



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Klimawandel beschäftigt uns alle. Schäden durch Naturgefahren nehmen zu, und das wirkt sich auch auf die Wohngebäudeversicherung aus. Daher rückt das Thema Klima-Resilienz beim Wiederaufbau und der Reparatur beschädigter Häuser jetzt in den Fokus. „Build Back Better“ lautet das Motto. Was sich hinter dem Prinzip verbirgt und welche Versicherungsmöglichkeiten sich ergeben,

lesen Sie im Interview mit AVW-Experte Alexander Haag.

Doch nicht nur Schäden durch Naturgefahren können teuer werden. Im Juli zwang nach einem fehlerhaften Update des US-amerikanischen IT-Sicherheitsdienstleisters CrowdStrike ein massiver IT-Ausfall etliche Unternehmen in die Knie. Diese stehen jetzt vor der Frage: Wer kommt für Kosten und Umsatzausfälle aus? Zahlt die Cyber-Versicherung? Wir beleuchten die Situation.

Dies und mehr erwartet Sie in diesem Newsletter. Ich wünsche Ihnen wie immer eine erkenntnisreiche Lektüre!

Ihr

Hartmut Rösler, Geschäftsführer

Themen

1. Wohngebäudeversicherung: Neue Faktoren und Indizes ab 2025
2. Neuer Leitfaden „Build Back Better“ - Versicherer schaffen Voraussetzungen für eine klimaresilientere Wiederherstellung von Gebäuden
3. CrowdStrike-Vorfall – Erhalten betroffene Unternehmen eine Entschädigung aus ihrer Cyber-Versicherung?
4. Blitz- und Überspannungsschäden: Rekordwerte im Jahr 2023
5. Recht und Urteil: Versicherungs- und Mietrecht: Regress beim Gewerbemieter bei Brand durch Akku-Ladevorgang
6. Leitungswasserschäden verhindern: So lief die VdS-Fachtagung in Köln
7. Save the date

Wohngebäudeversicherung

Neue Faktoren und Indizes ab 2025

Ab dem 1. Januar 2025 gelten wie jedes Jahr neue Faktoren und Indizes für die Wohngebäudeversicherung. Die neuen Zahlen gelten für Beitragsrechnungen mit Fälligkeiten ab dem 01.01.2025.

Anpassungsfaktor (ab VGB 2000):

- 26,51

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

- 26,7

Baupreisindex 1914:

- 2.192,4 (Mai 2024)

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.



Nachhaltigkeit

Neuer Leitfaden: „Build Back Better“

Versicherer schaffen Voraussetzungen für eine klimaresilientere Wiederherstellung von Gebäuden

Das Thema Klima-Resilienz soll beim Wiederaufbau und bei der Reparatur beschädigter Häuser künftig eine größere Bedeutung bekommen. „Build Back Better“ lautet das Motto. Passend dazu hat der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GDV) einen Leitfaden erstellt, der Versicherern als Hilfestellung und Orientierung im Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit dienen soll. Dieses Thema liegt auch der AVW am Herzen. Als führender Versicherungsmakler der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tragen wir durch klimafreundliche Geschäftsprozesse, nachhaltige Versicherungskonzepte und Schadenpräventionsberatung zum Klimaschutz und zu einer nachhaltigen Zukunft bei. Wir verfolgen eine ganzheitliche Strategie, die Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung umfasst. Warum der neue Leitfaden wichtig ist und welche Auswirkungen er auf die Versicherungswirtschaft haben wird, haben wir unseren AVW-Experten Alexander Haag gefragt.

Der neue GDV-Leitfaden orientiert sich am „Build Back Better“-Prinzip. Was hat es damit auf sich?

Alexander Haag: „Build Back Better“ ist ein schadenminderndes, zukunftsgerichtetes Konzept für die Reparatur und den Wiederaufbau von Wohngebäuden. Es beantwortet die Frage, was wir tun können, um Gebäude so zu reparieren und wiederaufzubauen, dass sie in Zukunft möglichst wenig oder sogar gar keine Schäden mehr davontragen. Das Konzept greift hauptsächlich als Reaktion auf Schäden durch Extremwetterereignisse bis hin zu Naturkatastrophen.

Was beinhaltet der neue GDV-Leitfaden genau?

