



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

nun neigt sich das Versicherungsjahr 2021 schon wieder dem Ende entgegen. Kurz vor den Feiertagen haben wir noch einmal ein paar interessante Themen für Sie zusammengestellt, die auch über den Jahreswechsel hinaus für Sie interessant sind.

Mit Blick auf die Pläne der neuen Bundesregierung, gehört dazu vor allem die Betriebliche Arbeitsvorsorge. Sie bietet im aktuell umkämpften Bewerbermarkt ein Top-Benefit und verschafft Ihrem Unternehmen einen Vorteil im Wettbewerb um die besten Köpfe. Wir zeigen mit unserer neuen Marke FORUM Arbeitsvorsorge auf, welche zusätzlichen Möglichkeiten es z.B. in der Betrieblichen Pflegeversicherung gibt.

Alle Jahre wieder lohnt es sich, die Mieter auf die höheren Brandgefahren in der Advents- und Weihnachtszeit aufmerksam zu machen und zu sensibilisieren. Ein Aushang im Treppenhaus oder ein Artikel in der Mieterzeitschrift erhöhen die Aufmerksamkeit und lohnen schon bei nur einem vermiedenen Wohnungsbrand.

Das und mehr erwartet Sie in dieser Ausgabe.

Wir wünschen Ihnen, unseren Leserinnen und Lesern, eine schöne Vorweihnachtszeit, frohe Festtage!

Herzliche Grüße

Ihr Hartmut Rösler, Geschäftsführer

Themen

- 1 FORUM Arbeitsvorsorge – AVW bietet einfache Lösung für Betriebliche Vorsorge
- 2 AVW Versicherer-Rating 2021
- 3 AVW Kompakt - Aktuelle Entwicklungen in der Wohngebäudeversicherung
- 4 Vorsicht Brandgefahr: In der Advents- und Weihnachtszeit nehmen Brände zu
- 5 Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2022
- 6 Recht und Urteil: Wasserschaden durch undichte Silikonfuge: Zahlt der Versicherer?
- 7 Ein Managementsystem gegen Leitungswasserschäden – Teil 3
- 8 Frostbedingten Leitungswasserschäden vorbeugen
- 9 FORUM LEITUNGSWASSER @ wohnungswirtschaft-heute – Ausgabe 8



FORUM Arbeitgebervorsorge

AVW bietet Wohnungsunternehmen einfache Lösung für Betriebliche Vorsorge

Die betriebliche Mitarbeiterversorgung wird im aktuellen „Kampf um die besten Köpfe“ auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Mitarbeiter-Benefit immer relevanter. Eine gut implementierte Vorsorge bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, sich von anderen Unternehmen abzuheben, neue Talente zu gewinnen und eine starke Mitarbeiterbindung und hohe Motivation zu erzielen. Im Interview stellt Herr Sven Körner vor, wie die AVW Wohnungsunternehmen bei der betrieblichen Vorsorge unterstützt.

Herr Körner, warum ist die Betriebliche Arbeitgebervorsorge für Wohnungsunternehmen ein wichtiges Thema?

Sven Körner: Wie für nahezu alle Unternehmen wird auch für die Wohnungswirtschaft das Thema Arbeitgeber-Attraktivität im aktuell hart umkämpften Bewerbermarkt immer wichtiger. Betriebliche Vorsorge gilt als Top-Benefit für viele Talente. Eine gut implementierte Vorsorge bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, sich von anderen Unternehmen abzuheben, neue Talente zu gewinnen und eine starke Mitarbeiterbindung und hohe Motivation zu erzielen. Zudem sehen viele Wohnungsunternehmen auch ihre soziale Verantwortung und möchten aus diesem Grund eine betriebliche Vorsorge aufbauen.

Welche Möglichkeiten bietet die AVW Wohnungsunternehmen, um sie bei der Planung und Umsetzung der Betrieblichen Arbeitgebervorsorge zu unterstützen?

Sven Körner: Wir haben für dieses immer wichtiger werdende Thema ein neues FORUM gegründet: das FORUM Arbeitgebervorsorge. Im FORUM Arbeitgebervorsorge bringen wir Experten und Wohnungsunternehmen zusammen und bieten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine optimale Lösung und Unterstützung für die Betriebliche Arbeitgebervorsorge. Mit dem FORUM bieten wir ein breites Produkt- und Serviceangebot auch für die Betriebliche Kranken- und Pflegeversicherung sowie Gesundheitsvorsorge. Zudem bieten wir mit IT-Systemen auch Unterstützung in der organisatorischen Abwicklung und Administration.

Warum benötigen Unternehmen Unterstützung bei diesem Thema? Ist das nicht eher ein Thema der Personalabteilungen?

