

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Thema „Managerhaftung“ ist immer wieder brisant. In dieser Ausgabe etwa finden Sie einen Beitrag zu Anzeigepflichten bei D&O-Versicherungen. Der Bundesgerichtshof hat dazu ein bemerkenswertes Urteil gefällt. Noch mehr Informationen zu aktuellen Themen und Entwicklungen im Bereich D&O sowie Compliance erfahren Sie in unserer Fachveranstaltung „Managerhaftung und Compliance“, die am 13. Juni 2013 in Hamburg stattfindet.

Weiter finden Sie in diesem Newsletter interessante Informationen etwa darüber, wann ein Versicherer im Schadenfall die Rechnung kürzen darf, welche Besonderheiten Sie bei Zwangsversteigerungen beachten müssen sowie Informationen zum Teilungsabkommen zwischen Gebäude- und Haftpflichtversicherer.

Und wenn Sie ein Thema vertiefen möchten oder ganz spezielle Fragen haben, steht Ihnen gern ein AVW-Experte persönlich zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Hartmut Rösler, Geschäftsführer (Sprecher)

Immobilien Schaden: Zeitwert- oder Neuwertersatz ?

Wann darf die Versicherung die Rechnung kürzen?

Wenn ein Haus oder eine Wohnung von einem Dritten beschädigt wird, so hat der Eigentümer laut §823 des Bürgerlichen Gesetzbuches einen Anspruch darauf, dass wieder der Zustand hergestellt wird, der bestehen würde, wenn der Schaden nicht eingetreten wäre. Man spricht auch von einem „Zeitwertersatz“. Geleistet werden muss er von demjenigen, der den Schaden verursacht hat beziehungsweise von dessen Haftpflichtversicherung.

Wenn aber durch die Beseitigung des Schadens – etwa durch den Einbau eines neuen Bauteils – sozusagen „Neuwertersatz“ geleistet wird und dadurch der Wert der Immobilie steigt, können Schadenverursacher oder Versicherung einen entsprechenden Abzug vornehmen. Für diesen Abzug – „neu für alt“ – hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main ein paar grundsätzliche Regeln festgehalten (Aktenzeichen 7 U 110/11).

Wann dürfen Abzüge vorgenommen werden?

Wenn das neue Bauteil zu den Elementen gehört, die während der normalen Lebensdauer der Immobilie üblicherweise ausgewechselt werden müssen (z.B. Bodenbeläge, Türen und Fenster oder Dacheindeckungen), kann der Abzug „neu für alt“ vorgenommen werden – und zwar nicht nur bei den Kosten für die ausgewechselten Elemente, sondern auch bei den Kosten der Baumaßnahme selbst. Wenn das betreffende Bauteil aber während der Nutzungszeit der Immobilie normalerweise nicht hätte erneuert werden müssen (ein Dachstuhl beispielsweise), darf ein Abzug „neu für alt“ nicht vorgenommen werden.

Trocknungsarbeiten nach einem Wasserschaden wertete das Gericht als rein schadenbedingt und nicht wertverbessernd – ein Abzug darf in einem solchen Fall also nicht vorgenommen werden.

Ebenfalls kein Abzug darf vorgenommen werden, wenn es um die Kosten für das Entfernen von Tapeten und Deckenverkleidungen in einzelnen Wohnungen eines Mehrfamilienhauses geht. Dabei, so das Gericht, handle es sich um schadenbedingte Schönheitsreparaturen, die sich nicht zugunsten des Eigentümers auswirken, da sie auch ohne den Schaden regelmäßig von den Mietern vorgenommen werden müssen.

Situation nicht immer klar

Nicht immer liegt es klar auf der Hand, ob der Haftpflichtversicherer einen Abzug „neu für alt“ tatsächlich vornehmen darf – und wenn ja, in welcher Höhe. Die AVW Gruppe berät Sie in diesem Fall kompetent und stets in Ihrem Sinne.

