

VERSICHERUNG

Wohngebäudeversicherung im Detail: Selbstbehalte, Unterversicherungs-Verzicht und die Konsens-Klausel

Welche Klauseln in der Wohngebäudeversicherung
entscheiden: Selbstbehalte, gleitender Neuwert,
Unterversicherungs-Verzicht

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

4. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- | | |
|----|---|
| 01 | 1. Gefahren der Wohngebäudeversicherung: Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Elementar |
| 02 | 2. Versicherungswert: gleitender Neuwert (1914er Wert $\times$ Index) |
| 03 | 3. Unterversicherungs-Verzicht – was die Klausel praktisch leistet |
| 04 | 4. Selbstbehalte und Maximalentschädigungen |
| 05 | 5. Konsens-Klausel für die GdWE: Vorteile im Schadenfall |
| 06 | Take-aways |

AM SONNTAGMORGEN NACH EINEM ORKANARTIGEN STURM MELDET SICH DER BEIRAT EINER 24-PARTEIEN-GdWE. Drei Dachflächenfenster sind herausgerissen, das Flachdach des Anbaus hat Wasser bis ins Treppenhaus gelassen, und die Trocknungsfirma steht bereits vor der Tür. Sie melden den Schaden zügig an den Wohngebäudeversicherer und rechnen mit einer Regulierung von knapp 48.000 Euro. Vier Wochen später kommt die Abrechnung: 1.000 Euro Selbstbehalt für Sturm/Hagel, weitere 6.200 Euro Abzug wegen Unterversicherung, weil der Versicherungswert 1914 seit der letzten Dachsanierung nicht angepasst wurde. Die GdWE zahlt am Ende rund 7.200 Euro aus eigener Tasche, obwohl sie sich versichert geglaubt hat.

Genau hier entscheidet sich die Qualität einer Wohngebäudeversicherung: Nicht im Antrag, sondern in den Klauseln. Die im Beispiel angesprochenen Hebel – Selbstbehalt, gleitender Neuwert, Unterversicherungs-Verzicht, Elementar-Erweiterung und die Konsens-Klausel zugunsten der GdWE – bestimmen, ob ein Schaden nach AVB Wohngebäude (VGB 2024) sauber durchläuft oder ob die Verwaltung im Nachgang mühselig nachverhandeln muss. Dieser Artikel ordnet die wichtigsten Klauseln entlang der Praxis ein und benennt die §§ aus VVG und WEG, die im Streitfall greifen.

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

Die verbundene Wohngebäudeversicherung deckt klassischerweise vier Gefahrenkomplexe ab, die in den AVB Wohngebäude (VGB 2024) je eigene Bedingungswerke haben:

- **Feuer:** Brand, Blitzschlag, Überspannungsschäden durch Blitz, Explosion, Verpuffung, Implosion, Anprall und Absturz eines Luftfahrzeugs sowie Sengschäden (letztere oft als Erweiterung). Klassisches Beispiel: Eine umgekippte Kerze entzündet die Gardine und greift auf das Parkett über.
- **Leitungswasser:** Bestimmungswidriger Wasseraustritt aus Zu- und Ableitungen sowie Bruchschäden an Rohren. Wichtig: Schäden durch undichte Silikonfugen sind nach BGH-Rechtsprechung (Urteil aus 2021) grundsätzlich nicht mitversichert. Viele moderne Tarife haben dafür eine separate Klausel ergänzt – Sie sollten beim Vertragsabschluss explizit darauf bestehen.
- **Sturm und Hagel:** Sturm ab Windstärke 8 Beaufort und Hagel als Eis-Niederschlag. Folgeschäden (Regeneintritt nach Sturmschaden am Dach, Nässeschäden) sind in der Regel mitversichert, sofern der Erstschaden eindeutig dem Sturm zuzuordnen ist.
- **Elementar:** Überschwemmung, Rückstau, Erdsenkung, Erdbeben, Lawine, Vulkanausbruch, Schneedruck, Lawine, Vulkanausbruch, Erdbeben. Elementarschäden sind nicht automatisch eingeschlossen, sondern müssen aktiv hinzugebucht werden. Versicherer arbeiten mit Zonenmodellen (ZÜRS-Geo, Zonen 1 bis 4); in Zone 4 (Hochrisiko) gelten regelmäßig erhöhte Selbstbehalte, häufig 10.000 Euro pro Schadenfall.

