



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

willkommen zu unserem ersten Newsletter im Jahr 2022. Corona, schwere Stürme, der Krieg in der Ukraine: Das Jahr begann mit jeder Menge Schreckensnachrichten. Eine Welle der Hilfsbereitschaft rollt derzeit durch Europa, auch die Versicherer unterstützen die Kriegsoffer der Ukraine und deren ehrenamtliche Helfer. Doch es gibt auch Verunsicherung: Wie steht es um den Kriegsausschluss in der Cyber-Versicherung? Sind Cyberattacken russischer Hacker nach wie vor versichert? Wir klären die wichtigsten Fragen.

Im Februar verursachten die Orkane Ylenia, Zeynep und Antonia in Deutschland Schäden in Milliardenhöhe. Damit schließt 2022 nahtlos an 2021 an, das bislang teuerste Naturgefahrenjahr für die Versicherer. Allein für die Hochwasserkatastrophe im vergangenen Sommer wurden drei Milliarden Euro gezahlt. Wir blicken für Sie auf das Versicherungsjahr 2021 zurück.

Außerdem beleuchten wir unter anderem das Thema Mietminderungsrecht aufgrund von Corona und zeigen, wie die Pandemie die Digitalisierung in der betrieblichen Altersvorsorge vorantreibt und effizienter macht.

Apropos Effizienz: Die ist auch für die Prävention von Leitungswasserschäden wichtig. Das AVW Managementsystem gegen Leitungswasserschäden unterstützt Sie dabei, Prozesse zu optimieren und Schäden zu verhindern. Stefan Schenzel stellt Baustein 4 des Systems vor.

Ich wünsche Ihnen wie immer eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre!

Herzliche Grüße

**Ihr Hartmut Rösler, Geschäftsführer**

### Themen

- 1 Jahresrückblick – Das Versicherungsjahr 2021
- 2 Kriegsausschluss in der Cyber-Versicherung – Sind Cyberattacken z.B. russischer Hacker versichert?
- 3 Flüchtlingswelle: Wie Versicherer die Kriegsoffer der Ukraine und deren ehrenamtliche Helfer unterstützen
- 4 Ganzheitliche Beratung durch AVW-Versicherungsreport
- 5 Wintersturm-Serie: Versicherte Schäden in Höhe von 1,4 Milliarden Euro
- 6 Recht und Urteil: Mietminderungsrecht aufgrund von Corona
- 7 Ein Managementsystem gegen Leitungswasserschäden – Teil 4
- 8 Betriebliche Altersvorsorge: Das Potential der Digitalisierung
- 9 FORUM LEITUNGSWASSER @ wohnungswirtschaft-heute – Ausgabe 9

## Jahresrückblick

### Das Versicherungsjahr 2021

**Das Jahr 2021 hat gezeigt, dass die Widerstandsfähigkeit der Versicherungswirtschaft gegenüber Großkatastrophen und Ausnahmeständen bemerkenswert ist. Weder Corona noch die Flutkatastrophe führten zu einem großen Einbruch.**

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren auch deshalb nach wie vor kein Problem, da es keine Verwerfungen an den Kapitalmärkten gab, wie beim Corona-Kurzcrash im Frühjahr 2020. Allerdings wird sich erst 2022 zeigen, was tatsächlich noch an Belastungen wie zum Beispiel aus den zahlreichen Verfahren zur Betriebsschließungs-Versicherung auf die Versicherer zukommen wird. Allerdings fielen die zahlreichen Gerichtsentscheidungen zuletzt stark zugunsten der Versicherer aus.

Die Frage, ob es jemals eine Versicherungsdeckung für das Pandemierisiko selbst geben wird, trat im Laufe des Jahres wieder in den Hintergrund. Über mögliche Poollösungen oder staatliche Rückversicherungsdeckungen wird man wohl erst dann ernsthaft nachdenken können, wenn die Pandemie endgültig überwunden ist.

### Naturgefahren auf Rekordkurs

Die Flutkatastrophe im Juli 2021 hat das Land und die Branche erschüttert wie kaum ein Katastrophenereignis zuvor. Deutschland war schockiert, dass hierzulande bei Starkregen und Sturzfluten innerhalb weniger Stunden 180 Menschen zu Tode kommen konnten. Immens sind auch die Sachschäden, die durch das Tiefdruckgebiet „Bernd“ insbesondere in der Gebäudeversicherung angerichtet wurden. Die Flut schlug letztendlich mit rund 8,2 Mrd. Euro zu Buche; insgesamt stieg die Schadenlast aus Naturgefahren in 2021 auf 12,5 Mrd. Euro, nachdem sie im Vorjahr bei 2,0 Mrd. Euro gelegen hatte. Die Regulierung der zahlreichen Schäden wurde unter den Augen der Öffentlichkeit zu einer gewaltigen Bewährungsprobe für die Branche, die jedoch insgesamt gut bewältigt wurde.

Die gewaltigen Schäden brachten die Debatte über die Einführung einer Pflichtversicherung für Elementarschäden wieder auf die politische Agenda. Angesichts einer Versicherungsdichte von nur rund 46 % und der wiederum milliarden schweren Hilfen für die betroffenen Menschen riefen viele Politiker nach einer Pflichtversicherung. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) hat mit dem Vorschlag, künftig Elementardeckung automatisch in jede Wohngebäudeversicherung zu integrieren, eine neue Idee zur Verbreitung der Deckung – bzw. zur Vermeidung einer Pflichtversicherung - vorgelegt.

