

Sicherheit und Obliegenheiten während zeitweiliger Betriebsschließungen – nicht nur wegen „Corona“

Aus versicherungsrechtlicher Sicht kann eine meldepflichtige Gefahrerhöhung vorliegen, wenn der Betrieb oder Teile des Betriebes bzw. ein Büro oder Laden vorübergehend stillgelegt werden muss. Durch die Kontaktbeschränkungen während der Corona-Pandemie traf eine solche Auflage viele Unternehmen. Aber auch die freiwillige Umstellung der Betriebstätigkeit auf „Heimarbeit“ bewirkt, dass niemand in der Firma oder eben im Büro eines Wohnungsunternehmens anwesend ist.

also den vertraglichen Verpflichtungen des Versicherungsnehmers. Besonders betrifft das Thema „Gefahrerhöhung wegen Betriebsschließung“ die Gebäudeversicherung und die Geschäftsinhaltsversicherung. Aus der privaten Hausratversicherung ist uns schon länger bekannt, dass eine nicht ständig bewohnte Ferienwohnung oder das Wochenendhäuschen vom Versicherer risikoreicher eingeschätzt wird als eine ständig bewohnte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Auch sollte eine Meldung an den Hausratversicherer erfolgen,



Aus dieser Situation ergeben sich erhöhte ggf. meldepflichtige Gefahren.

Sofern ein Betrieb aufgrund der allgemeingültigen und somit bekannten Verordnung eines Bundeslandes geschlossen ist, muss die Anzeige an den Versicherer zur Gefahrerhöhung aus diesem Anlass *nicht* erfolgen. Wenn die zeitweilige Betriebsschließung oder Nichtnutzung der Räumlichkeiten aber nicht allgemein bekannt ist, dann sollten Sie diese als Gefahrerhöhung melden. Das gehört zu den Obliegenheiten,

wenn am Haus zeitweilig ein Gerüst errichtet wird. Die Gefahr eines Einbruchdiebstahles ist dadurch einfach höher als ohne Gerüst. Auch eine Betriebsschließung, also wenn im Büro oder der Werkstatt über längere Zeit niemand anwesend ist, birgt eine ähnliche Gefahrerhöhung. Der Inhalt (die Einrichtung) der Geschäftsräume aber auch ein zeitweilig nicht genutztes Gebäude ist erhöhten (versicherten) Gefahren ausgesetzt. Es könnte zur Entstehung von Feuer, zu

Fortsetzung Seite 2

Ausgabe vom 02. Juli 2020



In dieser Ausgabe:

<i>Sicherheit und Obliegenheiten während zeitweiliger Betriebsschließungen - nicht nur wegen Corona</i>	1/2
<i>Gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit Sturm</i>	3
<i>Gebäude schützen - welche baulichen Maßnahmen helfen können</i>	4/5
<i>Baumsichtkontrollen, worauf ist zu achten?</i>	5
<i>Wertvolle Außenwand-Malereien: Schmuckgraffitis immer mitversichern</i>	6
<i>Wenn alter Wein auf „altes“ Gebäude trifft</i>	7/8
<i>Schädlingsbefall Bettwanzen</i>	8
<i>Zinsentwicklung in Coronazeiten</i>	9
<i>Problemkind D&O-Versicherung</i>	10
<i>Umweltschaden- und Umwelthaftpflichtversicherung - wo liegt der Unterschied?</i>	10/11
<i>Haustür nachts abschließen?</i>	11
<i>Versicherungen des Mieters im Schadenfall</i>	12/13
<i>Extremwetter wird laut Klimaforschern Normalität</i>	13
<i>Wildunfälle im Zwei-Minuten-Takt</i>	14
<i>Planschbecken auf dem Balkon erlaubt?</i>	14/15
<i>Warum eine Firmen-Rechtsschutzversicherung absolut notwendig ist</i>	15
<i>Rauch(warn)melder</i>	16
<i>Das egoistische „Mysterium Haftpflichtversicherung</i>	17
<i>Nachtrag zum Erfahrungsbericht- Wie ein Wort den Urlaub zum Albtraum werden lässt</i>	18
<i>Wussten Sie schon....</i>	19
<i>Zu guter Letzt - Auf Wiedersehen</i>	20

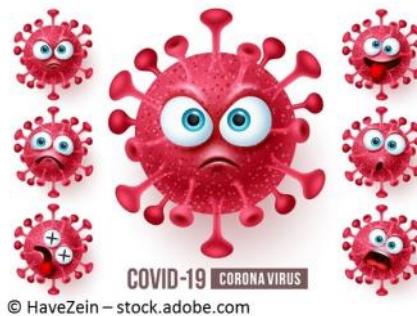
Fortsetzung von Seite 1

Leitungswasserschäden oder zu Einbrüchen kommen, deren Folgen sich ausweiten, weil man sie erst später bemerkt. Grundsätzlich raten wir dazu, erhöhte Sicherungsmaßnahmen während Betriebschließungszeiten zu gewährleisten.

Zu beachten sind unter anderem folgende Maßnahmen:

Alle Feuerschutzabschlüsse geschlossen halten; nicht benötigte elektrische und andere Anlagen abschalten; Abfälle ordnungsgemäß entsorgen; Fenster und Türen geschlossen/verschlossen halten; wasserführende Anlagen absperren, entleeren und vor allem die Sicherheit der Gebäude und Einrichtungen auch bei Betriebsstilllegung regelmäßig kontrollieren. Wenn Fahrzeuge länger nicht genutzt werden, sollte deren Inhalt (z. B. Werkzeuge, Maschinen, Waren, mobile Navi-

gationsgeräte) aus diesen entfernt und anderswo sicher gelagert werden. Ein in der Außenversicherung der Geschäftsinhaltsversicherung oder in der Kfz-Teilkaskoversicherung versich-



chter Einbruchdiebstahlschaden am Fahrzeug kann dadurch verringert oder sogar verhindert werden. Sichtbare Gegenstände im Auto könnten anderenfalls Diebe zur Tat verleiten. Natürlich sind die hier angeratenen Maßnahmen nicht vollständig aufgeführt. Je nach Lage in Ihrem Be-

trieb, Büro, Geschäft, im Lager oder in einer Werkstatt sind weitere sicherheitsrelevante Fragen während einer Betriebschließung zu beachten. Schützen Sie Ihr Wohnungsunternehmen generell und in besonderen Zeiten doppelt gewissenhaft. Das Beste ist letztlich, wenn Sie die Versicherung gar nicht in Anspruch nehmen müssen. Und wenn doch, dann haben Sie so alles getan (Obliegenheiten), damit die Versicherung den Schutz und die Leistung bieten kann, wofür Sie diese über Ihre GVV abgeschlossen haben.

Frank Ullrich - GVV mbH

Sturm „Sabine“ richtet Schäden in Höhe von 675 Millionen Euro an

Einige Zeit nach dem Sturm „Sabine“ liegt den Versicherern die Schadenbilanz vor. Der Wintersturm hat 540.000 versicherte Schäden in Höhe von 675 Millionen Euro verursacht.

Von der Gesamtsumme zahlen die Sachversicherer 600 Millionen Euro für 500.000 beschädigte Häuser, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetriebe. Mit rund 40.000 Schäden in Höhe von 75 Millionen Euro sind die Kfz-

Versicherer vergleichsweise wenig betroffen, wie der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) in Berlin mitteilte.

„Sabine“ reiht sich damit auf Platz sechs der schwersten Winterstürme in Deutschland seit 2002 ein. Unverändert führt die Liste „Kyrill“ (2007) mit mehr als drei Milliarden Euro versicherten Schäden vor „Jeanette“ (2002) mit 1,3 Milliarden Euro und

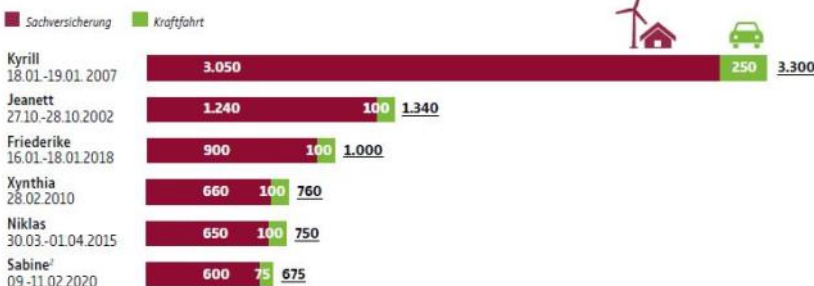
„Friederike“ (2018) mit einer Milliarde Euro an. Schäden durch Naturgefahren insgesamt lagen 2019 bei 3,2 Milliarden Euro. Im gesamten Jahr 2019 haben Stürme, Hagel und Starkregen in Deutschland versicherte Schäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe, Industrie und Kraftfahrzeugen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro verursacht. Die Bilanz liegt damit auf dem Vorjahresniveau und unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 3,7 Milliarden Euro.

Während über 90 Prozent der Hausbesitzer in Deutschland gegen Sturm und Hagel versichert sind, haben sich nur 45 Prozent gegen Naturgefahren wie Starkregen und Hochwasser abgesichert. Eigentümer und Mieter sollten die bestehende Wohngebäudeversicherung um alle Naturgefahren erweitern, rät der GDV und wir, die GVV.

