

WEG

Das Versicherungspaket der GdWE: Gebäude, Haftpflicht, Glas, Gewässerschaden und PV im Überblick

Welche Versicherungen die GdWE braucht: Wohngebäude, Grundbesitzer-Haftpflicht, Glas, Gewässerschaden, PV

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

3. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 01 | 1. Wohngebäudeversicherung: Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Elementar |
| 02 | 2. Grundbesitzer-Haftpflicht (GdWE): Deckung, Mindestsummen, Schnittstellen zur Verkehrssicherung |
| 03 | 3. Glasversicherung: Wann sie wirtschaftlich ist und wann nicht |
| 04 | 4. Gewässerschaden-Haftpflicht für Heizöltanks und Wasserleitungen |
| 05 | 5. PV-Haftpflicht und ergänzende Sondertarife (Mietausfall, Elementar erweitert) |
| 06 | Take-aways |

EIN STEIGLEITUNGSROHR IM SECHSTEN OBERGESCHOSS PLATZT AN EINEM SAMSTAGMORGEN. BIS DER Notdienst den Strang abdreht, laufen rund 1.800 Liter Trinkwasser durch drei Stockwerke. Die Hausverwaltung meldet den Schaden, der Sachverständige besichtigt das Gebäude, und dann beginnt das, was viele Eigentümer überrascht: Der Versicherer reguliert das Rohr selbst, die Folgenässe an den Wänden und die technische Trocknung. Den Parkettboden in der betroffenen Eigentumswohnung im dritten Stock muss der Sondereigentümer dagegen über seine eigene Hausratversicherung oder eine Sondereigentumsklausel abwickeln, und der Selbstbehalt von 1.000 Euro je Schadensfall wird nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer umgelegt.

Solche Situationen zeigen, warum das Versicherungspaket der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Routinevorgang ist. § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG schreibt eine angemessene Wohngebäudeversicherung zum Neuwert und eine angemessene Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht vor. Diese Regelung ist nicht abdingbar. Welche Bausteine zusätzlich notwendig sind, hängt vom Objekt ab: Glasflächen, Heizöltank, Photovoltaikanlage, Lage in einer Hochwasserzone, Beteiligung an Mieterstrom. Dieser Artikel ordnet die fünf relevanten Versicherungsarten der GdWE, benennt typische Deckungssummen und Selbstbehalte und beschreibt die Schnittstellen zur Verkehrssicherung, zur Schadensmeldung und zur Notgeschäftsführung.

1. Wohngebäudeversicherung: Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Elementar

Die Wohngebäudeversicherung ist der Kern des Pakets. § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG verlangt eine angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert. In der Praxis wird sie als verbundene Wohngebäudeversicherung mit den Sektionen Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel sowie als Erweiterung um weitere Elementarschäden abgeschlossen. Versicherungsnehmerin ist die GdWE, das Sondereigentum ist als Mitversicherung enthalten.

Feuer umfasst Brand, Blitzschlag, Überspannung durch Blitzschlag, Explosion, Implosion und den Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs. Sengschäden sowie Rauch- und Rußschäden sind in den meisten modernen Bedingungswerken ergänzt. **Leitungswasser** deckt sowohl Nässeschäden aus undichten Zu- und Ableitungen als auch klassische Rohrbrüche. Wasserschäden durch undichte Silikonfugen sind seit einem BGH-Urteil aus 2021 nicht automatisch mitversichert. Viele Versicherer bieten dafür inzwischen eine ausdrückliche Klausel an, die einen Aufpreis von rund fünf bis acht Prozent auf die Leitungswasserprämie kostet, aber Diskussionen im Schadensfall erspart.

Sturm und Hagel sind ab Windstärke 8 nach Beaufort versichert, also ab rund 62 km/h. Folgeschäden sind eingeschlossen, etwa Regen, der durch ein aufgedrücktes Fenster eindringt. **Elementarschäden** wie Überschwemmung, Rückstau, Schneedruck, Erdsenkung

oder Erdbeben sind nur eingeschlossen, wenn die Erweiterung ausdrücklich vereinbart ist. Nach dem Ahrtal-Hochwasser 2021 und den Starkregenereignissen 2024 verlangen die meisten Erstversicherer eine ZÜRS-Zonierung; Objekte der Zone 4 erhalten Elementardeckung nur noch mit Selbstbehalten von bis zu 10.000 Euro je Schadensfall.