### D&O-Schutz durch hohe Schadenfälle immer schwieriger, Cyber-Risiken höher denn je

Die Sanierung des Industriegeschäfts durch die Versicherer lief auch 2021 weiter, verbunden mit teils kräftigen Preiserhöhungen sowie Deckungsreduzierungen. In problematischen Sparten wie der D&O-Versicherung wurde es immer schwerer, Deckungen zu organisieren. Gleichzeitig gab es

Rekordbelastungen durch große D&O-Schadenfälle: Allein für die Deckungen im Dieselskandal wurden in Deutschland rund 270 Mio. Euro fällig, international schlugen die Schadenfälle bei der Boeing 737 mit rund 200 Mio. Euro zu Buche.

Der Markt der Cyber-Versicherungen verhärtete sich weiter, vor allem für größere Kunden reduzierten sich die Kapazitäten wegen des Kumulrisikos deutlich. Weltweit nahmen die Schäden drastisch zu. Vor allem Ransomware-Attacken dominierten das Feld. Nach einem spektakulären Angriff auf den US-Ölleitungsbetreiber Colonial-Pipeline im Mai, bei dem Lösegeld an die Erpresser gezahlt wurde, sprachen sich sowohl die US-Regierung als auch die französische Regierung für ein Verbot der Versicherung von Lösegeldzahlungen bei Cyber-Erpressungen aus.

### Klimawandel auf dem Vormarsch

Die Flutkatastrophe 2021 führte eindringlich die Folgen des Klimawandels vor Augen – vor allem die damit erhöhten Risiken durch Extremwetterereignisse. Dies wurde zum Ansporn auch für die Versicherer, sich vor allem bei den Kapitalanlagen mehr für Grüne Assets zu engagieren. Mit verschärften gesetzlichen Vorgaben aus Brüssel zu ESG-konformen Anlagen und Versicherungsprodukten markiert das Jahr 2021 auch den endgültigen Einstieg der Versicherungswirtschaft in eine von ESG-Kriterien geprägte Wirtschaftsweise. Sie wird in den nächsten Jahren zu einem grundlegenden Umbau der Produkte und der Kapitalanlagen führen.

Die Versicherungswirtschaft trägt als Partner des öffentlichen Sektors entscheidend dazu bei, die Widerstandsfähigkeit der Gesellschaft gegenüber Klimarisiken zu stärken, indem sie in nachhaltige Infrastrukturen investiert und sie auch versichert.

Insgesamt ist die Versicherungsbranche überzeugt, dass der Markt für nachhaltige Versicherungsprodukte in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen wird. Ein Treiber wird die überarbeitete Versicherungsvertriebsrichtlinie sein. Zwar gibt es noch keine klare Definition, wie nachhaltige Produkte auszusehen haben, aber schon jetzt verlangen gesetzliche Vorgaben wie beispielsweise die Energieeinspar-Verordnung, dass beim Wiederaufbau oder bei Reparaturen nach Schäden klimafreundlicher gebaut werden muss als noch vor Jahren. Dies deckt zum Beispiel die Wohngebäudeversicherung bereits mit ab.

**Die globalen Krisenszenarien sind vielfältig und niemand kann wirklich vorhersagen, wie es weitergehen wird. Flexibilität bleibt weiterhin ein wichtiger Baustein. Als Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft stehen wir auf der Seite unserer wohnungswirtschaftlichen Kunden. Auch unter diesen erschwerten Bedingungen setzen wir uns täglich dafür ein, das Beste für Sie zu erreichen, etwaige Qualitätsschwankungen der Versicherer auszugleichen und Ihnen eine konstant zuverlässige Maklerdienstleistung zu erbringen.**

**Hartmut Rösler, Geschäftsführer**



### Cyber-Risk

## Kriegsausschluss in der Cyber-Versicherung – Sind Cyberattacken russischer Hacker versichert?

**Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat – neben der humanitären Katastrophe – auch Auswirkungen auf die Versicherungsbranche. Unser langjähriger Kooperationspartner für die Financial Lines Sparten Finlex geht dem Thema auf den Grund und hat folgendes zu berichten:**

„Die Kämpfe finden nicht nur in den Städten der Ukraine statt, sondern Russland führt gleichzeitig einen Cyberkrieg, in welchem Hacker kritische Infrastruktur, Informationstechnologien, Regierungsinstitutionen oder Ministeriumswebseiten der Ukraine gezielt angreifen und lahmlegen wollen. Auch westliche Einrichtungen und Unternehmen wurden im Rahmen des Konflikts bereits Opfer von russischen Cyberangriffen. Konnten sich die angegriffenen Unternehmen in der Vergangenheit bei der Bewältigung des Schadens durch den Cyberangriff noch auf ihre Cyber-Versicherung verlassen, ist zukünftig damit zu rechnen, dass sich Cyberversicherer auf den sog. Kriegsausschluss berufen werden und eine Leistungspflicht verneinen. Dies mag auf den ersten Blick zwar nachvollziehbar sein, kann auf den zweiten Blick aber nicht überzeugen.“

### Kriegsausschlussklausel

Üblicherweise finden sich in den Bedingungen von Cyber-Versicherungen sog. Kriegsausschlussklauseln, wonach Schäden durch Krieg oder kriegsähnliche Ereignisse nicht versichert sind. Bereits vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine versuchten Versicherer Cyberangriffe als Ereignisse einzustufen, die unter die Ausschlussklausel fallen und führten an, es handele sich um einen Cyberkrieg. Dr. Marcel Straub, Head of Legal und Schadenexperte bei Finlex sieht dies anders: „Verfangen hat diese Argumentation nicht, denn regelmäßig fehlte es bei den Angriffen an der zielgerichteten Handlung eines angreifenden Staates. Zudem ist herrschende Meinung, dass sich der Kriegsausschluss vornehmlich auf physische Kriegsakte bezieht.“

### Ukrainekrieg

Im Ukrainekrieg ist die Ausgangslage jedoch eine andere und es ist zu erwarten, dass sich Cyberversicherer vermehrt auf eine Leistungsfreiheit aufgrund des Kriegsausschlusses berufen werden. Es handelt sich vorliegend um einen hybriden Krieg, in dem der Cyberkrieg den physischen Kriegshandlungen beigemischt wird. „Vereinzelte Versicherer haben bereits angekündigt, dass sie die Kriegsausschlussklausel im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg grundsätzlich für anwendbar halten. Ein Angriff russischer Hacker auf deutsche Unternehmen wäre bei einer solchen Auslegung nicht versichert“, so Dennis Wrana, Product Manager Cyber bei Finlex.