Gerd Helmig – GVV mbH

Die schwersten Winterstürme in Deutschland seit 2002

Schadenaufwand in Millionen Euro¹



¹ bis 2018 hochgerechnet auf Bestand und Preise 2018 / Stand Februar 2020
² vorläufig

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



Gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit Sturm

Durch Sturmmeinwirkung hatte sich der Wurzelballen eines Baums in der Nähe des Hauses eines Versicherungsnehmers gelockert – der Baum geriet daraufhin in Schiefelage. Es bestand die Möglichkeit, dass der Baum auf das Haus des Versicherungsnehmers zu fallen drohte. Nach Genehmigung durch die örtliche Lokalbaukommission ließ die Frau den Baum entfernen und bezahlte dafür insgesamt 1.575,47 Euro. Der Wohngebäudeversicherer weigerte sich die Kosten zu übernehmen, da kein Versicherungsfall eingetreten sei. Dies wurde auch durch das Münchener Amtsgericht (Az.: 155 C 510/17) bestätigt. Letztendlich ist der Baum nicht durch den Sturm vollständig umgestürzt, des Weiteren ist das Haus des Versicherungsnehmers nicht beschädigt worden. Zwar habe der Versicherer grundsätzlich auch Maßnahmen zu zahlen, die der Abwendung eines bevorstehenden Schadens dienen. Allerdings habe man von einem unmittelbar bevorstehenden Versicherungsfall nicht ausgehen können. Denn dafür hätte der Baum durch einen erneuten Sturm umstürzen müssen.

Windstärke 8 gewütet hatte, fiel ein Baum vom Nachbargrundstück aus auf das Haus eines Mannes. Auch in diesem Fall wollte der Wohngebäudeversicherer nicht leisten. Vor dem Hammer Oberlandesgericht (Az.: 6 U 191/15) und mit Unterstützung der Sachverständigenmeinung einer Holzwirtin wurde dann aber erörtert, dass der umgefallene Baum durch den Sturm entwurzelt worden sei. Hierdurch habe er seine Standfestigkeit eingebüßt. Dass der Baum erst zeitverzögert umfiel und das Gebäude beschädigte, ändere nichts daran, „dass der Baum ursächlich durch den Sturm auf das Flachdach des Hauses geworfen wurde“, so die Richter. Eine zeitliche Unmittelbarkeit sei hierbei zu vernachlässigen, sofern keine weitere Ursache zwischen Sturm und Schaden tritt. Der Wohngebäudeversicherer wurde somit zur Leistung verpflichtet.

schwelle in die Wohnung ein. Den daraus entstandenen Schaden wollte die Frau von ihrem Wohngebäudeversicherer erstattet bekommen, da sie den Fehler hierfür in dem Rohrleitungssystem des Gebäudes vermutete. Doch das Kammergericht Berlin kam zu einer anderen Beurteilung



und lehnte ihren Erstattungswunsch ab (Az.: 6 U 162/17). Denn ein versicherter Rückstau setze voraus, dass Wasser bestimmungswidrig aus dem Rohrsystem ausgetreten ist. Die Begründung des Gerichtes lautet wie folgt: Das Anstauen von Wasser auf dem obersten Balkon eines Gebäudes infolge außergewöhnlichen Starkregens und dessen Eindringen in das Gebäude über die Balkontürschwelle stellt auch dann keinen Rückstau im Sinne von § 4 der vereinbarten Gebäudeversicherungsbedingungen dar, wenn das Wasser infolge Überlastung des Balkonentwässerungssystems nicht über dieses abfließen kann. Denn ein Rückstau setzt voraus, dass Wasser aus dem Rohrsystem des versicherten Gebäudes austritt; daran fehlt es, wenn es schon nicht eintreten kann.



Bei einem weiteren Ereignis sieht die Rechtslage etwas anders aus. Hier ist ein solch „angeschlagener“ Baum tatsächlich auf ein Haus gestürzt. Sechs Tage nachdem ein Sturm der

Ein anderes Szenario durch Sturm kann oft auch mit entstehendem Starkregen entstehen. Um sich gegen dessen Folgen zu versichern, ist der Abschluss des Elementarschaden-Bausteines in die Wohngebäude-Police empfehlenswert. Nach einem solchen Starkregenereignis konnte das Balkonentwässerungssystem einer Kundin die Wassermassen nicht mehr fassen. Das Regenwasser staute sich und drang über die Balkon-

Hans-Joachim Franz – GVV mbH

Gebäude schützen – Welche baulichen Maßnahmen helfen können

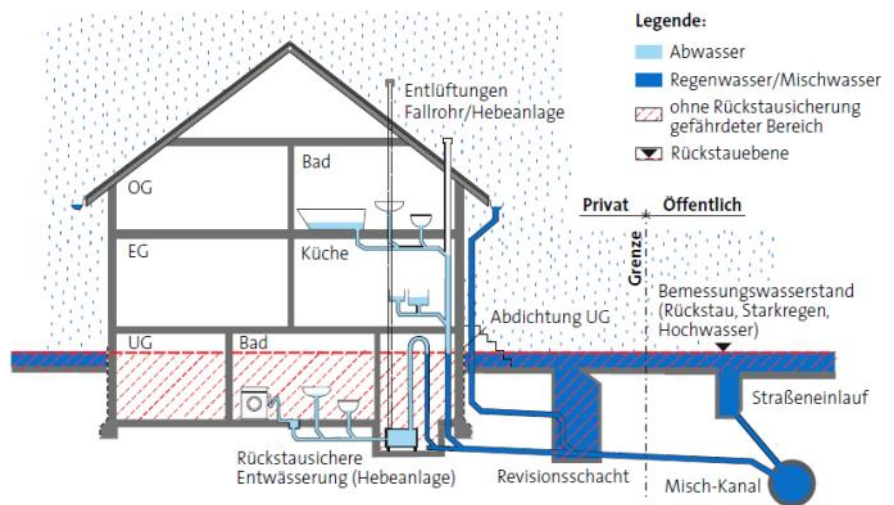
Jeder, der von Hochwasser betroffen sein kann, wird verpflichtet vorsorgende Schutz- und Schadenminderungsmaßnahmen zu ergreifen, welche im Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts geregelt sind. Die Nutzung und Ausstattung von hochwassergefährdeten Bereichen müssen dem Risiko angepasst werden. Eine besondere Gefährdung von Gebäuden gibt es in Geländesenken, -einschnitten oder in Mulden. Dort kann sich das Regenwasser gut sammeln. Ebenso besteht ein erhöhtes Risiko für Gebäude, die an kleinen Gewässern, Gräben oder Kanälen liegen. Durch die enormen Wassermassen eines Starkregens kann aus einem kleinen Bach schnell ein reißender Fluss werden.

Wer baut, sollte Schutzmaßnahmen gegen Überschwemmung direkt mit einplanen. Der Grund und Boden sollte gegen eindringendes Wasser durch Aufkantung, Schwellen oder Profile im Gelände eingefasst werden. Der Einbau wasserdichter Türen und Fenster bietet weiter zusätzlichen Schutz.

Für bauliche Schutzmaßnahmen sollten im Rahmen von Planung und Ausführung eine sorgfältige Beurteilung der Gefährdungen durch Starkregen, Rückstau und ggf. Hochwasser mit Grundwasseranstieg im Vorfeld getätigt werden. Dabei sollte der Bemess-

ungswasserstand und die Rückstauenebene ermittelt sowie örtliche Wasserstände der Vergangenheit berücksichtigt werden.

Um Schäden durch Überschwemmung gering zu halten, sollten Kellerräume nicht mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet sein. Wertsachen und wichtige Dokumente sollten nicht im Keller aufbewahrt werden.



Wichtige Punkte im Rahmen der baulichen Planung können sein:

- * Gebäudetechnik nicht im Keller und Erdgeschoss zu installieren
- * im Keller und Erdgeschoss möglichst wasserunempfindliche Baustoffe zu verwenden.

Wasser braucht Raum

Um eine Überflutung zu verhindern oder einzudämmen, muss das Wasser seinen Weg in den Boden finden. Aus diesem Grund sollten Befestigungen auf dem Grundstück, Einfahrten, Parkplätze oder Wege wasserdurchlässig sein und Platz zum Versickern bieten. Begrünte Sickergräben rund um die Objekte wie z. B. im Technologiepark Adlershof in Berlin zu finden, wären eine Alternative. Positiven Einfluss hätte ein Gefälle auf dem

Grundstück, um das Wasser gezielt vom Gebäude weg abfließen zu lassen

Rückstausicherung

Technisch umschrieben entsteht ein Rückstau, wenn die Kanalisation überlastet ist und das Abwasser nicht mehr ausreichend abgeleitet werden kann. Das Abwasser wird durch die mit dem Kanal verbundenen Grundleitungen und die angeschlossenen

Sanitäreinrichtungen in das Gebäude zurück gedrückt. Befinden sich die Sanitärräume (Dusche, Waschbecken WC, o. ä.) oder weitere Abläufe (Waschräume, Rinnen, Haustechnik, etc.) unterhalb der Rückstauenebene müssen diese durch Rückstausicherungen gegen Austritt von Abwasser geschützt werden. Den besten Schutz gegen Rückstau bietet eine automatische Hebeanlage. Mittels einer Pumpe wird das anfallende Abwasser über die Rückstauenebene gehoben (Rückstauschleife). In Räumen mit untergeordneter Nutzung dürfen auch automatische Rückstauverschlüsse (z. B. Klappen) eingebaut werden.



Schutz von Zugängen und Zufahrten

Zum Schutz vor Überschwemmungen sollen möglichst stationäre Schutzsysteme eingebaut werden, z. B. selbsttätige Schutzsysteme für die Einfahrt der Tiefgarage.

Zum Schutz vor Flusshochwasser können auch mobile Schutzsysteme eingesetzt werden. Der Leitfaden der Versicherer zu mobilen Hochwasserschutzsystemen (VdS 600I) hilft bei der Wahl der geeigneten Schutzsysteme. Mehr Informationen erhalten Sie unter www.vds.de.

