

VERSICHERUNG



Glasversicherung für die WEG: Wirtschaftlichkeit, Großglas-Klausel und Vergleich mit Selbsttragung

Wann sich eine Glasversicherung für die GdWE lohnt:
Prämie vs. Schadensfrequenz, Großglas-Klausel für
Fassadenelemente, Solar- und Wintergartenglas

Inhalt

- 01 Was die Glasversicherung deckt: Gebäudeverglasung, Türen, Loggien, Wintergarten
- 02 Großglas-Klausel: Aufpreis und Schwelle ab 6 qm
- 03 Sondertarife: Photovoltaik-Glas, Solaranlagen, Glaswandheizungen
- 04 Wirtschaftlichkeit: typische Prämie, Schadensfrequenz, Selbstbehalt
- 05 Alternative Selbsttragung: Rücklage, Pauschalrückstellung, Verteilung
- 06 Take-aways

ES IST 21:14 UHR IN EINER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG IN KÖLN-SÜLZ, TAGESORDNUNGSPUNKT 9: Verlängerung der Gebäudeglasversicherung. Der Beirat hat in den vergangenen drei Wirtschaftsjahren genau zwei Schadensfälle gezählt – einmal eine Eingangsscheibe nach einem Steinwurf, einmal eine geborstene Loggia-Verglasung im 3. OG. Summe der Erstattungen: rund 1.840 Euro. Summe der gezahlten Prämien im gleichen Zeitraum: 2.760 Euro. Ein Eigentümer aus dem 4. OG bringt es auf den Punkt: „Wir zahlen mehr ein, als wir herausbekommen. Warum kündigen wir nicht?“ Eine Eigentümerin der Erdgeschosswohnung mit großer Wintergartenverglasung schaut betroffen – bei ihr stünde eine Selbsttragung im Schadensfall mit einer fünfstelligen Summe zu Buche.

Diese Diskussion läuft jedes Jahr in tausenden Versammlungen ähnlich ab. Die Glasversicherung ist nicht gesetzlich vorgeschrieben – anders als Gebäude- und Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG. Sie ist also eine reine Wirtschaftlichkeitsentscheidung, die nach § 19 Abs. 1 WEG ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss. Der Verwalter sollte die Beschlussvorlage so vorbereiten, dass die Eigentümer eine echte Wahl haben – inklusive belastbarer Zahlen zu Prämie, Schadenshistorie, Großglas-Risiken und alternativen Modellen der Selbsttragung. Dieser Artikel führt Sie durch die fünf Themenfelder, die in der Versammlung tragen müssen.

Was die Glasversicherung deckt: Gebäudeverglasung, Türen, Loggien, Wintergarten

Die Gebäudeglasversicherung ersetzt Bruchschäden an fest eingefügter Verglasung des gemeinschaftlichen Eigentums. Versichert sind im Regelfall: Fensterscheiben in Treppenhäusern und Allgemeinflächen, Verglasungen der Hauseingangstür und der Wohnungseingangstüren, Glasbausteine im Treppenhaus, Loggia- und Balkonverglasungen, Brüstungsgläser, Wintergartenscheiben (sofern Teil des Gemeinschaftseigentums), Glasdächer über gemeinschaftlichen Bereichen sowie künstlerisch gestaltete Glaselemente. Mitversichert sind in der Regel auch Kosten für die Notverglasung, Gerüstkosten bei höher gelegenen Scheiben sowie Lieferung und Einbau des Ersatzglases.

Abgegrenzt werden muss das Sondereigentum: Scheiben innerhalb einer Wohnung – also Wohnzimmerfenster, Innenraumgläser, Glasplatten von Möbeln, Aquarien – fallen nicht unter die Gebäudeglasversicherung der GdWE. Die wesentliche Stolperfalle: Bei nach außen liegenden Fenstern einer Sondereigentumseinheit besteht regelmäßig die Konstellation, dass der Rahmen Sondereigentum, die Außenseite der Scheibe aber zum Gemeinschaftseigentum gehört (BGH V ZR 174/11, fortgeschrieben durch jüngere Rechtsprechung). In der Praxis lösen viele GdWE diese Abgrenzung pragmatisch durch

eine Beschlusslage, dass die Glasversicherung auch das Wohnungsfensterglas umfasst — das ist möglich, muss aber im Vertrag und im Verteilungsschlüssel sauber dokumentiert sein.