### Versicherungsvertragliche Einschätzung

Die Ansicht der Versicherer kann jedoch nicht überzeugen. Zum einen fehlt es bei den Angriffen an dem Merkmal der Zwischenstaatlichkeit, welches für die Bejahung eines Kriegs im Sinne der Kriegsausschlussklausel grundsätzlich notwendig ist. Insbesondere wenn der Cyberangriff von nicht-staatlichen Hackergruppen ausgeht, liegt keine zielgerichtete Handlung eines angreifenden Staates vor, und somit kein Krieg im Sinne der Definition. Zum anderen befindet sich Russland „lediglich“ mit der Ukraine im Krieg und nicht mit anderen Ländern. Selbst wenn ein Cyberangriff auf ein deutsches Unternehmen staatlich gelenkt sein sollte, so fehlt es weiterhin an einer offiziellen Kriegshandlung. Dr. Marcel Straub kommt daher zu dem Schluss: „Solange sich Deutschland nicht im Krieg mit Russland befindet, ist die klassische Kriegsausschlussklausel daher nicht einschlägig. Darüber hinaus muss der Versicherer den Nachweis führen, dass es sich bei dem Cyberangriff um einen staatlich gelenkten Angriff handelt, wenn er sich auf den Leistungsausschluss berufen möchte. Der Nachweis wird dem Versicherer aber nur schwerlich gelingen, denn Hacker geben in der Regel nicht Preis, dass sie für eine Regierung handeln.“ „Darüber hinaus ist es zumeist unmöglich, den tatsächlichen Ursprung des Angriffs zu lokalisieren. Die Möglichkeiten der technischen Verschleierung der Hacker wurden perfektioniert und in der Regel laufen diesbezügliche forensischen Untersuchungen ins Leere“, ergänzt Dennis Wrana.

### Lösegeldzahlungen bei Ransomware-Angriffen

Auswirkung auf die Cyber-Versicherung könnte der Ukrainekrieg jedoch auf die Zahlung von Lösegeld in Ransomware-Fällen haben. Hierbei greifen Hacker-Gruppen gezielt Unternehmen an und verschlüsseln deren Daten oder Systeme. Dennis Wrana: „Durch den Stillstand der Systeme droht den Unternehmen ein erheblicher finanzieller Schaden und ein eklatanter Reputationsverlust. Dies machen sich die Hacker zunutze und fordern von den angegriffenen Unternehmen Lösegelder in Millionenhöhe. Die Lösegeldzahlung ist grundsätzlich versicherbar und Policen, die einen solchen Baustein zur Zahlung von Lösegeldern enthalten, sind am Markt weit verbreitet und durchaus üblich.“ Handelt es sich bei den Erpressern um russische Hackergruppen ist jedoch zu erwarten, dass Versicherer keine Zahlungen leisten werden. Vor der Zahlung eines Lösegeldes führen die Versicherer einen Sanktions- und Compliance-Check durch. Dieser hat unter anderem zum Inhalt, dass geprüft wird, ob die Angreifer auf einer Sanktionsliste stehen und somit keine Zahlungen an diese geleistet werden dürfen. Denn anderenfalls droht dem Versicherer und dem Unternehmen die Gefahr, selbst auf eine Sanktionsliste gesetzt zu werden. Aufgrund der umfassenden Sanktionen gegen Russland sind Lösegeldzahlungen an russische Hackergruppen in der Regel sanktionsbewährt und werden von Versicherern daher ggf. nicht mehr übernommen.

### Fazit

Cyberattacken russischer Hacker gegen deutsche Unternehmen sind nach unserer Einschätzung weiterhin versichert. Die klassische Kriegsausschlussklausel ist nicht einschlägig, da es an dem Merkmal der Zwischenstaatlichkeit fehlt und sich Russland nicht im Krieg mit Deutschland befindet. Zudem ist der Versicherer dafür beweisbelastet, dass es sich bei dem Cyberangriff um einen staatlich gelenkten Angriff handelt. Die angegriffenen Unternehmen können sich bei der Bewältigung des Schadens durch den Cyberangriff daher weiterhin auf ihre Cyber-Versicherung verlassen. Erwähnenswert ist jedoch, dass es am Markt eine Vielzahl verschiedener Kriegsausschlussklauseln gibt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass einzelne Kriegsausschlussklauseln anwendbar sind und sich der Versicherer zu Recht auf seine Leistungsfreiheit beruft. Zu Leistungsausschlüssen kann es zudem in Fällen von Ransomware-Lösegeldzahlungen kommen. Fallen die Hacker unter Sanktionen, dürfen keine *Zahlungen geleistet werden.*“

Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht



### Flüchtlingswelle

## Wie Versicherer die Kriegsoffer der Ukraine und deren ehrenamtliche Helfer unterstützen

**Der Angriff auf die Ukraine hat große Solidarität ausgelöst. Bei vielen Unternehmen und ihren Beschäftigten ist die Anteilnahme und Hilfsbereitschaft groß.**

Erste Ukrainer, die ihr Land verlassen mussten, sind bereits in Deutschland angekommen. Die Bereitschaft, die ankommenden Flüchtlinge zu unterstützen, ist groß. Das betrifft nicht nur die direkten Nachbarländer wie Polen, Ungarn oder Rumänien, auch in Deutschland ist das Engagement hoch. Einen Beitrag zur Unterstützung will auch die deutsche Versicherungsbranche leisten.