Öltank sichern und versichern

Wenn Heizöl austritt, können erhebliche Umweltschäden entstehen und diese nicht nur auf dem eigenen Grundstück, am eigenen Gebäude oder am Hausrat, sondern auch auf Nachbarflächen und an Boden und Grundwasser. Hierfür ist eine Absicherung über die Gewässerschadenhaftpflicht unumgänglich. Wichtig ist es, dass Gas- und Öltanks bei einer Überschwemmung nicht aufschwimmen. Dies lässt sich durch spezielle zusätzliche Sicherungen verhindern. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom Bund regelt die Mindestschutzanforderungen an Anlagen in den entsprechenden Risikogebieten.

Bildquelle: GDV e. V. - Überschwemmung vorbeugen und versichern

Hans-Joachim Franz – GVV mbH

Baumsichtkontrollen, worauf ist zu achten?

Mit Bäumen ist das ja so eine Sache. Wir alle freuen uns, wenn die Stadt schön grün ist – keine Frage. Für Wohnungsunternehmen stellen sie aber auch ein Risiko dar. Denn für Schäden, die durch umgeknickte Bäume oder herabfallende Äste entstehen, haftet der Baumeigentümer. Bei Privatgrundstücken oder Privatwegen ist das der Grundeigentümer, auch wenn das Grundstück vermietet oder verpachtet ist. Regelmäßige Baumsichtkontrollen sind im Sinne der Verkehrssicherungspflicht deshalb wichtig. Aber Vorsicht: Es gibt einige Dinge zu beachten, damit Sie im Schadenfall nicht das Nachsehen haben.



Baumsichtkontrollen dokumentieren

Ein Gebäudeeigentümer musste das kürzlich schmerzlich erfahren. Er hatte nach einer Baumsichtkontrolle durch einen externen Experten ein schriftliches Protokoll erstellt und wähnte sich damit auf der sicheren Seite. Immerhin ist er seiner Sorgfaltspflicht nachgekommen und hat die Baumbeschaffenheit ordnungsgemäß prüfen lassen. Dann kam es zum Schadenfall. Ein umgeknickter Baum fiel auf ein Auto, der Halter klagte. Und das zuständige Gericht gab dem Gebäudeeigentümer die Schuld: Es wäre nicht sicher, dass er die notwendigen Schritte zur Verkehrssicherung wirklich unternommen hätte, hieß es. Weil er die Sichtkontrollen nicht ausreichend dokumentiert hatte. Nicht

ausreichend heißt: nur schriftlich.

Im Schadenfall liegt die Beweis-pflicht beim Baumeigentümer

Was viele nicht wissen: Die Beweis-pflicht liegt in so einem Fall immer beim Baumeigentümer. Er ist verantwortlich dafür, dass von „seinen“ Bäumen keine Gefahren für andere Verkehrsteilnehmer ausgehen, muss Vorkehrungen zum Schutz Dritter rechtzeitig treffen – und das im Zweifel eben auch beweisen können. Sonst drohen Schadenersatzansprüche, bei Körperverletzung kommt die strafrechtliche Belangung hinzu.

Alle Bäume müssen daher regelmäßig über Sichtkontrollen geprüft werden. Mängel, die für Laien am Baum erkenntlich sind, müssen zu entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen führen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung geltender Baumschutzregelungen. Ein bereits eingeknickter größerer Ast etwa gehört also entfernt, bevor er auf den Gehweg fallen kann. Wie oft und intensiv Bäume kontrolliert werden müssen, hängt unter anderem davon ab, in welchem Zustand sie sind, wo sie stehen und welchem Verkehr sie ausgesetzt sind. In der Regel empfiehlt sich eine jährliche Baumsichtkontrolle, bei „Problembäumen“ ein halbjährlicher Kontrollrhythmus.

Eine Fotodokumentation solcher Baumsichtkontrollen ist gesetzlich nicht verpflichtend, dem Gebäudeeigentümer hätte sie aber geholfen. Mit ihr hätte er beweisen können, dass der Baum keine Mängel aufwies und es sich hier um einen Fall höherer Gewalt handelte. Es wird daher empfohlen, Baumsichtkontrollen immer entsprechend ausführlich zu dokumentieren und neben dem schriftlichen Protokoll auch Fotos zu erstellen. Dann sind Sie im Falle eines Gerichtsverfahrens auf der sicheren Seite.

Bernd Miethke – GVV mbH

Wertvolle Außenwand-Malereien: Schmuckgraffitis immer mitversichern

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

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

Von der Wandfarbe zur Kunst

Greifen Künstler zur Spraydose, steigen die Kosten eines so ge-

cherten Gebäudes werden, stellen sie doch eine Gefahrerhöhung für den Versicherer dar, im Schadenfall nicht nur die Kosten der Wiederherstellung der Fassade, sondern auch die Kosten der Wiederherstellung der Malereien erstatten zu müssen.

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

Im Falle des oben genannten Fassadenbrandes war das Schmuckgraffiti nicht angezeigt gewesen. Die Folge: Der Versicherer ersetzte zwar die Fassade – nicht aber das mehrere tausend Euro teure Graffiti. Erst



daher unbedingt an – denn nur, wenn Sie die bestehende Anzeigepflicht erfüllen, ist Ihr Versicherer zur Erstattung im Schadenfall verpflichtet. Alles, was wir dafür von Ihnen benötigen, ist ein Foto des Wand-Kunstwerks, die Anschrift des Gebäudes sowie die Höhe der aufgewendeten Kosten. Die Mehrkosten für die Mitversicherung sind minimal.

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

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

Sprechen Sie uns bitte an, wir helfen gern weiter.

Gerd Helmig – GVV mbH



nannten „Schmuckgraffitis“ schnell in den hohen vierstelligen Bereich. Größere Fassadenmalereien bewegen sich sogar in hohen sechsstelligen Bereichen. Dadurch wird die Wandverschönerung anzeigespflichtig. Denn ungeachtet der Frage, inwiefern eine Fassadenmalerei oder ein Schmuckgraffiti durch die Verbindung zum Bestandteil des versich-

nach langwierigen Vermittlungsgesprächen erklärte der Versicherer sich zu einer einmaligen Ausnahme bereit.

Minimale Mehrprämie, maximaler Schutz

Diese Kulanz ist ein absoluter Sonderfall!
Zeigen Sie Ihre Schmuckgraffitis

Schädlingsbefall Bettwanzen

(Reinigung allein reichte nicht) nur 2.710,42 Euro anstatt der vollen 5.082,35 Euro für die Wiederherstellung des Zustandes vor dem Schadeneintritt.

Für jeden Geschädigten ist eine Zeitwertentschädigung äußerst unbefriedigend. Dennoch entspricht die Leistung in diesem Fall dem geltenden Haftungsrecht. Ganz profan gesagt: wenn ich einem anderen aus Versehen dessen alte Jacke unreparierbar zerreiße, dann muss ich auch nur den Wert einer alten Jacke ersetzen. Das nennt man Zeitwertentschädigung.

Da meine Haftpflichtversicherung lediglich stellvertretend für mich den Schadenersatz vornimmt, gilt für sie natürlich dasselbe Recht. Will ein Geschädigter mehr von mir haben als diesen Zeitwert, dann verteidigt mich meine Haftpflichtversicherung gegen die unberechtigte Schadenersatzforderung. Das ist die andere Leistung der Versicherung für mich als versicherte Person. Und schon aus diesem Grunde sollte jede Person und jede Firma, auch jedes Wohnungsunternehmen, eine private, Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung haben, falls eine Schadenersatzforderung einmal umgekehrt, also gegen das Unternehmen läuft.

Frank Ullrich – GVV mbH

In letzter Zeit wurden wir des Öfteren mit der Frage konfrontiert, wer im Falle eines Schädlingsbefalls durch Bettwanzen verantwortlich gemacht werden kann bzw. wer die entstehenden Kosten durch den Kammerjäger trägt. Mieter oder Vermieter?

Bettwanzen – oder ihre Eier – werden von einem anderen Ort in die Wohnung eingeschleppt. Oft hat sich ein Tier auf einer Reise in einer Kofferecke verkrochen oder in einer Kleiderfalte verborgen. Das kann im Hotel passieren oder im Zug oder im Flugzeug.

Auch wenn gebrauchte Möbel gekauft werden, kann sich darin eine Bettwanze verborgen halten. Tagsüber wohnen sie an trockenen Plätzen, unter Bildern, Leisten, Steckdosen – und Lichtschalterabdeckungen. Nachts kommen sie heraus, um Blut zu saugen. Bettwanzen verursachen durch ihre Bisse keine Gesundheitsschäden und übertragen auch keine Krankheiten – allerdings entsteht ein sehr lästiger Juckreiz. Wenn man sich kratzt kann es auch zu Hautverletzungen und Infektionen kommen, auch allergische Reaktionen sind möglich. Wanzen müssen unbedingt unverzüglich fachmännisch bekämpft werden. Die Bekämpfung von Bettwanzen war bis Dezember 2000 im geltenden Bundesseuchengesetz vorgeschrieben. Es wurde durch das Infektionsschutzgesetz ersetzt, dass keine entsprechenden Vorschriften mehr enthält.



Ist die Wohnung mit Bettwanzen befallen ist sie in kürzester Zeit nahezu unbewohnbar.



Für Bettwanzenbefall nach längerer Mietdauer haftet der Mieter. Tritt nach längerer Mietdauer ein Bettwanzenbefall auf, so liegt eine Verletzung von mietvertraglichen Pflichten vor. Es ist Sache des Mieters zu beweisen, dass er den Befall der Wohnung nicht zu vertreten hat. Dies dürfte dem Mieter in den seltensten Fällen gelingen. Somit trägt er die Kosten der Schädlingsbekämpfung. Außerdem muss der Mieter den Ungezieferbefall dem Vermieter unverzüglich anzeigen, damit dieser geeignete Maßnahmen treffen kann, um eine Verseuchung weiterer Wohnungen in diesem Gebäude auszuschließen. Versäumt der Mieter das, haftet er dem Vermieter gegenüber für alle weiteren Schäden (Mietausfall, Bekämpfungskosten).