Die Versicherungssumme wird in der Regel als gleitende Neuwertversicherung vereinbart. Das bedeutet, dass Baukostenerhöhungen automatisch berücksichtigt werden und der Versicherer im Schadensfall die Wiederaufbaukosten zum Zeitpunkt des Eintritts trägt. Grundlage ist häufig der Wert 1914 multipliziert mit dem aktuellen Baupreisindex. Mitversichert sind Aufräum- und Abbruchkosten, Sachverständigenkosten ab einer Schadenssumme und der Mietausfall für einen vereinbarten Zeitraum.

Selbstbehalte zwischen 250 und 1.500 Euro je Schadensfall sind seit den Prämienerrhöhungen 2024 wieder Standard. Für die Verteilung des Selbstbehalts gilt § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG: Umlage nach Miteigentumsanteilen, sofern kein abweichender Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG beschlossen wurde. Die Verwaltung muss Gefahrerhöhungen wie Nutzungsänderungen einer Gewerbeeinheit oder den Anbau einer Außenfassade als Wärmedämmverbundsystem dem Versicherer melden, sonst droht im Schadensfall eine teilweise Leistungsfreiheit.

2. Grundbesitzer-Haftpflicht (GdWE): Deckung, Mindestsummen, Schnittstellen zur Verkehrssicherung

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht ist die zweite gesetzlich verankerte Pflichtversicherung nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG. Sie schützt die GdWE vor berechtigten Schadenersatzansprüchen Dritter und wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Versichert sind Personen-, Sach- und unechte Vermögensschäden, also Folgeschäden eines Personen- oder Sachschadens. Versicherungsnehmerin ist nach § 9a Abs. 2 WEG die GdWE selbst, mitversichert sind Arbeitnehmer der Gemeinschaft, der Verwalter als Organ und Wohnungseigentümer, soweit sie für Zwecke der Gemeinschaft handeln.

Die Deckungssumme sollte mindestens 5 Mio. Euro pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden betragen. Bei Mehrfamilienhäusern mit gewerblicher Nutzung oder mehr als 20 Wohneinheiten haben sich 10 Mio. Euro etabliert; bei Objekten mit Tiefgarage und Mieterstromanlage sind 15 Mio. Euro üblich. Sinnvoll ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der die Mindestdeckungssumme festlegt; so ist der Verwalter im Außenverhältnis sauber legitimiert.

Die Schnittstelle zur Verkehrssicherung ist betrieblich entscheidend. Wenn ein Passant auf einem nicht geräumten Gehweg ausrutscht und sich den Arm bricht, springt die Grundbesitzer-Haftpflicht ein, sofern die Streupflicht ordnungsgemäß organisiert war. Wer dagegen den Winterdienst nicht beauftragt oder die Baumkontrolle vernachlässigt

hat, riskiert nicht nur eine Regressforderung des Versicherers, sondern auch persönliche Inanspruchnahme des Verwalters wegen Organisationsverschulden. Mehr dazu im Beitrag zur Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung.

Schäden, die vom Sondereigentum ausgehen, sind grundsätzlich nicht gedeckt. Beispiel: Ein Wohnungseigentümer hängt eine schwere Markise an die Außenfassade und verletzt damit die Standsicherheit, sodass ein Bauteil herabstürzt. Hier greift seine Privathaftpflicht, nicht die GdWE-Haftpflicht. Auch Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum selbst sind nicht erfasst; dafür ist die Wohngebäudeversicherung zuständig oder, bei vorsätzlichen Verstößen, der Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB gegen den Verursacher.

Bei größeren Baumaßnahmen reicht die Bauherrenhaftung der Grundbesitzer-Haftpflicht selten aus. Üblicherweise sind Bauvorhaben bis 100.000 Euro Bausumme automatisch mit-versichert. Darüber hinaus ist eine separate Bauherrenhaftpflicht für die Projektdauer zu empfehlen.