Auch viele Deutsche Versicherer und ihre Beschäftigten beteiligen sich mit zahlreichen Initiativen an Hilfsaktionen für die Menschen in der Ukraine. Zahlreiche Unternehmen haben bereits selbst gespendet und/oder Sammelaktionen unter ihren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen gestartet. Das Volumen geht bereits jetzt in den zweistelligen Millionenbereich.

### Auch viele Privatpersonen engagieren sich, wenn es um Hilfe und Unterbringung geht

Wer sich hierzulande für Geflüchtete ehrenamtlich einsetzt und sich engagiert, steht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung, was die Berufsgenossenschaften und Unfallkassen am 8.3.2022 erklärten. Die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) stellt Informationen zur Absicherung im Ehrenamt [hier](#) zur Verfügung.

Einige Versicherer z.B. unterstützen Kunden, die Flüchtende aufnehmen und bieten für Helfer und Betroffene ein besonderes Angebot: beitragsfreien Versicherungsschutz in der Haftpflicht- und Hausratversicherung für ihre Kunden, die Gastgeber für Geflüchtete sind, sowie für die Menschen selbst.

### KFZ-Versicherer bringen sich ebenfalls ein

Flüchtende aus der Ukraine kommen auch per Pkw nach Deutschland. Darunter werden auch Fahrzeuge sein, die aufgrund der Notlage nicht über eine hier gültige Kfz-Haftpflichtversicherung verfügen – etwa die „Internationale Versicherungskarte für Kraftverkehr“, besser bekannt als „Grüne Karte“, oder eine eigens abgeschlossene Grenzversicherung. Ohne gültigen Versicherungsschutz ist das Fahren in Deutschland eigentlich nicht erlaubt.

Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) übernehmen Versicherer mögliche Kfz-Haftpflichtschäden unversicherter ukrainischer Pkws in Deutschland und ermöglichen damit ihr Fahren auf deutschen Straßen.

Geschädigte sind nach einem Unfall im Rahmen der geltenden Mindestdeckungssumme geschützt. Diese liegt für Personenschäden bei 7,5 Mio. Euro, für Sachschäden bei 1,22 Mio. Euro und für Vermögensschäden bei 50.000,- Euro.

**FAQ zur Flüchtlingshilfe: Wie sind Ehrenamtliche versichert?**

**Sollten Sie weitere Fragen haben, wie Sie in der Flüchtlingshilfe als Ehrenamtlicher versichert sind, schauen Sie gerne auf der Seite des GDV [hier](#) nach. Dort finden Sie einen detaillierten Überblick. Gerne können Sie sich auch an Ihren Kundenmanager wenden.**

**Dirk Barkmann, Kundenmanagement**



### Qualitätsmanagement

### Ganzheitliche Beratung durch AVW-Versicherungsreport

**Qualität steht bei der AVW an oberster Stelle. Dazu gehört auch die kontinuierliche Verbesserung unserer Maklerdienstleistung. Zur Optimierung unserer Beratungsdienstleistung dient der AVW-Versicherungsreport. Der macht es uns möglich, ganzheitlich und noch umfangreicher zu beraten und zu informieren. Dennis Hildebrandt aus unserem Bereich Prozesse / Synergien und Qualität stellt den Report vor.**

Der Versicherungsreport gibt unseren Kunden umfassend Auskunft über die jeweilige aktuelle Vertrags-/ Risikosituation. „Wie rentabel ist mein Vertrag? Wie hoch ist die Schadenquote? Sind wir für das kommende Jahr gut aufgestellt? Gibt es Empfehlungen zur Erweiterung des Versicherungsbedarfs? Welche versicherungstechnischen Marktveränderungen liegen vor?“ Diese und weitere Fragen werden mit dem Versicherungsreport beantwortet.

Wir dokumentieren, was bereits versichert **ist** und was versichert werden **kann**. Dabei werden auch häufig vernachlässigte Sparten berücksichtigt (z.B. Ausstellungs- und Reisegepäckversicherung). Der Report zeigt die Aktivitäten der letzten 12 Monate pro Sparte auf und welche Empfehlungen wir dem Kunden geben. So können wir eine ganzheitliche kundenindividuelle Beratung und Dokumentation sicherstellen.

### Übersicht auf einen Blick

In Form einer Management Summary gleich zu Beginn wird anhand eines Ampelsystems übersichtlich aufgezeigt, welche Versicherungen vorhanden sind und welche Risiken eventuell bestehen, ein sogenanntes Fazit des aktuellen Versicherungsbestands.

Unsere Kunden erhalten mit dem AVW-Versicherungsreport eine zentrale, umfassende Übersicht des IST-Zustands ihrer Versicherungs- und der Risikosituation sowie der Vertragsrentabilität, so dass sie genauen Einblick in ihre Versicherungssituation und eventuellen Handlungsbedarf haben. Dies können sie auch gut für das eigene interne Reporting nutzen.

Einige unserer Kunden haben in den vergangenen Wochen einen aktuellen Versicherungsreport erhalten und sehr positiv darauf reagiert. Dieses Jahr folgen weitere Reports für weitere Kunden. Falls Sie Interesse haben, gehen Sie gern auf Ihren Kundenmanager zu.