Alexander Haag: Mit dem Leitfaden „Build Back Better“ liefert der GDV den Versicherern konkrete Maßnahmen und Strategien für eine klimaangepasste Zukunft. Er ist eine unverbindliche Orientierungshilfe, die zeigt, wie in der Wohngebäudeversicherung mit dem „Build Back Better“-Prinzip umgegangen werden kann und gibt Hinweise auf Zusatzmaßnahmen, die über das Neuwertversprechen hinaus gehen. Und zwar individuell für die einzelnen Naturgefahren, von Blitz über Hagel bis Schneedruck. Kurzum: Die Versicherer ebnen mit diesem Leitfaden den Weg für eine klimaresilientere Wiederherstellung von Gebäuden.

Warum ist so ein Leitfaden wichtig?

Alexander Haag: Prävention ist und bleibt der wichtigste Hebel, um Klimawandelrisiken zu managen. Der Klimawandel ist in vollem Gange – wir alle können die Auswirkungen bereits deutlich spüren und

er hat auch einen großen Einfluss darauf, wie sich die Versicherungswirtschaft entwickeln wird. Damit wir den Folgen des Klimawandels auch in Zukunft angemessen begegnen können, brauchen wir konkrete Maßnahmen für die Wohngebäudeversicherung, die einen (Wieder-)Aufbau von Gebäuden ermöglichen, die resilienter gegen Naturgefahren sind. Etwa durch den Einsatz widerstandsfähigerer Baustoffe und Bauteile oder durch bauliche Veränderungen wie Aufkantungen an Treppenabgängen. Dadurch wird der Schadeneintritt im besten Fall ganz verhindert – wenigstens aber kann das Schadenausmaß deutlich verringert werden. Entscheidend dafür ist vor allem, dass das Angebot an nachhaltigen Versicherungsprodukten ausgebaut wird, zum Beispiel durch innovative Versicherungsbedingungen und Wirtschaftskonzepte.

Welche Versicherungsmöglichkeiten könnten sich dadurch ergeben?

Alexander Haag: Denkbar wäre, dass der klimaresilientere Wiederaufbau fest in Wohngebäude-Policen vereinbart wird. Auch die Widerstandsfähigkeit von Gebäuden könnte stärker in die Versicherungsstarife einfließen. Häuser, die besser geschützt sind, sollen zudem von der Schadenfreiheit profitieren, die wiederum durch Prämiengestaltung honoriert werden könnte.

Die AVW beschäftigt sich intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit und unterstützt die Wohnungsunternehmen, nachhaltiger zu werden. Was wird bereits umgesetzt?

Alexander Haag: Viele unserer Kunden haben bereits die Möglichkeit, Mehrkosten abzusichern, wenn sie ökologische Materialien verwenden oder bestimmte Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung nach einem Schaden ergreifen. Wir haben mehrere besondere Versicherungsbausteine im Portfolio, die hierzu vereinbart werden können. Mit ihnen können etwa die Reparaturen und der Wiederaufbau von Sachwerten nach einem Schaden unter Berücksichtigung dieser Aspekte durchgeführt werden. Dazu gehören auch Modernisierungsmaßnahmen nach einem versicherten Schaden, die über behördliche Vorschriften hinausgehen. Damit leistet die AVW einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Resilienz von Gebäuden gegenüber zukünftigen Extremwetterereignissen.

Was können Unternehmen noch tun?

Alexander Haag: Wir alle wissen nicht, wie sich die Intensität, die Frequenz und die räumliche Verteilung von Naturgefahren in den kommenden Jahren noch entwickeln werden und wie sich das auf Schäden in der Wohngebäudeversicherung auswirken wird. Gleichzeitig schreitet die Technisierung der Haushalte und der Gebäude sowie die Weiterentwicklung von Baumaterialien und -techniken voran. Unternehmen tun daher gut daran, ein kontinuierliches Monitoring einzuführen, mit dem sie zum Beispiel den technischen Fortschritt von Baumaterialien und deren Verarbeitung im Blick behalten, denn daraus kann dann zum Beispiel schnell abgeleitet werden, welche schadenpräventiven Eigenschaften sich mit angrenzenden Baustoffen ergeben können. Kommen Sie gerne bei Beratungsbedarf auf uns zu.

Vielen Dank für das Interview, Herr Haag.

Dieser Artikel ist der Start einer Serie rund um den neuen Leitfaden „Build Back Better“. In den kommenden Newslettern werden wir in unserer Rubrik „Schadenprävention“ in jeder Ausgabe eine der im Leitfaden behandelten Gefahren (Hagel, Überschwemmung, Sturm, Blitz, Überspannung, Schneedruck) intensiv beleuchten und konkret auf die möglichen Maßnahmen für mehr Klima-Resilienz eingehen.