Sven Körner: Betriebliche Arbeitgebervorsorge ist ein äußerst komplexes Thema. Es sind über 30 Rechtsgebiete betroffen, neben den typischen Bereichen wie Arbeits-, Steuer und Sozialversicherungsrecht z.B. auch das Mutterschutz- oder Betriebsverfassungsgesetz. Da muss man sich schon gut auskennen, um vor den internen „Stakeholdern“ auch entsprechend überzeugen zu

können. Wir helfen den Arbeitgebern durch unsere neutrale Beratung. Und wir unterstützen auch bei der internen Kommunikation und bei der späteren Verwaltung der Versorgung. Das gibt Sicherheit und entlastet die Personalabteilungen.

Durch die praxisgerechte Unterstützung durch IT-Systeme wird auch die spätere Abwicklung der Vorsorge mit den Mitarbeitern stark vereinfacht. Die Personalabteilung hat kaum noch Aufwand damit und die größtmögliche Rechtssicherheit.

Ein tolles Angebot für die Wohnungswirtschaft.

Sven Körner: Ja, auf jeden Fall. Unser FORUM kommt auch genau zum richtigen Zeitpunkt: Das Jahr 2022 birgt viele Herausforderungen für Unternehmensverantwortliche im Umgang mit der betrieblichen Altersversorgung (bAV). Jüngste Beispiele sind hier die Umsetzung des Betriebsrentenstärkungsgesetzes (BRSG), die Absenkung des Höchstrechnungszinses auf 0,25% und die daraus resultierende mögliche Senkung von Beitragsgarantien. Hier können wir helfen und beraten und mit den Unternehmen eine Lösung entwickeln.

Vielen Dank, Herr Körner!

Wenn auch Sie Ihre Attraktivität als Arbeitgeber mit einer Betrieblichen Vorsorge steigern wollen, melden Sie sich gerne bei Ihrem Kundenmanager. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer neuen Website www.forum-arbeitgebervorsorge.de.

Sven Körner, Koordinator Betriebliche Altersvorsorge





Aktuelle Ergebnisse

AVW Versicherer-Rating 2021

In regelmäßigen Abständen 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. Die Ergebnisse zum Rating 2021 liegen nun vor.

Große internationale 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 bewertet regelmäßig Wohngebäude-Policen, 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.

Von den 10 bewerteten Versicherern haben 6 Unternehmen das Ratingergebnis „gut“ erhalten, 4 Versicherer die Bewertung „befriedigend“. Insgesamt zeigt das Rating der Versicherer deutlich auf, dass die Risikoträger in der Zeichnung von Neugeschäft sehr zurückhaltend agieren und daher auch Abschläge in der Bewertung hinnehmen mussten. Bei bestehenden Verträgen hingegen, sind die Versicherer meistens sehr bemüht die Kunden zu halten. Insofern gibt das Rating einen guten Überblick über die generelle Zeichnungspolitik und Performance eines Versicherers, im Einzelfall entscheidet letztlich das individuelle Angebot.

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 2021. Wir beraten Sie gern persönlich.

Dirk Gehrman, Bereichsleiter Bestandsmanagement

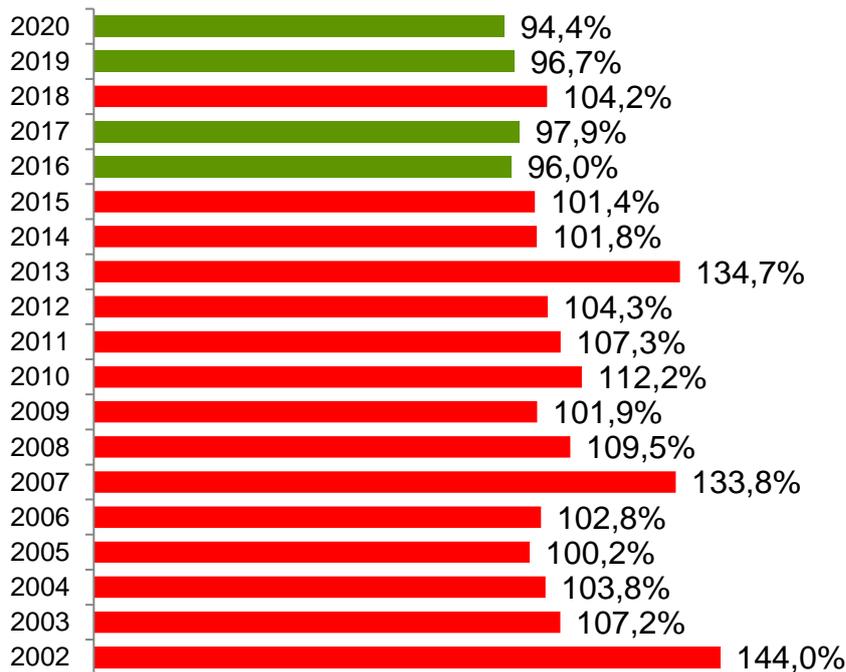
AVW-Kompakt

Aktuelle Entwicklungen in der Wohngebäudeversicherung



Ende Oktober fand das Webinar „AVW-Kompakt 2021“ statt. Dirk Gehrmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement, warf darin einen Blick auf das aktuelle Marktgeschehen und die Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft. Die wichtigsten Zahlen aus der Wohngebäudeversicherung hier nun im Überblick.