Welche Gefahren in welcher Tiefe versichert werden, müssen die Eigentümer per Beschluss festlegen, denn § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG verlangt eine „angemessene Versicherung“ – was angemessen ist, definiert das Gesetz nicht. Eine GdWE in einer Lage mit historisch dokumentierten Starkregenereignissen kommt an einer Elementar-Erweiterung kaum vorbei, sonst droht im Schadenfall der Vorwurf der nicht ordnungsgemäßen Verwaltung. Welche Bausteine zum Versicherungspaket der GdWE gehören, ist in der Beschlussvorlage genauso zu dokumentieren wie die Auswahl des Versicherers.

2. Versicherungswert: gleitender Neuwert (1914er Wert × Index)

Die Wohngebäudeversicherung wird in Deutschland fast ausnahmslos auf Basis des **gleitenden Neuwerts** abgeschlossen. Das Konstrukt funktioniert so:

1. Bei Vertragsabschluss wird der **Versicherungswert 1914** ermittelt – das ist der fiktive Neubauwert des Gebäudes in Goldmark zum Stichtag 1914. Für ein typisches Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten liegt dieser Wert je nach Bauweise, Ausstattung und Wohnfläche im Bereich von 18.000 bis 22.000 Mark (Stand 2026; Holzbau und einfache Ausstattung niedriger, Stahlbeton mit Tiefgarage und hochwertiger Ausstattung höher).
2. Jährlich veröffentlicht der GDV einen **Baupreisindex**, der die Steigerung der Baupreise seit 1914 abbildet. Multipliziert mit dem 1914er Wert ergibt sich die aktuelle **Versicherungssumme** in Euro.
3. Im Schadenfall zahlt der Versicherer die tatsächlichen Wiederherstellungskosten zum Zeitpunkt des Schadens – gedeckelt durch die aktuelle Versicherungssumme.

Der entscheidende Vorteil: Sie müssen die Versicherungssumme nicht jedes Jahr manuell anpassen. Baukostensteigerungen werden automatisch über den Index nachgeführt. Der entscheidende Stolperstein: Der 1914er Wert muss **korrekt** ermittelt sein. Liegt er zu niedrig – etwa weil ein Dachgeschossausbau, eine Aufstockung, eine Wärmedämmung oder eine PV-Anlage nicht nachgemeldet wurden – entsteht eine Unterversicherung. Genau das ist im Eingangsszenario passiert.

Praktisch bedeutet das für die Verwaltung: Nach jeder baulichen Maßnahme, die den Gebäudewert erhöht, muss eine Anzeige beim Versicherer erfolgen. § 23 VVG verpflichtet den Versicherungsnehmer zur Mitteilung von Gefahrerhöhungen – und Wertsteigerungen wirken im Effekt wie eine Gefahrerhöhung der Versicherungssumme. Unterbleibt die Anzeige, droht im Schadenfall eine Kürzung. Eine saubere Praxis ist es, den 1914er Wert bei der jährlichen Beiratssitzung gemeinsam mit dem Versicherungsmakler zu prüfen, gerade nach Modernisierungen nach § 80 GEG (Energieausweis aktualisieren) und Wärmedämmverbundsystemen.

3. Unterversicherungs-Verzicht — was die Klausel praktisch leistet

§ 75 VVG regelt die Unterversicherung: Liegt die Versicherungssumme unter dem Versicherungswert zum Schadenzeitpunkt, kürzt der Versicherer im Verhältnis der beiden Werte. Bei einer Unterdeckung von 20 Prozent kürzt der Versicherer also auch eine vollständige Schadenforderung um 20 Prozent — selbst bei einem kleinen Leitungswasserschaden von 8.000 Euro.

Die **Unterversicherungs-Verzicht-Klausel** schließt diese Kürzung aus. Sie funktioniert in der gleitenden Neuwertversicherung über zwei Mechanismen:

- Der Versicherer akzeptiert den vom Sachverständigen oder vom Versicherungsmakler ermittelten 1914er Wert als verbindliche Grundlage.
- Im Gegenzug verzichtet der Versicherer im Schadenfall auf die Einrede der Unterversicherung — unabhängig davon, ob der tatsächliche Wert höher liegt.