Für Bettwanzenbefall bei Neueinzug eines Mieters haftet der Vermieter

Wenn ein Mieter neu in eine Wohnung einzieht und dort bald Bettwanzen auftreten, muss der Vermieter zunächst die Möglichkeit ausschließen, dass die Wanzen aufgrund eines Gebäudemangels eingewandert sind oder eingeschleppt wurden, oder sich (unerkannt) bereits beim Einzug des Mieters in der Wohnung in entsprechenden Verstecken befanden. Kann er dies nicht und der Mieter weist nach, dass er in seiner alten Wohnung keinen Befall von Bettwanzen hatte, ist der Vermieter für die Beseitigung bzw. Kostenübernahme zuständig.

Ariane Elsholz – GVV mbH

Zinsentwicklung in Coronazeiten

Stillstand beim öffentlichen Leben, Hamsterkäufe in den Supermärkten, Chaos an den Börsen: Die Auswirkungen des Coronavirus sind extrem. Die große Verunsicherung der Finanzmärkte lässt sich besonders gut an der Entwicklung der zehnjährigen Bundesanleihe ablesen: Bevor das Coronavirus Deutschland in vollem Maße erfasst hat, flüchteten sich viele Anleger in die als sicher geltenden Bundesanleihen – und mit ihrer Rendite sanken auch die Bauzinsen auf einen neuen historischen Tiefstand. Einige regionale Institute vergaben Anfang März Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung zu einem Sollzins von unter 0,3 Prozent.

Es wird erwartet, dass im Laufe des Jahres die Bauzinsen langsam anziehen. Die Steigerung wird allerdings moderat bleiben – vor allem da die EZB weiterhin Staatsanleihen aufkauft und deren Renditen damit künstlich niedrig hält.



Mit steigender Unsicherheit innerhalb Deutschlands sinkt die Nachfrage nach Bundesanleihen allerdings wieder. Bereits jetzt hat Deutschland einen Schutzschirm von 750 Milliarden Euro auf den Weg gebracht. Aller Voraussicht nach werden Konjunkturprogramme folgen, um die Nachfrage anzukurbeln und Schlüsselindustrien zu stärken.

Ein weiterer Faktor, der aktuell zu leicht steigenden und vor allem

stark schwankenden Zinsen führt, ist eine gewisse Unsicherheit auf Seiten der Banken. Einige regionale Institute haben sich teilweise aus dem Markt zurückgezogen. Andere Banken passen ihre Risiko-Marge an, um das eigene Risiko möglichst gering zu halten. Steigende Zinsen werden nun schneller als zuvor an Kunden weitergegeben.

Was bedeutet die Corona-Krise für Bauherren?

Viele Fachkräfte kommen aus dem Ausland und durch die Beschränkungen fehlen daher zum einen die Arbeitskräfte und zum anderen deuten sich bereits Engpässe bei der Materialbeschaffung an. Das bremst natürlich die Bauvorhaben. Außerdem können Genehmigungsverfahren zurzeit nicht optimal bearbeitet werden. Wer jetzt mit einem Bauvorhaben beginnt, sollte sich daher bewusst sein, dass es zu Bauzeitverzögerungen kommen kann und diese überbrückt werden müssen.

Ist jetzt ein guter Zeitpunkt für die Anschlussfinanzierung?

Jedes Darlehen sollte individuell geprüft werden, welche Möglichkeiten es gibt, den Baukredit jetzt umzuschulden und die Konditionen zu verbessern. Wenn das Darlehen bereits seit zehn Jahren vollständig ausbezahlt ist, lässt es sich

mit einer Frist von sechs Monaten kostenfrei kündigen – selbst wenn ursprünglich eine längere Zinsbindung vereinbart war. Das Sonderkündigungsrecht verfällt übrigens auch nicht, wenn der frühestmögliche Kündigungstermin bereits verstrichen ist. Wichtig ist nur, dass die Zinsbindung des Immobiliendarlehens bereits länger als 10 Jahre läuft.

Weil das Zinsniveau jetzt wesentlich niedriger ist als damals und die Konditionen zu den aktuell



gültigen Zinsen neu berechnet werden, bedeutet die Umschuldung eine sofortige Entlastung für Ihr Unternehmen. Wer seine bisherige Rate beibehalten kann und möchte, erhöht damit automatisch die Tilgung und führt das Darlehen deutlich schneller zurück. Falls eine Anschlussfinanzierung noch nicht möglich ist, lassen sich die aktuellen Zinsen schon fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung mit einem Forward-Darlehen „einfrieren“. Das ist interessant für alle, die sich gegen steigende Zinsen absichern und bereits jetzt Planungssicherheit für die Anschlussfinanzierung haben möchten.

Werden die Kreditrichtlinien der Banken aufgrund der Corona-Krise strenger?

Tatsächlich gibt es Banken, die in der aktuellen Situation konservativer kalkulieren, um ihr Risiko zu reduzieren. Nach Umfragen der Bundesbank achten die deutschen Banken gleichwohl stärker auf ihre eigenen Refinanzierungskosten und ihre bilanziellen Restriktionen. Die Institute gaben an, bereits seit Mitte 2019 ihre Eigenkapitalpositionen in Reaktion auf neue regulatorische Aktivitäten zu stärken. So haben sie ihre Aufschläge auf den Referenzzinssatz unabhängig von der Bonität der Kreditnehmer ausgeweitet. Weiter gaben sie an, bei den individuellen Vergabebedingungen im Firmenkundensegment restriktiver vorzugehen.

Stefan Discher – GVV mbH

Problemkind D&O-Versicherung

Laut Angaben des GDV, dem Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft, vereinbarten die D&O-Versicherer im Bundesgebiet im Jahr 2018 rund 252 Mio. EUR an Prämien. Dennoch handelte es sich um ein Verlustgeschäft angesichts einer Schadenquote von immerhin 112,9%!

Diese Entwicklung im Bereich der Managerhaftung kommt nicht überraschend, sie hatte sich vielmehr schon länger angekündigt: Zu den Schadenzahlungen in Millionenhöhe, die Konzernmanager bei VW, der Deutschen Bank oder Siemens vor Jahren schon durch persönliche Inanspruchnahme verursacht haben, kommt heute eine Vielzahl von D&O-Schadensfällen im Mittelstand. Häufige und typische Schadensszenarien der jüngeren Vergangenheit waren insbesondere Inanspruchnahmen durch den Insolvenzverwalter, aber auch Schadenersatzansprüche aus dem Vorwurf des Organisationsverschuldens, dies neuerdings vermehrt im Zusammenhang mit Cyber-Vorfällen.

Zu den erhöhten Haftungsrisiken gesellen sich vermehrte Inanspruchnahmen: In den 1990er-Jahren war es noch ungeschriebenes Gesetz, Geschäftsführer nicht persönlich zu belangen. Heute landen „Manager mit Ma-

kel“ schnell vor Gericht. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Inanspruchnahmen von höheren Entscheidungsträgern durch ihren Dienstherrn deutlich gestiegen, und zwar auch jenseits der großen Konzerne. Die Unternehmen nutzen das als „Schutzschild“ für die Organe vorgesehene Vehikel längst als eigene Versicherung: Sie lassen ihre Manager haften - wohlwils-



send, dass diese mit der D&O über eine millionenschwere Absicherung verfügen. Die Fragen nach Verantwortlichkeit und Schuld und daraus resultierenden Ansprüchen werden vom eigenen Unternehmen weg und zu den verantwortlichen Managern hin gelenkt. Plötzlich steht der Manager im Fokus der Ermittlungen und damit auch des D&O-Versicherer.

D&O Prämien in naher Zukunft teurer?

Man kann also sagen, dass sich die Mechanismen der Manager-

haftung verschoben haben. Diese Entwicklung bedeutet für die D&O-Versicherer ein erhebliches Verlustrisiko. Daher steht zu befürchten, dass die D&O-Prämien sich bereits in naher Zukunft empfindlich verteuern werden; hiervon ist man in Expertenkreisen überzeugt. Der Trend zu höheren Prämien bei gleichzeitiger Verknappung der zur Verfügung stehenden Deckungssummen und Verschlechterung der Bedingungswerke hat bei den Großunternehmen schon begonnen und wird sich in absehbarer Zeit auch auf den Mittelstand erstrecken.

Insofern setzt sich der in den USA schon vor geraumer Zeit begonnene Trend nach bewährtem Schema auch in Europa fort. Es ist absehbar, dass auch bei Versicherern, die derzeit keine Prämienanhebung aktiv einfordern, die Bereitschaft zur Zeichnung höherer Versicherungssummen auf Sicht sinken dürfte. Leider gibt es keine „Faustformel“ zur Berechnung einer angemessenen Versicherungssumme in der D&O; letztlich kann nur der Vorstand / die Geschäftsführung die Entscheidung treffen, welche Deckung in Relation zur Risikogeneignetheit des Unternehmens und seiner Aktivitäten am Markt angemessen erscheint.

Bernd Miethke – GVV mbH

Umweltschaden- und Umwelthaftpflichtversicherung – Wo liegt der Unterschied?



In unseren Rahmenverträgen zur Haftpflichtversicherung, welche sich vorrangig auf die Haus- und

Grundbesitzerhaftpflichtversicherung beziehen, sind auch die sogenannten betrieblichen Risiken gedeckt. Dazu zählen sowohl die Betriebshaftpflicht- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, als auch die Umweltschaden- und Umwelthaftpflichtversicherung. Letztere sind in der Regel Bestandteile der Betriebshaftpflichtversicherung.