**Ihr Ansprechpartner:
Jens Hantelmann, Bestandsmanagement, AVW Gruppe**

Anzeigenpflichten bei D&O-Versicherungen

Bundesgerichtshof entscheidet über Wirksamkeit von VVG-Regelungen

Die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter und Leitende Angestellte (englisch Directors and Officers Liability und daher abgekürzt D&O) ist seit den 90er Jahren auf dem deutschen Markt. Jetzt hat sich der Bundesgerichtshof mit dieser Haftpflichtversicherung beschäftigt (Aktenzeichen IV ZR 171/11) – speziell mit dem Thema der Anzeigenpflichten.

Kläger war ein Aufsichtsratsmitglied einer Molkerei, die als Aktiengesellschaft (AG) betrieben wird. Diese AG hatte unter anderem auch für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Police) abgeschlossen. Nach der Übernahme der Molkerei durch ein anderes Unternehmen gab es Schwierigkeiten mit der Versicherung.

Schadenersatzforderung nach Wechsel der Aktienmehrheit

Im Oktober 2007 nämlich war die Mehrheit der Molkerei-Aktien von einem anderen Unternehmen übernommen worden. Davon erhielt die Versicherung allerdings erst im März 2008 durch ein Schreiben der Molkerei Kenntnis. Bereits im Dezember 2007 aber waren das Aufsichtsratsmitglied und andere Führungskräfte von der neuen Unternehmensführung der Molkerei auf Zahlung von Schadenersatz in Höhe von insgesamt 4,5 Millionen Euro in Anspruch genommen worden. Begründet wurde diese Forderung damit, dass der Aufsichtsrat an Verlust bringenden Geschäften mitgewirkt habe. Über diese Forderung war die Versicherung beizeiten informiert worden. Am 28. Januar 2008 schrieb sie das Aufsichtsratsmitglied an und forderte es auf, zu den erhobenen Vorwürfen eine persönliche Stellungnahme abzugeben. In einem zweiten Schreiben etwa einen Monat später wiederholte die Versicherung diese Forderung und verwies das Aufsichtsratsmitglied auf eine drohende Leistungsfreiheit wegen Verletzung der Auskunftspflicht. Der Kläger wandte sich daraufhin an die Versicherungsgesellschaft und wollte anwaltliche Hilfe zur Fertigung der Stellungnahme in Anspruch nehmen. Ob die Versicherung die Übernahme der Kosten mündlich verweigerte, blieb im Prozess streitig. Jedenfalls beauftragten der spätere Kläger sowie weitere Mitglieder des Aufsichtsrates einen Rechtsanwalt, der in einem Schreiben vom Mitte März 2008 die Schadenersatzforderungen der Molkerei zurückwies. Letztlich verfolgte die Molkerei diese Ansprüche nicht mehr weiter.

Jetzt ging es aber noch um die Begleichung der Honorarrechnung des Anwaltes. Die Versicherung verweigerte die Zahlung unter Hinweis auf ihre Vertragsbedingungen, nach denen der Versicherungsschutz mit Beginn des neuen Beherrschungsverhältnisses automatisch erlischt. Außerdem bestritt sie die Höhe der geltend gemachten Honorarforderung. Der Rechtsstreit, der daraufhin folgte, zog sich bis zum Bundesgerichtshof (BGH) hin. Und dort obsiegte der Kläger mit seinem Revisionsbegehren.

BGH: VVG-Paragrafen in diesem Fall nicht ausschlaggebend

Die Vorinstanz hatte noch damit argumentiert, dass die Gefahrenerhöhung für die Versicherung durch den Beherrschungswchsel bei der AG der Versicherung unverzüglich hätte angezeigt werden müssen - also noch im Oktober 2007. Da der Versicherungsfall aber erst im Dezember eingetreten sei, sei die Versicherung leistungsfrei gemäß Versicherungsvertragsgesetz (VVG). Der BGH dagegen vertrat die Auffassung, die entsprechenden Paragraphen des VVG seien in diesem Fall nicht anwendbar. Selbst wenn durch den Wechsel in der Beherrschung eine Gefahrenerhöhung eingetreten sein sollte, enthalten die Allgemeinen Versicherungsbedingungen der Versicherungsgesellschaft abschließende Regelungen, die für die Molkerei günstiger seien als die VVG-Regelungen. Deshalb dürfe nicht auf das VVG zurückgegriffen werden. Da es allerdings noch Unklarheiten zur Frage der Beauftragung eines Rechtsanwaltes sowie zu dessen Honorarforderung gab, wurde die Angelegenheit zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Kein Zurück auf die gesetzliche Ausgangslage

Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht/Schadenmanagement der AVW Gruppe: „Die Rechtsauffassung des BGH ist bemerkenswert. Denn hier wird festgeschrieben, dass es im Schadenfall kein Zurück zur gesetzlichen Ausgangslage gibt, wenn die Allgemeinen Versicherungsbedingungen wie in diesem Fall günstigere, abschließende Regelungen enthalten!“

Über weitere aktuelle Urteile und Themen zur D&O-Versicherung informieren wir Sie auf unserer D&O-Veranstaltung „Compliance und Managerhaftung“ am 13. Juni in Hamburg. Details zur Veranstaltung finden Sie ***hier***.

Ihr Ansprechpartner:

Wolf-Rüdiger Senk, Bereichsleiter Versicherungsrecht/Schadenmanagement, AVW Gruppe

AVW-Fachveranstaltung "Compliance und Managerhaftung"

Aktuelles Fachwissen zur Managerhaftung innerhalb eines halben Tages

Am 13. Juni 2013 lädt die AVW Unternehmensgruppe Vorstände, Geschäftsführer und juristische Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Fachveranstaltung "Compliance und Managerhaftung" nach Hamburg ein.

Themen der Veranstaltung:

- Entwicklung der D&O und Zukunftsperspektiven
- Compliance im Unternehmensalltag

Als Referenten konnten wir mit Herrn Dr. Horst Ihlas (Dr. Ihlas GmbH, Köln) und Herrn RA Michael Weber-Blank (Brandt Rechtsanwälte, Hannover) ausgewiesene Fachleute zum Thema Managerhaftung gewinnen. Moderiert wird die Veranstaltung von Herrn RA Wolf-Rüdiger Senk, Prokurist, Financial Lines bei der AVW Unternehmensgruppe.

Speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Veranstaltung ist speziell auf die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgelegt. Innerhalb eines halben Tages erhalten Sie kompaktes, aktuelles Fachwissen zum Thema Managerhaftung. Gern beantworten wir im Anschluss Ihre individuellen Fragen.

Weitere Informationen zur Veranstaltung sowie das Anmeldeformular erhalten Sie hier:

Wolf-Rüdiger Senk, Prokurist, AVW Unternehmensgruppe

Tel.: (040) 24 197 - 160

E-Mail: [wolf-ruediger.senk\(at\)avw-gruppe.de](mailto:wolf-ruediger.senk(at)avw-gruppe.de)

Wenig bekanntes Risiko bei Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerung: Kündigungsfrist für Versicherungen beginnt mit Zuschlag

Eine Zwangsversteigerung ist einerseits eine gute Gelegenheit, Immobilien zu einem günstigen Preis zu erwerben. Doch andererseits bergen Zwangsversteigerungen auch eine Reihe von Risiken – unerkannte Mängel etwa, ein großer Investitionsbedarf, Leerstände. Die AVW Gruppe informiert hier über einen weiteren wichtigen Punkt, der oft unbekannt ist: über den sofortigen Beginn der Monatsfrist für die Kündigung der Versicherungen.

Bei Zwangsversteigerungen gelten andere Regeln

Denn bei Vertragskündigungen für Objekte, die im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben wurden, gelten nicht die gleichen Regeln wie bei herkömmlichen Eigentumsübergängen. Nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung gilt, dass der Ersteher ab Verkündung des Zuschlagsbeschlusses Eigentümer des Grundstücks ist. Damit gehen zu diesem Zeitpunkt alle Lasten, auch unbekanntes, auf ihn über. Er tritt in bestehende Versicherungsverträge ein. Carsten Braun, Bestandsmanagement der AVW Gruppe: „Das ist eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass es zur Eigentumsübertragung einer Grundbucheintragung bedarf!“

Monatsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Ersteigerung

Immerhin gilt aber immer noch die Monatsfrist zur Kündigung der Versicherungsverträge. Allerdings: Die beginnt nicht wie sonst üblich mit der Grundbucheintragung, sondern mit dem Zeitpunkt der Ersteigerung. Wenn also mit der Kündigung der Versicherungen auf die Grundbucheintragung gewartet wird und das länger dauert als einen Monat, kann der Versicherer diese Kündigung als unwirksam zurückweisen.