3. Glasversicherung: Wann sie wirtschaftlich ist und wann nicht

Die Gebäudeglasversicherung deckt Bruchschäden an der Verglasung des gemeinschaftlichen Eigentums. Typische Fälle sind Glasscheiben in Hauseingangstüren, Glasbausteinwände im Treppenhaus, große Glasfassaden, Wintergartenverglasungen im Gemeinschaftseigentum und Glas-Brüstungen an Balkonen, sofern sie konstruktiv zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Wirtschaftlich sinnvoll ist die Glasversicherung bei Objekten mit hohem Glasanteil oder besonders hochwertiger Sonderverglasung. Eine Hauseingangstür mit Sicherheitsglas, eine Wintergartenverglasung mit Sonderform oder eine Brüstungsverglasung im Treppenhaus kann je Quadratmeter zwischen 400 und 1.200 Euro Wiederbeschaffungskosten verursachen. Bei einem Objekt mit 30 Wohneinheiten, gläsernem Treppenhausgeländer und Wintergärten amortisiert sich eine Glasversicherung mit Jahresprämie von etwa 350 bis 600 Euro typischerweise innerhalb von zwei bis vier Jahren.

Nicht wirtschaftlich ist die Glasversicherung bei klassischen Mehrfamilienhäusern ohne besondere Glasflächen. Fensterscheiben in Wohnungen sind in aller Regel Sondereigentum, sodass die Glasversicherung der GdWE für sie ohnehin nicht aufkommt. Hier sollten Eigentümer auf eine eigene Hausratversicherung mit Glasbaustein oder eine separate private Glasversicherung verwiesen werden.

Üblich sind Selbstbehalte von 100 bis 250 Euro je Glasschaden. Beschlüsse, die Glasversicherungen abschließen oder kündigen, gehören wegen der wirtschaftlichen Dimension grundsätzlich in die Eigentümerversammlung. Der Verwalter sollte mindestens drei Ver-

gleichsangebote vorlegen und die Glasflächen des gemeinschaftlichen Eigentums in der Anlage zur Beschlussvorlage konkret benennen.

4. Gewässerschaden-Haftpflicht für Heizöltanks und Wasserleitungen

Die Gewässerschaden-Haftpflicht ist die spezielle Antwort auf öffentlich-rechtliche Ansprüche aus § 89 WHG (Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit) und den Ansprüchen aus der Anlagenverordnung VAWS bzw. AwSV. Sie greift dort, wo wassergefährdende Stoffe das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer gefährden, also klassisch beim Austritt von Heizöl aus einem unterirdischen oder im Keller stehenden Tank. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht schließt diese Risiken regelmäßig aus, weil es sich um öffentlich-rechtliche Beseitigungsansprüche der Behörden handelt.

Pflicht im engen Sinn ist die Gewässerschaden-Haftpflicht nicht. Pflicht ist sie aber faktisch für jede GdWE mit Heizöltank, Dieselaggregat für Notstrom oder größerem Schmierstofflager. Die Deckungssumme sollte bei Heizöltanks bis 10.000 Liter mindestens 3 Mio. Euro betragen, bei größeren Tanks oder Anlagen in Wasserschutzgebieten 5 Mio. Euro oder mehr. Die Prämie hängt vom Tankvolumen ab; ein 8.000-Liter-Tank ist mit Jahresprämien zwischen 120 und 280 Euro abgesichert.

Praktisch wichtig: Wenn die GdWE auf Pellet, Wärmepumpe oder Fernwärme umstellt und den Heizöltank stilllegt, muss die Gewässerschaden-Haftpflicht angepasst oder gekündigt werden. Der Tank ist zudem fachgerecht zu reinigen und zu demontieren oder gegen Wiederbefüllung zu sichern. Wird er nur leergepumpt und vergessen, bleibt das Restöl ein versicherungsrechtliches Risiko, das in einem späteren Schadensfall zur Leistungsfreiheit führen kann.

Auch Wasserleitungen können in den Anwendungsbereich fallen, etwa wenn aus einem geplatzten Brauchwasserrohr in einem Wasserschutzgebiet kontaminiertes Wasser in den Boden gelangt. In diesen Konstellationen prüft die Behörde nach § 89 WHG, ob die GdWE als Anlagenbetreiberin haftet. Die digitale Schnellabwicklung solcher Schäden zwischen Versicherung und Sanierungsdienstleister läuft heute fast immer über die GdV-BiPro-Schadensmeldung, die Datenformate und Statusmeldungen standardisiert.