Crowdstrike-Vorfall

Erhalten betroffene Unternehmen eine Entschädigung aus ihrer Cyber-Versicherung?

Ein fehlerhaftes Update des US-amerikanischen IT-

Sicherheitsdienstleisters CrowdStrike hat am Freitag, 19.07.2024, zu

weitreichenden Störungen geführt. Experten sprechen vom größten, nicht durch einen Cyber-Angriff verursachten IT-Ausfall aller Zeiten. Unzählige Unternehmen waren betroffen und etliche mussten den Betrieb oder Teile davon zeitweise komplett einstellen. Auch wenn CrowdStrike den Fehler zwischenzeitlich behoben hat und die meisten Unternehmen wieder voll einsatzfähig sind, bleibt eine große Frage: Wer erstattet den betroffenen Unternehmen die Kosten und Umsatzausfälle, die aufgrund des Vorfalls entstanden sind? Ferner, ob Versicherungsschutz im Rahmen einer Cyber-Police besteht? Unser langjähriger Kooperationspartner für die Financial Lines Sparten Finlex hat Antworten auf diese Fragen:

Klassische deckungsauslösende Ereignisse in der Cyber-Versicherung

Die Frage lässt sich nicht ohne weiteres mit einem einfachen Ja oder Nein beantworten. Vielmehr kommt es – wie so oft – auf die Umstände des Einzelfalls und insbesondere auf die konkreten Bedingungen der zugrundeliegenden Cyber-Deckung an.

Eine Cyber-Versicherung bietet grundsätzlich Versicherungsschutz für Schäden, die versicherten Unternehmen infolge eines deckungsauslösenden Ereignisses entstehen. Was der einzelne Versicherungsvertrag unter einem solchen Ereignis versteht, unterscheidet sich von Deckungskonzept zu Deckungskonzept. In sämtlichen Cyber-Versicherungen werden deckungsauslösende Ereignisse aber durch Cyber-Angriffe ausgelöst. Grob skizziert sind dies Vorfälle der unbefugten Nutzung versicherter IT, wie zum Beispiel insbesondere klassische „Hackerangriffe“, aber auch die Sabotage versicherter IT durch eigene Mitarbeiter. Weitere mögliche Deckungsauslöser sind Datenschutzrechtsverletzungen sowie die Androhung eines Cyber-Angriffes in erpresserischer Weise. Da es sich vorliegend – zumindest nach derzeitigen Erkenntnissen – jedoch um ein fehlerhaftes Update eines Cyber-Dienstleisters handelte und nicht um einen Cyber-Angriff im klassischen Sinne, greifen die oben angesprochenen einschlägigen Trigger der Cyber-Versicherung nicht.

Fehlbedienung und technische Probleme als deckungsauslösende Ereignisse

In vielen Versicherungsverträgen werden daneben aber auch sogenannte Bedienfehler und technische Probleme als deckungsauslösende Ereignisse definiert. Entweder ist dies im Katalog der deckungsauslösenden Ereignisse standardmäßig enthalten oder kann als optionale Deckungserweiterung gegen Mehrprämie vom Versicherungsnehmer dazugebucht werden.

Bei der Erweiterung des Gefahrenkataloges um die Fehlbedienung wird diese meist als eine fehlerhafte (unsachgemäße) Bedienung des IT-Systems eines versicherten Unternehmens durch fahrlässiges Handeln oder Unterlassen beschrieben. Hier kommt es dann auf die weiteren Details des Wordings an: Sind nur Fehlbedienungen durch eigenes Personal des Versicherten umfasst oder sind auch Fehlbedienungen durch IT-Dienstleister in die Gefahrenbeschreibung eingeschlossen? Zählt auch ein fehlerhaftes Update zu den versicherten Bedienfehlern? Ist es für das Auslösen der Deckung erheblich, ob die Fehlbedienung an IT des Versicherungsnehmers vorgenommen wurde?

Eine weitere Möglichkeit, einen passenden Deckungsauslöser für das vorliegende Szenario zu finden, bietet eventuell die Mitversicherung von technischen Problemen.