Versichert ist Bruch — nicht Verkratzen, nicht Verfärbung, nicht Erblindung zwischen Isolierglasscheiben. Letzterer Punkt führt regelmäßig zu Streit. Die meisten aktuellen Bedingungenwerke (zum Beispiel die AGLB 2024) schließen den Glasschaden durch „Erblindung“ oder „Beschlagen zwischen den Scheiben“ ausdrücklich aus, weil hier kein bestimmungswidriges Ereignis vorliegt, sondern Materialermüdung. Für Wasserschäden infolge gebrochener Scheiben gilt der Vorrang der Gebäudeversicherung — der Workflow ist im Artikel zur [Schadensregulierung nach Wasserschaden](#) ausführlich beschrieben.

Großglas-Klausel: Aufpreis und Schwelle ab 6 qm

Die meisten Standardtarife der Glasversicherung enthalten in den Bedingungen eine stillschweigende Obergrenze für die einzelne Scheibe. Übliche Schwelle: 6 Quadratmeter Einzelfläche. Darüber hinaus greift der Versicherungsschutz nur, wenn eine ausdrückliche Großglas-Klausel im Vertrag vereinbart und bepreist ist. Wer das übersieht, riskiert im Schadensfall eine böse Überraschung: Die 9 qm große Schaufensterscheibe der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die nach einem Sturmschaden ausgetauscht werden muss, wird mit der Begründung „Großglasschaden — nicht vom Tarif gedeckt“ abgelehnt.

Die Großglas-Klausel kostet je nach Versicherer und Risiko zwischen 15 Prozent und 40 Prozent Aufpreis auf die Glasprämie. Bei einem Standardobjekt mit 1.200 qm Wohnfläche und einer Grundprämie von rund 480 Euro/Jahr bedeutet das etwa 72 bis 192 Euro zusätzlich pro Jahr. Wirtschaftlich relevant ist die Klausel immer dann, wenn das Objekt eines der folgenden Merkmale aufweist: bodentiefe Fensterelemente in Loggien (häufig 2,40 m × 2,80 m = 6,72 qm), Wintergärten mit Schiebeanlagen, gewerbliche Schaufenster, große Treppenhausverglasungen über mehrere Etagen, Glasbrüstungen auf Dachterrassen, Glasdächer über Tiefgaragenzufahrten oder Atrium-Verglasungen in Bauten aus den späten 1990er Jahren.

Der Verwalter sollte vor jeder Vertragsverlängerung eine kurze Glasinventur durchführen: Welche Scheiben überschreiten die Schwelle? Welche Wiederbeschaffungskosten würden im Schadensfall entstehen? Eine 7 qm große Verbundsicherheitsglas-Brüstung kostet inklusive Demontage, Kran und Wiedereinbau schnell 4.500 bis 7.000 Euro — Größenordnungen, die in keinem Verhältnis zum Klausel-Aufpreis stehen. Diese Inventur sollte als Anlage zur Beschlussvorlage gehören; sie erfüllt zugleich die Informationspflicht für eine sachgerechte Entscheidung der Eigentümer und dokumentiert die Sorgfalt des Verwalters im Sinne des § 27 Abs. 1 WEG.

Sondertarife: Photovoltaik-Glas, Solaranlagen, Glaswandheizungen

Mit der Welle an PV-Aufdachanlagen und Glas-Heizelementen seit 2023 hat sich der Versicherungsmarkt sichtbar bewegt. Standardmäßige Glasversicherungen schließen PV-Module ausdrücklich aus oder verlangen einen Sondertarif. Das hat zwei Gründe: Erstens sind die Stückkosten je Modul mit 280 bis 650 Euro netto deutlich höher als bei Fensterscheiben. Zweitens kommen elektrische Risiken (Überspannung, Hot-Spot-Effekt, induzierte Risse) hinzu, die der klassische Glasversicherer nicht kalkulieren kann.

In der Praxis sind zwei Vertragswege üblich: Entweder eine separate Allgefahren-Photovoltaikversicherung, die Bruch, Diebstahl, Sturm, Hagel, Tierbiss und elektrische Defekte abdeckt (Prämie typischerweise 80 bis 140 Euro pro kWp installierter Leistung pro Jahr); oder eine Erweiterungsklausel zur bestehenden Glas- oder Gebäudeversicherung, die nur den reinen Bruchschaden mitversichert (Aufpreis von 25 bis 60 Euro pro kWp). Die zweite Variante ist günstiger, lässt aber das größte Risiko – den elektrischen Defekt eines einzelnen Moduls – ungedeckt. Welche Variante wirtschaftlich überzeugt, hängt vom Alter und Hersteller der Anlage ab.

