



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

aufgrund der politischen Agenda der EU und der Preisexplosion bei fossilen Brennstoffen, ist die Nachfrage nach erneuerbaren Energien sprunghaft gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt waren im März 2022 auf Dächern und Grundstücken 2,2 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von 58.400 Megawatt installiert, das entspricht 6,3 % der gesamten Stromerzeugung (Vorjahr: 4,7 %). Wie Sie ökologische Stromerzeugungs- und Heizungsanlagen richtig versichern, lesen Sie in dieser Ausgabe. Denn nicht nur eine umfassende Deckung gegen Sachschäden ist empfehlenswert, sondern auch gegen Ertragsausfall.

Der Ukraine Krieg hat auch Auswirkungen auf die Versicherungsrisiken hierzulande. Für Unternehmen sind die Cyber-Risiken massiv gestiegen und die Sanktionsfolgen können zu erhöhten Haftungsrisiken der Unternehmensleitung führen. Was das für den D&O-Versicherungsschutz bedeutet, legen wir gemeinsam mit unserem Kooperationspartner (Finlex) dar.

Kaum scheint wieder die Sonne und die Ferienzeit beginnt, schon geraten die letzten Eindrücke extremer Wetterereignisse aus dem Blick. Dabei können erfahrungsgemäß auch in Deutschland bis September heftige Regenfälle und Hagel auftreten, die schwere Schäden anrichten. In dieser Ausgabe lesen Sie, wie sich Schäden durch Naturgefahren begrenzen lassen und welche Versicherung im Ernstfall schützt.

Dem hauptsächlichen Risiko in Wohngebäuden - das ist nach wie vor Leitungswasser - widmen wir uns ebenfalls in dieser Ausgabe. Wir berichten aus der Praxis, wie ein digitales Leitungswasser-Schadenmanagement mit fundierten Daten und Fakten hilft, zielgenau Schäden zu vermeiden!

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Lektüre und unbeschwerte Sommertage.

Herzliche Grüße

**Ihr Hartmut Rösler, Geschäftsführer**



### Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen

## Was Sie über die Versicherung der ökologischen Stromerzeugungs- und Heizungsanlagen wissen sollten

Die Nachfrage nach erneuerbarer Energieerzeugung - insbesondere Photovoltaik – steigt sprunghaft. Die Installation einer Photovoltaikanlage zur nachhaltigen und ökologischen Stromerzeugung erfordert hohe Investitionen. Vor diesem Hintergrund ist auch eine gute Absicherung der Anlage gegen Schäden zu empfehlen, die nicht nur die Anlage mit den zugehörigen Komponenten, sondern auch den Ertragsausfall abdeckt. Alexander Haag aus unserem Fachbereich Sachversicherung zeigt dazu Möglichkeiten auf.

**Herr Haag, die Installation einer Photovoltaikanlage ist für immer mehr Wohnungsunternehmen interessant. Wie versichert man denn am besten so eine Anlage?**

#### Alexander Haag:

Die Ausgestaltung des Versicherungsschutzes einer Photovoltaikanlage im Detail hängt natürlich von den individuellen Wünschen und dem Bedarf des Eigentümers der Anlage ab.

Neben der Absicherung der Photovoltaikanlage selbst stellen sich regelmäßig auch die Fragen des Versicherungsschutzes für die Energie-Management-Software oder die eventuell vorhandenen Batteriespeicher.

Während die Photovoltaikanlage, die Wechselrichter, die Einspeisezähler, die Verkabelung oder die Batteriespeicher in der Regel zum Gebäude gehören, ist die Energie-Management-Software auf einem Endgerät dem Inhalt zuzuordnen.

**Was heißt das konkret? Was kann ich zum Beispiel bereits über meine Wohngebäudeversicherung abdecken?**

#### Alexander Haag:

Der Schutz für Solar- und Photovoltaikanlagen als Gebäudebestandteile oder -zubehör ist in vielen modernen Gebäude-Versicherungskonzepten enthalten. Dieser Versicherungsschutz ist jedoch auf die vereinbarten benannten Gefahren – im Regelfall Feuer, Leitungswasser und Sturm und Elementar – begrenzt. Der Betreiber einer Photovoltaikanlage sieht sich jedoch mit vielen weiteren Gefahren konfrontiert, wie z.B. Marderbiss oder Diebstahl. Diese Risiken sollten nicht unterschätzt werden.

**Das heißt, die Wohngebäudeversicherung allein reicht nicht aus? Wie kann ich weitere Risiken absichern?**

**Alexander Haag:**

Ein umfangreicher Deckungsschutz für Photovoltaikanlagen kann wie beschrieben einerseits über eine Gebäudeversicherung mit den zusätzlichen Deckungsbausteinen „Haustechnik“ und „Ertragsausfall“ erreicht und auch auf andere Anlagen der Energieerzeugung erweitert werden. Andererseits kann der Versicherungsschutz aber auch über eine separate Photovoltaikversicherung als Elektronikversicherung abgeschlossen werden. Diese Variante bietet einen weitreichenderen Deckungsumfang und ermöglicht auch die Versicherung des Ertragsausfalls und der Daten.

**Eine spezielle Photovoltaikversicherung bietet also den passenden Schutz. Was konkret ist durch die Photovoltaikversicherung als Elektronikversicherung abgedeckt?**

**Alexander Haag:**

Es handelt sich hierbei um eine sog. Allgefahrenversicherung. Die Entschädigung wird also in der Regel geleistet für unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen an versicherten Sachen und bei Abhandenkommen versicherter Sachen durch Diebstahl, Einbruchdiebstahl, Raub oder Plünderung.