Grundlage beider Versicherun-

gen bilden das Umwelthaftungsgesetz und das Umweltschadengesetz. Das Umwelthaftungsgesetz bezieht sich auf Haftungsansprüche geschädigter Personen im Bereich ihrer Gesundheit oder Schäden am Vermögen.

Das Umweltschadengesetz beinhaltet Ansprüche aus Schäden die der Umwelt selbst zugeführt wurden, wie Schäden an geschützten Tieren und Pflanzen,

Landschaften und Gewässer. Die Umwelthaftpflichtversicherung kommt also für Schäden auf, die zivilrechtliche Haftungsansprüche stellen, die Umweltschadenversicherung hingegen kommt für die gesetzliche Pflicht zur Sanierung von Umweltschäden auf.

Schadenbeispiele: Umwelthaftpflichtversicherung

Nach dem Betanken der Heizungsanlage durch einen Heizungsmonteur wird festgestellt, dass die Anschlüsse an der Anlage undicht sind und ausgetretenes Öl ins Grundwasser gelangt ist. Es sind folglich umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig.

Schadenhöhe: ca. 150.000 EUR

In einem Bürogebäude werden durch einen Bodenleger Kunststoffböden mit Hilfe eines Spezialklebers verlegt. Über die gesamte Etage werden die Dämpfe verteilt. Ferner wurde durch den Bodenleger versäumt, die Etage ausreichend abzusichern. Der Bauherr betritt mit einer Zigarette die Räumlichkeiten. Durch die Glut der Zigarette, werden die Klebedämpfe entzündet und entflammen. Infolge der Explosion entwickelt sich Ruß, der sich über das gesamte Gebäude verteilt. Das Gebäude muss komplett saniert werden.

Schadenhöhe: ca. 200.000 EUR

Schadenbeispiel: Umweltschadenversicherung

Bei Malerarbeiten fällt ein 20 Liter Eimer lösemittelhaltige Fassadenfarbe in den unscheinbaren Bach auf dem Grundstück des Auftraggebers. Die dort heimischen Populationen der Gemeinen Flussmuschel und Bauchigen Windelschnecke sterben aus. Durch das Absterben des Schilfgürtels flussabwärts findet die Gekielte Smaragdlibelle keine Nahrung mehr. Die Naturschutzbehörde fordert die Rekultivierung der Lebensräume.

Schadenhöhe: über 200.000 €

Uwe Stock – GVV mbH

Haustür nachts abschließen?

In unserer Rundbrief-Ausgabe III vom 24. September 2014 berichtete die GVV bereits darüber, ob das Abschließen der Haustür nachts rechtens ist. Einige Vermieter legen in der Hausordnung fest, dass nachts die Haustür von den Mietern abgeschlossen werden soll. Aufgrund der bis dato noch fehlenden Rechtsprechung konnte somit nur folgende Empfehlung ausgesprochen werden: Die Haustür als wichtigen Fluchtweg rund um die Uhr zugänglich zu lassen und somit **nicht** zu verschließen.

Im Jahr 2015 hat das Landesgericht Frankfurt/Main mit Urteil vom 12.05.2015, Az.: 2-13 S 127/12 entschieden, dass Haustüren von Mehrfamilienhäusern nicht abgeschlossen werden dürfen. Das Abschließen der Hauseingangstür führe zu einer erheblichen Gefährdung der Mieter und ihrer Besucher. Die Richter entschieden, dass es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, wenn ein Abschließen der Haustür in einer Hausordnung oder im Mietvertrag gefordert wird. Begründung: Eine verschlossene Haustür behindert den Fluchtweg und kann die Bewohner in Gefahr bringen, wenn

sie den Schlüssel nicht bei sich tragen. Der Schutz von Leben und Gesundheit ist wichtiger als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner vor Zutritt unbefugter Personen.



Auch die Feuerwehr bestätigt: Haustüren sind Notausgänge

Ein Kernbestandteil des Brandschutzes von Gebäuden ist das Vorhandensein ausreichender Rettungswege und Fluchttüren, die von der Wohnung ins freie führen. Typischerweise ist das in den meisten Fällen die Hauseingangstür. Bei Ausbruch eines Feuers oder anderen Notfällen im Haus werden in aller Regel die Bewohner psychisch stark beansprucht und es besteht die Gefahr, dass sie ihre Schlüssel in der Wohnung vergessen oder nicht die Möglichkeit haben, ihn mitzunehmen. Dabei sind ältere

oder hilfsbedürftige Menschen sowie Kinder aufgrund ihrer körperlichen Einschränkungen oder ihrer Unerfahrenheit besonders stark den Gefahren in einem Notfall ausgesetzt.

Moderne Schließsysteme als Lösung?

Nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes könnten die widerstreitenden Interessen der Hausbewohner durch ein Haustürschließsystem mit einem Schnapp- oder Panikschloss unter einen Hut gebracht werden. Vorteile eines solchen Schließsystems: Die Haustür schließt automatisch, sobald sie ins Schloss fällt und ist somit jederzeit besser gegen Einbruch geschützt. Gleichzeitig besteht aber zu jeder Zeit die Möglichkeit, die Tür von innen durch das Drücken der Klinke zu öffnen.

Somit gewährleisten moderne Schließsysteme zum einen die Sicherheit im Haus durch eine abgeschlossene Haustür, zum anderen wird die Brandschutzverordnung durch einen freien Fluchtweg eingehalten.

Ariane Elsholz – GVV mbH

Versicherungen des Mieters im Schadenfall

Immer wieder erleben wir im GVV-Alltag bei der Meldung oder Bearbeitung von Schadensfällen Irritationen oder Diskussionen, die unsere Kunden als Vermieter mit ‚geschädigten Mietern‘ erleben. Oft besteht dabei die Gefahr, dass es zu Verzögerungen in der Schadenabwicklung kommt. Daher wollen wir an dieser Stelle über typische Situationen im Schadenfall aufklären:

Schaden am Gebäude

Ihr Mieter kann sich in der Regel darauf verlassen, dass Sie als Vermieter alle für das Gebäude notwendigen Versicherungen abgeschlossen haben. Das bedeutet, dass versicherbare Schäden, die zum Beispiel durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel oder auch Vandalismus entstehen, abgedeckt sind.

Versichert sind in der Gebäudeversicherung die Wohngebäude selbst mit ihren Fundamenten, Grundmauern sowie Wasser-, Strom- und anderen Versorgungs- sowie Entsorgungsleitungen. Weiter zählen auch Nebengebäude, Garagen, Müllhäuser, Mauern, Zäune usw. dazu. Die Gebäudeversicherung betrifft also all die Sachwerte, welche zum Gebäude gehören. Anders kann es bei Einrichtungsgegenständen im Gebäude aussehen:



<x Sofern es sich um fest mit dem Gebäude verbundene Sachen handelt, sind diese in der Regel auch in der Gebäudeversicherung versichert. Das können sogar Einbauküchen sein, wenn Sie dem Vermieter gehören. Auch Sanitäreinrichtungen, Koch- und Backherde, Türen, Fenster,

fest verklebter Fußbodenbelag, Parkett, Laminat, Wand- und Deckenverkleidungen, sind Gebäudebestandteile. Angelegenheit der Gebäudeversicherung sind sie dann auf jeden Fall, wenn Sie dem Gebäudeeigentümer gehören.

Nicht vom Vermieter versicherbar ist dagegen ein Schaden am persönlichen Eigentum des Mieters, also an seinem Hausrat. Das sind alle Sachen, die einem Haushalt zum Gebrauch oder Verbrauch dienen. Einfacher wird die Definition mit der Vorstellung, man könnte das Haus auf den Kopf stellen: Was dann heraus fallen würde, ist in der Regel kein Gebäudebestandteil. Möbel und alle anderen dem Mieter gehörenden, nicht fest mit dem Gebäude verbundenen Sachen, gehören zum Hausrat. Gegen die (finanziellen) Folgen eines Schadens durch die schon genannten Gefahren wie z. B. Feuer können diese Dinge nur durch eine ausreichende Hausratversicherung abgesichert werden und die ist Sache des Mieters. Es ist eine häufige irrierte Annahme, dass Sie als Vermieter bzw. Ihre Gebäudeversicherung die Regulierung zu übernehmen haben.

Weiter gibt es bei geschädigten Mietern, z. B. weil es in der Wohnung darunter gebrannt hat und der Ruß die Möbel unbrauchbar machte, die Idee: Warum soll ich jetzt meine Versicherung in Anspruch nehmen, ich habe doch den Schaden nicht verursacht? Eben, weil der Schutz meines Eigentums über die Hausratversicherung erfolgen kann.

Und sie ersetzt im Schadenfall immer den Neuwert, Wiederbeschaffungswert oder die Reparaturkosten. Neben diesem Ersatz bei Schäden am Eigentum versichert die Hausratversicherung auch Unterbringungskosten im Schadenfall. Sollte in Folge eines versicherten Schadens die versicherte Wohnung unbewohnbar

sein, übernimmt der Versicherer bis zu einer bestimmten Höhe (unterschiedlich je nach Tarif) die Unterbringungskosten z.B. in einem Hotel – auch hier ist der Vermieter nicht zuständig.



Wenn man nun meint, ein Anderer sei für den entstandenen Schaden in meiner Wohnung verantwortlich, wird die Hausratversicherung dies natürlich prüfen. Und wenn es tatsächlich so ist, ist sie dann berechtigt, den ‚Schädiger‘ in Regress zu nehmen. Sofern dieser oder seine Haftpflichtversicherung in Anspruch genommen werden kann, erhält man jedoch immer nur den Zeitwert. Das ist geltende Rechtsprechung.