Definiert werden technische Probleme in den Bedingungen zum Beispiel als Fehlfunktionen des informationstechnischen Systems eines versicherten Unternehmens, die weder durch eine Fehlbedienung noch durch eine Netzwerksicherheitsverletzung verursacht werden. Die Erweiterung der Deckung wird in der Regel auf Basis sogenannter „benannter Gefahren“ angeboten, das heißt der Umfang der Deckung wird durch Konkretisierung der genau in den Versicherungsschutz fallenden Szenarien präzisiert und weiter eingeschränkt. So ist häufig auch bei Mitversicherung technischer Probleme der Deckungsumfang auf Fälle der Über- und Unterspannung, Ausfall der eigenen Stromversorgung oder Klimatechnik und Ähnliches begrenzt. Teils sind aber auch fehlerhafte Updates ausdrücklich in den Anwendungsbereich des Bausteines einbezogen.

Auch etwaige Bausteine, die die Nichtverfügbarkeit externer IT-Dienstleister, Softwarefehler oder fehlerhafte Updates als deckungsauslösende Ereignisse vorsehen, können hier einschlägig sein.

Ob es sich beim Crowdstrike-Vorfall um einen Fall für die Cyber-Versicherung handelt, ist nach alledem individuell zu bestimmen und hängt entscheidend von den vereinbarten Bedingungen ab.

Versicherungsumfang der Cyber-Versicherung

Liegt ein deckungsauslösendes Ereignis vor, bietet der Cyber-Versicherungsvertrag für versicherte Unternehmen – neben Assistance-Leistungen durch eine Notfallhotline und diverserer Netzwerkpartner – insbesondere einen Kostenschutz (zum Beispiel Schadenermittlungskosten, Wiederherstellungskosten, Rechtsanwaltskosten, Lösegelder), einen Verfahrensschutz (zum Beispiel Abwehrkosten in OwiG- oder Bußgeld-Verfahren) sowie Schutz vor Schadenersatzansprüchen (Abwehr und/oder Freistellung). Darüber hinaus bieten die Policen Versicherungsschutz für Verluste aufgrund einer Betriebsunterbrechung.

Schäden aufgrund des Crowdstrike-Vorfalles

Im Rahmen des Crowdstrike-Vorfalles sind vor allem Kosten oder Mehraufwendungen denkbar, die bei betroffenen Unternehmen für die Wiederherstellung der Systeme angefallen sind (zum Beispiel, weil ein externer IT-ler eingeschaltet werden musste oder weil Mitarbeiter Überstunden machen mussten) und Umsatzverluste aufgrund einer Betriebsunterbrechung.

Sowohl Kosten als auch ein Verlust durch Betriebsunterbrechung sind im Rahmen der Cyber-Versicherung grundsätzlich versichert, wenn die Schäden kausal auf einem der in der konkreten Police versicherten deckungsauslösenden Ereignisse beruhen.

Unternehmen, denen Schäden aufgrund des Crowdstrike-Vorfalles entstanden sind, sollten daher unbedingt einen genauen Blick in ihre Versicherungspolice werfen. Insbesondere wenn der Vertrag eine Klausel enthält, die Fehlbedienungen durch externe IT-Dienstleister oder eine Verfügbarkeitsbeeinträchtigungen infolge technischer Probleme als deckungsauslösendes Ereignis definiert, könnten entstandene Kosten versichert sein.

Ausschlüsse, Sublimite und zeitlicher Selbstbehalt

Beachtet werden müssen hierbei aber etwaige Ausschlüsse, die einschlägig sein könnten (zum Beispiel ein Ausschluss für Schäden durch Softwarefehler) und individuelle Sublimite, die die Entschädigung zu bestimmte Deckungsbausteinen auf einen Maximalbetrag beschränken. Darüber hinaus kommt für eine Entschädigung eines etwaigen Betriebsunterbrechungsschadens in aller Regel ein sogenannter zeitlicher Selbstbehalt zur Anwendung. Dieser beträgt in vielen Versicherungsverträgen 12 Stunden. Das heißt, erst wenn eine Betriebsunterbrechung länger als der vereinbarte Selbstbehalt andauerte, wird der Versicherer eintrittspflichtig. Ist der zeitliche Selbstbehalt überschritten, gilt in vielen Spezialkonzepten dann sogar eine Eintrittspflicht rückwirkend ab der 1. Minute.

Haben Sie Fragen hierzu oder möchten Sie sich über die Versicherungsmöglichkeiten im Bereich Cyber-Sicherheit informieren, dann wenden Sie sich gerne an Ihren Kundenmanager. Wir beraten Sie gerne!