Schnellstmöglich Unterlagen prüfen

Bei Versteigerungen am Jahresanfang wäre man dann bis zur nächsten Kündigungsmöglichkeit (Laufzeitende, evtl. Schadenfall) an einen Vertrag gebunden, der den eigenen oder den Erfordernissen der Investoren nicht oder nur teilweise entspricht. Um das zu vermeiden, sollte man sich in einem solchen Fall umgehend mit der AVW Gruppe in Verbindung setzen, damit dort schnellstmöglich die nötigen Unterlagen zusammengestellt und geprüft werden können. So kann rechtzeitig geklärt werden, ob ein Wechsel ratsam ist und, wenn ja, zu welchen Konditionen. Und natürlich ist so gewährleistet, dass der bestehende Vertrag angepasst oder innerhalb der Monatsfrist gegebenenfalls gekündigt werden kann.

**Ihr Ansprechpartner:
Carsten Braun, Bestandsmanagement, AVW Gruppe**

Teilungsabkommen vereinfacht Regulierung

Regressnahme und Regressbeschränkung bei Mietsachschäden

Gebäudeversicherer können nach Regulierung eines Versicherungsfalls versuchen, die geleistete Summe oder zumindest einen Teil davon vom eigentlichen Verursacher des Schadens zurückzubekommen. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat der Bundesgerichtshof dazu eine Reihe von grundsätzlichen Beschlüssen gefasst.

Regress des Gebäudeversicherers gegen den Mieter

Durch drei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) aus dem Jahr 2006 (Aktenzeichen IV ZR 26104, IV ZR 378/02 und IV ZR 116/05) gilt in Verbindung mit einem Urteil des BGH vom 8.11.2000 bis auf Weiteres:

- Der Gebäudeversicherer kann den Mieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz in Regress nehmen. Wenn der Nachweis der groben Fahrlässigkeit geführt ist, haftet der Mieter gegenüber dem Sachversicherer allerdings in Höhe von 100 Prozent des Zeitwertschadens.
- Die Beschränkung auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz gilt nicht nur für die angemieteten Räume, sondern für das gesamte Gebäude sowie für alle versicherten Gefahren.
- Diese Beschränkung findet auch bei unentgeltlichen Nutzungsverhältnissen Anwendung, wenn diese von einiger Dauer und Gewicht sind.
- Der Mieter muss sich das Verschulden dritter Personen (insbesondere von Kindern oder Ehegatten) nicht zurechnen lassen. Ausnahme: Bei diesen Dritten handelt es sich um einen Repräsentanten des Mieters.
- Die Regressbeschränkung gilt auch dann, wenn der Mieter haftpflichtversichert ist.
- Auf die Umlage der Gebäudeversicherungsprämie im Mietvertrag kommt es nicht an.

Unbeschränkte Regressnahme ist nach einem BGH-Beschluss vom 2008 (Aktenzeichen IV ZR 348107) bei diesen Konstellationen möglich:

- Bei einfacher Fahrlässigkeit, wenn nicht der Gebäudeversicherer, sondern der Hausratversicherer des Vermieters bezüglich dessen Hausratschaden Regress nehmen will;
- Bei Regressforderungen des Gebäudeversicherers gegen den Mieter, wenn ein Schaden vorliegt, der von dem Pkw des Mieters ausgeht.

Regress des Gebäude- gegen den Haftpflichtversicherers des Mieters

Mit einem weiteren Urteil aus dem Jahre 2006 (Aktenzeichen IV ZR 273/05) hat der Bundesgerichtshof bei Bestehen sowohl einer Gebäude- als auch einer Haftpflichtversicherung des Schadenverursachers höchstrichterlich geklärt, dass dem Gebäudeversicherer bei einfacher Fahrlässigkeit des Mieters ein interner Ausgleichsanspruch gegenüber dem Haftpflichtversicherer zusteht.

Mit dem nachfolgend beschriebenen Teilungsabkommen wollen die Versicherer den Grundsatzentscheidungen des BGH Rechnung tragen.

