

30 — Hotelimmobilien:
Vorsichtige Zuversicht

36 — Dusit Hotels & Resorts:
Deutschland im Visier

42 — Coaching-Hype:
Chancen für die Hotellerie

10-11/2024

Tophotel

PEOPLE | BUSINESS | TRENDS



„Die Nachfrage nach Workation ist in den letzten Jahren stark gestiegen und mittlerweile schon Bestandteil vieler Arbeitsverträge.“

Markus Promberger,
Geschäftsführer AMA Stay, St. Vigil

tophotel.de



Wer zahlt bei Frostschäden?

Wasserschäden gehören in Hotels zu den häufigsten Schadensursachen. Besonders im Winter werden regelmäßig Rohrbrüche an eingefrorenen Wasserleitungen gemeldet. Sind solche Schäden überhaupt versichert, und worauf ist im Zweifel zu achten?

Jedes Jahr entstehen in Deutschland Leitungswasserschäden in Höhe von vier Milliarden Euro. Damit sorgen undichte Leitungen regelmäßig für mehr als 50 Prozent der Schäden in der Wohngebäudeversicherung.

Bei einem Wasserschaden treten meist zwei Komponenten gleichzeitig auf: die Schadensursache – etwa ein Rohrbruch – und der sogenannte Nässefolgeschaden. Es kann durchaus sein, dass die Behebung der Schadensursache, zum Beispiel eine Verstopfung, nicht mitversichert ist, der Folgeschaden durch das ausgetretene Wasser jedoch schon.



Autor

Alexander Fritz (B. A. Versicherungswirtschaft) ist Geschäftsführer der Fritz & Fritz GmbH (Margetshöchheim). Als Sachverständiger ist er auf Risikomanagementkonzepte und Pakete zur Unternehmensabsicherung für die Hotellerie spezialisiert.

Kontakt

Fritz & Fritz GmbH
Tel.: +49 931 468650
a.fritz@fritzufritz.de
www.fritzufritz.de

Wenn es ums Wasser geht, gibt es in Versicherungsverträgen häufig einige Ausschlüsse. So sind Schäden durch Regenwasser aus Fallrohren nicht versichert, genauso wie eine Schwammbildung und Grundwasser. Auch die aktuell stark zunehmenden Überschwemmungen oder Starkregenereignisse sind nicht eingeschlossen und können nur über eine Elementarversicherung abgedeckt werden.

Bei Rohrbrüchen durch Frost innerhalb von Gebäuden übernimmt in der Regel die Gebäudeversicherung die Kosten für die entstandenen Schäden. Ob Schäden an Leitungen außerhalb versichert sind, hängt vom Umfang der Police ab. Standardmäßig sind Außenleitungen – etwa zu Nebengebäuden – nur sehr begrenzt versicherbar. Spezielle Hotelversicherungen bieten jedoch diese Leistungen an.

Angemessene Maßnahmen werden vorausgesetzt

Allerdings gibt es einige wichtige obligations, die beachtet werden müssen, um den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten. Versicherer setzen in der Regel voraus, dass der Hotelier angemessene Maßnahmen ergreift, um Schäden zu verhindern. Dazu gehört die ausreichende Beheizung aller Räume, in denen sich wasserführende Systeme befinden, um das Einfrieren von Rohren zu verhindern. Keller, unbewohnte Zimmer oder separate Ferienwohnungen sind prädestiniert, einzufrieren. Deshalb müssen die Räume beheizt oder das Wasser aus den Rohren vollständig abgelassen werden.

Steht das Gebäude leer, etwa ungenutzte Nebengebäude, muss regelmäßig ein Kontrollgang erfolgen. Leitungen oder Wasserhähne im Außenbereich, zum Beispiel für die Gartenbewässerung, sollten vor dem Winter abgesperrt und vollständig entleert werden, um das Einfrieren zu verhindern. Zusätzlich

wird empfohlen, auch sämtliche Aufsätze abzuschrauben, etwa für den Gartenschlauch. Leitungen, die besonders frostgefährdet sind, sollten zudem ausreichend isoliert sein.

Keine Reparaturaufträge ohne Freigabe

Kommt es zu einem Wasserschaden, muss der Versicherer das Ausmaß anhand geeigneter Bilder nachvollziehen können. Bitte achten Sie darauf, künftige Veränderungen der Schadenstelle zu dokumentieren und instruieren Sie Ihre Handwerker und Mitarbeitenden entsprechend. Maßnahmen, die die Schadenhöhe mindern und Folgeschäden ausschließen, müssen umgehend eingeleitet werden. Dazu zählen etwa eine schnelle Reparatur des Rohrbruchs oder das Abpumpen des stehenden Wassers. Informieren Sie den Versicherer umgehend über Kosten und Umfang der Arbeiten. Versichert ist nur, was in gleicher Art und Güte zur Reparatur verwendet wird. Sollte es nach einem Schadenfall zu Umbaumaßnahmen kommen, werden diese nicht bezahlt und müssen sauber in den Kosten des Wasserschadens abgegrenzt werden.

Heben Sie die beschädigten Sachen – etwa das betroffene Stück Rohr – auf, bis der Versicherer den Schaden abschließend reguliert hat. Vergeben Sie keine Reparaturaufträge ohne vorherige Freigabe durch den Versicherer. Dies gilt nicht für die notwendigen Maßnahmen zur Schadenminderung oder zur Aufrechterhaltung des Betriebes.

Wichtig zu wissen: Bei Verstoß gegen die obligations – zum Beispiel Schadenminderung oder Auskunftspflicht – kann der Versicherer seine Leistung kürzen. Bei arglistiger Täuschung kann er die Leistung sogar komplett verweigern. Als arglistige Täuschung zählt etwa das Einreichen von Rechnungen, die nicht schadenbedingte Positionen wie Wartung oder Umbau enthalten, ohne dass ein Hinweis an den Versicherer erfolgt.