Jeder Mieter einer Wohnung sollte daher eine Hausratversicherung zur Absicherung seines Eigentums und als Schutz vor hohen Kosten in den genannten Fällen haben.

Für Schäden durch einen Rohrbruch haftet der Vermieter auf keinen Fall. So etwas ist in aller Regel unvorhersehbar und unverschuldet. Somit tritt auch dessen Haftpflichtversicherung nicht für Schäden zum Beispiel an den Möbeln des Mieters ein. Die Pflicht zum Schadenersatz besteht unter anderem laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB §§ 823 ff.) nur bei Verschulden. Das gleiche gilt auch für Privatpersonen.

Gehen wir wieder einen Schritt zurück: Ihr Mieter hat einen Schaden verursacht – was tun? Ganz wichtig: Versicherte Schä-

den am Gebäude reguliert dann zunächst die Wohngebäudeversicherung. Diese wird, wie oben am Beispiel der Hausratversicherung geschildert, einen Regress beim Verursacher prüfen. Oft wird versucht, zunächst direkt die Haftpflichtversicherung in Anspruch zu nehmen, die wiederum an die Gebäudeversicherung verweist, hier kann wertvolle Zeit gespart werden, wenn die korrekte Reihenfolge eingehalten wird.

Es gibt natürlich auch vom Mieter verursachte Schäden, wie z. B. die Zerstörung des Handwaschbeckens durch eine herabfallende Parfum-Flasche oder das Anbohren einer Leitung, die nicht zu den versicherbaren Schäden in der Gebäudeversicherung gehören. Hier sollte der Mieter dann tatsächlich direkt mit seiner Versicherung in Verbindung treten.

Auch hier gilt: Wenn im Schadenfall ein schuldhaftes Handeln oder Unterlassen nachgewiesen werden kann, hat der Geschädigte auch Anspruch auf Schadenersatz. Besteht kein Verschulden, dann wird jede Haftpflichtversicherung die vertragliche Aufgabe zur Abwehr unberechtigter Ansprüche wahrnehmen und dafür auch ggf. die Kosten eines Rechtsstreites tragen. Und erneut zu beachten ist: die Entschädigung erfolgt zum Zeitwert.

Für Ihre Fragen oder spezielle Konstellationen stehen wir Ihnen gern Rede und Antwort. Weiter stellt Ihnen Ihr GVV-Berater gern eine Vorlage zur Verfügung, die Sie z. B. für Ihre Mieterzeitung oder Informationsschreiben an die Mieter nutzen können.

Maja Schulze – GVV mbH

Extremwetter wird laut Klimaforschern Normalität

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



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

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

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

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

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

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

Eine Naturgefahrenversicherung (Elementarschadenversicherung) wird als optionaler Zusatzbaustein zur Wohngebäudeversicherung angeboten und schützt vor den finanziellen Folgen insbesondere von Überschwemmungen durch Hochwasser, Rückstau und Starkregen. Dennoch gibt es eine Vielzahl „Unbelehrbarer“, die ihre einhellige Meinung des „Passiert bei uns nicht“ weiterhin vertreten. Gehören Sie auch dazu?

Bernd Miethke – GVV mbH

Wildunfälle im Zwei-Minuten-Takt

Autoversicherer haben 2018 rund 268.000 Wildunfälle registriert – 7.000 weniger als im Vorjahr. Rechnerisch kollidiert damit alle zwei Minuten ein kaskoversicherter Pkw mit einem Wildtier. Nach Daten des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) ist die Gefahr von Wildunfällen in den Monaten April und Mai und von Oktober bis Dezember am höchsten. Im Frühjahr sorgen vor allem Wildschweinrotten mit ihren Frischlingen für eine um rund 20 Prozent höhere Unfallgefahr. Zum Jahresende kommt es zu vielen Unfällen mit Hirschen, die in ihrer Brunftzeit sehr aktiv sind. Wie aus der aktuellen Wildunfall-Statistik des GDV weiter hervorgeht, zahlten die Versicherer 2018 für jeden Wildunfall mit einem Pkw im Schnitt mehr als 2.800 Euro. Insgesamt stiegen die wirtschaftlichen Schäden durch Wildunfälle auf 757 Millionen Euro (plus zwei Prozent).

Riskante Ausweichmanöver vermeiden

Die Versicherer raten Autofahrern, die Warnschilder vor Wildwechseln zu beachten und ihre Fahrweise entsprechend anzupassen: Am Rand von Wiesen, Feldern und Wäldern abbremsen und vor allem in der Dämmerung

die Geschwindigkeit verringern. Wenn Wild auf der Straße oder am Straßenrand auftaucht, sollten Autofahrer das Fernlicht abblenden und hupen. Riskante Ausweichmanöver sollten sie vermeiden. Der Zusammenprall mit einem anderen Auto oder einem Baum birgt in der Regel größere Gefahren als die Kollision mit einem Tier.

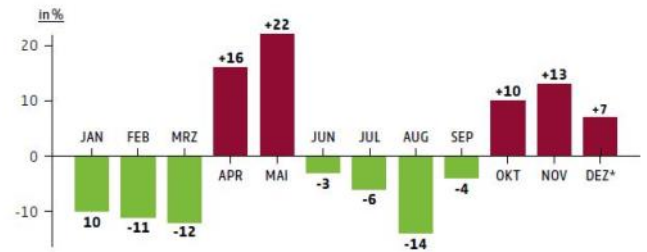
Verhaltenstipps nach einem Wildunfall:

1. Unfallstelle sichern: Warnblinklicht einschalten, Warndreieck aufstellen.
2. Die Polizei benachrichtigen.
3. Ein verletzte oder getötete Tier möglichst nicht anfassen. Das Bergen des Tieres ist Aufgabe des Försters oder Jagdpächters.
4. Fotos vom Unfallort, vom Tier und vom Fahrzeug machen. Das ist hilfreich für eine schnelle Schadenbearbeitung.
5. Eine Wildunfallbescheinigung von Polizei, Förster oder Jagdpächter ausstellen lassen.
6. Den Versicherer anrufen, bevor die Wildspuren beseitigt

sind oder das Fahrzeug repariert, verschrottet oder verkauft wird.

Vorsicht vor jungen Wildschweinen und brünftigen Hirschen

Abweichung von der mittleren Häufigkeit versicherter Wildunfälle von Pkw



* Auswertung für den 1. - 22. Dezember; zwischen dem 23. und dem 31. Dezember beträgt die Abweichung -11%.

Quelle: GDV-Gesamtstatistik 2015-2017
© www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



Kaskoversicherte bekommen nach einem Wildunfall Schadenersatz

Schäden am eigenen Fahrzeug, die durch Haarwild – wie Rehe und Wildschweine – verursacht werden, begleicht die Teilkaskoversicherung. Einige Versicherer haben ihren Schutz in der Teilkasko zusätzlich auf Unfälle mit bestimmten weiteren oder auch Tieren aller Art ausgeweitet. Auf den persönlichen Schadenfreiheitsrabatt hat ein Wildschaden keinen Einfluss.

Gerd Helmig – GVV mbH

Sind Planschbecken auf dem Balkon erlaubt?



©Annika Gandelheid - stock.adobe.com

Da Frühling und Sommer vorwiegend zu Hause verbracht werden

müssen, spielen viele Mieter mit dem Gedanken, Planschbecken oder mobile Pools auf Terrasse, Balkon oder im Gemeinschaftsgarten aufzustellen. Nicht immer ist dies ohne Zustimmung des Vermieters möglich.

Planschbecken und Pools dürfen als Spielgeräte genehmigungsfrei von Mietern im Gemeinschaftsgarten oder auf der Terrasse aufgebaut werden, befand das Amtsgericht Kerpen (Az.: 20 C 443/01). Mieter müssen aber

darauf achten, dass die Nachbarn durch herumspritzendes Wasser oder zu lautes Toben nicht beeinträchtigt werden und der aufgestellte Pool die übrige Gartennutzung nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich kann ein kleiner Pool auch auf einem Balkon aufgestellt werden, wenn der Mietvertrag oder die Hausordnung nichts anderes festlegen.

Ein Pool darf jedoch niemals die Traglast des Balkons überschreiten, denn schlimmstenfalls kann



©eyetronic - stock.adobe.com

der Balkon unter dem Gewicht des Planschbeckens einstürzen. Zu beachten ist auch, dass ausfließendes Wasser durch Ritzen in das Mauerwerk des Hauses dringen und möglicherweise die Bausubstanz schädigen kann.

In Stuttgart brach im Juni 2019 ein Balkon eines Wohn- und Ge-

schäftshauses unter dem Gewicht eines prall gefüllten Beckens zusammen. Sechs Personen stürzten dabei vier Meter in die Tiefe und sind mit dem Schrecken und einigen Blessuren gerade noch einmal glimpflich davon gekommen. Es entstand ein Schaden von 100.000 €.

Müssen die Mieter haften?

Für den Absturz eines Balkons müssen mehrere Faktoren, z.B. eine limitierte Traglast und ein

Baumangel, zusammenkommen. Eine Schuldzuweisung ist daher schwierig. Der Mieter haftet nur, wenn er den Zusammenbruch durch ein extremes Fehlverhalten vorsätzlich herbeigeführt hat. Wären beispielsweise große Schilder am Wohnhaus angebracht, die über die Traglast der Balkone informieren, könnte man den Mietern eine Absicht unterstellen. Ist dem nicht so, bleiben die Kosten bei dem Vermieter.

Ariane Elsholz – GVV mbH

Warum eine Firmen-Rechtsschutzversicherung absolut notwendig ist

Eine Rechtsschutzversicherung ist eine Versicherung, die für Beratung und Vertretung durch Rechtsanwälte aufkommt. Die Anwaltskosten können sich schnell zu Tausenden von Euro summieren, insbesondere wenn Sie vor Gericht landen, so dass ein Firmen-Rechtsschutz eine Menge Geld für das Unternehmen sparen könnte.