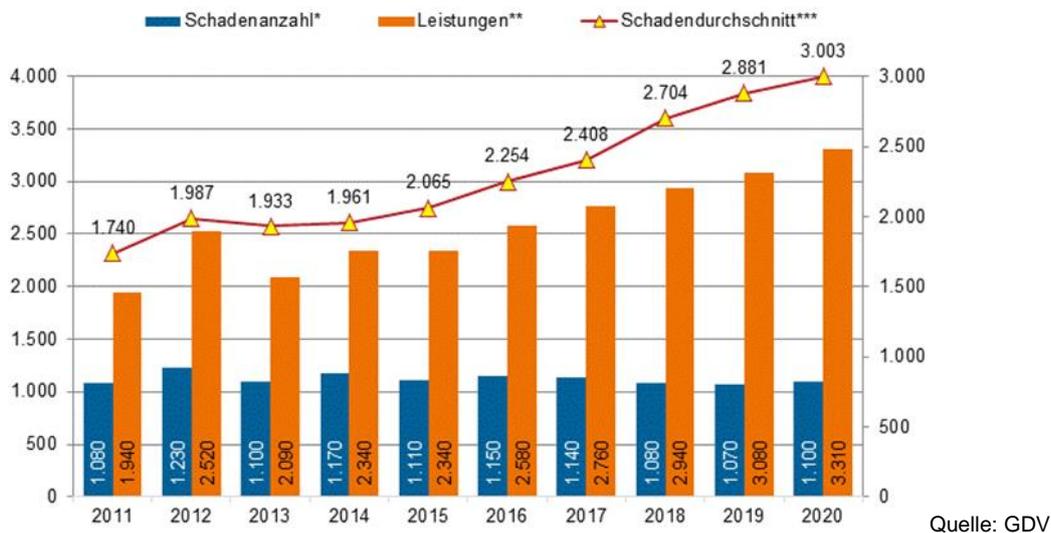
Das Geschäftsjahr 2020 verlief für die Versicherer in der Wohngebäudeversicherung nach einem schon guten Jahr 2019 noch etwas besser (Quelle: Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft, Herbst 2021). Die Leistungen betragen wie im Vorjahr 5,8 Milliarden Euro, die Prämien stiegen auf 8,8 Milliarden Euro an (2019: 8,2 Mrd. Euro). Die kombinierte Schaden-Kosten-Quote für 2020 sank auf 94,4 % (2019: 96,7 %). Jedoch über die letzten Jahre seit 2002 betrachtet, haben die Versicherer mit dem Jahr 2020 erst zum vierten Mal einen Gewinn erzielt:



Quelle: GDV

Neue Höchstwerte bei Leitungswasserschäden

Wie auch schon in der Vergangenheit haben die Leitungswasserschäden mit rund 60 % der versicherten Leistungen den größten Anteil an den Schadenaufwendungen ausgemacht. Die Versicherungsleistungen betragen im Jahr 2020 3,31 Milliarden Euro. Wenngleich auch in den letzten 5 Jahren die Anzahl der Schäden recht konstant geblieben ist, so sind doch die durchschnittlichen Schadenaufwendungen um rund 45 % auf 3.003 Euro je Schaden gestiegen.



Verheerende Naturkatastrophe im Juli 2021

2021 wird sich die aus Sicht der Versicherer erfreuliche Entwicklung der Schaden-Kosten-Quote aller Voraussicht nach wieder ändern. Denn die außerordentlichen Naturkatastrophen, die es 2021 gab, darunter insbesondere die Flutkatastrophe im Juli, werden 2021 zum Jahr mit den höchsten Naturgefahren-Schäden überhaupt machen. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) rechnet mit versicherten Unwetterschäden an Häusern, Hausrat, Betrieben und Kraftfahrzeugen in Höhe von 11,5 Milliarden Euro. Allein das durch das Tiefdruckgebiet „Bernd“ verursachte Hochwasser im Juli hat sich auf ein Schadenvolumen von rund 7 Milliarden Euro summiert. Zum Vergleich: Das Elbehochwasser im Jahr 2002 hat zu einem versicherten Schadenaufwand in Höhe von 4,75 Milliarden Euro (hochgerechnet auf Preise 2020) geführt. Damit ist der durch das Hochwasser „Bernd“ verursachte Schadenaufwand in der Sach- und Kraftfahrzeugversicherung die verheerendste Naturkatastrophe, die es in Deutschland je gab.

Ausblick auf die weitere Marktentwicklung

Bereits in der diesjährigen Prolongationsphase hat sich eine deutliche Verunsicherung auf Seiten der Versicherer gezeigt. Dieses hat sich teilweise sowohl in höheren Beiträgen als auch in einer Reduzierung der zur Verfügung gestellten Zeichnungskapazitäten ausgedrückt. In der Vergangenheit hatten die Versicherer in ihrer Beitragsermittlung offensichtlich in den wenigsten Fällen Beitragsanteile für außergewöhnliche Naturkatastrophen einkalkuliert.