**Dennis Hildebrandt, Prozesse / Synergien und Qualität**



Naturgefahren

Wintersturm-Serie 2022: Versicherte Schäden in Höhe von 1,4 Milliarden Euro

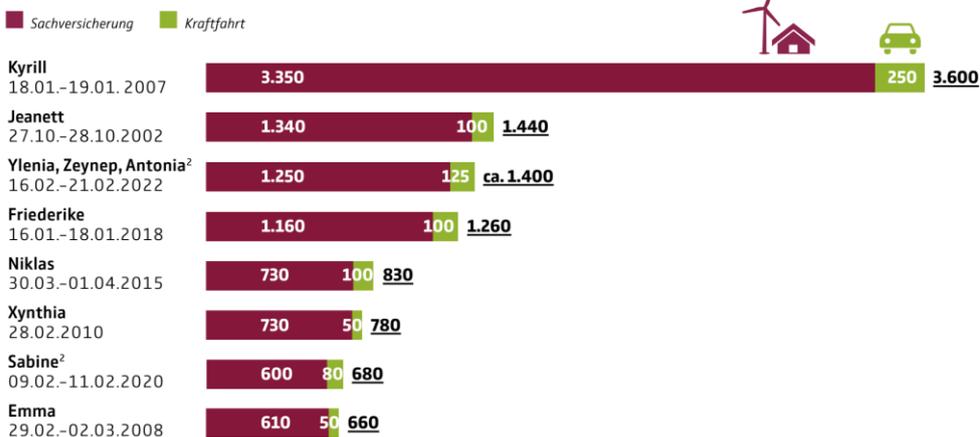
Mitte Februar waren die drei Stürme "Ylenia", "Zeynep" und "Antonia" über Deutschland hinweggezogen und verursachten laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) einen Schaden in Höhe von rund 1,4 Milliarden Euro. Die Kosten könnten sogar noch höher sein.

Die Versicherungsbranche rechnet infolge der jüngsten Winterstürme mit Schäden in Milliardenhöhe. Es wird im Moment (Stand März 2022) von 970.000 versicherten Schäden in Höhe von rund 1,4 Milliarden Euro ausgegangen.

Laut GDV zahlen die Sachversicherer von der aktuellen Schadensumme 1,25 Milliarden für beschädigte Häuser, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetriebe. Mit rund 65.000 Schäden in Höhe von 125 Millionen Euro sind die Kfz-Versicherer vergleichsweise wenig betroffen.

Die schwersten Winterstürme in Deutschland seit 2002

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



<sup>1</sup> hochgerechnet auf Bestand und Preise 2020 / Stand Februar 2022

<sup>2</sup> vorläufig

Quelle: www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft



Platz 3 in der Reihe der schwersten Winterstürme

Die drei Stürme "Ylenia", "Zeynep" und "Antonia", die der GDV zusammenfasst und als ein Ereignis wertet, waren vom 16. bis 21. Februar 2022 mit Windgeschwindigkeiten von bis zu 160 Kilometern pro Stunde über Teile Deutschlands hinweggezogen und hatten schwere Schäden verursacht. Vor allem

der Norden war betroffen. Sie reihen sich damit auf Platz drei der schwersten Winterstürme in Deutschland seit dem Jahr 2002 ein. Der teuerste Sturm war "Kyrill" im Jahr 2007 mit versicherten Schäden von 3,6 Milliarden Euro, gefolgt von "Jeanette" aus dem Jahr 2002 mit 1,44 Milliarden Euro.

**Drei schwere orkanartige Stürme in so kurzer Zeit sind bislang in Deutschland eher selten. Gegen Sturmschäden sind weit über 90 Prozent der Hausbesitzer versichert. Sollten Sie dazu Beratungsbedarf haben, melden Sie sich gerne bei Ihrem Kundenmanager.**

**Dirk Gehrman, Bereichsleiter Bestandsmanagement**



## Recht und Urteil

### Corona und Geschäftsraummiete

**Bereits kurz nach Beginn der Corona Pandemie und den darauffolgenden Restriktionen waren etliche Mieter von Geschäftsräumen dazu übergegangen, die Miete entweder zu mindern oder gar gänzlich einzubehalten. Es ist nicht verwunderlich, dass diese Handhabung auf erbitterten Widerstand der Vermieter gestoßen ist, so wie auch in diesem jüngst vom BGH nach erstaunlich kurzem Zeitvorlauf entschiedenen Fall (BGH-Urteil vom 12. Januar 2022, Az.: XII ZR 8/21).**

Die Beklagte dieses Rechtsstreits hatte im Jahr 2013 von der Klägerin ein Gebäude nebst Parkplätzen „ausschließlich zu gewerblichen Zwecken zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs“ gemietet. Der Mietvertrag enthielt unter § 3 einen Passus, der das Mietminderungsrecht sowie sonstige Schadenersatzansprüche des Mieters für den Fall von Gas-, Strom- oder Wasserversorgungsunterbrechungen oder durch Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand ausschloss.

Nachdem aufgrund der sich ausbreitenden COVID 19 Pandemie in Sachsen durch Erlass des Sächsischen Staatsministerium für Soziales und gesellschaftlichen Zusammenhalt der „Allgemeinverfügung Vollzug des Infektionsschutzgesetzes Maßnahmen anlässlich der Corona-Pandemie Verbot von Veranstaltungen“ grundsätzlich alle Geschäfte, soweit sie nicht unter die ausdrücklich genannten Ausnahmen fielen, ab dem 19. März 2020 geschlossen wurden, blieb auch das Textileinzelhandelsgeschäft der Beklagten vom 19. März bis 19. April 2020 geschlossen. Daraufhin zahlte die Beklagte nach vorheriger schriftlicher Ankündigung die Miete April nicht und rechnete die Miete für den Zeitraum 20. bis 30. April 2020 mit der aus ihrer Sicht überzahlten Miete für den Zeitraum vom 19. bis 31. März auf.