**Gibt es weitere Risiken, an die ich bei der Absicherung meiner Anlage denken sollte?**

**Alexander Haag:**

Zu einer individuellen und ganzheitlichen Lösung im Bereich der Photovoltaikversicherung gehören unter anderem auch die Fragen der Vorsorgeversicherung, der Mitversicherung mobiler oder fest installierter Peripherie- und Überwachungsgeräte, des Versicherungsschutzes vor Betriebsfertigkeit oder der Deckung für innere Betriebsschäden sowie für Bruch der transparenten Moduloberflächen. Dies erfordert spezielle Lösungen und kann durch entsprechende Bausteine abgesichert werden.

Außerdem sollte man daran denken, dass im Schadenfall über die Wiederherstellungskosten hinaus weitere Kosten entstehen können. Hierbei handelt es sich um die in der Regel über eine Photovoltaikversicherung mitversicherten Aufräumungs-, Dekontaminations- und Entsorgungskosten sowie weitere mögliche Kostenpositionen, wie z.B. die Kosten für schadenbedingte Reparaturarbeiten an Dächern und Fassaden, die Feuerlöschkosten, Installations- und Montagekosten, die Rückbaukosten sowie die Mehrkosten für Preissteigerungen und Technologiefortschritt könnten in einem Schadenfall relevant werden. Auch hierbei wird sich die Qualität des vereinbarten Versicherungsschutzes zeigen.

**Gibt es weitere Bausteine, die in eine Photovoltaikversicherung eingeschlossen werden sollten?**

**Alexander Haag:**

Weiterhin dürfte in der Entwicklung der Versicherungslösung für die Photovoltaikanlagen auch die

adäquate Absicherung des Ertragsausfalls nicht fehlen. Bei einem versicherten Schaden einer Photovoltaikanlage wird hierbei der entstandene Ertragsausfall bis zur Dauer des vereinbarten Haftungszeitraums (z. B. 6 Monate) ersetzt. Dies gilt für die gesamte Einspeisevergütung, die bis zur abgeschlossenen Reparatur oder zur Neuinstallation ausgefallen ist.

**Das heißt, mit einer Photovoltaikversicherung kann ich die Risiken gut absichern. Aber wie ist das, wenn Dritte durch meine Anlage zu Schaden kommen? Wenn z.B. ein Teil der Anlage herunterfällt?**

**Alexander Haag:**

Während die Elektronik-Versicherung die Schäden des Eigentümers an der Anlage zum Gegenstand hat, sind die Drittschäden durch den Betrieb der Anlage und die daraus resultierenden Haftungsrisiken Gegenstand der Betreiberhaftpflichtversicherung. Hier steht die Versorgung von Dritten im Vordergrund. Versichert sind dabei z. B. die Personenschäden durch elektrischen Schlag ebenso wie Sachschäden Dritter durch heruntergefallene Anlagenteile.

In diesem Zusammenhang ist auch an sogenannte Einleitungsschäden zu denken. Hierbei handelt es sich um Schäden bei der Stromeinspeisung, die zum Beispiel durch fehlerhafte Wechselrichter entstehen können.

**Nun haben Sie uns über die Versicherung im Zusammenhang mit der ökologischen Stromerzeugung über die Photovoltaikanlagen aufgeklärt. Wie sieht es denn bei ökologischen Heizsystemen wie z. B. den Wärmepumpen aus? Sind diese in der Gebäudeversicherung automatisch mitversichert?**

**Alexander Haag:**

Wärmepumpen sind über die Gebäudeversicherung gegen die herkömmlichen Gefahren mitversichert, also gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementar. Die Intensität ist je nach Gefahr unterschiedlich. Im Bereich der Leitungswasserversicherung sind die Rohre der Wärmepumpenanlagen gegen frostbedingte und sonstige Bruchschäden innerhalb von Gebäuden versichert. Rohrbrüche außerhalb von Gebäuden sind versichert, soweit die Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen, sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden und der Versicherungsnehmer die Gefahr trägt. Dieser Versicherungsschutz lässt sich durch Vereinbarungen in unseren Rahmenverträgen erweitern.

Die Anlagen selbst sind gegen frostbedingte Bruchschäden innerhalb von Gebäuden versichert. Auch Nässeschäden durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser aus solchen Anlagen sind versichert. Sole, Öle, Kühl- und Kältemittel aus Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen sowie Wasserdampf stehen dabei dem Leitungswasser gleich.

**Wärmepumpen stehen oft außerhalb des Hauses, meist im Vorgarten, oftmals zur Straße hin. Zahlt die Gebäudeversicherung denn, wenn die Anlage gestohlen wird?**

**Alexander Haag:**

Diebstahl ist grundsätzlich keine versicherte Gefahr in der Gebäudeversicherung. Als Ausnahme hierzu enthalten unsere Rahmenverträge oft die Klausel "Diebstahl fest verbundener Gebäudebestandteile". Sobald diese Klausel vereinbart ist und eine entsprechende feste Verbindung mit dem Gebäude besteht, könnte sie beim einfachen Diebstahl genannter Anlagen subsidiär zur Anwendung kommen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen bei Außenanlagen wäre im Einzelfall zu prüfen.

Im Übrigen lässt sich eine All-Risk-Deckung für die genannten Anlagen über die gesonderte Vereinbarung von Haustechnik-Bausteinen in die Gebäudeversicherung implementieren.