Wolf-Rüdiger Senk, Prokurist, Bereichsleiter Versicherungsrecht



Naturgefahren

Blitz- und Überspannungsschäden: Rekordwerte im Jahr 2023

Im vergangenen Jahr haben die Versicherungsleistungen für Blitz- und Überspannungsschäden ein Rekordhoch erreicht. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) lag der durchschnittliche Schadenwert mit 1.460 Euro so hoch wie nie zuvor.

Die Entschädigungsleistungen der Hausrat- und Wohngebäudeversicherungen für Blitzschäden haben den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht. Insgesamt wurden rund 330 Millionen Euro für etwa 220.000 Blitz- und Überspannungsschäden geleistet. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Schadenssumme um 80 Millionen Euro, während die Anzahl der Schäden um 50.000 zunahm. Der Schadendurchschnitt von 1.460 Euro stellt den höchsten Wert seit Beginn der Erhebungen im Jahr 1988 dar; 2022 lag dieser Wert noch bei 1.420 Euro. Die gestiegene technische Ausstattung von Gebäuden und Häusern trägt zu diesem hohen Schadendurchschnitt bei. Häufige Blitzschäden sind unter anderem zerstörte Dachflächen sowie Überspannungsschäden, die defekte Steckdosen, Computer oder Telefonanlagen betreffen. Auch Schäden an der Haustechnik, wie beispielsweise an Heizungssteuerungen oder -anlagen, sind häufig.

Größte Blitzgefahr besteht in den Monaten von Juni bis August

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland insgesamt rund 195.000 Blitze registriert, wobei im August mit etwa 64.000 Blitzen die meisten gezählt wurden. Hingegen wurden im Oktober nur 235 Blitze registriert, was den geringsten Wert darstellt.

Wie Blitzschäden versichert sind

Die Wohngebäudeversicherung übernimmt nach einem Blitzeinschlag Schäden am Dach, Mauerwerk sowie Überspannungsschäden an fest installierten elektrischen Anlagen, einschließlich Heizungssteuerungen. Auch Aufräumarbeiten und die Sicherung des Grundstücks sind abgedeckt. Schäden an beweglichem Eigentum, wie Computern, Fernsehern oder anderen technischen Geräten, werden durch die Hausratversicherung ersetzt. Um Schäden weitgehend zu verhindern, empfiehlt sich der Einsatz von äußeren und inneren technischen Blitz- und Überspannungsschutzsystemen.

Sollten Sie hierzu Fragen haben oder generell zu Ihrem Versicherungsschutz, wenden Sie sich gerne an Ihren Kundenmanager.

Thomas Bludau, Kundenmanager



Recht und Urteil

Versicherungs- und Mietrecht: Regress beim Gewerbemieter nach Brand durch Akku-Ladevorgang

In Zeiten, in denen sich Geräte mit Lithium-Ionen-Akkus in praktisch jedem Haushalt wiederfinden, stellt sich immer mehr die Frage nach dem Umgang der Versicherer mit den Schäden, die aus einem unsachgemäßen Umgang oder unkontrollierten Ladevorgängen dieser Akkus resultieren. Welche Anforderungen sind in diesem Zusammenhang zu stellen? Sollen sich diese für private und gewerbliche Anwender unterscheiden? Mit diesen Fragen hatte sich zuletzt das Kammergericht Berlin auseinanderzusetzen. Es hatte in einem Berufungsverfahren über die Frage zu entscheiden, ob ein Versicherer seine Leistung für einen Brandschaden aus einer Sach-Inhaltsversicherung in Höhe von fast 75.000 Euro von dem gewerblichen Mieter der Versicherungsnehmerin regressieren kann. Dieser hatte sechs 18-Volt-Lithium-Ionen-Akkus fortlaufend auf einem Holzregal mittels herstellerfremder Ladegeräte durch seine Beschäftigten aufladen lassen. Dabei kam es zu einer Explosion eines Akkus und infolgedessen zu einem Gebäudebrand. Das Kammergericht (Hinweisbeschluss vom 11.01.2024, Aktenzeichen: 8 U 24/22, NJW-RR 2024, 764 und RuS 2024, 522) hat die vollumfängliche Verurteilung des Mieters in erster Instanz durch das LG Berlin bestätigt.

Hintergrund

In der Gebäudeversicherung gilt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein konkludenter Regressverzicht des Versicherers im Fall leicht fahrlässiger Schädigung durch den Mieter. Das Kammergericht stellt klar, dass dieser Aspekt nicht auf die vorliegende Geschäftsinhaltsversicherung des Vermieters zutrefte; die Rechtsprechung zur Wohngebäudeversicherung sei nicht auf andere Versicherungsarten übertragbar. Bereits 2006 hatte der Bundesgerichtshof dies explizit für die Hausratversicherung eines Versicherungsnehmers entschieden, der mit dem Mieter in einem Objekt wohnte.