### Vor dem Landgericht

Daraufhin klagte die Vermieterin auf Zahlung des einbehaltenen Mietzinses von 7.854,00 Euro nebst Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten und obsiegte vor dem erstinstanzlich angerufenen Landgericht in vollem Umfang. Die Berufung der Beklagten führte vor dem Oberlandesgericht zu einer Verurteilung in Höhe von 3.720,09 Euro nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten bei Klagabweisung im Übrigen.

Dagegen zogen beide Parteien vor den BGH, der die Entscheidung des OLG aufhob und diese zur erneuten Verhandlung zurückverwies.

Der BGH vertrat in seiner Entscheidung die Auffassung, dass entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassung der Gesetzgeber mit der Einführung des Art. 240 § 2 EGBGB die Folgen, die sich aus den umfangreichen hoheitlichen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung insbesondere für gewerbliche Mietverhältnisse ergeben können, nicht abschließend regeln wollte (vgl. BGH a.a.O., Rn 20). Dies folgt u.a. daraus, dass der Gesetzgeber von einem Leistungsverweigerungsrecht des Mieters abgesehen und nur das Recht des Vermieters zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs eingeschränkt hat, sofern diese auf den Auswirkungen der Pandemie beruht. Demgemäß sollte die mietvertragliche Verpflichtung zur Mietzinszahlung im Grundsatz bestehen bleiben (BGH a.a.O., Rn 23).

### Keine Befreiung der Zahlungsverpflichtung

Weiterhin lehnte der BGH auch ein Minderungsrecht des Mieters nach § 536 Abs. 1 BGB ab, da die behördliche Untersagung der Öffnung des Ladenlokals keinen Mangel der Mietsache darstelle, da die Schließungsanordnung des Ministeriums nicht auf irgendwelchen Mängeln des gemieteten Ladenlokals beruhte, sondern unmittelbar an den Geschäftsbetrieb der Beklagten anknüpfte (BGH a.a.O., Rn. 32).

Auch eine Befreiung der Mieterin von der Zahlungsverpflichtung aus §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB, weil der Klägerin deren vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand unmöglich gewesen sei, schloss der BGH aus (BGH a.a.O., Rn. 40).

Jedoch zog der Senat eine Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs.1 BGB aufgrund der auf hoheitlichen Maßnahmen beruhenden Geschäftsschließung in Betracht. Aufgrund des Lockdowns und sonstiger Maßnahmen zur Pandemieeindämmung sei die sogenannte große Geschäftsgrundlage zwischen den Parteien betroffen, die auf der Erwartung basiere, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen nicht grundlegend ändern und die Sozialexistenz nicht erschüttert werde (BGH a.a.O., Rn 45 m.w.N.). Diese Anpassung sei auch nicht durch die Bestimmung des § 3 des Mietvertrages ausgeschlossen, da eine grundsätzlich zwar zulässige und mögliche Änderung der Risikoverteilung zwischen den Parteien mit dieser auf den Verzicht auf mietrechtliche Gewährleistungsansprüche fokussierten Regelung nicht bewirkt worden sei.

### Entscheidung für den Vermieter unbefriedigend

Der Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB allein genügt isoliert betrachtet jedoch nicht, da darüber hinaus unter Berücksichtigung der Gesamtumstände das Festhalten am ursprünglichen Vertrag unzumutbar sein muss, was der BGH für den Fall der Pandemie bejaht hat. Der Senat begründete seine Einschätzung unter anderem damit, dass die COVID-Pandemie zu einer Systemkrise mit weitreichenden Folgen geführt habe, die eine Störung der sog. großen

Geschäftsgrundlage zur Folge hatte (BGH a.a.O. Rn. 55). Zur Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls hat der BGH eine ganze Reihe von zu prüfenden Kriterien aufgestellt, um im jeweiligen Fall zu einer risikoadäquaten Beurteilung unter umfassender Abwägung der widerstreitenden Interessen von Mieter und Vermieter zu gelangen und hat daher konsequent den Fall zur entsprechenden tatrichterlichen Aufklärung an das OLG zurückverwiesen.

**Für die Vermieter gewerblicher Räumlichkeiten ist diese Entscheidung sicherlich unbefriedigend, insbesondere auch deshalb, weil keine Versicherungslösung bereitsteht, welche dieses Risiko abdecken würde. Nichtsdestotrotz muss man dem BGH jedoch zugestehen, dass er in dieser bislang unbekanntem Krisensituation einer Pandemie eine den Individualinteressen und den Umständen des Einzelfalles so gut wie möglich gerecht werdende Lösung gefunden hat.**

**Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht**



#### FORUM LEITUNGSWASSER

### Ein Managementsystem gegen Leitungswasserschäden – Teil 4: Unterstützende Prozesse

**In Teil 4 der Serie über das Leitungswasserschaden-Managementsystem der AVW präsentiert AVW-Schadenberater Stefan Schenzel heute den vorletzten Baustein des Systems: die unterstützenden Prozesse.**

Das Managementsystem für Leitungswasserschäden der AVW hilft Unternehmen, die Erkenntnisse zur Verhütung von Leitungswasserschäden aus dem FORUM LEITUNGSWASSER in die Praxis zu transportieren. Das System besteht aus den vier Bausteinen Verantwortlichkeiten, Prozesse und Vorgaben, unterstützende Prozesse und Steuerung. Nachdem es in der letzten Ausgabe um die Wichtigkeit von Prozessen und Vorgaben ging, möchte ich heute näher darauf eingehen, welche weiteren Prozesse die Präventionsbemühungen unterstützen können.