**Vielen Dank für diese umfassenden Informationen, Herr Haag.**

**Wenn Sie über die Installation einer Photovoltaikanlage oder Wärmepumpe nachdenken und Beratung zur Absicherung der Anlage wünschen, kommen Sie gern auf Ihren Kundenmanager zu. Er berät Sie gern und individuell.**



#### D&O Versicherung

### Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine auf die Haftung von Managern und die D&O-Versicherung

Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat weiterhin Auswirkungen auf die Versicherungsbranche. Vertieft diskutiert wird zum Beispiel die Frage, ob bei Angriffen russischer Hacker auf Unternehmen die sogenannte Kriegsausschlussklausel in der Cyber-Versicherung zur Anwendung kommt ([vgl. Artikel im AVW Newsletter 1/22](#)). Auch in weiteren Sparten sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Im Fokus steht hierbei ebenfalls die D&O-Versicherung und viele Unternehmen – insbesondere solche mit Russland-Bezug – fragen sich, welchen speziellen Haftungsrisiken sie nun ausgesetzt sind und ob die versicherten Organe weiterhin Versicherungsschutz unter der D&O-Police erwarten können. Unser langjähriger Kooperationspartner für die Financial Lines Sparten Finlex hat diesbezüglich Interessantes zu berichten:

#### Große Herausforderungen für Unternehmen

Die aktuellen Ereignisse stellen viele Unternehmen vor essenzielle Fragen. Hohe Energiepreise, fehlende Rohstoffe, Lieferengpässe, Produktionsausfälle, verteuerte Einkaufspreise, Inflation, Cyberangriffe oder Sanktionen. Die Liste der zu bewältigenden Probleme ist lang und die Folgen der Krise treffen viele Unternehmen hart. Die Geschäftsführer und Vorstände der Unternehmen stehen daher vor enormen Herausforderungen und es gilt zuallererst, das Unternehmen durch die herausfordernden Zeiten zu führen und den möglichen Schaden so gering wie möglich zu halten.

#### Erhöhte Haftungsrisiken für Manager

Aufgrund der Ausnahmesituation und der sich stetig ändernden Gegebenheiten sind Vorstände und Geschäftsführer einem erhöhten Haftungsrisiko ausgesetzt. Die möglichen Haftungsrisiken sind ebenso vielfältig wie die sich aus der Krise ergebenden Herausforderungen. Unternehmensleiter sind bereits außerhalb von Krisenzeiten Haftungsrisiken ausgesetzt. Begeht ein Manager einen Fehler, haftet er mit seinem Privatvermögen, wenn er bei seiner Entscheidung nicht die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters angewendet hat. Dr. Marcel Straub, Head of Legal und Leiter der Schadenabteilung bei Finlex: „Während einer Krise sind die Anforderungen an Manager besonders hoch. Neben dem normalen Geschäftsbetrieb müssen Unternehmenslenker die aktuelle Unternehmenssituation noch intensiver überwachen als bisher, um mögliche Risiken zu identifizieren und zu bewältigen. Aktuell kann das z.B. bedeuten, dass Lieferketten oder Produktionsabläufe angepasst, Kredite rechtzeitig beantragt, mögliche Fördermittel zu prüfen sind, die Cybersicherheit hochgefahren oder etwa, dass ein externer Krisenberater beauftragt werden muss, der das Unternehmen fachlich oder juristisch unterstützt. Zudem ist bei jeglichen Geschäften zu prüfen, ob ein

Russland-Bezug besteht und das Geschäft somit ggf. sanktions- oder embargobewehrt ist. Anderenfalls drohen den Unternehmen erhebliche Bußgelder, für die der Unternehmensleiter von seinem Unternehmen persönlich in Regress genommen werden könnte.“

### Bewältigung der Haftungsrisiken

Es ist zwar davon auszugehen, dass die von den Managern getroffenen Entscheidungen momentan noch nicht kritisch hinterfragt werden. Insbesondere wenn ein Unternehmen durch falsche Entscheidungen des Managers in finanzielle Schieflage gerät, wird sich diese Sicht jedoch ändern und Manager von den Unternehmen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden.

Unternehmensleitern ist daher zu raten, ihre Entscheidungen auch in Krisenzeiten auf der Grundlage angemessener Informationen zu treffen sowie eine erhöhte Sorgfalt an den Tag zu legen. Dr. Marcel Straub: „Manager sollten auch in Krisenzeiten keine Entscheidungen treffen, ohne sich eine fundierte Informationsgrundlage geschaffen zu haben. Insbesondere wenn die Entscheidung weitreichende Folgen für das Unternehmen hat, ist stets zu raten, auf Grundlage der Informationen eine Abwägung zu treffen, die Bedeutung und Tragweite gerecht wird. Manager sollten ihre Entscheidungsprozesse stets dokumentieren, um bei möglicherweise geltend gemachten Schadensersatzansprüchen Argumente für ihre Entlastung zur Hand zu haben.“

### Auswirkungen auf den Versicherungsschutz der D&O-Versicherung

Angesichts der erhöhten Haftungsrisiken ist es für Manager umso wichtiger, auf einen möglichst umfassenden D&O-Versicherungsschutz zurückgreifen zu können. Die D&O-Versicherung bietet Schutz, indem sie den in Anspruch genommenen Manager unterstützt und der Versicherer zunächst den Sachverhalt und die Haftungsfrage prüft. Unberechtigt erhobene Ansprüche gegen den Manager werden mithilfe von Anwaltskanzleien abgewehrt. Gelingt dies nicht oder ist der Anspruch berechtigt, leistet der D&O-Versicherer den Schadensersatz anstelle des Managers.

Besondere Auswirkungen auf den Versicherungsschutz der D&O-Versicherung sind durch den Krieg in der Ukraine in den allermeisten Fällen indes nicht zu erwarten. Dr. Marcel Straub: „D&O-Verträge enthalten in aller Regel keine sog. Kriegsausschlussklausel, so dass keine Diskussion darüber aufkommen dürfte, wie wir sie momentan in der Cyber-Versicherung führen. Wir bei Finlex gehen davon aus, dass sich die Versicherer an ihr Leistungsversprechen halten und auch in Versicherungsfällen mit Bezug zum Krieg in der Ukraine den versicherten Unternehmensleitern im bestehenden Ausmaß beistehen.“

Einschlägig könnte in wenigen Fällen allerdings die sog. Embargoklausel werden, wonach vertragsgemäß Versicherungsschutz nur besteht, solange dem Versicherungsschutz keine Wirtschafts-, Handels- oder Finanzsanktionen oder Embargos entgegenstehen. Nicht versichert sind demnach Risiken, deren Versicherbarkeit verboten ist. Verboten wurde von der EU momentan z.B. der Import von Eisen- und Stahlerzeugnissen aus Russland sowie deren Versicherung. Dies kann zur

Folge haben, dass einem Manager, der im Zusammenhang mit einem embargobelasteten Geschäft in Anspruch genommen wird, unter Umständen kein Versicherungsschutz gewährt werden darf.

