

VERSICHERUNG

PV-Haftpflicht und Photovoltaik-Versicherung: Drittschäden, Anlagen-Eigentum und passende Deckungsbausteine

Wie die GdWE PV-Anlagen sauber versichert: Haftpflicht für herabfallende Module, Anlagen-Eigentumsfrage bei Mieterstrom, Ertragsausfall

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

24. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Haftung für Drittschäden — § 836 BGB Gebäudehalter und § 7 StVG-Analogien
- 02 Eigentumsfrage bei PV: Anbau der GdWE, Sondereigentum, Pacht
- 03 PV-Haftpflicht: Deckungssumme, typische Klauseln, Aufpreis im Versicherungspaket
- 04 Ertragsausfall und Anlagenversicherung: Modul-Diebstahl, Überspannung, Blitzschlag
- 05 Mieterstrom-Modelle und ihre Versicherungs-Implikationen
- 06 Take-aways

EIN SOMMERNACHMITTAG, EINE PLÖTZLICHE STURMBÖE, EIN MODUL LÖST SICH AUS SEINER KLEMMhalterung auf dem Flachdach einer Wohnanlage und stürzt sechs Etagen tief auf einen am Straßenrand parkenden Wagen. Heckscheibe zerborsten, Dach eingedrückt, ein Passant nur knapp verfehlt. Der Halter des Fahrzeugs verlangt Schadensersatz, der Anwalt prüft Personenschadenansprüche, und die Verwaltung wird zwei Tage später mit der Frage konfrontiert: Welche Versicherung greift hier eigentlich, und reichen die Deckungssummen aus dem bestehenden Versicherungspaket?

Genau an dieser Stelle entscheidet sich, ob die GdWE die PV-Anlage sauber abgesichert hat oder ob ein Schadensereignis zu einer Sonderumlage in Höhe mehrerer tausend Euro pro Einheit führt. PV-Anlagen werden in Bestandsobjekten zunehmend nachgerüstet, der Anteil dachgebundener Module wächst, und mit jedem zusätzlichen Quadratmeter Modulfläche wächst auch das Risiko für Drittschäden, Ertragsausfall und Eigentumsstreitigkeiten zwischen GdWE, Sondereigentümern und externen Betreibergesellschaften. Dieser Beitrag ordnet die Haftungsgrundlagen, die Eigentumsfrage und die passenden Deckungsbausteine entlang der Praxis ein.

Haftung für Drittschäden — § 836 BGB Gebäudehalter und § 7 StVG-Analogien

Die zentrale Anspruchsgrundlage bei herabfallenden Bauteilen ist § 836 BGB. Stürzt ein Gebäudeteil oder ein mit dem Gebäude fest verbundenes Werk ein oder löst sich ab und entsteht dadurch ein Personen- oder Sachschaden, haftet der Besitzer des Grundstücks, sofern er sich nicht entlasten kann. Ein auf dem Dach montiertes PV-Modul ist nach herrschender Meinung ein mit dem Gebäude verbundenes Werk im Sinne dieser Vorschrift. Die GdWE ist als Verband nach § 9a Abs. 2 WEG Trägerin der Verkehrssicherungspflichten am gemeinschaftlichen Eigentum und damit auch für die ordnungsgemäße Befestigung dachseitiger Anlagenteile verantwortlich.

Daneben kommt § 823 Abs. 1 BGB als allgemeine Anspruchsgrundlage bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Betracht. Wer eine Gefahrenquelle schafft, muss zumutbare Vorkehrungen treffen, damit Dritte nicht zu Schaden kommen. Konkret heißt das: regelmäßige Sichtprüfung der Modulbefestigung, dokumentierte Wartungsintervalle, anlassbezogene Kontrolle nach Sturmereignissen ab Windstärke 8 (Beaufortskala). Wer das unterlässt, riskiert den Entlastungsbeweis nach § 836 Abs. 1 Satz 2 BGB zu verlieren.