Die Klausel ist Standard bei seriösen Tarifen, aber **nicht garantiert**. Sie sollten in jedem Angebotsvergleich explizit prüfen, ob ein Unterversicherungs-Verzicht enthalten ist und an welche Voraussetzungen er gekoppelt ist. Häufige Bedingungen:

- Der 1914er Wert wurde durch einen Sachverständigen oder Makler ermittelt — nicht durch den Eigentümer geschätzt.
- Es wurde ein Fragebogen zu Wohnfläche, Bauart, Ausstattung, Sondereinbauten und Anzahl der Geschosse wahrheitsgemäß beantwortet.
- Wertsteigernde Maßnahmen werden nachgemeldet.

Wenn der Verwalter im Antrag falsche Angaben macht — etwa die Wohnfläche zu niedrig angibt oder einen Dachausbau verschweigt — kann der Versicherer trotz Unterversicherungs-Verzicht-Klausel kürzen. Hintergrund: Vorvertragliche Anzeigepflichtverletzungen (§ 19 VVG) heben den Verzicht aus. Aus Haftungsgründen sollte der Verwalter den Antrag immer **gemeinsam mit dem Versicherungsmakler** ausfüllen und die Angaben dokumentieren. Werden Schäden über die [GDV-BiPro-Schadensmeldung](#) digital gemeldet, prüft der Versicherer die Plausibilität der hinterlegten Stammdaten ohnehin nochmal automatisiert.

4. Selbstbehalte und Maximalentschädigungen

Versicherer arbeiten zunehmend mit **Selbstbehalten**, um Bagatellschäden zu reduzieren und die Schadenquote zu steuern. In der Wohngebäudeversicherung sind heute typische Bandbreiten:

- **Standard-Selbstbehalt** (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel): 250 bis 1.500 Euro pro Schadenfall, je nach Tarif und Vorschadenverlauf.
- **Elementar-Selbstbehalt Zone 1 bis 3:** häufig 500 bis 2.500 Euro.
- **Elementar-Selbstbehalt Zone 4** (Hochrisikolagen, etwa Hochwasser): regelmäßig 10.000 Euro pro Schadenfall, in Einzelfällen auch 10 Prozent der Schadenhöhe mit Mindest- und Höchstgrenze.
- **Sonderselbstbehalt für grobe Fahrlässigkeit:** Manche Tarife verzichten nach § 81 Abs. 2 VVG auf die Kürzung wegen grober Fahrlässigkeit; andere kürzen entsprechend der Schwere des Verschuldens — etwa bei einer offen gelassenen Spülmaschine über das Wochenende.

Der Selbstbehalt ist **kein Schaden des einzelnen Eigentümers**, auch wenn er aus einem Schaden im Sondereigentum resultiert. Nach BGH-Urteil aus dem Jahr 2022 gilt für den Selbstbehalt die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG — also nach Miteigentumsanteilen, soweit die Eigentümer nicht durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG einen abweichenden Schlüssel festgelegt haben. In der Praxis bedeutet das: Bei einem Leitungswasserschaden in Wohnung 3 trägt nicht der Eigentümer von Wohnung 3 allein die 500 Euro Selbstbehalt, sondern die gesamte GdWE im Verhältnis der MEA.

Daneben gibt es **Maximalentschädigungen** für einzelne Bausteine:

- **Mietausfall/Mietwert:** meist 12, 24 oder 36 Monate, gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- **Aufräumungs- und Abbruchkosten:** in der Regel 5 bis 10 Prozent der Versicherungssumme als Pauschalbetrag.
- **Dekontaminations- und Entsorgungskosten:** gesonderter Sublimit, oft 100.000 bis 500.000 Euro.
- **Mehrkosten infolge behördlicher Wiederherstellungsbeschränkungen** (etwa Auflagen aus Denkmalschutz oder GEG): häufig 10 Prozent der Versicherungssumme.

Wer die Sublimits nicht kennt, erlebt im Großschadenfall böse Überraschungen. Eine sorgfältige Beratung durch einen auf Immobilien spezialisierten Versicherungsmakler ist auch deshalb für die Verwaltung nahezu Pflicht — und im Zweifel die einzige Absicherung gegen den Vorwurf, die Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung und die Pflicht zur Beschaffung einer angemessenen Versicherung verletzt zu haben.