Neben der bisherigen ZÜRS-Zonen-Prüfung, die die statistische Gefährdung durch Hochwasser berücksichtigt, werden zukünftig auch die Starkregenklassen in Abhängigkeit der Standorte der zu versichernden Gebäude das Pricing sowie die Höhe der Selbstbehalte und

Jahreshöchstenschädigungen beeinflussen. Preistreibend wird sich im Jahr 2022 auch die Indexanpassung um rund 5,5 % aufgrund steigender Baukosten und –löhne auswirken.

FORUM LEITUNGSWASSER: AVW unterstützt die Prävention von Leitungswasserschäden

Dieser Preisentwicklung lässt sich nur mit einem gezielten Schadenmanagement entgegenwirken. Schadentreiber Nummer 1 in der Wohngebäudeversicherung bleiben – auch bei einer Zunahme von Elementarschadenereignissen – unverändert Leitungswasserschäden. Die AVW setzt sich deshalb seit Jahren für ein gezieltes Schadenmanagement ein und unterstützt ihre Kunden bei der Prävention von Leitungswasserschäden. Im FORUM LEITUNGSWASSER wurden effektive Strategien zur Vermeidung der Schäden entwickelt, auch das neue Managementsystem zur Verhütung von Leitungswasserschäden der AVW unterstützt die Präventionsbemühungen. Als AVW-Kunde profitieren Sie direkt von den Maßnahmen, die entwickelt wurden – sprechen Sie Ihren Kundenmanager an.

Dirk Gehrmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement



Vorsicht Brandgefahr

In der Advents- und Weihnachtszeit nehmen Brände zu

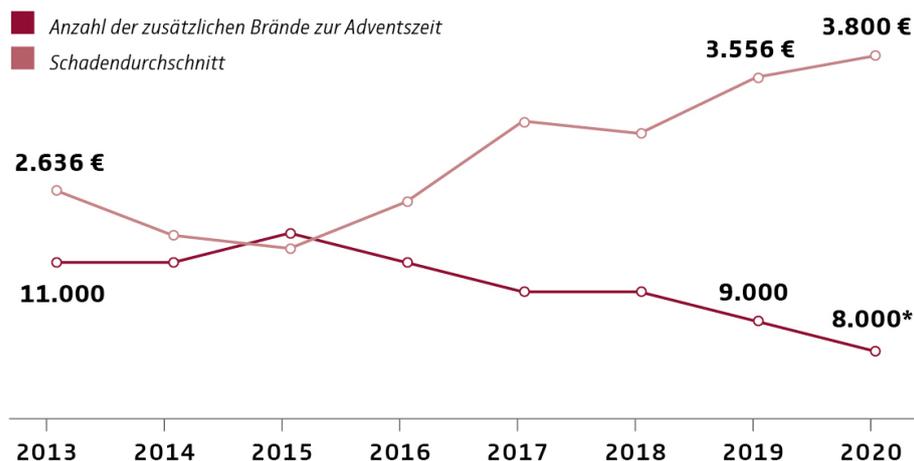
Kerzenlicht gehört für viele zur Adventszeit einfach dazu. Deshalb kommt es aber auch häufiger zu Bränden, wie Statistiken der Versicherer belegen. Allerdings ist das nicht der einzige Grund. Rund um Weihnachten und Silvester nehmen die Feuerschäden regelmäßig zwischen 40 und 50 Prozent zu. Im Vergleich zu anderen Monaten im Jahr brennt es in der Adventszeit und zum Jahreswechsel häufiger.

Die Hausrat- und Wohngebäudeversicherer registrierten im vergangenen Jahr rund 8.000 Brände mehr zum Jahresende, wie GDV-Statistiken zeigen. Die Zahl der Weihnachtsbrände ist im Vergleich zum Vorjahr zwar zurückgegangen, die Kosten pro Brand erreichen mit durchschnittlich 3.800 Euro jedoch einen neuen Höchststand.

Zum Jahresende lag der Schadenaufwand für die zusätzlichen Brände bei rund 31 Millionen Euro. Zum Vergleich: 2019 waren es 32 Millionen Euro, der Schadendurchschnitt lag knapp über 3.500 Euro.

Brände im Advent kosten rund 31 Millionen Euro

Kosten pro Brand erhöhen sich auf rund 3.800 Euro



* Werte gerundet

Quelle: GDV
© www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



Leider kommt es häufig zu Bränden, da ganz einfache Regeln des Brandschutzes nicht ausreichend beachtet werden. Kerzen dürfen nie unbeaufsichtigt brennen, denn häufige Brandursachen sind in

Flammen aufgegangene Adventskränze oder Weihnachtsbäume. Zum Jahreswechsel ebenso brandgefährlich: querfliegende Silvesterraketen und unachtsam gezündete Feuerwerkskörper. Insgesamt leisteten die deutschen Versicherer für etwa 300.000 Feuerschäden im gesamten Jahr 2020 rund 1,6 Milliarden Euro.

Welche Versicherung leistet?