Die in Foren manchmal zitierte Analogie zu § 7 StVG (Halterhaftung des Kfz-Halters) ist juristisch unsauber, dient aber als Verständnishilfe: Der Anlagenbetreiber haftet vergleichbar streng wie ein Kfz-Halter für die typischen Risiken seiner Anlage. Wer eine PV-Anlage betreibt, schafft eine technische Gefahrenquelle (Statik, Brand, elektrische Spannung) und

steht in der Verantwortung, deren Auswirkungen auf Dritte zu beherrschen. Die tatsächliche Haftung folgt jedoch aus § 836 BGB und § 823 BGB, nicht aus dem Straßenverkehrsgesetz.

Für die Verwaltung bedeutet das: Wartungsverträge mit dem Errichter, dokumentierte Sichtprüfungen mindestens einmal jährlich und unverzügliche Mängelbeseitigung sind nicht nur technisch geboten, sondern entlastungsrelevant. Liegt eine ordnungsgemäße Wartungsdokumentation vor, fällt der Entlastungsbeweis spürbar leichter, und der Versicherer reguliert ohne Regressdruck.

Eigentumsfrage bei PV: Anbau der GdWE, Sondereigentum, Pacht

Bevor die richtige Versicherung gewählt werden kann, muss die Eigentumsfrage geklärt sein. In der Praxis treten drei Konstellationen auf, die jeweils andere Versicherungspflichten auslösen.

Variante 1 – Anbau im Eigentum der GdWE. Beschließt die Gemeinschaft die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Gemeinschaftsdach als bauliche Veränderung nach § 20 WEG, wird die Anlage typischerweise zum gemeinschaftlichen Eigentum. Die Investitionskosten trägt die GdWE über Sonderumlage oder Darlehen, die Erträge stehen der Gemeinschaft zu, der Anlagen-Versicherungsbedarf liegt vollständig bei der GdWE. Diese Konstellation ist nach der WEG-Reform 2020 und der weiteren Anpassung des § 20 WEG für Maßnahmen mit erneuerbaren Energien der Regelfall.

Variante 2 – Sondereigentum eines einzelnen Eigentümers. Auf einem Reihenhausdach oder einer klar abgrenzbaren Dachfläche kann ein einzelner Eigentümer mit Zustimmung der Gemeinschaft nach § 20 Abs. 1 WEG eine eigene Anlage betreiben. Eigentum, Ertrag und Versicherungspflicht liegen dann beim Sondereigentümer. Die GdWE muss dennoch über ihre Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht prüfen, ob Sekundärrisiken (Statik der Dachhaut, Verkehrssicherung Gerüst während der Installation) abgedeckt sind.

Variante 3 – Pacht- oder Contracting-Modell. Die GdWE verpachtet die Dachfläche an einen externen Betreiber, der die Anlage finanziert, errichtet und betreibt. Eigentum bleibt formal beim Betreiber, oft mit Heimfallklausel nach 15 bis 20 Jahren. Hier ist im Pachtvertrag zwingend zu regeln, dass der Betreiber eine Betreiber-Haftpflichtversicherung mit Mindestdeckung 5 Mio. EUR unterhält und der GdWE jährlich nachweist. Ohne diesen Nachweis trägt die GdWE als Gebäudehalter nach § 836 BGB das Restrisiko alleine, weil der Betreiber im Insolvenzfall ausfallen kann.

In allen drei Varianten ist die Eigentumsfrage in der Teilungserklärung beziehungsweise in einem ergänzenden Beschluss klar zu dokumentieren. Wir empfehlen, die Eigentumszuordnung, die Erlösverteilung, die Wartungsverantwortung und die Versicherungspflicht in einem einheitlichen Beschlusstext zu bündeln. Eine unsaubere Eigentumszuordnung führt im Schadensfall zu Streit zwischen GdWE-Versicherer und Privatversicherer des Eigentümers, der Regulierung deutlich verzögert.

