetzt den 29.10.2020 vor, dann findet die 45. Versicherungstagung der AVW statt. Die AVW versendet rechtzeitig die Einladungen.

Dirk Gehrman, Bereichsleiter Bestandsmanagement



Extremwetter wird laut Klimaforschern Normalität

Wer nach Wetterrekorden sucht, muss in der Statistik nicht weit zurückgehen. Schon die Bilanz für 2018 hält etliche parat. Es war laut Deutschem Wetterdienst nicht nur das sonnenreichste und wärmste Jahr seit Beginn der Messungen, sondern zugleich eines der trockensten. Doch trotz Dürre war es auch ein Starkregen-Rekordjahr. Fast 900 extreme Niederschläge – dreimal so viele wie im langjährigen Mittel – gab es bundesweit. Nur eine Ausnahme? Oder wird solch sprunghaftes Wetter künftig eher die Regel?

Hitzewellen nehmen zu

Was aktuell noch als ungewöhnlich warmer Sommer gilt, könnte in rund 30 Jahren ein ganz normaler Durchschnittssommer sein. Klimaforscher aus Berlin und Potsdam geben eine eindeutige Antwort: „Hitzewellen und extreme Regenfälle werden seit Jahrzehnten immer häufiger. Dieser Trend wird sich in Zukunft durch den Klimawandel fortsetzen.“ Das ist das zentrale Ergebnis ihrer Studie.

Allein der Temperaturanstieg sorgt dafür, dass jeder einzelne Sommertag künftig heißer sein wird als früher. Das ist aber nicht das größte Problem: Längere Perioden mit heißen Tagen würden in Zukunft außerdem häufiger, so die Forscher. Hitzewellen oder Dürren werden um gut vier Prozent wahrscheinlicher. Noch viel stärker werden in Mitteleuropa allerdings die feuchten Tage zunehmen. Die Wahrscheinlichkeit für Starkregen in unseren Breiten steigt im Vergleich zu heute um 26 Prozent.

Extreme Wetterperioden dauern länger an

Extremes Wetter tritt also in einer zwei Grad wärmeren Welt nicht nur öfter auf, es hält außerdem länger an. „Insgesamt erleben wir in Zukunft weniger einen schnellen Wechsel von Wetterlagen, sondern länger andauernde Phasen extremen Wetters“, erklärt ein Klimaforscher.

Eine der wichtigsten Ursachen dafür ist demnach der sich verlangsamende Jetstream auf der Nordhalbkugel. Dieser Wind wird angetrieben vom Temperaturunterschied zwischen Arktis und Äquator. Er weht das ganze Jahr mit hoher Geschwindigkeit in großen Höhen zwischen dem 40. und 60. Breitengrad einmal um den Globus.

Da es in der Arktis aber besonders schnell wärmer wird und der Temperaturunterschied zwischen Polarregion und Tropen dadurch immer geringer wird, verliert der Jetstream an Fahrt. In der Folge werden bestimmte Wetterlagen stabiler.

Gefahr von Hochwasser und Überflutungen steigt

Für uns in Deutschland bedeutet das: Auf Hitze folgen in der Regel nicht bloß abkühlende Schauer, sondern das Wetter schlägt häufiger gänzlich um. Es folgen Tage mit erheblichen Niederschlägen – das könnten bis zu zwei Wochen sein. Damit steigt natürlich die Gefahr von Hochwasser und Überflutungen, auch weil auf den ausgetrockneten Böden der Niederschlag schwerer versickert.

Halbjahresbilanz Naturgefahren 2019

Vieles von den Prognosen der Forscher merken wir bereits heute: Sturm, Hagel, Blitz und Starkregen haben im ersten Halbjahr 2019 Versicherungsschäden an Wohngebäuden und Autos von insgesamt 1,3 Milliarden Euro angerichtet – wie schon im ersten Halbjahr 2018. 730 Millionen Euro der Halbjahresschäden entfallen dabei auf Wohngebäude (langjähriger Halbjahresdurchschnitt: 800 Mio. Euro), 550 Millionen Euro auf Kraftfahrzeuge. Was einst mal ein Rekord war, könnte also bald Normalität werden (Quelle: GDV).

Welche Versicherung schützt?

Die Naturgefahrenversicherung (Elementarschadenversicherung) wird als optionaler Zusatzbaustein zur Hausrat- und Wohngebäudeversicherung oder bereits inklusive angeboten und schützt vor den finanziellen Folgen von Überschwemmungen durch Hochwasser, Starkregen, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbrüchen.