#### Weiterbildung der Mitarbeitenden

Eine wichtige Stellschraube sind die Mitarbeitenden im Wohnungsunternehmen. Bei ihnen sollte ein Bewusstsein für das Thema Leitungswasserschäden geschaffen und ihre Kompetenz diesbezüglich gefördert werden. Jeder relevante Mitarbeitende sollte wissen, was zu Leitungswasserschäden führen kann, wie man einen Schaden frühzeitig erkennt und was prophylaktisch getan werden sollte, um Schäden zu vermeiden. Binden Sie das Thema Prävention von Leitungswasserschäden am besten in die jährliche Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden ein. Ideal dafür sind die Fachveranstaltungen und Lehrgänge des AVW-Kooperationspartners VdS: In den Veranstaltungen wird Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen praxisgerecht und individuell das nötige Wissen vermittelt. Die nächste [VdS-Fachveranstaltung „Verhütung von Leitungswasserschäden“](#) findet am 05.09.2022 in Köln sowie online unter der Leitung von Dr. Georg Scholzen statt. Dr. Scholzen ist Experte in der Workshop-Reihe des FORUM LEITUNGSWASSER und Mit-Autor des Leitfadens, der im FORUM LEITUNGSWASSER der AVW erarbeitet wurde.

#### Ein guter Informationsfluss ist entscheidend

Sammeln Sie außerdem 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.

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 nur dann ihre Mieter, wenn es zu häufigen Rohrverstopfungen kommt. Dabei sind die Informationen vorab entscheidend, denn mit ihnen können Schäden verhindert werden. Die AVW unterstützt auch hierbei und stellt Beiträge für Mieterzeitungen, etwa zum Thema Rohrverstopfung, zur Verfügung. Für mehr Informationen stehe ich gern zur Verfügung, auch Ihren Kundenmanager können Sie jederzeit ansprechen.

***Im letzten Teil der Serie geht es beim nächsten Mal um das Thema „Steuerung“. AVW-Schadenberater Stefan Schenzel erklärt, welche Unterstützung die AVW dabei leisten kann.***

**Stefan Schenzel, Teamleiter Schadenmanagement und -beratung**



### Betriebliche Altersvorsorge

#### Das Potential der Digitalisierung

**Die Betriebliche Altersvorsorge (bAV) ist für Unternehmen verwaltungsintensiv. Doch nach und nach schreitet die Digitalisierung auch in diesem Bereich voran. Ein Treiber ist die Corona-Pandemie. Sven Körner, Koordinator Arbeitgebervorsorge bei der AVW, berichtet über den Status der Digitalisierung in der bAV und wie die AVW Sie bei der Nutzung des Digitalisierungspotentials unterstützen kann.**

Die Vorteile digitaler Prozesse liegen auf der Hand: In der Regel steigen Qualität, Effizienz und Transparenz, während der Aufwand sinkt. Und so versuchen mehr und mehr Unternehmen, auch ihre bAV-Verwaltung digital zu gestalten. So haben aktuelle Umfragen (Lurze) ergeben, dass über 60 Prozent der befragten Unternehmen denken, dass die gesamte bAV-Abwicklung künftig online erfolgen sollte.

Bereits zwei Drittel der befragten Unternehmen nutzen für die Verwaltung ihrer Betriebsrentensysteme eine digitale Plattform. 28 Prozent tun dies vollständig digital über Mitarbeiter- und Arbeitgeberportale, 32 Prozent nutzen ausschließlich ein Mitarbeiterportal. 20 Prozent planen die Einführung einer digitalen Administrationssoftware.

Insbesondere im Bereich der Kommunikation läuft bei der bAV bereits vieles digital: etwa die Kommunikation mit Anwärtern, teilweise auch mit Leistungsbeziehern. Auch für Auswertungen, Reportings und die Simulation von bAV-Ansprüchen werden bereits digitale Prozesse genutzt – wenn auch noch in viel geringerem Maße.

Hier erwarten Experten in den nächsten Jahren eine Steigerung. Neue Technologien werden dann völlig neue Analyse- und Prognosefähigkeiten mit sich bringen.

#### Corona-Pandemie treibt Digitalisierung voran

Ein Treiber der Digitalisierung ist die Corona-Pandemie. Spätestens sie hat gezeigt, dass die Digitalisierung der bAV-Kommunikation ein dringliches Thema ist. Denn die Auszahlung von Betriebsrenten ist genauso systemrelevant wie die monatlichen Gehaltszahlungen an die Mitarbeitenden. Sie muss jederzeit gewährleistet sein.

#### Mitarbeitende fordern Nutzerfreundlichkeit

Als Haupthindernisse bei der Umsetzung von digitalen Prozessen nennen die Unternehmen vor allem fehlendes Know-how, Datenschutz- und Budgetfragen.

Gleichzeitig sind die Ansprüche der Mitarbeitenden hoch. Sie fordern von neuen Systemen Nutzerfreundlichkeit, die sie aus ihrem Alltag von digitalen Angeboten aus dem Konsumbereich kennen.