Teilungsabkommen zwischen Gebäude- und Haftpflichtversicherer

Wenn beispielsweise ein Feuerversicherer an den geschädigten Gebäudeeigentümer leistet und dann den Brandverursacher in Regress nehmen will, der aber die Angelegenheit an seine Haftpflichtversicherung weiterleitet, müssen sich die Versicherungsgesellschaften untereinander einigen. **Um in solchen Fällen die gegenseitigen Ansprüche einfacher abwickeln zu können, gibt es sogenannte „Teilungsabkommen“.** Die Versicherung, gegen deren Mitglied Ersatzansprüche geltend gemacht werden, verzichtet danach auf die Prüfung der Haftungsfrage und erstattet eine feste Quote, die in dem Teilungsabkommen festgesetzt ist. So kann eine aufwendige Prüfung der Verschuldungsfrage vermieden und die Schadenabwicklung beschleunigt werden.

Laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) ist das Teilungsabkommen zwischen Gebäude- und Haftpflichtversicherer bei Mietsachschäden zu folgenden Konditionen geschlossen worden:

- Bei Schäden bis zu 2.500 Euro verzichtet der Gebäudeversicherer auf die Geltendmachung von Regress- beziehungsweise Ausgleichsansprüchen.
- Bei Schäden zwischen 2.500 und 100.000 Euro beteiligt sich der Haftpflichtversicherer am Entschädigungsbetrag mit einer Quote von 50 Prozent.
- Schäden von mehr als 100.000 Euro fallen nicht in den Anwendungsbereich dieses Teilungsabkommens.
- Regress und Ausgleichsansprüche können nach Ablauf von 3 Jahren, vom Schadentag an gerechnet, nicht mehr geltend gemacht werden.

Das Teilungsabkommen ist am 1. Januar 2009 in Kraft getreten. Der Beitritt zu diesem Abkommen ist für alle Versicherer freiwillig.

AVW unterstützt Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Es wird deutlich, dass es für einen Versicherungsnehmer – auch und gerade aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – wichtig ist, einen starken Partner an der Seite zu



AVW

Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

haben, der die jeweiligen Versicherungsbedingungen genau verstehen und interpretieren kann sowie über die aktuelle Rechtsprechung optimal informiert ist. Die Experten der AVW Unternehmensgruppe sind gern für Sie da. Sprechen Sie uns an.

Ihr Ansprechpartner: Stefan Michel, Fachbereich Sach und Bestand, AVW Gruppe

Neue Kundenteams bei der AVW Gruppe

Geballte Kompetenz für unsere Kunden

Die AVW Gruppe richtet sich noch stärker auf die Bedürfnisse ihrer Kunden aus. Das ist der Hintergrund für die Einführung von Kundenteams bei der AVW in diesem Frühjahr.

Einführung von Kundenteams

Jeder Kunde der AVW Gruppe wird seit 1. März von einem dreiköpfigen sogenannten Kundenteam betreut. Direkter Ansprechpartner für unsere Kunden bleibt weiterhin der bekannte Kundenbetreuer. Er wird unterstützt durch jeweils einen Verantwortlichen aus dem Bereich Bestandsmanagement und Schadenmanagement. Das 3-köpfige Team arbeitet kundenbezogen, ist stets über aktuelle Vorgänge informiert und kann sich zielgerichtet so tagtäglich für die Interessen und die Zufriedenheit der AVW Kunden engagieren.

Fachbereich gewährleistet Marktüberblick und zusätzliche Expertise

Neben den Kundenteams gibt es den Fachbereich. Der Fachbereich verantwortet marktübergreifend das spartenspezifische Bestandsmanagement sowie die Aktualität und Weiterentwicklung der AVW-Produkte und setzt Impulse für Innovationen.

Hartmut Rösler, Geschäftsführer der AVW: „Die Kundenteams wurden geschaffen, um einen durchgängigen Kundenservice bei allen Geschäftsvorfällen zu gewährleisten! Mit dieser internen Neustrukturierung ist bei der Vielzahl der Versicherer eine optimale, umfassende und kontinuierliche Betreuung aller Versicherungsangelegenheiten unserer Kunden „aus einer Hand“ sichergestellt.“

Hartmut Rösler, Geschäftsführer (Sprecher), AVW Unternehmensgruppe