### Reduzierung von Kapazitäten, Kündigung von Lokalpolicen und erhöhte Informationsanforderungen

Zu rechnen ist jedoch damit, dass Versicherer ihre Kapazitäten hinsichtlich (Tochter-)Unternehmen mit Russland-Bezug deutlich reduzieren oder sich komplett aus diesem Segment zurückziehen werden. Bei Internationalen Versicherungsprogrammen größerer Unternehmen haben Versicherer bereits kommuniziert, zukünftig keine lokalen Policen in Russland zum Schutz der Manager vor Ort mehr bereit zu stellen oder dort zu verlängern. Vereinzelt ist zu beobachten, dass Versicherer Lokalpolicen gekündigt haben. Zudem werden Versicherer erhöhte Informationsanforderungen an Unternehmen mit Russland-Bezug stellen, um sich ein genaueres Bild über deren Geschäfts- und somit Haftungsrisiken machen zu können

Alexander Stampf, Mitglied der Geschäftsleitung bei Finlex: „Bereits in der Vergangenheit waren Unternehmen mit teils widersprüchlichem Verhalten der Versicherer hinsichtlich der Behandlung sanktionierter Personen, Unternehmen und Institutionen konfrontiert – man denke an Iran oder Kuba. Je nach Anwendungsfall von EU/UK/US-Sanktionslisten kann innerhalb desselben Versicherungsprogramms der Versicherungsschutz der beteiligten Versicherer variieren. Im Schadenfall ist zu beachten, dass auf den Zeitpunkt eines Versicherungsfalls abgestellt werden muss, nicht aber etwa auf den Zeitpunkt der Deckungsbestätigung oder des Versicherungsbeginns. Nach Abschluss des Versicherungsvertrags eintretende Änderungen müssen alleine anhand der Sanktionsklausel betrachtet werden, haben aber keine Auswirkung auf den Fortbestand der Police selbst.“

### Fazit

**Aufgrund des Ukraine-Kriegs stehen Unternehmen momentan vor immensen Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt, und Unternehmensleiter sind hierbei mehr denn je Haftungsrisiken ausgesetzt. Insbesondere ist mit Inanspruchnahmen zu rechnen, wenn Unternehmen aufgrund von Fehlentscheidungen in finanzielle Schieflage geraten. Umso wichtiger ist es, dass sich die Manager auf ihre D&O-Versicherung verlassen können. Auch wenn Versicherer vereinzelt bereits angekündigt haben, Kapazitäten zu kürzen, ist davon auszugehen, dass sich die Versicherer weiterhin an ihr Leistungsversprechen halten und auch in Versicherungsfällen mit Bezug zum Krieg in der Ukraine oder zu Russland den versicherten Unternehmensleitern zur Seite stehen.**

**Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht**



### Naturgefahren

## Das klimafitte Gebäude - durch Prävention Schäden begrenzen und Versicherungsschutz anpassen

**Noch bis September geht erfahrungsgemäß die Starkregensaison.**

**Spezielle Baumaßnahmen und Versicherungen bieten**

**Wohnungsunternehmen Schutz. Wir sagen, worauf Sie jetzt achten sollten.**

Die Starkregensaison hat begonnen. Noch bis September sind in ganz Deutschland heftige Niederschläge möglich, die schwere Schäden an Wohngebäuden anrichten können. Starke Regenfälle können Häuser bis zur Unbewohnbarkeit beschädigen, warnte erst kürzlich auch wieder der Gesamtverband der Deutschen Versicherer (DGV). Zwei Dinge sind jetzt grundsätzlich wichtig:

1. Schäden vorbeugen und begrenzen
2. Den Versicherungsschutz prüfen und anpassen

Wohnungsunternehmen, die wissen möchten, wie hoch die Gefahr durch Starkregen und andere Naturgefahren für die Standorte Ihrer Gebäude überhaupt ist, hält der GDV zwei praktische Tools bereit: Der [Naturgefahren-Check](#) zeigt, wie teuer und schwerwiegend Naturgefahren in den jeweiligen Regionen Deutschlands sind. Über den [Hochwasser-Check](#) kann das Hochwasserrisiko ermittelt werden. Auch eine Risikoeinschätzung für Starkregen ist jetzt integriert. Dazu gibt es Tipps, welche Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden sollten.

### Durch Prävention Schäden reduzieren

Es sollte jetzt geprüft werden, wie wetterfest die eigenen Gebäude sind. Bestandsgebäude können gegen die Folgen von Starkregen und Hochwasser geschützt werden – zum Beispiel durch Rückstauklappen, die nachträglich eingebaut werden, durch Aufkantungen an Kellertreppen oder auch durch das Abdichten von Fenstern, Türen und Wänden.

Wer neu baut, sollte Schutzmaßnahmen direkt mit einplanen, um Schäden von vornherein zu verhindern. Das Risiko extremer Wetterereignisse wird künftig noch zunehmen – und jetzt wird der Gebäudebestand geplant, gebaut und saniert, der in der Zukunft den Folgen des Klimawandels begegnen muss. Die Möglichkeiten, Gebäude zu sichern, sind bereits vielfältig. Hagelresistente Baumaterialien etwa schützen Dach und Fassade, begrünte Dächer fangen Regen auf, erhöhte Eingänge halten Hochwasser stand. Stichwort klimafittes Gebäude.