Je nachdem, was genau gebrannt hat, kommen die Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung für die Schäden auf. Die Hausratversicherung leistet, wenn Einrichtungsgegenstände oder auch Geschenke unter dem Weihnachtsbaum durch ein Feuer zerstört wurden. Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden am Haus auf, wenn dieses ganz oder teilweise durch Feuer beschädigt ist.

So können Sie bzw. Ihre Mieter Brände vermeiden:

- Der Weihnachtsbaum sollte erst kurz vor dem Fest gekauft werden, damit er nicht trocken und dadurch leicht brennbar ist. Regelmäßiges Gießen verhindert das Austrocknen des Baumes.
- Der Baum sollte nicht in der Nähe von brennbaren Stoffen wie den Vorhängen aufgestellt werden. Am besten verzichtet man auf leicht entflammables Material am Baum, wie beispielsweise Strohsterne.
- Die Kerzen am Weihnachtsbaum sollten nie unbeaufsichtigt angezündet und Kinder und Haustiere immer im Auge behalten werden.
- Ein Aushang im Treppenhaus kann zur Sensibilisierung beitragen.

Rauchmelder retten Leben

Ein installierter Rauchmelder ist nicht nur in der Weihnachtszeit ein Lebensretter. Inzwischen sind Rauchmelder in privaten Wohngebäuden in allen Bundesländern Pflicht. Vorgeschrieben ist die Installation in Schlafräumen und Fluren, die als Rettungsweg dienen. Um einen bestmöglichen Schutz zu gewährleisten, sollten sie in jedem Raum einer Wohnung oder eines Hauses eingebaut werden. Beim Kauf sollte ein qualitativ hochwertiger Rauchmelder mit Qualitätssiegel gewählt werden. Wenn Sie weitere Fragen hierzu haben, wenden Sie sich gerne an Ihren Kundenmanager oder unseren Schadenberater.

Dirk Barkmann, Kundenmanagement

Wohngebäudeversicherung:

Neue Faktoren und Indizes ab 2022

Ab dem 1. Januar 2022 gelten wie jedes Jahr neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die neuen Zahlen gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2022.

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000):

- 20,97

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

- 21,2

Baupreisindex 1914:

- 1.668,2 (Mai 2021)

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 zugrundeliegenden 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 Kundenmanager an.



Recht und Urteil

Wasserschaden durch undichte Silikonfuge: Zahlt der Versicherer?

Eine häufige Ursache für Durchfeuchtungsschäden sind ausgehärtete oder sonst defekte Silikonverfugungen an Dusch- oder Badewannen.

Diese wurden in der Vergangenheit gern als „dauerelastische Verfugungen“ deklariert, ein Sprachgebrauch, der in den letzten Jahren

zugunsten der „Wartungsfuge“ aufgegeben wurde und das nicht ohne guten Grund.

Erstaunlicherweise hat das Thema des Einschlusses derartiger Schadenszenarien in die Leitungswasserversicherung erst jetzt den Weg zum Bundesgerichtshof (BGH) nach Karlsruhe gefunden, leider mit einem Ergebnis, welches einem großen Teil der Versicherungsnehmer keine Freude bereiten dürfte (BGH Urteil vom 20. Oktober 2021, Az.: IV ZR 236/20).

Der Kläger dieses Rechtsstreites hatte aufgrund einer undichten Fuge der Duschtasse seiner Immobilie einen Schaden in Höhe von annähernd 18 TEUR erlitten, dessen Regulierung der beklagte Gebäudeversicherer verweigerte. Daraufhin klagte der Versicherungsnehmer gegen seinen Versicherer und unterlag vor dem Landgericht Aschaffenburg in voller Höhe. Dagegen legte er Berufung vor dem Oberlandesgericht (OLG) Bamberg ein, und begehrte Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 9.763,58 EUR. Die Berufung hatte Erfolg in Höhe von 4.635,60 EUR. Mit der Revision begehrte die Beklagte die Wiederherstellung des klagabweisenden Urteils des LG, während der Kläger mit seiner Anschlussrevision die Berufungsanträge weiter verfolgte.

Der BGH hat in seiner Entscheidung der Revision des beklagten Versicherers stattgegeben und seine Entscheidung mit der Auslegung der der Gebäudeversicherung zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen, hier Teil A § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB 2008, begründet.

Versichertes Ereignis?

Das OLG hatte die Auffassung vertreten, der Wasseraustritt durch die defekte Silikonfuge der Dusche sei ein versichertes Ereignis, da der bestimmungswidrige Wasseraustritt aus dem gesamten stationären Wasserkreislauf im versicherten Gebäude vom Versicherungsschutz umfasst sei. Dies folge daraus, dass der in den Bedingungen gewählte Begriff der „sonstigen Einrichtung“ (s.o. VGB) abstrakt und weit gefasst sei und so sich auf den bestimmungswidrigen Wasseraustritt aus allen wasserführenden und mit dem Rohrsystem (fest) verbundenen Gegenstände erstrecke. Dazu würde auch die Duschtasse und deren Anstoß an das Gebäude zählen (Vgl. BGH a.a.O.; Rdnr. 7).