#### **FORUM Arbeitgebervorsorge der AVW unterstützt Wohnungsunternehmen**

Die AVW kann die Wohnungswirtschaft bei der Digitalisierung der bAV unterstützen. Dafür haben wir das [FORUM Arbeitgebervorsorge](#) entwickelt. 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 Arbeitgebervorsorge bieten wir ein breites Produkt- und Serviceangebot auch für die Betriebliche Kranken- und Pflegeversicherung sowie Alters- und Gesundheitsvorsorge. Und besonders interessant: Wir bieten mit professionellen IT-Systemen auch Unterstützung in der organisatorischen Abwicklung und Administration. Gerade bei den aktuellen Herausforderungen wie zum Beispiel der Weitergabe der Sozialabgabensparnis nach dem Betriebsrentenstärkungsgesetz kann eine digitalisierte bAV-Verwaltung sehr unterstützen. Hier können wir helfen und beraten und mit Ihnen eine Lösung entwickeln. Kommen Sie gern auf mich zu. Ich berate Sie gern.

Sven Körner, Koordination Betriebliche Arbeitgebervorsorge

Online-Magazin

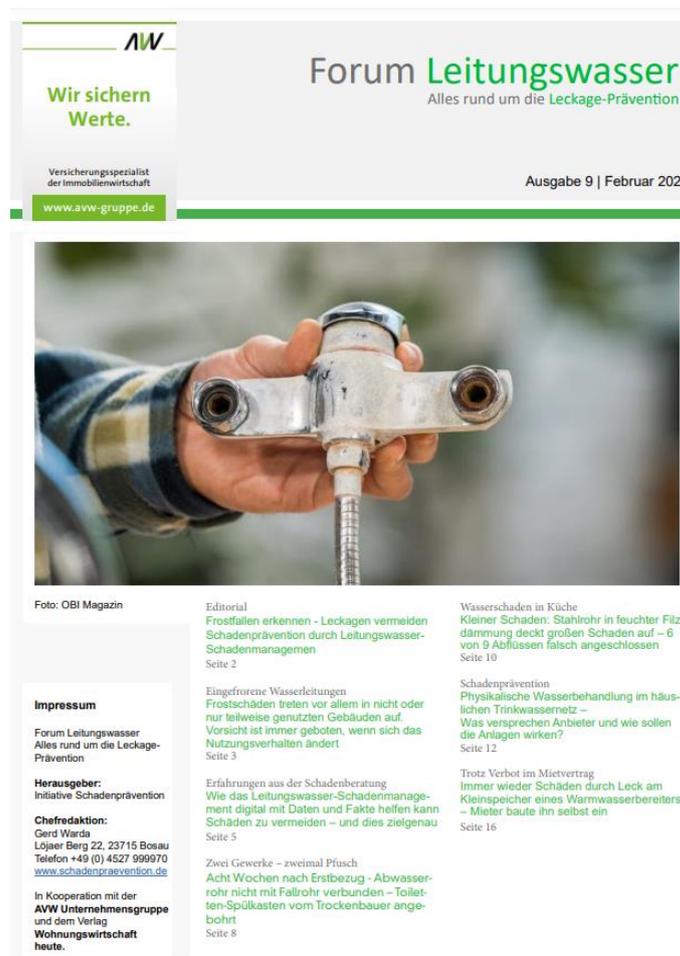
FORUM LEITUNGSWASSER @ wohnungswirtschaft-heute – Ausgabe 9

Die wohnungswirtschaft-heute bereitet in Zusammenarbeit mit der AVW Gruppe 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 9 | Februar 2022

Foto: OBI Magazin

**Impressum**  
Forum Leitungswasser  
Alles rund um die Leckage-Prävention  
**Herausgeber:**  
Initiative Schadenprävention  
**Chefredaktion:**  
Gerd Wards  
Löjzer 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**  
Frostfallen erkennen - Leckagen vermeiden  
Schadenprävention durch Leitungswasser-Schadenmanagemen  
Seite 2  
Eingefrorene Wasserleitungen  
Frostschäden treten vor allem in nicht oder nur teilweise genutzten Gebäuden auf.  
Vorsicht ist immer geboten, wenn sich das Nutzungsverhalten ändert  
Seite 3  
Erfahrungen aus der Schadenberatung  
Wie das Leitungswasser-Schadenmanagement digital mit Daten und Fakten helfen kann  
Schäden zu vermeiden – und dies zielgenau  
Seite 5  
Zwei Gewerke – zweimal Pfusch  
Acht Wochen nach Erstbezug - Abwasserrohr nicht mit Fallrohr verbunden – Toiletten-Spülkasten vom Trockenbauer angebohrt  
Seite 8

**Wasserschaden in Küche**  
Kleiner Schaden: Stahlrohr in feuchter Filzdämmung deckt großen Schaden auf – 6 von 9 Abflüssen falsch angeschlossen  
Seite 10  
**Schadenprävention**  
Physikalische Wasserbehandlung im häuslichen Trinkwasser – Was versprechen Anbieter und wie sollen die Anlagen wirken?  
Seite 12  
Trotz Verbot im Mietvertrag  
Immer wieder Schäden durch Leck am Kleinspeicher eines Warmwasserbereiters – Mieter baute ihn selbst ein  
Seite 16

## Save the date

### **05.09.2022 VdS-Fachtagung „Verhütung von Leitungswasserschäden“**

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

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

Dieser Lehrgang unseres Kooperationspartners VdS 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.

### **AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung 2022**

Wir hoffen, unsere Versicherungstagung am 27.10.2022 in Hamburg wieder in Präsenz durchführen zu können. Denn bei unserer traditionellen Tagung steht der persönliche Austausch im Mittelpunkt.

Daher beobachten wir die weitere Entwicklung und melden uns bei Ihnen, sobald sich die Realisierbarkeit unserer Versicherungstagung 2022 verbindlich absehen lässt.