Mehr zu den Beschlusspflichten bei baulichen Veränderungen finden Sie unter [Bauliche Veränderungen nach § 20 WEG](#), zur Einordnung von PV als WEG-Maßnahme unter [Photovoltaik und Mieterstrom in der WEG](#).

PV-Haftpflicht: Deckungssumme, typische Klauseln, Aufpreis im Versicherungspaket

Die Standard-Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der GdWE schließt das Betriebsrisiko von Photovoltaikanlagen regelmäßig aus. Das ist kein Versehen, sondern eine bewusste Risikoseparierung, weil die Schadenstatistik bei PV-Anlagen eigene Charakteristika hat (Brand durch Lichtbogen, Statikversagen, Personenschäden durch Wechselrichter). Die GdWE braucht deshalb einen separaten Baustein: die Haftpflichtversicherung für Betreiber von Photovoltaikanlagen, kurz PV-Haftpflicht.

Mindestdeckungssumme. Marktstandard liegt aktuell bei pauschal 3 Mio. EUR für Personen- und Sachschäden. Für größere Anlagen ab 30 kWp oder bei exponierter Lage (Hochhaus, dichte Innenstadtbauung mit hohem Passantenaufkommen) empfehlen wir 5 Mio. EUR. Bei Anlagen über 100 kWp oder bei Pachtmodellen mit Einspeisung in das öffentliche Netz sind 10 Mio. EUR die belastbare Hausnummer. Die Deckungssumme sollte einheitlich für Personen- und Sachschäden gelten, eine Aufspaltung in 2 Mio. EUR Personen / 1 Mio. EUR Sach ist im Schweren Schadensfall zu knapp bemessen.

Typische Klauseln. Achten Sie auf folgende Einschlüsse: Schäden durch herabfallende Anlagenteile, Schäden durch elektrische Anlage einschließlich Lichtbogen, Folgeschäden am Gebäude (Rückwirkungsklausel), Mitversicherung des Errichters während der Bauphase, Mitversicherung von Wartungsfirmen, Verkehrssicherungspflicht für Wartungsarbeiten. Häufig sind außerdem Allmählichkeitsschäden (Schäden durch langsam einwirkende Einflüsse wie Korrosion) sowie Tätigkeitsschäden an bearbeiteten Gegenständen separat zu vereinbaren.

Aufpreis im Paket. Der jährliche Beitrag für eine PV-Haftpflicht liegt typischerweise zwischen 80 und 250 EUR pro Anlage, abhängig von kWp-Leistung, Deckungssumme und Selbstbeteiligung. Im Verhältnis zur Schadenhöhe eines einzigen Personenschadens (sechstellig aufwärts) ist das eine kalkulierbare Position. Viele Versicherer bieten die PV-Haftpflicht als Modul zur bestehenden Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht an, was Bei-

tragersparnis und einheitliche Schadenabwicklung bringt. Wer die PV-Haftpflicht separat bei einem anderen Versicherer abschließt, riskiert Auslegungstreit über die Zuordnung des Schadens.

Wichtig ist die Anpassung nach Erweiterung: Wird die Anlage aufgestockt (zusätzliche Module, neuer Wechselrichter, Batteriespeicher), ist dies dem Versicherer als Gefahrerhöhung nach VVG-Vorgaben anzuzeigen. Unterbleibt die Mitteilung, kann der Versicherer im Schadensfall ganz oder teilweise leistungsfrei sein. Die Verwaltung sollte deshalb jede bauliche Änderung an der PV-Anlage protokollieren und binnen zwei Wochen an den Versicherer melden.

Ertragsausfall und Anlagenversicherung: Modul-Diebstahl, Überspannung, Blitzschlag

Die Haftpflicht schützt vor Ansprüchen Dritter. Sie schützt nicht die Anlage selbst. Für Schäden an Modulen, Wechselrichter, Verkabelung und Speicher braucht es eine eigenständige Allgefahrendeckung, im Markt meist als Photovoltaik-Anlagenversicherung oder als Erweiterung der Gebäudeversicherung angeboten. Grundlage sind die Allgemeinen Bedingungen für die Photovoltaikversicherung, im Markt als AGLB 2024 oder vergleichbare Bedingungswerke vertrieben.