Doch immer noch werden Bebauungspläne in Risikogebieten ausgewiesen, zu viele Flächen ungehindert versiegelt und Materialien verbaut, die Extremwetterereignissen nicht standhalten. Das Problem: Die Bauvorschriften sind nicht mehr zeitgemäß. Experten fordern deshalb mit Nachdruck,



wie vor für ein Gesamtkonzept aus Versicherungsschutz, Klimafolgenanpassung und Prävention. „Wir wollen alle privaten Wohngebäude mit dem nötigen Elementarschutz ausstatten: Neue Versicherungsverträge standardmäßig ab sofort; bestehende Verträge würden wir schnell und rechtssicher zu einem Stichtag umstellen, sobald wir den dafür nötigen gesetzlichen Rahmen bekämen“, sagt GDV-Hauptgeschäftsführer Jörg Asmussen.

**Sollten Sie eine Elementarschadenversicherung abschließen oder Ihren Versicherungsschutz aufstocken wollen oder haben Sie generelle Fragen zu diesem Thema? Ihr AVW-Kundenmanager ist für Sie da.**

**Thomas Bludau, Kundenmanager**



### Beitragsrechnungen

### Beitragsrechnungen ganz einfach per Email

Wussten Sie´s schon? Ab sofort haben Sie die Möglichkeit, Ihre Beitragsrechnungen in "einfacher" PDF-Form per E-Mail zu erhalten. Im Gegensatz zum bekannten ZUGFeRD-Format, sind hier keine maschinenlesbaren Informationen eingebettet, sodass wir damit die Lücke zwischen dem Papierversand und dem Versand strukturierter PDFs via ZUGFeRD schließen.

Falls Sie also "erst einmal" vom Papier weg möchten, ohne gleich vollständig auf Standards wie ZUGFeRD umzusteigen, kann dies eine gute Empfehlung sein.

Sollten Sie bereits die sogenannten Robotics Lösungen im Einsatz haben oder es planen, passt dies ebenfalls gut mit unserem PDF-Versand zusammen, da so auch die "einfachen" PDFs zu Automatisierungszwecken genutzt werden können.

**Wenn Sie Interesse haben, wenden Sie sich gerne an Ihren Kundenmanager.**

**Carsten Braun, Bestandsmanagement**



## Recht und Urteil

### Gebäudeschäden und Rückstausicherungen

Bei den sich seit geraumer Zeit häufenden Starkregenereignissen kommt es zwangsläufig immer wieder zu einem Rückstau in der Kanalisation, da die Rohrleitungen die anfallenden Wassermassen nicht schnell genug abtransportieren können. In einer derartigen Situation ist es für den jeweiligen Gebäudeeigentümer hilfreich, wenn seine Immobilie mit einer Rückstausicherung ausgerüstet ist. Problematisch wird es allerdings dann, wenn diese nicht ordnungsgemäß funktioniert und der Versicherer aufgrund dessen die Regulierung kürzt oder verweigert, wie in einem kürzlich von dem Frankfurter Oberlandesgericht entschiedenen Rechtsstreit (OLG Frankfurt, Urteil vom 13. Mai 2022, Az.: 7 U 71/21).

Der Kläger hatte eine Wohngebäudeversicherung bei der Beklagten abgeschlossen, über welche auch Elementargefahren wie z.B. Überschwemmung und Rückstau mitversichert waren. Gemäß den Besonderen Obliegenheiten des Vertrages (Zusatzbedingung GB 3307) war der Versicherungsnehmer verpflichtet, zur Vermeidung von Überschwemmungs- oder Rückstauschäden in rückstaugefährdeten Räumlichkeiten Rückstausicherungen anzubringen und funktionstüchtig zu erhalten.

Im März 2019 bemerkte der Kläger im Keller seines Hauses Feuchtigkeit durch aufsteigendes Wasser aus den Abflüssen. Wie sich herausstellte, war die Ursache der Ausfall der Hebepumpe, welche in einem Drainageschacht das Wasser nach außen in den Straßenkanal pumpen sollte.

Nachdem der Kläger diesen Schaden seiner Versicherung gemeldet hatte, nahm diese an den eingereichten Rechnungen eine Kürzung von 50 % vor und begründete dies damit, dass der Kläger in einem Ortstermin mit dem von der Versicherung beauftragten Sachverständigen geäußert haben solle, dass die vorhandene Rückstausicherung seit Errichtung des Hauses im Jahre 2008 weder geprüft noch gewartet worden sei. Der Kläger hielt dem entgegen, dass die Überprüfung zwar nicht durch eine Fachfirma aber durch ihn in regelmäßigen Abständen erfolgt sei. Der ihn betreuende Agent der Beklagten habe ihm sowohl vor als auch nach dem Schadenfall bestätigt, dass dies vollkommen ausreichend sei.

### Liegt eine Obliegenheitsverletzung vor?

Im Rechtsstreit trug die Beklagte vor, dass sie allenfalls in Höhe von 50% habe regulieren müssen, da der Kläger seine Obliegenheit, die Rückstausicherung in funktionsfähigem Zustand zu erhalten, grob fahrlässig verletzt habe, da die Wartung jedenfalls zweimal jährlich durch eine Fachfirma hätte erfolgen müssen. Im Übrigen sei sie aufgrund der versuchten arglistigen Täuschung durch den Kläger, der durch Falschangaben versucht habe, Einfluss auf ihre Regulierung zu nehmen, ohnehin leistungsfrei aufgrund Verwirkung des Anspruches.

Das erstinstanzlich angerufene Landgericht wies die Klage ab mit der Begründung, die Beklagte sei aufgrund der Obliegenheitsverletzung des Klägers zur Leistungskürzung berechtigt. Dagegen wandte sich der Kläger mit seiner Berufung vor dem Oberlandesgericht, welches das erstinstanzliche Urteil aufhob und seiner Klage überwiegend stattgab.