Vorliegendes Schadenereignis nicht im Versicherungsschutz inbegriffen

Dem gegenüber vertrat der BGH die Auffassung, ein verständiger Versicherungsnehmer würde nicht auf den Gedanken kommen, dass im Fall einer undichten Fuge zwischen Wanne und angrenzender

Wand austretendes Wasser aus den „mit dem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen“ ausgetreten sei (vgl. BGH a.a.O. Rdnr. 13). Anhaltspunkte dafür, dass Duschwanne, Verfügen und sonstige Bauteile einer Dusche als einheitliche Einrichtung anzusehen seien, die über Zu- und Ablauf mit dem Rohrleitungssystem verbunden sei, könne er dem Klauseltext nicht entnehmen, so dass das vorliegende Schadenereignis nicht vom Versicherungsschutz umfasst sei.

Diese Argumentation lässt sich zwar vertreten, ist jedoch mitnichten so zwingend, wie der BGH es in seiner Urteilsbegründung darstellt. Sofern man schon aufgrund der relativ unklaren Formulierung der „sonstigen Einrichtungen der Wasserversorgung“ in den VGB 2008 eine Klauselauslegung anhand der Interessen und Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse vornimmt, sollte man nicht versäumen, auch die mit vergleichbar guten, wenn nicht besseren Gründen mögliche Würdigung der Gegenauffassung, welche die Dusche in ihrer Gesamtheit als „sonstige Einrichtung“ definiert (vgl. z.B. OLG Schleswig, r+s 2015, 449; Martin, Sachversicherungsrecht 3. Aufl., E I Rdnr. 36; OLG Naumburg r+s 2019, 203; OLG Frankfurt, VersR 2010, 1641) ausführlicher ins Kalkül zu ziehen. Hätte der erkennende BGH-Senat dies getan, wäre er vermutlich auf Grund der aus den verschiedenen Auslegungsmöglichkeiten resultierenden Unklarheit zu der Erkenntnis gelangt, dass hier die Bestimmung des § 305c Abs. 2 BGB anwendbar sein dürfte, welche bestimmt, dass Zweifel bei der Auslegung von Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders, also hier des beklagten Versicherers, gehen. Demnach würde die für den Versicherungsnehmer günstigste Auslegungsmöglichkeit Anwendung finden, also die Definition der Dusche insgesamt als versicherte sonstige Einrichtung der Wasserver- und -entsorgung.

Da aber der BGH nun einmal die letzte Instanz ist, hilft den betroffenen Versicherungsnehmern nur, einen entsprechend fachkundigen Makler zu betrauen, der diese Unklarheit in seinen Bedingungen schon erkannt und mit seinen Versicherern abbedungen hat.

Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht



FORUM LEITUNGSWASSER

Ein Managementsystem gegen Leitungswasserschäden – Teil 3

Viele Leitungswasserschäden können vermieden werden. Im FORUM LEITUNGSWASSER hat die AVW eine Strategie zur Verhütung der Schäden erarbeitet – und über das neue Leitungswasserschaden- Managementsystem der AVW können Unternehmen die Erkenntnisse nun im Alltag für sich nutzen. Das System ähnelt einem Qualitätsmanagementsystem und besteht aus vier Bausteinen: Verantwortlichkeiten, Prozesse und Vorgaben, unterstützende Prozesse und das Thema Steuerung. In der letzten Ausgabe bin ich näher auf die Verantwortlichkeiten eingegangen, heute soll es um das Thema Prozesse und Vorgaben gehen.

Prävention muss organisiert werden

Bei der Prävention von Leitungswasserschäden gilt: Struktur ist alles! Ohne durchdachte Prozesse geht es nicht – das Thema wird bestenfalls in alle relevanten (Instandhaltungs-)Prozesse des Unternehmens implementiert. Wer bereits ein Qualitätsmanagementsystem oder eigene Prozessdokumentationen im Unternehmen hat, kann unter Umständen direkt dort andocken. Der Leitfaden aus dem FORUM LEITUNGSWASSER zeigt, was im Unternehmen organisatorisch getan werden kann, um Leitungswasserschäden bestmöglich zu verhindern. Dazu gehört etwa, dass die Silikonfugen der Badewannen und Duschen regelmäßig gewartet werden.

Kleiner Aufwand, große Wirkung

Schauen Sie sich also zunächst die Prozesse in Ihrem Unternehmen genau an. Gibt es vielleicht schon welche, die auf die Schadenprävention einzahlen? Und wenn nicht: Wie können solche Prozesse unkompliziert eingeführt werden? So kann etwa die Wartung der Silikonfugen gleichzeitig mit der Prüfung der Rauchwarnmelder erfolgen. Die Wohnung des Mieters müsste dann nur einmal betreten werden, gleichzeitig wäre damit aber einiges für die Prävention von Leitungswasserschäden getan. Für eine Qualitätssicherung ist es zudem wichtig, Baumaßnahmen und Reparaturen regelmäßig zu überwachen und abzunehmen. Nur so können Fehler frühzeitig erkannt und bestenfalls von vornherein vermieden werden.