5. Konsens-Klausel für die GdWE: Vorteile im Schadenfall

Die **Konsens-Klausel** (auch Sonder-Eigentums-Klausel oder Aufteilungs-Klausel genannt) ist eine Vereinbarung zwischen GdWE und Versicherer für den typischen WEG-Konflikt: Ein Schaden tritt im Sondereigentum auf — etwa ein Leitungswasserschaden aus einer de-

fekten Spülmaschine — und betrifft auch das Gemeinschaftseigentum (Estrich, Wände, Decke). Ohne Konsens-Klausel beginnt nun ein Verschiebeparkplatz:

- Der Versicherer prüft, ob der Eigentümer der Spülmaschine grob fahrlässig gehandelt hat (§ 81 VVG) und kürzt gegebenenfalls.
- Der Versicherer nimmt im Wege des Regresses den Verursacher in Anspruch.
- Die GdWE bleibt formal Versicherungsnehmerin, der einzelne Eigentümer ist Mitversicherer — Streit über die Auszahlung ist programmiert.

Die Konsens-Klausel löst das auf, indem sie zwei Dinge regelt:

1. **Verzicht auf Regress** gegen den Eigentümer (sofern keine grob fahrlässige oder vorsätzliche Schadensherbeiführung vorliegt). Das verhindert, dass der Eigentümer nach der Regulierung des Schadens am Gemeinschaftseigentum vom Versicherer auf Erstattung in Anspruch genommen wird.
2. **Verzicht auf die Trennung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum im Regulierungsweg**: Der Versicherer reguliert den Gesamtschaden, ohne dass die Verwaltung jede Wand und jeden Bodenbelag rechtlich zuordnen muss.

Für die Hausverwaltung ist das Gold wert. Sie können die Regulierung als einen Vorgang abwickeln, ohne dass jeder betroffene Eigentümer parallel einen eigenen Schadenfall eröffnet. Im Idealfall ergänzt die Klausel den schon erwähnten Unterversicherungs-Verzicht und schließt eine Lücke, die sonst gerade bei älteren GdWE mit gemischter Bewohner- und Eigentümerstruktur regelmäßig zu Streitfällen führt. Übrigens: Auch ein Vorgehen über die Notgeschäftsführung nach § 27 WEG — etwa die sofortige Beauftragung einer Trocknungsfirma am Wochenende — wird durch die Konsens-Klausel rechtssicherer, weil die Kostentragung gegenüber dem Versicherer geklärt ist.

Take-aways

- **Gefahren**: Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Elementar sind die vier Säulen der Wohngebäudeversicherung. Elementar muss aktiv hinzugebucht werden, in ZÜRS-Zone 4 mit hohem Selbstbehalt (oft 10.000 Euro).
- **Gleitender Neuwert**: 1914er Wert × GDV-Baupreisindex. 2026 liegt der 1914er Wert für typische Mehrfamilienhäuser bei ca. 18.000-22.000 Mark. Nach Modernisierungen sofort nachmelden, sonst droht Unterversicherung nach § 75 VVG.
- **Unterversicherungs-Verzicht**: Standard-Klausel, aber an wahrheitsgemäße Angaben im Antrag (§ 19 VVG) gekoppelt. Antrag immer mit Makler ausfüllen, sonst verfällt der Verzicht im Schadenfall.
- **Selbstbehalte**: 250-1.500 Euro Standard, 10.000 Euro Elementar in Zone 4. Selbstbehalt wird nach BGH-Urteil (2022) nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG verteilt — also über alle

Miteigentumsanteile, nicht beim Verursacher.

- **Sublimits:** Mietausfall (12-36 Monate), Aufräumungskosten (5-10 Prozent), Dekontamination (Sublimit) und Mehrkosten durch behördliche Auflagen – alle Bausteine im Tarif explizit prüfen.
- **Konsens-Klausel:** Verzicht auf Regress gegen Sondereigentümer und auf die strikte Trennung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Regulierungsweg. Spart in der Praxis Wochen der Abwicklung und vermeidet Streit zwischen GdWE und einzelnen Eigentümern.
- **Grobe Fahrlässigkeit:** § 81 Abs. 2 VVG erlaubt dem Versicherer Kürzungen entsprechend der Verschuldensschwere. Tarife mit Verzicht auf diese Einrede sind teurer, aber im Schadenfall die deutlich entspanntere Wahl.
- **AVB Wohngebäude (VGB 2024):** Die Versicherungsbedingungen sind nicht gesetzlich genormt. Vergleichen Sie nicht nur Prämien, sondern die ausformulierten Klauseln zu Sublimits, Verzichtserklärungen und Ausschlüssen.

Fragen zur Wohngebäudeversicherung und ihren Klauseln? Erreichbar unter kontakt@immoGenio.de.