Der Senat vertrat die Auffassung, die Beklagte sei zur Leistungskürzung nicht berechtigt gewesen, da eine Wartungsobliegenheit des Versicherungsnehmers nicht wirksam vereinbart worden sei. Gemäß dem Wortlaut der im Versicherungsvertrag vereinbarten Klausel GB 3307 sei der Kläger u.a. verpflichtet gewesen, Rückstausicherungen anzubringen und diese funktionsbereit zu halten. Der Verpflichtung zum Einbau entsprechender Sicherungen sei der Kläger unstreitig nachgekommen. Unklar sei zwar, ob und ggf. in welchem Umfang diese Einrichtungen gewartet worden seien, jedoch könne dies dahingestellt bleiben, da die Obliegenheit, die Rückstaeinrichtungen „funktionsbereit“ zu halten, jedenfalls nicht wirksam vereinbart worden sei (OLG a.a.O., Rn 22).

#### Wie wurde entschieden?

Diesen Schluss zog der Senat aus dem Verstoß gegen das gesetzliche Leitbild des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Wegen der Sanktionen, die mit einer Obliegenheitsverletzung einher gehen, *müsse „das auferlegte Tun oder Unterlassen ausdrücklich vereinbart sein, klar und eindeutig erkennen lassen, was im Einzelnen verlangt wird“* (OLG a.a.O. Rn 23 m.w.N.). Da im vorliegenden Fall weder eine Wartungs- noch eine Instandsetzungsobliegenheit in der Klausel 3307 konkret benannt noch auf bestimmte Wartungsintervalle verwiesen worden sei, bleibe im Ungewissen, welche Verhaltensweisen dem Versicherungsnehmer zur Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes nun eigentlich abverlangt würden, so dass eine Obliegenheitsverletzung des Klägers insoweit ausscheide.

Daraus schloss der Senat, dass sich die Beklagte mangels wirksamer Vereinbarung der Wartungsobliegenheit auch nicht auf den Verwirkungsgrund der arglistigen Täuschung durch Falschangaben zur Wartung berufen könne, so dass der Klage ganz überwiegend stattzugeben sei.

**Aus Versicherungsnehmersicht erfreulich ist die restriktive Auslegung des Senates zur Obliegenheitsvereinbarung, welche den Versicherern etwas mehr Mühe bei der Ausgestaltung derartiger Klausel abverlangen wird. Ungeachtet dessen zeigt der Fall aber auch exemplarisch auf, wie wichtig doch die regelmäßige Wartung und Instandhaltung der Immobilien nebst der Dokumentation dieses Prozesses ist, um in einem Schadenfall vor unliebsamen Überraschungen in Gestalt von Leistungskürzungen, Regulierungsablehnungen etc. der Versicherer geschützt zu sein.**

**Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht**



### Erfahrungen aus der Schadenberatung Teil 1

## Wie das Leitungswasser-Schadenmanagement der AVW digital mit Daten und Fakten helfen kann, Schäden zu vermeiden – und dies zielgenau

Mit regelmäßigen, detaillierten Schadenanalysen unterstützt die AVW ihre Kunden gezielt dabei, zukünftige Schäden zu vermeiden. Das Leitungswasserschaden-Management der AVW transportiert die Erkenntnisse aus den Workshops des Forum Leitungswasser in die Praxis und unterstützt Unternehmen dabei, Leitungswasserschäden zu verhindern. Die Moderatoren des FORUM LEITUNGSWASSER Helmut Asche und Siegfried Rehberg haben Stefan Schenzel, Schadenberatung der AVW, zu seinen Praxiserfahrungen befragt.

### Herr Schenzel, wie funktioniert die Schadenberatung durch die AVW?

#### Stefan Schenzel:

Für die Schadenanalysen nutzen wir eine moderne Business Intelligence Software, die uns ermöglicht, verschiedene Datenquellen zusammenzuführen. So können wir beispielsweise die Gebäudedaten aus dem ERP- System eines Wohnungsunternehmens mit unseren versicherungstechnischen Daten kombinieren und in einfach zu handhabenden Reportings ansprechend visualisieren.

Die Möglichkeiten der Datenanreicherung aus verschiedenen Quellen sind dabei nahezu unbegrenzt: Dort, wo Daten vorhanden sind, können wir sie in unsere Datenmodelle einbinden. Und so mit moderner IT praktische Lösungen und eine zielgerichtete und erfolgreiche Schadenprävention ermöglichen.

### Also bis zur Handlungsempfehlung für den Handwerker?

#### Stefan Schenzel:

Ja. Beispielsweise wurden für ein Gebäude, um der Schadenursache auf den Grund zu gehen, alle Handwerkerrechnungen für Schadenbeseitigungen an diesem Gebäude analysiert. Es konnte tatsächlich der genaue Schadenort im Gebäude ausgemacht werden: Die Leitungswasserschäden traten überwiegend am Fallstrang auf, an dem die Abwasserleitungen der Küchen angeschlossen sind. Dem Kunden wurde also empfohlen, den Fallstrang, an dem die Abwasserleitungen der Küchen angeschlossen sind, vom Keller bis in die oberste Etage mit einer Kamera zu befahren und gegebenenfalls zu fräsen und zu spülen.

Mit unseren umfangreichen Schadenanalysen finden wir von der AVW genau das heraus und unterstützen unsere Kunden dabei, die richtigen Maßnahmen an den richtigen Stellen zu ergreifen. In

unserem Schadenmanagementportal werden dafür alle Schäden unserer Kunden erfasst, inklusive Details wie dem Schadenort, der Schadenart, der Schadenursache, der Schadenhöhe oder auch der Schadenhäufigkeit. Anhand dieser Daten erstellen wir mit einer modernen Business Intelligence Software detaillierte, anschauliche Auswertungen, die dem Kunden ganz genau aufzeigen, welches die häufigsten Schadenursachen in seinem Bestand sind und wo sie auftreten.