Sprechen Sie dazu gern Ihren Kundenmanager an und lassen sich beraten.

Dirk Barkmann, Kundenmanagement



Recht und Urteil

Haftungsfragen bei Übernahme des Winterdienstes durch die Mietergemeinschaft

Als Immobilienbesitzer sollte man zu dieser Jahreszeit rechtzeitig die nötigen Vorkehrungen in Sachen Frost und Schnee treffen. Dazu zählt nicht zuletzt die Organisation des Winterdienstes im Hinblick auf Schneeräum- und Streupflichten. Diese werden nicht selten der Mietergemeinschaft qua Hausordnung aufgebürdet, auch im Kosteninteresse. Eine derartige Regelung kann jedoch auch Risiken beinhalten, wie man der Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg vom 27. Februar des Jahres zu entnehmen vermag (Urteil vom 27.02.2014, Az.: 2 U 77/13, veröffentlicht in VersR 2014, 1137 ff.).

Sturz mit Verletzungen

Der Kläger dieses Rechtsstreits war am Morgen des 03. Februar 2011 nicht auf öffentlichem Grund und Boden sondern auf einem zu einem Mehrfamilienhaus, in welchem er selbst eine Mietwohnung bewohnte, gehörenden Privatweg bei Eisglätte gestürzt und hatte sich dabei erhebliche Verletzungen zugezogen. Beklagte war eine Hausmeisterfirma, an welche ein Teil der Mieter des Hauses ihre vertragliche Winterdienstpflicht delegiert hatte, nicht jedoch der Kläger.

Das OLG bezweifelte bereits, dass ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte aus vertraglicher Haftung aus dem Vertrag der Beklagten mit den anderen Mietern mit Schutzwirkung zugunsten des Beklagten bestünde. Aber auch eine deliktische Haftung der Beklagten aus § 823 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB in Verbindung mit fahrlässiger Körperverletzung nach § 229 StGB lehnte das Gericht ab.

Verkehrssicherungspflicht für den gemeinsam genutzten Privatweg obliegt dem Eigentümer

Es begründete seine Auffassung damit, dass die Verkehrssicherungspflicht für den von allen Mietparteien gemeinsam genutzten Privatweg grundsätzlich dem Hauseigentümer bzw. Vermieter obliegen würde. Da im vorliegenden Fall der Winterdienst durch entsprechende mietvertragliche Regelung ohne nähere Ausgestaltung den Mietern übertragen wurde, wäre der Winterdienst von der Gemeinschaft der Mietparteien gemäß § 741ff. BGB zu leisten gewesen mit der Rechtsfolge, dass ein Schadenersatzanspruch ausgeschlossen wäre, da der Kläger als geschädigter Mitverpflichteter aufgrund der ihm selbst mitobliegenden Verkehrssicherungspflicht nicht in den Schutzbereich der daneben auch den anderen Mietern obliegenden Verpflichtung einbezogen wäre (i.d.S. BGH VersR 1985, 243 und OLG Hamm VersR 2002, 1299).

Anders wäre der Sachverhalt jedoch zu beurteilen, wenn es eine eindeutige Aufgabenverteilung gegeben hätte, was hier jedoch nicht der Fall war. Aber selbst wenn eine der anderen Mietparteien,

die den Hausmeisterdienst mit der Wahrnehmung des Winterdienstes beauftragt hatte, am Unfalltag beweisbar zuständig gewesen wäre, hätte dies nach Auffassung des erkennenden Gerichtes nicht ausgereicht, eine Haftung der Beklagten zu begründen, da deren Verpflichtung zur Durchführung des Winterdienstes erst um 07:00 Uhr begann. Trotz fehlender Konkretisierung in der vertraglichen Regelung mit der Beklagten unterstellte das OLG, dass maßgeblich der Zeitpunkt des Einsetzens der Gefährdung sei, also vorliegend der Beginn der regelmäßigen Nutzung des Privatweges durch die Anlieger. Sowohl in der Rechtsprechung als auch in der vergleichend herangezogenen kommunalen Satzung sei aber eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit ab 07:00 Uhr für ausreichend erachtet worden.

Selbst wenn hier ein leicht fahrlässiges Verhalten der Beklagten unterstellt werden könnte, sah das Gericht jedenfalls eine fahrlässige Mitverursachung des Klägers als gegeben an, da dieser den erkennbar glatten und nicht gesicherten Weg ohne erkennbare Vorsicht nach seinem eigenen Vorbringen „mit einem geschulterten Fahrrad ungebremsten Schritts“ betrat. Dieses Verhalten überwog nach Ansicht des OLG das allenfalls leicht fahrlässige Mitverschulden der Beklagten, so dass die Klage abgewiesen wurde.