©Annika Gandelheid - stock.adobe.com

1. Klagen sind kostspielig
 - a. Anwaltsgebühren von 100 bis 1000 Euro pro Stunde, je nach Größe der Rechtsanwaltskanzlei;
 - b. Gebühr für die Einreichung von Beschwerden, etwa 300 Euro;
 - c. Gebühr für die Einreichung von Anträgen beträgt 40 bis 150 Euro;
 - d. Gebühr für Sachverständige in Höhe von 200 bis 600 Euro pro Stunde, falls erforderlich. Als Sachverständige können Ärzte, Ingenieu-

re, Psychiater und andere Personen befragt werden.

2. Ein Prozess kann jedem Unternehmen passieren
 - a. Ein Drittel der Kleinunternehmer gibt an, verklagt oder mit einer Klage bedroht worden zu sein;
 - b. 50% aller Zivilklagen werden gegen Kleinunternehmer eingereicht.
3. Es ist schwer, unzufriedene Mitarbeiter zu stoppen.
4. Es gibt viele Möglichkeiten, wie ein unzufriedener Mitarbeiter Ihre Firma verklagen könnte.
5. Die Verletzung von Recht an geistigem Eigentum
 - a. Egal, wie vorsichtig man ist, man könnte immer noch versehentlich die Eigentumsrechte eines anderen verletzen;
 - b. Es könnte sein, dass der Name Ihres Unternehmens fast derselbe ist wie der eines ähnlichen Unternehmens in einer anderen Stadt, oder Ihr Logo sieht zu sehr wie das eines Konkurrenten aus;
 - c. Selbst wenn Sie den Namen oder das Logo des anderen Unternehmens nie

gesehen haben, könnte dieser immer noch behaupten, Sie hätten es ihm gestohlen.

6. Vertragsstreitigkeiten, Vertragsstreitigkeiten sind die Ursache für 60 % der jährlich eingereichten Wirtschaftsklagen
 - a. Sie könnten von einem Kunden verklagt werden, weil Sie ein Projekt nicht rechtzeitig fertig gestellt haben oder seine Bedürfnisse nicht erfüllen;
 - b. Sie können auch vor Gericht gebracht werden, weil jemand auf Ihrem Gelände verletzt wurde;
 - c. oder weil ein Kunde Sie der sexuellen Belästigung beschuldigt.

Selbst wenn der Kläger die Klage fallen lässt, bevor sie vor Gericht geht, kann Sie das immer noch viele tausend Euro an Prozesskosten kosten. Das hätten Sie für das Wachstum Ihres Unternehmens ausgeben können, so dass eine Rechtsschutzversicherung für die meisten Firmen eine kluge Investition ist.

Bernd Miethke – GVV mbH

Rauch(warn)melder



In Berlin und Brandenburg endet die Übergangsfrist für die Installation von Rauchmeldern in Bestandsbauten am 31.12.2020, für Neu- und Umbauten gilt die Pflicht zur Installation bereits. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt sind alle Bestandsbauten in Berlin und Brandenburg mit Rauchmeldern auszustatten.

Vermeehrt erhalten wir Anfragen unserer Kunden bezüglich des Versicherungsschutzes. Nachfolgend möchten wir einige typische Fragen aufgreifen.

Grundsätzlich lassen sich zwei Schaden-Szenarien betrachten:

1. Brand und damit Schaden am durch Ihre Gebäudeversicherung abgesicherten Objekt in Verbindung mit fehlenden/defekten Rauchmeldern bzw. fehlender/mangelhafter/unregelmäßiger Wartung dieser oder
2. Brand und damit Schaden für Dritte, z. B. Personenschaden oder Schaden am fremden Objekt (z. B. Nachbarobjekt, Reihenhaus etc.) in Verbindung mit fehlenden/defekten Rauchmeldern bzw. fehlender/mangelhafter/unregelmäßiger Wartung dieser.

Zu 1.: Welche Anforderungen zum Einbau und/oder zur Wartung gibt es seitens der Gebäudeversicherung?

Seitens der Gebäudeversicherung gibt es diesbezüglich überhaupt keine Anforderungen, da es als Aufgabe der Rauchmelder angesehen wird, in erster Linie Schaden von Leib und Leben abzuhalten, also Leben zu retten,

und der Schutz von Sachen nur zweitrangig betrachtet wird. Einer unserer Versicherungspartner im Bereich Gebäudeversicherung teilt dazu mit: *„Kommt es zu einem versicherten Brand und sprechen die Umstände nicht aus anderen Gründen gegen eine Regulierung, dann zahlen wir diesen Brandschaden unabhängig davon, ob ein Rauchmelder installiert war oder nicht. Ebenfalls wenden wir nach heutigem Stand keine Obliegenheitsverletzung oder Verletzung von Sicherheitsvorschriften ein, wenn der Kunde trotz gesetzlicher Rauchmelderpflicht keinen Rauchmelder installiert hatte oder dieser nicht regelmäßig gewartet wurde.“*

Für den 2. Fall wird im Schadenfall ganz sicher immer geprüft werden, ob eine Schadensersatzpflicht festgestellt werden kann. Das heißt, es wird untersucht, ob ein ‚Verantwortlicher‘, im Falle Ihres Eigenbestandes Sie als Vermieter, Pflichten verletzt haben (z. B. fehlende Wartung von Rauchmeldern) und ob aus dieser Pflichtverletzung ein Haftungsanspruch eines Geschädigten entstanden ist. Sollte dies so sein, haben Sie (hoffentlich) eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, die in die Leistungspflicht im Schadenfall eintritt.

So weit so gut. Für viele unserer Kunden entstehen hier aber weitere Fragen bezüglich des Umgangs mit verwalteten Objekten. Oft werden Sie eine Wartung der Rauchmelder wie in Ihrem Bestand, auch den Eigentümern Ihrer verwalteten Immobilien anbieten. Sollte dies der Fall sein, verhält es sich im Schadensfall wie eben geschildert.

Für Eigentümer, die sich allein mit der Wartung befassen wollen und nicht über den Wartungsvertrag den ihr Verwalter abgeschlossen hat, erstreckt sich aus unserer Sicht Ihre Aufgabe aktuell nur darauf, diese auf ihre Verpflichtung zum Einbau hinzuwei-

sen bzw. regelmäßig an das Einreichen der entsprechenden Wartungsberichte zu erinnern. Sollte es hier zu einem Brand kommen, bei dem der Schaden aufgrund nicht funktionierender/nicht vorhandener Rauchmelder vermutet wird und sollte der jeweilige Eigentümer dann nicht aktuell gewartet haben (...), wird die Schadensersatzpflicht zwar zunächst auch bei Ihnen geprüft, jedoch dann aber ‚weitergegeben‘ an den Eigentümer bzw. dessen Haftpflichtversicherung. Sie sollten dann aber, wie beschrieben, erinnert und dokumentiert haben.



Was bleibt hier zu empfehlen:

1. Regelmäßig ‚störrische‘ Eigentümer auffordern, die Wartungsberichte einer entsprechenden Fachfirma einzureichen bzw. regelmäßig an das Einreichen der Berichte zu erinnern und dies vor allem auch zu dokumentieren
2. Gegebenenfalls Ihre Verwalterverträge neu zu gestalten und Einbau/Wartung dort festzuschreiben, d.h. es gibt keinen Verwaltervertrag mit Ihnen, der an dieser Stelle eine Ausnahme zulässt. Für aktuell laufende Verträge ist eine Novellierung zu überlegen.

Sprechen Sie uns zu weiteren Fragen gern an.

Maja Schulze – GVV mbH

Das egoistische „Mysterium Haftpflichtversicherung“

Haftpflichtversicherungen haben noch mehr als andere Versicherungsarten viel mit Gesetzen und Rechtsprechung zu tun. Vielleicht ist das ein Grund dafür, dass viele Menschen sie für ein schwer verständliches Mysterium halten. Deshalb sollte man sich immer wieder einen Grundgedanken jedes Versicherungsvertrages in Erinnerung rufen: Ich habe den Vertrag für mich als versicherte Person und nicht für irgendjemand anderes unterzeichnet. Klingt egoistisch, ist aber so!

Bei Sachversicherungen wie Hausrat- oder Gebäude- ist die Angelegenheit relativ simpel. Wenn meine Sachen z. B. verbrennen (ohne meine Schuld), dann zahlt die Versicherung. Bei der Unfallversicherung wird meist eine Geldleistung fällig, wenn der Versicherte zu einem bestimmten Grad durch Unfall Invalide wird. Es geht bei diesen Versicherungsarten also i. d. R. darum, dass sie im Schadenfall zahlen. Warum aber zahlt meine Haftpflichtversicherung manchmal eben nichts?

Grundstückseigentümer richtigerweise unverzüglich an seine Haftpflichtversicherung gemeldet. Nach ein paar Tagen kommt dann die Reparurrechnung des Energieversorgers. Der Grundstückseigentümer schickt eine Kopie an seine Haftpflichtversicherung mit folgendem Brief (gekürzt). „Im Anhang erhalten Sie die Rechnung an uns. Wir haben übrigens festgestellt, dass an der Stelle des beschädigten Kabels durch uns und auch durch keine von uns beauftragte Firma Erdarbeiten durchgeführt worden sind. Wir bezahlen aber schon einmal die Rechnung, damit die Versorgung weiter geht und hoffen natürlich auf Erstattung durch unsere Haftpflichtversicherung.“ Hier könnte es sein, dass die eigene Haftpflichtversicherung eben nicht zahlt. Der versicherte Grundstückseigentümer hatte ja seine Haftpflichtversicherung damit beauftragt, „ihren Job zu machen“.