### Und dieses Wissen kann auch Schaden präventiv vermeiden helfen?

#### **Stefan Schenzel:**

Wie weit man diese Analysen unterbrechen kann und welche konkreten Erkenntnisse für Schadenpräventionsmaßnahmen aus ihnen gezogen werden können, zeigt ein weiteres Beispiel aus unserer Praxis. Im Zuge der Schadenanalyse für ein Wohnungsunternehmen wurde in der Gesamtübersicht aller Schäden zunächst deutlich, dass die meisten Schäden am Bestand durch Leitungswasser verursacht werden. Betrachtet man nur diese Schäden, sieht man schnell, in welchen Gebäuden in Deutschland wie viele von ihnen entstanden sind.

Da das allein aber noch keine effektiven Präventionsmaßnahmen ermöglicht, schauen wir bei unseren Analysen noch genauer hin. In welchem Ort gab es die meisten Schäden? In welcher Straße? Und in welchem Haus? Die Schadenauswertungen der AVW können tatsächlich bis zur einzelnen Hausnummer heruntergebrochen werden. Und so konnte unser Kunde schnell sehen, welches Gebäude besonders stark betroffen war.

So eine detaillierte Auswertung und anschließende Schadenpräventionsberatung bietet die AVW als Serviceleistung allen ihren Kunden an und ermöglicht es ihnen so, Schäden zukünftig gezielt zu vermeiden. Das spart Zeit, Geld und Nerven.

### Fehlt es an Instrumenten zur Früherkennung von Schäden?

#### **Stefan Schenzel:**

Nein, die Werkzeuge stehen zur Verfügung, um immer wiederkehrende Schäden frühzeitig zu erkennen und damit auch gezielte Präventionsmaßnahmen einzuleiten. Die Analysen zeigen auf, in welchem Ort, welcher Straße, welchem Haus gibt es die meisten Schäden und welcher Art sind die. Hierzu gehört auch die Auswertung von Handwerkerrechnungen über die Schadenbeseitigung in den Gebäuden bzw. Wohnungen. Wichtiges Instrument der Schadenprävention ist auch die Information und Sensibilisierung der Mieter und Eigentümer über die Schadensursachen.

### Welche Schritte empfehlen Sie den Wohnungsunternehmen zum Aufbau eines Leitungswasser-Schadenmanagements?

#### **Stefan Schenzel:**

Sammeln und dokumentieren Sie so viele Informationen wie möglich. Je mehr Sie etwa über ihr Rohrleitungssystem oder die verwendeten Materialien wissen, desto besser können Sie handeln und

entscheiden. Schauen Sie, wo sich im Unternehmen überall Informationen dazu finden lassen – unter Umständen auch in verschiedenen IT-Systemen. Ideal ist, alle relevanten Informationen dann zentral zusammenzutragen. Das Schadenmanagementportal der AVW kann dabei unterstützen.

Im nächsten Schritt sollte erfasst werden, wer im Unternehmen alles zum Thema Leitungswasser aktiv ist - also etwa Investitionsentscheider, Mitarbeitende, die sich um Versicherungsschäden kümmern, Kaufleute, Techniker, Abteilungen, die für Neubauten zuständig sind oder die den Bestand verwalten. Die einzelnen Verantwortlichen und Abteilungen sollten im ständigen Austausch miteinander stehen. Ist das noch nicht der Fall, muss der Austausch aktiv gefördert werden: So könnte beispielsweise ein bereichsübergreifender, regelmäßiger „Leitungswasser-Zirkel“ ins Leben gerufen werden, um alle relevanten Personen regelmäßig an einen Tisch zu bringen. Entweder als neues Meeting oder angedockt an ein ohnehin bereits stattfindendes Treffen.

#### Und wie steht es mit der Kommunikation?

##### **Stefan Schenzel:**

Auch das Thema Kommunikation ist wichtig. Im Wohnungsunternehmen selbst und mit den Mietern. Hinterfragen Sie kritisch: Sprechen im Unternehmen die richtigen Leute miteinander und besteht ein guter Informationsaustausch? Werden auch die Mieter regelmäßig zum Thema Prävention von Leitungswasserschäden informiert, zum Beispiel über Beiträge in den Mieterzeitungen? Viele Unternehmen kontaktieren ihre Mieter nur dann, wenn es zu häufigen Rohrverstopfungen kommt. Dabei sind die Informationen vorab entscheidend, denn mit ihnen können Schäden verhindert werden. Die AVW Unternehmensgruppe unterstützt auch hierbei und stellt Beiträge für Mieterzeitungen, etwa zum Thema Rohrverstopfung, zur Verfügung – sogar mehrsprachig.

**Danke, Herr Schenzel, für das ausführliche Gespräch. In der nächsten Ausgabe lesen Sie den zweiten Teil des Gesprächs der Moderatoren des FORUM LEITUNGSWASSER Helmut Asche und Siegfried Rehberg mit Stefan Schenzel. Dann geht es über seine Erfahrungen aus der Schadenberatung für die Prävention.**