Verantwortung und Zumutbarkeit bei der Gefahrenvermeidung

Auch bei gewerblichen Verwendern seien zunächst die allgemein geltenden Grundsätze zur Gefahrenschaffung und den entsprechenden notwendigen Sicherheitsvorkehrungen heranzuziehen. Derjenige, der eine Gefahrenlage – gleich welcher Art – schaffe, sei grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Es seien diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren und die ihm den Umständen nach zuzumuten sind. Die Zumutbarkeit von Sicherungsvorkehrungen bestimme sich dabei unter Abwägung der

Wahrscheinlichkeit der Gefahrverwirklichung, der Gewichtigkeit möglicher Schadenfolgen und der Höhe des Kostenaufwands, der mit Sicherheitsvorkehrungen einhergeht.

Pflicht zur Gefahrenvermeidung beim Laden von Lithium-Ionen-Akkus

Nach Ansicht des Gerichts könne der Argumentation des Mieters nicht darin gefolgt werden, dass Vorsichtsmaßnahmen nicht geboten seien, weil eine Brandentstehung beim Ladevorgang sehr selten sei. Letzteres möge zutreffen, ändere aber nichts daran, dass von Lithium-Ionen-Akkus ein bekanntes erhöhtes Brandrisiko insbesondere beim Laden ausgehe, dass dies zu erheblichen Schäden für Menschen, Gebäude und sonstige Sachen führen könne und dem (zumal gewerblich handelnden) Betreiber der akkubetriebenen Geräte daher zumutbare Schadenabwendungsmaßnahmen abzuverlangen seien.

Das Gericht erkennt eine Pflichtverletzung des Mieters bereits in der Missachtung der Herstellerangaben des Ladegeräts, wonach nur bestimmte Akkus verwendet werden dürfen, da andere Akkutypen platzen und Verletzungen oder Sachschäden verursachen können. Allerdings war die Schadenkausalität dieser Pflichtverletzung nicht aufklärbar.

Stattdessen hebt der Senat maßgeblich auf das Laden der Akkus in brennbarer Umgebung ab, was Ursache für die Brandentstehung gewesen sei. Bei diesen gewerblichen Ladevorgängen hätte auf einen nicht brennbaren Untergrund und genügend Abstand zu brennbaren Gegenständen geachtet, zudem Löschmittel bereitgestellt und die Mitarbeiter instruiert werden müssen. Auch der Hinweis des Mieters auf die Sozialüblichkeit des Ladens von Tablets und Mobiltelefonen ohne besondere Vorkehrungen verfiel nicht, da die verwendeten 18-Volt-Akkus nicht mit solchen von Tablets und Mobiltelefonen vergleichbar seien, und zudem ein gewerbliches Laden an sechs Ladeplätzen deutlich über private Ladevorgänge mit kleinen Akkus hinausgehe.

Einordnung

Das Urteil wird in ersten Reaktionen in der Fachpresse kontrovers diskutiert. Attestieren manche Autoren dem Gericht eine überzeugende Argumentation, könne der Entscheidung nach anderen Stimmen weder von der Begründung noch vom Ergebnis gefolgt werden.

Die beiden zuvor in diesem Kontext veröffentlichten Oberlandesgerichtsurteile (OLG Naumburg 4 U 51/14 und OLG Bamberg 1 U 34/19) betrafen Brandereignisse aus dem Aufladen von Akkus bei ferngesteuerten Modell-Helikoptern (zum Teil gebraucht gekauft mit unklarer Historie), bei denen Abstürze und die Gefahr von Vorschäden in der Natur der Sache lagen – und damit Sonderkonstellationen. Trotz Abstellens des Kammergerichts im vorliegenden Fall auf die Gewerbsmäßigkeit der Aufladung und die Größe der Akkus wirft das Urteil Abgrenzungsfragen zum täglich millionenfach durchgeführten Aufladen von Lithium-Ionen-Akkus privater oder geschäftlicher Mobiltelefone und Tablets auf. Soweit ersichtlich, hat die Rechtsprechung hierzu noch keine Schadenersatzpflichten von Nutzern wegen Verletzung von Sicherheitsvorkehrungen ausgeurteilt. Die

alltäglichen privaten Ladevorgänge der genannten Geräte auch auf brennbarer Unterlage dürften in der Regel nur ein leicht fahrlässiges Handeln begründen.