Glaswandheizungen, Infrarot-Glasheizelemente in Bädern und transluzente Solar-Fassadelemente sind in praktisch allen Standardtarifen nicht erfasst. Wer hier ein Risiko absichern will, braucht eine namentliche Nennung im Vertrag inklusive Wiederbeschaffungswert. Wintergartendächer aus Verbundsicherheitsglas mit integrierter Beschattung (zum Beispiel Sonnenschutzfolien im Scheibenzwischenraum) verlangen häufig eine Sonderprämie, weil bei einem Bruch nicht nur das Glas, sondern die gesamte Beschattungsschicht erneuert werden muss – Reparaturkosten von 800 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter sind hier realistisch. Eine vollständige Übersicht über die einzelnen Versicherungsbausteine der GdWE liefert der Beitrag zum [Versicherungspaket der GdWE](#).

Wirtschaftlichkeit: typische Prämie, Schadensfrequenz, Selbstbehalt

Jetzt wird gerechnet. Eine belastbare Wirtschaftlichkeitsbetrachtung steht auf drei Säulen: Prämie, durchschnittliche Schadensfrequenz, Selbstbehalt.

Prämie. Marktübliche Glasprämien liegen 2026 bei 0,30 bis 0,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Ein Objekt mit 1.500 qm Wohnfläche zahlt also zwischen 450 und 1.050 Euro Jahresprämie für die Grunddeckung. Mit Großglas-Klausel und Solarmodul-Erweiterung können daraus schnell 1.300 bis 1.800 Euro werden. Innerhalb dieser Spanne entscheiden vor allem das Baujahr (Vorkriegsbauten mit Sprossenfenstern haben höhere Schadensfrequenz), die Lage (Erdgeschossfenster in Hauptverkehrsstraßen sind teurer) und der gebuchte Selbstbehalt.

Schadensfrequenz. Branchendaten der großen Industrieversicherer weisen für Wohnobjekte eine durchschnittliche Glasschadensfrequenz von 0,8 bis 1,4 Schadensfällen pro 1.000 qm Wohnfläche und Jahr aus. Das bedeutet für unser Beispielobjekt mit 1.500 qm: 1,2 bis 2,1 Schäden pro Jahr — meist Eingangstürscheiben, Briefkastenglas, Kellerlichtschachtabdeckungen oder einzelne Sprossenfenster. Die durchschnittliche Schadenshöhe liegt bei 280 bis 520 Euro pro Schaden, in Großstädten eher am oberen Rand.

Selbstbehalt. Marktüblich sind Selbstbehalte zwischen 50 Euro und 150 Euro je Schadensfall — selten höher. Der Selbstbehalt wird gemäß BGH V ZR 174/21 nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG nach Miteigentumsanteilen verteilt, sofern kein abweichender Schlüssel beschlossen wurde. Ein höherer Selbstbehalt von 250 oder 500 Euro pro Schaden kann die Jahresprämie um 15 bis 25 Prozent senken — und ist bei stabilen Eigentümergemeinschaften mit eigener Rücklagenpolitik regelmäßig die bessere Wahl, weil Kleinschäden ohnehin keine Erstattung auslösen würden.

Rechnung für das Kölner Beispielobjekt (1.500 qm, mittlere Lage, normale Bauart):

POSITION	WERT PRO JAHR
Prämie ($0,52 \text{ EUR/qm} \times 1.500 \text{ qm}$)	780 EUR
Großglas-Klausel (25 %)	195 EUR
Erwartete Schadenssumme ($1,3 \text{ Fälle} \times 380 \text{ EUR}$)	494 EUR
Selbstbehalt ($1,3 \times 100 \text{ EUR}$)	130 EUR
Netto-Erstattung ($494 - 130$)	364 EUR
Saldo Versicherung (-)	-611 EUR

Im statistischen Mittel zahlt die GdWE also 611 Euro pro Jahr für die Versicherung — und versichert damit das Risiko, dass ein einzelnes Schadensereignis (zum Beispiel eine zerborstene 8 qm Wintergartenscheibe für 5.500 Euro) das normale Frequenz-Schema sprengt. Das ist genau der Sinn einer Versicherung: Schutz vor dem statistischen Ausreißer, nicht Erstattung des Erwartungswerts.

Alternative Selbsttragung: Rücklage, Pauschalrückstellung, Verteilung

Wer die Glasversicherung kündigt, übernimmt das Risiko selbst. Dafür gibt es drei wirtschaftlich saubere Modelle.

Modell 1: Erhöhte Erhaltungsrücklage. Die schlankste Lösung. Die GdWE erhöht die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage um den Betrag, der bisher als Versicherungsprämie geflossen ist (im Beispiel: 975 Euro/Jahr). Glasschäden werden dann aus der Rücklage finanziert. Vorteil: Keine separate Buchung, gewohnte Struktur, Mittel sind im Schadensfall ohnehin höher dotiert. Nachteil: Die Erhaltungsrücklage ist nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG eigentlich für die Substanzerhaltung gedacht; eine Zweckbindung für Glasschäden würde den Begriff dehnen — sauberer ist eine eigene Position.