Nichts dem Zufall überlassen

Zwar ging dieser Rechtsstreit sowohl für die verkehrssicherungspflichtigen Mitmieter als auch für den weiterhin verantwortlichen Vermieter glimpflich aus, jedoch zeigt sich hier exemplarisch, dass man gerade aus Vermietersicht nichts dem Zufall oder der eigenverantwortlichen Organisation der Mietparteien überlassen sollte, wenn man wirklich auf der sicheren Seite bleiben möchte. Im Sinne eines verantwortlichen Risikomanagements wäre es zielführender gewesen, von Seiten des Vermieters bzw. Hauseigentümers einen Winterdienst zu beauftragen, dessen Kosten ohnehin im Rahmen der Umlage der Betriebskosten von den Mietern zu tragen gewesen wären.

Im Übrigen empfiehlt es sich dringend, eine risikogerecht gestaltete Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung vorzuhalten, die in derartigen Fällen neben der Regulierung eingetretener Schäden auch noch die Abwehr unberechtigter Ansprüche übernimmt.

Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht



FORUM LEITUNGSWASSER:

Strategie zur Verhütung von Leitungswasserschäden finalisiert

Ende November fand in Hamburg der sechste und letzte Workshop der AVW-Initiative FORUM LEITUNGSWASSER statt. Unter dem Motto „Leitungswasserschäden vermeiden, Mieterzufriedenheit erhöhen“ hatten sich technische Entscheider der Wohnungswirtschaft und führende Experten der Schadenverhütung seit 2017 regelmäßig getroffen, um eine Strategie zur Verhütung von Leitungswasserschäden zu entwickeln und praktikable Lösungen für die Wohnungswirtschaft zu finden. Nach zwei Jahren intensiver Arbeit finalisierten die Experten jetzt ihre gemeinsame Strategie zur Vermeidung von Schäden durch Leitungswasser.

Leitungswasserschäden mit neuem Höchstwert

Ein wichtiger Schritt. Denn Leitungswasserschäden sind ein massives Problem in der Wohngebäudeversicherung. Erst im September berichteten wir über die aktuellsten Zahlen vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV): 1,1 Millionen Leitungswasserschäden verursachten 2,94 Milliarden Euro Schadenaufwand. Ein neuer Höchstwert. Mehr als 50 Prozent des gesamten Schadenaufwands in der Wohngebäudeversicherung wird durch Leitungswasserschäden verursacht.

Das Wissen aus Millionen Schäden nutzen

Die Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft aus diesen über 1 Million Leitungswasserschäden jährlich flossen in das FORUM LEITUNGSWASSER mit ein und waren Basis für die strategischen Überlegungen. Beim letzten Treffen blickten Siegfried Rehberg und Helmut Asche, Leiter des FORUM LEITUNGSWASSER, zurück auf die ersten fünf Workshops und fassten Ergebnisse und Schwerpunkte noch einmal zusammen. Die Teilnehmer berichteten in Erfahrungsberichten aus ihrer Praxis und was sie seit Beginn der Workshopreihe bereits alles in ihren Unternehmen unternommen hatten. Auch neue Themen kamen auf: Schadenverhütungs-Experte Dr. Georg Scholzen etwa sprach zum Thema „Trocknung nach Leckagen – Schadenminderung oder Aufwandstreiber?“ und wies darauf hin, dass Trocknung nach Leckagen nur unter bestimmten Umständen sinnvoll sei.

Konkrete Präventionsmaßnahmen für die Wohnungswirtschaft

Mit den im FORUM LEITUNGSWASSER erarbeiteten Maßnahmen kann die AVW Gruppe ihren Kunden und weiteren interessierten Wohnungsunternehmen nun ganz konkrete Präventionsmaßnahmen an die Hand geben. Denn nachhaltig zu wirtschaften heißt eben auch:

Schäden möglichst zu vermeiden. Die Umsetzung der Strategie ist grundsätzlich jedem Wohnungsunternehmen möglich. Wir werden Sie schon bald dazu informieren!

Als Verantwortlicher der AVW Schadenberatung stehe ich hierbei den Technischen Leitern gerne unmittelbar zur Verfügung.

Stefan Schenzel, Schadenberatung