Im gewerblichen Bereich mit wiederkehrenden Ladevorgängen an einer Mehrzahl von Ladeplätzen größerer Akkus kann die Wertung anders ausfallen, wie der vorliegende Fall zeigt. Vermieter von Gewerbemietraum, bei dem eine solche Nutzung vorgesehen ist, könnten erwägen, dem Mieter - letztlich auch in dessen Interesse - die Gefahren der Ladevorgänge vor Augen zu führen und die Einhaltung von Sicherheitsvorkehrungen mietvertraglich zu verankern.

Lutz Rellstab, Prokurist, Bereichsleiter Recht und Compliance



FORUM LEITUNGSWASSER

Leitungswasserschäden verhindern: So lief die VdS-Fachtagung in Köln

Mitte September fand in Kooperation mit der AVW in Köln wieder die beliebte VdS-Fachtagung „Verhütung von Leitungswasserschäden“ statt. Zahlreiche Entscheiderinnen und Entscheider der Wohnungswirtschaft kamen auch in diesem Jahr, um ihr Wissen und ihr Netzwerk zu erweitern.

Alle zwei Jahre findet sie unter der Schirmherrschaft der AVW in Köln statt: die VdS-Fachtagung „Verhütung von Leitungswasserschäden“. Ein Pflichttermin für viele Entscheiderinnen und Entscheider der Wohnungswirtschaft. Denn Leitungswasserschäden übersteigen bei weitem die Feuer- und Sturmschäden – sowohl in der Anzahl als auch in den Schadenaufwendungen. Und die meisten der mehr als eine Million Leitungswasserschäden, die in der verbundenen Wohngebäudeversicherung pro Jahr auftreten, entfallen auf Wohngebäude.

Und so fanden sich am 17. September wieder zahlreiche Mitarbeitende von Versicherungsunternehmen und der Wohnungswirtschaft, aus Ingenieur-, Planungs-, Architektur- und Sachverständigenbüros, aus Wasserschaden-Sanierungsfirmen und der Heizungs- und Sanitärbranche in Köln ein, um die derzeit relevantesten Aspekte bei der Prävention von Leitungswasserschäden zu diskutieren.

Die Digitalisierung nutzen

Die von AVW-Experte Dr. Georg Scholzen moderierte Veranstaltung lieferte einen aktuellen Überblick über das Marktgeschehen und informierte die Teilnehmer über neue Techniken und innovative Ansätze. Etwa die digitale Überwachung von Trinkwasserleitungen. Denn durch die zunehmende Digitalisierung unserer Welt ergeben sich hier völlig neue Möglichkeiten. Gleich drei Vorträge beschäftigten sich mit dem Thema und der Tagungsschwerpunkt stieß auf reges Interesse. Neue, intelligente Systeme punkten nicht nur durch eine präzise Erfassung von Daten, sondern im Vergleich zu herkömmlichen Zählern auch durch geringere Kosten. Sie können Verbraucher automatisch alarmieren, sobald Anomalien im Wasserverbrauch erkannt werden. Das kann Schäden, etwa durch Schleichleckagen, verhindern.

Die Fachtagung zeigte auch in diesem Jahr wieder eindrucksvoll, was bei der Prävention von Leitungswasserschäden heute nicht nur möglich ist, sondern tatsächlich bereits angewandt wird. Wie können Neuinstallationen von nicht gepressten Trinkwasserleitungen repariert beziehungsweise überprüft werden? Inwiefern ist die Kontrolle des Trinkwassers auch für Mieter relevant? Und was hat die Gefahrstoffverordnung mit Leitungswasserschäden zu tun? Das waren nur einige der Fragen, auf die es Antworten und spannende Insights gab, die direkt in die Praxis umgesetzt werden können. Für

viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer stand im Anschluss fest: 2026 sind sie auf jeden Fall wieder dabei.