Modell 2: Eigene Glas-Rückstellung (Pauschalrückstellung). Die GdWE bildet eine zweckgebundene Rückstellung „Glasschäden“, die jährlich um einen festen Betrag dotiert wird und Schadensauszahlungen direkt belastet. Die Berechnung sollte sich am erwarteten Schadensaufwand orientieren plus einem Sicherheitsaufschlag — für das Beispielobjekt also rund 500 Euro/Jahr Zuführung bei 1,3 erwarteten Schäden à 380 Euro plus 10 Prozent Sicherheitspuffer. Das ist deutlich weniger als die 975 Euro Versicherungsprämie und schafft trotzdem nach drei Jahren ein Polster von rund 1.500 Euro für Großschadensereignisse. Die Methodik passt sauber in die etablierten Rücklagenmethoden im Vergleich.

Modell 3: Direkte Umlage im Schadensfall. Reine Pay-as-you-go-Variante: Es wird nichts zurückgelegt; tritt ein Glasschaden auf, beschließt die Versammlung eine Sonderumlage oder finanziert den Schaden aus dem laufenden Wirtschaftsplan. Wirtschaftlich am günstigsten — operativ am unbequemsten. Vor allem bei großen Schadensereignissen (5.000 Euro aufwärts) führt das verlässlich zu Streit, weil die anteilige Belastung nach Miteigentumsanteilen plötzlich vier- bis fünfstellig wird. Empfehlung: nur bei kleinen GdWE mit hoher Liquidität der Eigentümer.

Wann lohnt sich Selbsttragung? Faustregel: Wenn die jährliche Prämie (inkl. Großglas-Klausel) den Erwartungswert des Schadensaufwands um mehr als das 1,8-Fache übersteigt und keine Großglas-Risiken über 6.000 Euro Wiederbeschaffungswert im Bestand sind, lohnt sich die Selbsttragung. Im Beispiel: 975 Euro Prämie / 494 Euro Erwartungswert = Faktor 1,97 — Selbsttragung lohnt sich, sofern keine kritischen Großglas-Elemente vorhanden sind.

Wann nicht? Sobald das Objekt Wintergärten, große Schaufensterverglasungen, Glasbrüstungen oder PV-Anlagen im Eigentum der GdWE hat, ist Selbsttragung gefährlich. Ein einziger Großschaden kann mehrere Jahre an eingesparten Prämien sofort aufzehren. Auch in Erbpacht-Objekten oder Beständen mit angespannter Liquidität sollte der Versicherungsschutz erhalten bleiben — die Erstattung durch den Versicherer ist berechenbar, eine Sonderumlage in der Regel nicht.

Wichtig für den Verwalter: Wenn die Versammlung die Glasversicherung kündigt, sollte das Protokoll die wirtschaftliche Begründung, die alternative Vorsorge (Rücklage/Rückstellung) und den Hinweis dokumentieren, dass die Eigentümer das Risiko bewusst übernehmen. Ohne diese Dokumentation entsteht für den Verwalter ein Haftungsrisiko nach §

27 Abs. 1 WEG, wenn ein Großschaden später als „nicht ordnungsgemäß abgesichert“ gerügt wird. Die anzeigepflichtige Gefahrerhöhung nach § 23 VVG bleibt ohnehin nur bei bestehendem Vertrag relevant; bei Kündigung greift § 81 VVG zur Obliegenheitsverletzung sinngemäß für die Eigenrisikoabwägung.

Take-aways

- Glasversicherung ist nicht Pflicht nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG — also reine Wirtschaftlichkeitsentscheidung der GdWE.
- Übliche Prämie 2026: 0,30 bis 0,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr.
- Großglas-Klausel ab Einzelfläche von 6 qm verpflichtend; Aufpreis 15 bis 40 Prozent — bei Wintergärten, Glasbrüstungen und Schaufenstern alternativlos.
- PV-Module brauchen Sondertarif (25 bis 60 EUR/kWp als Erweiterung, 80 bis 140 EUR/kWp als Allgefahre-PV-Police).
- Selbstbehalt 50 bis 150 Euro Standard; höhere Selbstbehalte senken die Prämie um 15 bis 25 Prozent.
- Selbsttragung lohnt ab Faktor Prämie/Erwartungswert > 1,8 und Abwesenheit von Großglas-Risiken über 6.000 Euro.
- Dokumentationspflicht bei Kündigung: Begründung im Protokoll plus alternative Rücklagen-/Rückstellungslösung.

Detailfragen zur Selbstbeteiligung und Unterversicherungsverzicht beantwortet der vertiefende Beitrag [Wohngebäudeversicherung im Detail](#).

Fragen zur Glasversicherung in der GdWE? Erreichbar unter info@immogenio.de.