Konkrete Vorgaben sind wichtig

Auch konkrete Vorgaben, etwa hinsichtlich der Materialien, sind hilfreich, um Qualität zu sichern und Schäden zu vermeiden. Im Unternehmen sollte daher dokumentiert werden, welches Rohrmaterial wo verbaut wurde und welches Material bei Reparaturen verwendet werden soll. Diese Vorgaben müssen allen beteiligten Personen bekannt und zugänglich sein. Geben Sie auch vor, welche Informationen Handwerkern vor der Schadenbeseitigung mitgeteilt werden müssen. Denn nur, wenn der Handwerker

alle relevanten Informationen erhält, kann er einen Schaden optimal, zügig und nachhaltig reparieren. Auch eine Art „Lieferantenbewertung“, bei der die Leistungen der eingesetzten Handwerker beurteilt werden, hat sich bewährt. Das erleichtert für die Zukunft die Auswahl von gutem Fachpersonal oder dient als Grundlage für Gespräche mit den Handwerkern, die nicht zu Ihrer vollen Zufriedenheit arbeiten.

Zu weiteren relevanten Prozessen und Vorgaben berate ich Sie gern persönlich, auch der Leitfaden aus dem FORUM LEITUNGSWASSER bietet weiteren interessierten Wohnungsunternehmen hierzu viele wertvolle Ansatzpunkte. Welche kleinen Prozesse die Präventionsbemühungen noch unterstützen können, lesen Sie in der nächsten Ausgabe.

Stefan Schenzel, Teamleiter Schadenmanagement und -beratung



Schadenprävention

Frostbedingten Leitungswasserschäden vorbeugen

Der Winter ist da – und mit den sinkenden Temperaturen steigt das Risiko für frostbedingte Leitungswasserschäden. Die machen immer noch einen erheblichen Teil der Leitungswasserschäden aus. Dabei können sie durch gezielte Maßnahmen verhindert werden.

Die Zahlen sind hoch: 30.000–40.000 frostbedingte Leitungswasserschäden sorgen in Deutschland im langjährigen Durchschnitt für Schäden in Höhe von 120–150 Millionen Euro. Das meldete der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) kürzlich in einer Pressemitteilung. Damit machen die Kälteschäden rund fünf Prozent des Schadenaufwandes für Leitungswasserschäden in der Wohngebäudeversicherung aus.

Flutgebiete besonders betroffen

Die eisigen Temperaturen können in diesem Winter gerade auch im von der Flutkatastrophe betroffenen Ahrtal zum Problem werden, wo die Häuser jetzt nach und nach wieder aufgebaut werden. „Vielerorts ist weder eine frostsichere Wasserversorgung noch eine stabile und leistungsfähige Stromversorgung sichergestellt“, warnt die stellvertretende GDV-Hauptgeschäftsführerin Anja Käfer-Rohrbach. Wurden Häuser über den Winter nicht ausreichend warmgehalten, bersten die Wasserleitungen im schlimmsten Fall schon beim ersten längeren Frost. Neue Schäden entstehen, bevor die alten überhaupt beseitigt werden konnten. In über den Winter unbewohnbaren Häusern sollte deshalb grundsätzlich das Wasser aus den Leitungen abgelassen werden.

Frostschäden sind vermeidbar

Frostbedingte Leitungswasserschäden sind aber auch anderswo leicht vermeidbar. Insbesondere durch Wärme. Alle Räume sollten immer ausreichend geheizt und das Heizungsventil nie vollständig zugedreht werden – vor allem nicht in selten benutzten Räumen. Gut zu wissen: Die Frostschutzstellung am Heizkörperventil schützt nur den Heizkörper vor dem Einfrieren, nicht aber die Rohre. Er ist deshalb kein wirksamer Schutz vor frostbedingten Schäden.

Um die Rohre vor kalter Zugluft zu schützen, müssen Fenster, Kellerfenster und Außentüren gut isoliert sein. Freilegende Wasserrohre und Wasserspeicher sollten mit wärmedämmendem Isoliermaterial vor Kälte geschützt werden. Nehmen Sie Wasserleitungen im Außenbereich oder in unbeheizten Räumen im Winter vom Wasser und lassen Sie diese leerlaufen.

Forum Leitungswasser unterstützt gezielt die Schadenprävention

Insgesamt hat sich der Schadenaufwand für Leitungswasserschäden in den letzten 20 Jahren verdoppelt. Kosteten die Schäden die Wohngebäudeversicherer 2001 noch knapp 1,5

Milliarden Euro, waren es 2020 schon gut 3,3 Milliarden Euro. Mit dem FORUM LEITUNGSWASSER leistet die AVW einen wichtigen Beitrag zur Prävention von Leitungswasserschäden. Im FORUM LEITUNGSWASSER wurden effektive Maßnahmen zur Verhütung von Leitungswasserschäden ausgearbeitet, von der alle Kunden der AVW profitieren. Für weitere Informationen sprechen Sie einfach Ihren Berater an.