Versicherte Gefahren. Brand, Blitzschlag (direkt und indirekt), Überspannung, Sturm ab Windstärke 8, Hagel, Schneedruck, Diebstahl der Module, Vandalismus, Tierbiss (Marder an Verkabelung), Bedienungsfehler, Ungeschicklichkeit, Konstruktions- und Materialfehler nach Ablauf der Herstellergarantie. Die Allgefahrendeckung umfasst grundsätzlich alle nicht ausdrücklich ausgeschlossenen Risiken, was den Versicherungsschutz deutlich breiter macht als eine benannte Gefahrendeckung.

Anlagenwert-Berechnung. Die Versicherungssumme orientiert sich am Neuwert. Marktübliche Faustformel: 900 bis 1.400 EUR pro kWp installierter Leistung, inklusive Wechselrichter und Montagesystem. Bei einer 30-kWp-Anlage liegt der Neuwert damit bei 27.000 bis 42.000 EUR. Batteriespeicher werden separat erfasst, mit 600 bis 900 EUR pro kWh Speicherkapazität. Eine Unterversicherung führt nach VVG zur anteiligen Kürzung im Schadensfall, eine deutliche Überversicherung treibt nur den Beitrag, ohne Mehrleistung im Schadensfall.

Ertragsausfall. Fällt die Anlage nach einem versicherten Schaden für mehrere Wochen aus, entgeht der GdWE die Einspeisevergütung beziehungsweise der Erlös aus dem Mieterstrommodell. Diese Lücke schließt der Baustein Ertragsausfallversicherung. Marktüblich ist ein Tagessatz von 2,50 bis 4,00 EUR pro kWp installierter Leistung, also bei einer 30-kWp-Anlage zwischen 75 und 120 EUR pro Tag. Die Höchsthaftungszeit liegt typischer-

weise bei 6 bis 12 Monaten. Wir empfehlen 12 Monate als Standard, weil Lieferzeiten für Wechselrichter und Spezialmodule nach Großschadensereignissen wie regionalen Stürmlagen auf mehrere Monate steigen können.

Überspannungsschäden. Diese sind in der Praxis der häufigste PV-Schadenfall. Ein indirekter Blitzeinschlag in ein benachbartes Gebäude oder eine Stromleitung führt zu Spannungsspitzen, die Wechselrichter und Modulelektronik beschädigen. Ohne Überspannungseinschluss greift weder die Gebäudeversicherung der GdWE noch die Standard-PV-Versicherung. Die Schadenhöhe liegt typischerweise bei 3.000 bis 8.000 EUR (Wechselrichter-Tausch plus Ertragsausfall), bei Vollscha-den auch deutlich höher. Der Einschluss kostet wenige Euro pro Jahr und ist die wichtigste Einzelklausel im Bedingungs-werk.

Zur Abgrenzung zur klassischen Gebäudeversicherung lesen Sie [Wohngebäudeversicherung im Detail](#) und zur Gesamtsicht des Versicherungspakets [Versicherungspaket der GdWE](#).

Mieterstrom-Modelle und ihre Versicherungs-Implikationen

Mieterstrom verändert die Versicherungslogik substanziell. Sobald die GdWE oder ein Betreiber den erzeugten Strom nicht nur einspeist, sondern an Mieter im Objekt weiterverkauft, entstehen zusätzliche Haftungsrisiken: Stromqualität, Versorgungssicherheit, Abrechnungsfehler, Datenschutz bei Verbrauchsdaten.