Und was ist dieser „Job“? Jede Haftpflichtversicherung prüft zuerst ob der Versicherte auf privatrechtlicher Grundlage gesetz-

lung nicht, sondern erfüllt ihre andere sehr wichtige Aufgabe. Sie verteidigt ihren Versicherten gegen unberechtigte Schadenersatzansprüche.



© stichfiguren.de – stock.adobe.com

Ganz wichtig! Das ganze Verfahren liegt in den Händen des Versicherers. Keine Handlung durch Versicherte darf ohne Zustimmung des Haftpflichtversicherers erfolgen. Also zahlt man nicht mal eben eine Rechnung, die eine Schadenersatzforderung darstellt. Das wäre ein Schuldanerkenntnis und somit eine vertragliche Obliegenheitsverletzung. Im schlimmsten Fall verliert man dann den Versicherungsschutz und muss seine Verteidigungskosten und letztlich eine evtl. berechnete Schadenersatzforderung selbst tragen. Im Grunde „zahlt“ die Haftpflichtversicherung also selbst dann, wenn sie nicht zahlt. Sie „zahlt“ zwar keinen Schadenersatz, weil der Versicherte selbst nicht dazu verpflichtet ist. Aber sie trägt die Verteidigungskosten. Sie hat Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Kontakt zum Anspruchsteller usw. Wenn man sich immer wieder ins Gedächtnis ruft, für welche Fälle im eigenen Interesse man eine Versicherung abgeschlossen hat, dann wird hoffentlich irgendwann auch das Mysterium Haftpflichtversicherung besser durchschaubar sein.

Frank Ullrich – GVV mbH



© andyller – stock.adobe.com

Im Folgenden ein Schadenbeispiel, dessen Prinzip man auf jede Haftpflichtversicherung übertragen könnte.

Der Energieversorger zu einem Grundstück fordert den Grundstückseigentümer auf, eine Reparurrechnung für ein Erdkabel zu bezahlen. Der Grundstückseigentümer soll bei Erdarbeiten das Kabel mit einem Kleinbagger beschädigt haben. Also fordert der Energieversorger Schadenersatz. Alles klar! Dieser Fall wird vom

lich zum Schadenersatz verpflichtet ist. Einen Schaden muss sinngemäß laut §823 BGB ersetzen, wer einem anderen schuldhaft einen Schaden zugefügt hat. Wenn der Versicherte also zum Schadenersatz verpflichtet ist, kann er sich glücklich schätzen, eine Haftpflichtversicherung zu haben. Dann muss er nämlich nicht selbst den Schaden ersetzen sondern das macht seine Versicherung für ihn. Anderenfalls zahlt die Haftpflichtversiche-

Wussten Sie schon, ...

...dass Homeoffice in eigener Wohnung keine gewerbliche Nutzung der Mietsache ist?

Wohnungen zu Wohnzwecken gemietet, dürfen -wie der Name schon besagt- grundsätzlich nicht gewerblich genutzt werden. Aber in Zeiten wie diesen, sprich: Corona „befördert“ Mitarbeiter/innen in Scharen nach Hause zum häuslichen Arbeiten, stellt sich doch der eine oder andere Vermieter die Frage, ob hierbei nicht schon gewerbliche Nutzung vorliegt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu klar Stellung bezogen: Nach seiner Ansicht dürfen Mieter von zu Hause aus arbeiten und können ihrer freiberuflichen

oder gewerblichen Tätigkeit nachgehen, wenn keine unzumutbaren Belästigungen der Mitbewohner durch Kundenverkehr eintreten (Aktenzeichen: VIII ZR 165/08). Zulässig ist die Arbeit in



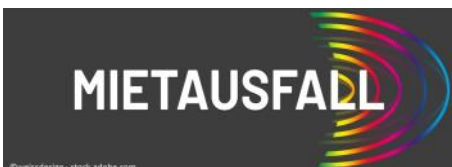
den eigenen vier Wänden auch, wenn sich der Wohnungscharakter nicht ändert und dafür keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

In anderen Fällen ist die Einholung einer Genehmigung vom Vermieter erforderlich, insbesondere wenn die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben und als Geschäftsadresse genutzt wird (siehe BGH Aktenzeichen: VIII ZR 149/13). Falls dies unterbleibt, riskiert der Mieter eine Abmahnung oder sogar eine Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache.

Bernd Miethke – GVV mbH

...in welchen Fällen eine Mietausfallversicherung im Zusammenhang mit der Gebäudeversicherung Leistungen erbringt? Und was sind eigentlich EC-Gefahren?

Eine Mietausfallversicherung entschädigt den Vermieter, wenn aufgrund eines in der Gebäudeversicherung versicherten Schadenfalles ein Mieter berechtigt ist, die Miete ganz oder teilweise für eine bestimmte Zeit zu mindern. Damit entsteht dem Vermieter wegen des Gebäudeschadens ein Mietausfall.



Der Gebäudeversicherer bzw. der „Mietausfallversicherer“ legt aber die Höhe der Mietminderung nicht fest. Diese wird mietrechtlich im Verhältnis zum Anteil der nicht nutzbaren Wohnfläche und der Zeit bis zur wieder vollständigen Nutzbarkeit festgestellt.

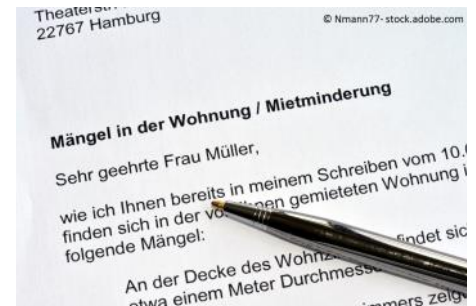
Das Recht, die Miete zu mindern, hat der Mieter, wenn die vom Schaden betroffenen Wohnräume infolge eines Versicherungsfalles ganz oder teilweise nicht nutzbar sind.

Was ist aber nun der Versicherungsfall?

Scheinbar ganz klar der Gebäudeschaden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie ggf. durch weitere Elementargefahren wie Rückstau, Überschwemmung usw.

Darüber hinaus kann der Versicherungsfall aber auch ein Gebäudeschaden durch weitere versicherte Ereignisse sein. Diese treten zwar seltener auf aber es ist gut, sie zu kennen.

So genannte Extended-Coverage Gefahren (EC engl. für erweiterte Deckung) sind in den von der GVV mbH angebotenen Gebäudeversicherungsverträgen i. d. R. zusätzlich versichert. Schäden durch Innere Unruhen, Streik, Aussperrung, mutwillige



Beschädigung, Fahrzeuganprall, Rauch oder Überschalldruckwellen gehören dazu. Da es sich bei so verursachten Schäden an den gemieteten Räumen ebenfalls um Versicherungsfälle der Gebäudeversicherung nach unserem Deckungskonzept handelt, würde natürlich bei Bestehen einer entsprechenden Mietausfallversicherung diese einen daraus entstandenen Mietausfall wegen berechtigter Mietminderung durch den Mieter ebenso wie nach Feuer- oder Leitungswasserschäden ersetzen.

Frank Ullrich – GVV mbH

Zu guter Letzt

Erfolgreiche Prüfung - unsere Auszubildende hat's geschafft



Das Jahr 2020 stellt derzeit nicht nur die Wirtschaft auf den Kopf. Gerade Schüler, Auszubildende und Studenten stehen vor großen Herausforderungen. Abiturprüfungen müssen abgelegt, Klausuren geschrieben werden und die Auszubildenden müssen sich in schriftlichen wie mündlichen Prüfungen zu Ihrem Abschluss kämpfen.

Außergewöhnlich gut gelang dies unserer Auszubildenden Lisa Laura Augustat. Nach monatelangem Warten auf die schriftliche Prüfung ging alles Schlag auf Schlag. Am 19.06.2020 fand mit gut zweimonatiger Verspätung die schriftliche Prü-

fung statt, direkt gefolgt von der mündlichen am 23.06.2020. Während die Ergebnisse der schriftlichen Prüfung erwartungsgemäß noch auf sich warten lassen, möchten wir als Team der GVV Frau Augustat zu ihren sehr guten mündlichen Ergebnissen gratulieren.

Mit Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse geht eine gemeinsame dreijährige Reise zu Ende. Am 01.08.2017 begann Frau Augustat Ihre Ausbildung bei uns im Unternehmen. Es sollte eine erlebnisreiche Zeit mit vielen Veranstaltungen und gemeinsamen Projekten werden. Frau Schulze und Herr Ullrich, welche bei der GVV für die Ausbildung zuständig sind, begleiteten Frau Augustat über die letzten drei Jahre durch Ihre Ausbildung. In internen Schulungen wurde das Wissen aus der Berufsschule gefestigt und zusätzlich ausgebaut.

Frau Augustat hatte in den letzten Wochen ihrer Ausbildung viele Hindernisse zu bewältigen. Die Betreuung ihrer Tochter während der Schließzeiten des Kindergartens, das gleichzeitige Lernen für die

Abschlussprüfung und die Arbeit für die GVV. Dank der Unterstützung unseres Geschäftsführers Herr Miethke konnten alle Herausforderungen gemeistert werden.

Frau Augustat verlässt demnächst unser Unternehmen und wird sich bald der Barmenia Versicherung anschließen.

Für Ihre weitere Zukunft wünscht ihr das gesamte GVV-Team viel Glück, Erfolg und stets beste Gesundheit.

Christian Klaus - GVV mbH



Impressum:

GVV - Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH
Landsberger Straße 262
12623 Berlin
Redaktion: Bernd Miethke

Telefon: 030/24 31 06-0 • Fax: 030/24 31 06-19
E-Mail: info@gvv-berlin.de • www.gvv-berlin.de