Bernd Bieberitz, Schadenmanagement und -beratung

Unser Online-Magazin!
FORUM LEITUNGSWASSER @ wohnungswirtschaft-heute – Ausgabe 8

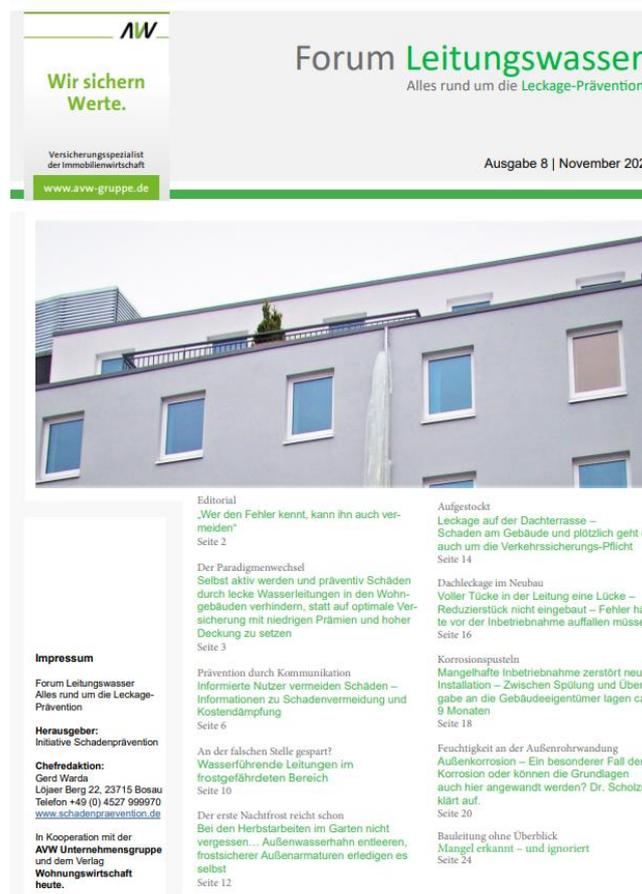
Wir freuen uns, Ihnen heute unsere achte Ausgabe des Online-Magazins vorzustellen.

In Zusammenarbeit mit der AVW Gruppe bereitet die wohnungswirtschaft-heute regelmäßig die Workshop-Erkenntnisse des FORUM LEITUNGSWASSER in spannenden Fachbeiträgen auf.

Auch dieses Mal dürfen Sie sich wieder auf viele spannende Artikel rund um das Thema Leitungswasserschäden freuen.

Klicken Sie doch mal rein.

[>> Hier geht's zum neuen Online-Magazin „FORUM LEITUNGSWASSER“](#)



AVW
Wir sichern Werte.
Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft
www.avw-gruppe.de

Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
Ausgabe 8 | November 2021

Editorial
„Wer den Fehler kennt, kann ihn auch vermeiden“
Seite 2

Der Paradigmenwechsel
Selbst aktiv werden und präventiv Schäden durch lecke Wasserleitungen in den Wohngebäuden verhindern, statt auf optimale Versicherung mit niedrigen Prämien und hoher Deckung zu setzen
Seite 3

Prävention durch Kommunikation
Informierte Nutzer vermeiden Schäden – Informationen zu Schadenvermeidung und Kostendämpfung
Seite 6

An der falschen Stelle gespart?
Wasserführende Leitungen im frostgefährdeten Bereich
Seite 10

Der erste Nachtfrost reicht schon
Bei den Herbstarbeiten im Garten nicht vergessen... Außenwasserhahn entleeren, frostsicherer Außenarmaturen erledigen es selbst!
Seite 12

Aufgestockt
Leckage auf der Dachterrasse – Schaden am Gebäude und plötzlich geht es auch um die Verkehrssicherungs-Pflicht
Seite 14

Dachleckage im Neubau
Voller Tücke in der Leitung eine Lücke – Reduzierstück nicht eingebaut – Fehler hätte vor der Inbetriebnahme auffallen müssen
Seite 16

Korrosionsspusteln
Mangelhafte Inbetriebnahme zerstört neue Installation – Zwischen Spülung und Übergabe an die Gebäudeeigentümer lagen ca. 9 Monaten
Seite 18

Feuchtigkeit an der Außenrohrwandung
Außenkorrosion – Ein besonderer Fall der Korrosion oder können die Grundlagen auch hier angewandt werden? Dr. Scholzen klärt auf.
Seite 20

Bauleitung ohne Überblick
Mangel erkannt – und ignoriert
Seite 24

Impressum
Forum Leitungswasser
Alles rund um die Leckage-Prävention
Herausgeber:
Initiative Schadenprävention
Chefredaktion:
Gerd Warda
Läger Berg 22, 23715 Bosau
Telefon +49 (0) 4527 999970
www.schadenpraevention.de
In Kooperation mit der AVW Unternehmensgruppe und dem Verlag Wohnungswirtschaft heute.