Zusätzliche Haftpflichtrisiken. Wenn ein Wechselrichterausfall zu einem mehrtägigen Stromausfall in der Mieterversorgung führt, können Mieter den entstandenen Schaden (verdorbene Lebensmittel, Ausfall medizinischer Geräte) geltend machen. Diese Drittschäden sind in der reinen PV-Haftpflicht nicht zwingend mitversichert, weil der Mieter rechtlich nicht als unbeteiligter Dritter, sondern als Vertragspartner im Stromlieferverhältnis gilt. Wir empfehlen den ausdrücklichen Einschluss der Stromlieferung im Versicherungsvertrag, alternativ den Abschluss einer separaten Betriebshaftpflicht für das Mieterstrommodell mit mindestens 3 Mio. EUR Deckungssumme.

Vermögensschadenrisiko. Fehlerhafte Mieterstromabrechnungen können zu Rückforderungen, Rabattansprüchen oder kartellrechtlichen Verfahren führen. Die klassische Vermögensschadenhaftpflicht der Verwaltung deckt das, sofern Mieterstromabrechnung als Teil der Verwaltungstätigkeit eingeschlossen ist. Bei eigenständigen Betreibergesellschaften ist eine separate Vermögensschadenhaftpflicht für den Energievertrieb erforderlich.

Betreibermodell und Eigentum. Bei Pachtmodellen liegt das Eigentum an der Anlage beim Betreiber, das Versicherungsinteresse aber auch bei der GdWE (Dachhautschäden durch Montage, Brandfortleitung in das Gebäude). Wir empfehlen, im Pachtvertrag eine Mitversicherung der GdWE in der Betreiber-Haftpflicht zu vereinbaren, alternativ eine

Verzichtserklärung des Betreiber-Versicherers auf Regress gegen die GdWE. Ohne diese Regelung droht im Schadensfall ein Regressstreit zwischen Gebäudeversicherer der GdWE und Betreiberversicherer, der die Schadenregulierung um Monate verzögert.

§ 20 WEG nach der Reform. Die Reform 2020 und nachgelagerte Anpassungen haben Mieterstrom-Modelle in der GdWE deutlich erleichtert. Beschlussmehrheiten sind nach § 20 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit erreichbar, sofern die Maßnahme nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung führt. Die versicherungsrechtliche Begleitung bleibt aber Pflichtaufgabe der Verwaltung, weil eine beschlossene PV-Maßnahme ohne flankierende Versicherung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Take-aways

- Drittschäden durch herabfallende Module fallen unter § 836 BGB (Gebäudehalterhaftung); die Standard-Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht der GdWE schließt PV-Risiken regelmäßig aus und braucht einen separaten Baustein.
- Klären Sie die Eigentumsfrage vor der Versicherung: Anbau der GdWE, Sondereigentum oder Pachtmodell ergeben drei unterschiedliche Versicherungspflichten und Beschlusslagen.
- Mindestdeckung PV-Haftpflicht: 3 Mio. EUR Standard, 5 Mio. EUR bei exponierten Lagen, 10 Mio. EUR ab 100 kWp oder bei Mieterstrom mit Netzeinspeisung.
- Anlagenversicherung über AGIB 2024 oder vergleichbares Bedingungswerk; Versicherungssumme 900 bis 1.400 EUR pro kWp, Ertragsausfall mit 2,50 bis 4,00 EUR pro kWp und Tag bei 12 Monaten Höchsthaftungszeit.
- Überspannungseinschluss ist der wichtigste Einzelbaustein, weil indirekte Blitzschäden den häufigsten PV-Schadenfall darstellen.
- Bei Mieterstrom: Stromlieferung im Bedingungswerk explizit einschließen, sonst entstehen Deckungslücken gegenüber Mietern als Vertragspartnern.
- Bei Pachtmodellen: Mitversicherung der GdWE in der Betreiber-Haftpflicht oder Regressverzicht vertraglich fixieren, jährlichen Versicherungsnachweis einholen.
- Gefahrerhöhungen (Aufstockung, Speicher-Nachrüstung) binnen zwei Wochen an den Versicherer melden, sonst Leistungsfreiheit nach VVG.

Fragen zur PV-Haftpflicht und Anlagenversicherung? Erreichbar unter info@immogenio.de.