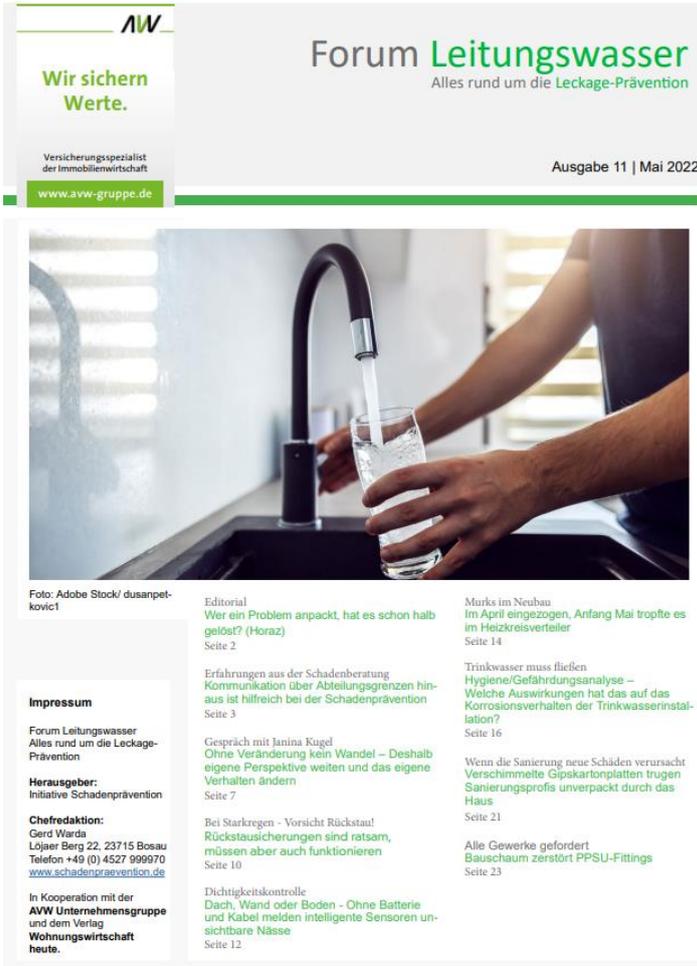
Unser Online-Magazin!

## FORUM LEITUNGSWASSER @ wohnungswirtschaft-heute – Ausgabe 11

Wie Sie wissen, bereitet die wohnungswirtschaft-heute in Zusammenarbeit mit der AVW Gruppe regelmäßig die Workshop-Erkenntnisse des FORUM LEITUNGSWASSER in spannenden Fachbeiträgen auf. Hier nun die Ausgabe 11 ...

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 11 | Mai 2022

Foto: Adobe Stock/ dusanpetkovic1

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

**Editorial**  
Wer ein Problem anpackt, hat es schon halb gelöst? (Horaz)  
Seite 2  
Erfahrungen aus der Schadenberatung  
Kommunikation über Abteilungsgrenzen hinaus ist hilfreich bei der Schadenprävention  
Seite 3  
Gespräch mit Janina Kugel  
Ohne Veränderung kein Wandel – Deshalb eigene Perspektive weiten und das eigene Verhalten ändern  
Seite 7  
Bei Starkregen - Vorsicht Rückstau! Rückstausicherungen sind ratsam, müssen aber auch funktionieren  
Seite 10  
Dichtheitskontrolle  
Dach, Wand oder Boden - Ohne Batterie und Kabel melden intelligente Sensoren unsichtbare Nässe  
Seite 12

Murks im Neubau  
Im April eingezogen, Anfang Mai tropfte es im Heizkreisverteiler  
Seite 14  
Trinkwasser muss fließen  
Hygiene/Gefährdungsanalyse – Welche Auswirkungen hat das auf das Korrosionsverhalten der Trinkwasserinstallation?  
Seite 16  
Wenn die Sanierung neue Schäden verursacht  
Verschimmelte Gipskartonplatten trugen Sanierungsprofis unverpackt durch das Haus  
Seite 21  
Alle Gewerke gefordert  
Bauschaum zerstört PPSU-Fittings  
Seite 23

## Save the date: Unsere Veranstaltungen 2022

### **05.09.2022 VdS-Fachtagung „Verhütung von Leitungswasserschäden“ in Köln oder als Livestream**

Die diesjährige Fachtagung „Verhütung von Leitungswasserschäden“ unseres Kooperationspartners VdS Schadenverhütung GmbH hat den Schwerpunkt „Wohnungswirtschaft“ und findet in enger Zusammenarbeit mit AVW und den Experten unseres FORUM LEITUNGSWASSER statt. [Hier](#) erhalten Sie mehr Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung.

### **07.09.2022 AVW-Fachveranstaltung Managerhaftung in Hamburg**

In der Veranstaltungsreihe "Managerhaftung" informiert die AVW Geschäftsführer, Vorstände und juristische Entscheidungsträger der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft regelmäßig über aktuelle Entwicklungen im Bereich der Financial Lines-Versicherung und anderer haftungsrelevanter Versicherungslösungen.

### **05./06.10.2022 VdS-Lehrgang „Leitungswasserschäden“ in Köln**

Dieser Lehrgang unseres Kooperationspartners VdS Schadenverhütung GmbH und unter der Leitung des FORUM LEITUNGSWASSER-Referenten Dr. Georg Scholzen vermittelt neben den Grundlagen zur Leitungswasserversicherung und den entsprechenden behördlichen Verordnungen und Normen detaillierte Kenntnisse über die korrekte Trinkwasserinstallation. Auch sind das Risk Management sowie die Gefährdungsanalyse nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) weitere Themen. Zusätzlich werden mögliche Sanierungsverfahren von schadenauffälligen Leitungen aufgezeigt und Möglichkeiten zu Regress und Haftpflicht dargelegt. [Hier](#) erhalten Sie mehr Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung.

### **27.10.2022 AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung 2022 in Hamburg**

Nachdem unsere traditionelle "AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung" in Hamburg in den letzten 2 Jahren nicht mehr vor Ort, sondern nur noch online stattfinden konnte, findet sie in diesem Herbst voraussichtlich wieder in Präsenz in Hamburg statt. Die Experten der AVW informieren dabei die Versicherungsverantwortlichen der Wohnungsunternehmen über aktuelle Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft.

**Wenn wir Sie bereits für eine Veranstaltung vormerken sollen, wenden Sie sich gern an Marie-Christine Fatsawo unter [marie-christine.fatsawo@avw-gruppe.de](mailto:marie-christine.fatsawo@avw-gruppe.de) oder unter 040 – 241 97 – 157. Einladungen zu den Veranstaltungen folgen zeitgerecht.**