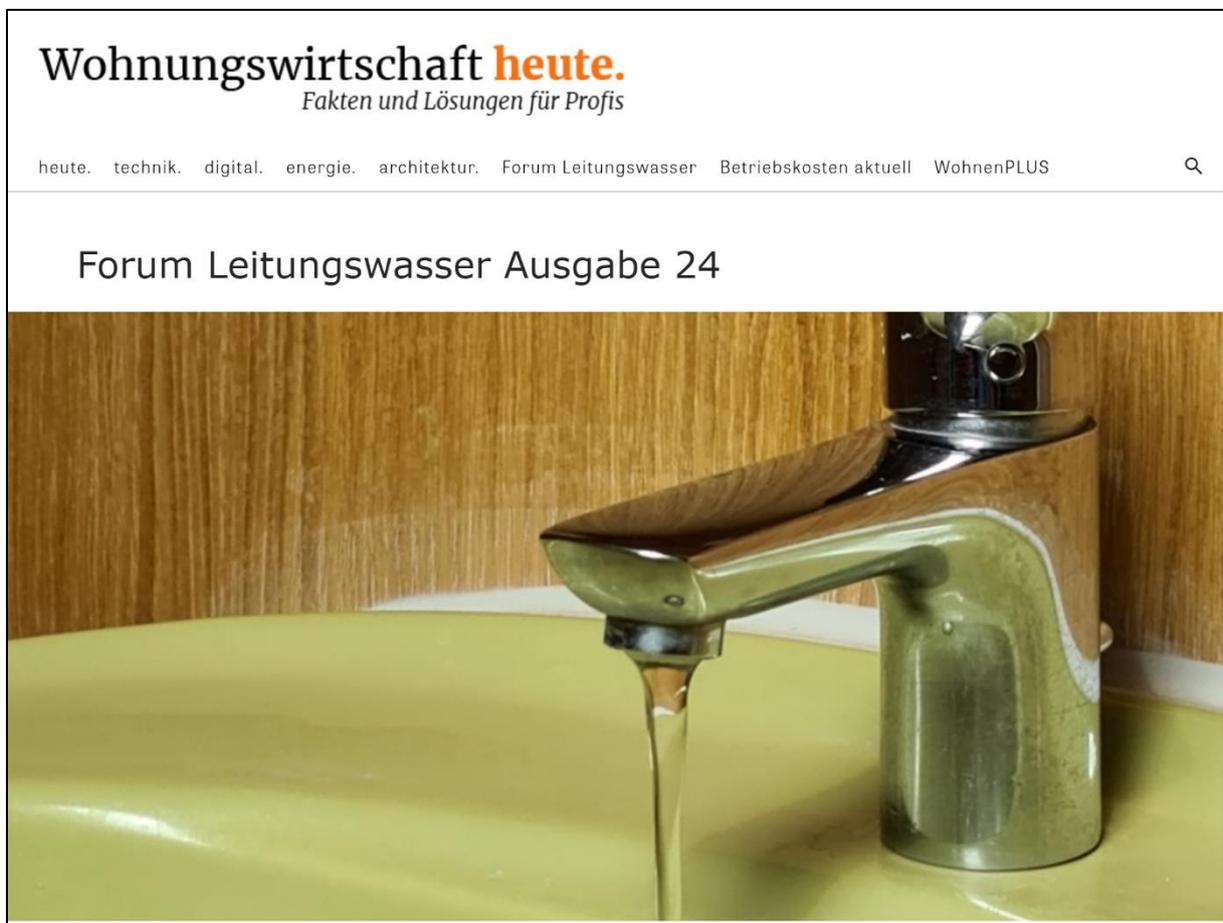
Stefan Schenzel, Teamleiter Schadenmanagement und -beratung

AVW empfiehlt: Das Online Magazin FORUM LEITUNGSWASSER

Wir laden Sie herzlich ein, einen Blick in das Online Magazin FORUM LEITUNGSWASSER zu werfen und weitere interessante Themen zu entdecken.

Falls Sie keine Ausgabe verpassen möchten, melden Sie sich gerne [hier](#) für den FORUM LEITUNGSWASSER Newsletter der Wohnungswirtschaft an.

Klicken Sie doch mal rein ...



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

Save the date: Veranstaltungstermine 2024

07.11.2024 AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung 2024 in Hamburg

Traditionell findet im Herbst die "AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung" in Hamburg statt. In diesem Rahmen informieren wir die Versicherungsverantwortlichen der Wohnungsunternehmen über aktuelle Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft und schaffen Raum für praxisnahen Erfahrungsaustausch in der Branche.

**Koordination und Ansprechpartnerin bei Fragen zu unseren
Veranstaltungen:**

Birgit Wirtz

Birgit.Wirtz@avw-gruppe.de

Tel.: +49 (40) 24197-152

„Gender-Hinweis“: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen und entsprechende Begriffe gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.