5. PV-Haftpflicht und ergänzende Sondertarife (Mietausfall, Elementar erweitert)

Photovoltaikanlagen auf dem Gemeinschaftsdach sind seit der WEG-Reform 2020 und den Anreizen der EEG-Novellen 2023 und 2025 ein Regelfall in Mehrfamilienhäusern. Damit verschiebt sich das Versicherungsbild. Die klassische Grundbesitzer-Haftpflicht schließt Schäden aus dem Betrieb einer PV-Anlage in aller Regel aus. Notwendig ist daher eine separate Haftpflichtversicherung für den Betreiber der Photovoltaikanlage. Beispiel: Ein Modul löst sich bei einem Sturm und beschädigt ein parkendes Fahrzeug oder verletzt einen Passanten. Hier reguliert die PV-Haftpflicht.

Die Deckungssumme orientiert sich an der Anlagengröße. Für Anlagen bis 30 kWp reichen 3 Mio. Euro, ab 100 kWp empfiehlt sich eine Summe von 5 bis 10 Mio. Euro. Bei Mieterstrommodellen, in denen die GdWE oder eine eigens gegründete Betreibergesellschaft Strom an Letztverbraucher verkauft, kommen Produkthaftpflicht-Komponenten hinzu. Mehr zu den Konstellationen erläutert der Beitrag [Photovoltaik und Mieterstrom in der WEG](#).

Ergänzend zur PV-Haftpflicht ist die Allgefahren- oder Elektronik-Sachversicherung für die Anlage selbst sinnvoll. Sie deckt Diebstahl, Vandalismus, Marderbiss, Überspannung und Sturmschäden an Modulen, Wechselrichtern und Verkabelung. Üblicherweise wird sie inklusive eines Ertragsausfall-Bausteins über 12 bis 24 Monate abgeschlossen.

Mietausfall ist als Baustein der Wohngebäudeversicherung in der Regel über 12 bis 24 Monate eingeschlossen, gerechnet ab dem Tag des Schadensfalls. Bei größeren Brand- oder Wasserschäden, die einen längeren Wiederaufbau erfordern, ist eine Erweiterung auf 36 Monate empfehlenswert. Mietwert für leerstehende, aber zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen wird ebenfalls erstattet, sofern der Vertrag dies vorsieht.

Elementar erweitert bezeichnet Bausteine, die über die Standard-Elementarschäden hinausgehen. Dazu zählen Grundwasserschäden, Innere Unruhen, Streik und Aussperrung, in einzelnen Tarifen auch Erdbeben. Für Objekte in besonderen Lagen oder mit gewerblichen Mietern lohnt eine Prüfung. Wenn ein Beschluss in der Versammlung kurzfristig nicht möglich ist, der Versicherer aber etwa eine bestehende Deckung kündigt, kann der Verwalter im Rahmen der [Notgeschäftsführung nach § 27 WEG](#) eine Anschlussdeckung abschließen, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

Take-aways

- § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG verpflichtet jede GdWE zur Wohngebäudeversicherung zum Neuwert und zur Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht; die Regelung ist nicht abdingbar.

- Die Wohngebäudeversicherung sollte als gleitende Neuwertversicherung mit Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementar abgeschlossen werden; Selbstbehalte werden nach § 16 Abs. 2 WEG umgelegt.
- Die GdWE-Haftpflicht sollte mindestens 5 Mio. Euro pauschal decken; sie greift nur bei Schäden aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, nicht bei Schäden aus dem Sondereigentum.
- Glasversicherungen lohnen sich nur bei Objekten mit nennenswertem Glasanteil im gemeinschaftlichen Eigentum; Fensterscheiben in Wohnungen sind Sondereigentum.
- Gewässerschaden-Haftpflicht ist faktisch Pflicht bei Heizöltanks, Dieselaggregaten oder Anlagen in Wasserschutzgebieten und greift bei öffentlich-rechtlichen Ansprüchen nach § 89 WHG.
- Photovoltaikanlagen brauchen eine eigene Betreiber-Haftpflicht, da die Grundbesitzer-Haftpflicht PV-Risiken regelmäßig ausschließt; Sachversicherung der Anlage und Ertragsausfall-Baustein ergänzen den Schutz.
- Sondertarife wie verlängerter Mietausfall oder erweiterte Elementardeckung sind objektabhängig zu prüfen und sollten in der Eigentümerversammlung beschlossen werden.
- Gefahrerhöhungen wie Nutzungsänderungen, Anbauten oder Wärmedämmverbundsysteme sind dem Versicherer zu melden, sonst droht eine Leistungsfreiheit im Schadensfall.

Fragen zum Versicherungspaket der GdWE? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.