

Positionspapier zur Elementarschadenpflichtversicherung

08.04.2026

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum fordert einen flächendeckenden Versicherungsschutz gegen Elementarschäden, der die Besonderheiten der Wohnungseigentümer:innen berücksichtigt. Die Beiträge müssen im Rahmen der Vermietung weiterhin vollumfänglich umgelegt werden können.



Einleitung

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag vom Mai 2025 Änderungen bei der Elementarschadenabsicherung von Immobilien angekündigt. Mit diesem Papier bezieht Wohnen im Eigentum (WiE) gegenüber der AG WV Projektgruppe Elementarschadenpflichtversicherung aus Sicht privater Immobilieneigentümer:innen, insbesondere von Wohnungseigentümer:innen sowie von Vermietenden Position.

In Deutschland gibt es laut Zensus aktuell 9.277.939 Eigentumswohnungen im Sinne einer Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz, die also im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE) organisiert sind. Das entspricht rund 21,5 Prozent aller Wohnungen. Mehr als 16 Millionen Wohnungen gehören laut Institut der deutschen Wirtschaft Kleinvermieter:innen, was 64,4 Prozent des Mietwohnungsbestands entspricht.

Positionen von WiE

- **Angebotspflicht für Versicherer:** Jede Eigentümer:in, ob Haus- oder Wohnungseigentümer:in, soll die Möglichkeit erhalten, ihr Eigentum gegen Elementarrisiken zu einem angemessenen Beitrag absichern zu können.
- **Opt-Out-Modell in einer GdWE:** Eine Abwahl sollte nur mit allstimmigem Beschlussquorum, mindestens aber mit doppelt qualifizierter Mehrheit erfolgen dürfen.
- **Abschluss einer Elementarschadenversicherung sollte als Teil ordnungsmäßiger Verwaltung** in § 19 II Nr.3. Wohnungseigentumsgesetz integriert werden.
- **Vollumfängliche Umlagemöglichkeit** der Beiträge zur Elementarschadenversicherung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung **auf Mietende**
- Definition des Mindestversicherungsschutzes im Versicherungsvertragsgesetz (VVG)
- Versicherungsschutz bei **allen Wasserschäden**, also bei Überschwemmung aufgrund von Hochwasser, Starkregen, aufsteigendem Grundwasser und Sturzflut
- **Staatliche Präventionsmaßnahmen** durch Anpassungen im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht sowie effektiven Hochwasserschutz und deren konsequente Umsetzung
- **Staatliche Förderung individueller Präventionsmaßnahmen** an den Gebäuden zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Die Forderungen im Einzelnen

Angebotspflicht als Alternative zur Pflichtversicherung

Eine sogenannte Angebotspflicht, bei dem keine Versicherungspflicht der Eigentümer:innen selbst besteht, sondern Versicherer allen Immobilieneigentümer:innen ein Angebot für eine Elementarschadenversicherung machen müssen, hält WiE für eine denkbare Alternative zur Pflichtversicherung. Auf diesem Weg würden leerstehende oder wirtschaftlich wertlose Gebäude automatisch einer kostspieligen Pflichtversicherung entgehen, was wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Opt-Out-Lösung – die Besonderheiten der Wohnungsgeigentümer:innen bedenken

Laut Koalitionsvertrag soll in dem Zusammenhang ein sogenanntes Opt-Out-Modell geprüft werden. Hierbei müssen die Besonderheiten des Wohnungseigentums mitgedacht werden. Denn die Situation in Wohnungseigentümergeinschaften ist nicht mit der Situation einer Alleineigentümer:in vergleichbar.

Während jede Hauseigentümer:in eigenverantwortlich über den Versicherungsstatus entscheiden kann, ist dies für Wohnungseigentümer:innen nicht möglich. Keine Wohnungseigentümer:in kann ihre Eigentumswohnung alleine versichern, da sich die Elementarschadenversicherung immer auf das ganze Gebäude und damit auf sowohl auf Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum bezieht. Deshalb muss die GdWE darüber mit einfacher Mehrheit beschließen.

Da es sich bei der Absicherung der Immobilie gegen existenzielle Schäden um eine Entscheidung mit großer finanzieller Tragweite handelt, sollte es nicht möglich sein, dass die GdWE mit einfacher Mehrheit ein Opt-Out beschließen kann. Vielmehr sollte als Beschluss-Quorum für die Abwahl der Elementarschadenversicherung Allstimmigkeit festgelegt werden. Das bedeutet: Ein Angebot zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung für die GdWE könnte nur dann abgewählt werden, wenn ausnahmslos alle Wohnungseigentümer:innen einer GdWE damit einverstanden sind. Andernfalls würde man den Eigentümer:innen, die ihren Teil des Gemeinschaftseigentums gegen Elementarschäden mit einer Versicherung absichern möchte, die Entscheidungsfreiheit nehmen. Jede Wohnungseigentümer:in sollte bei dieser Frage den Hauseigentümer:innen gleichgestellt sein, um das Eigentum vor zum Teil existenzbedrohenden Elementarschäden absichern zu können.

Zumindest aber sollte die doppelt qualifizierte Mehrheit als Quorum für die Abwahl der Elementarschadenversicherung festgelegt werden.

Klarstellung im Wohnungseigentumsgesetz: Abschluss einer Elementarschadenversicherung sollte Teil ordnungsmäßiger Verwaltung sein

§ 19 II Nr. 3 Wohnungseigentumsgesetz muss erweitert werden. Die Vorschrift konkretisiert den Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung. Dazu gehört demnach auch „insbesondere die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht“. Hier muss klargestellt werden, dass auch der Abschluss einer Elementarschadenversicherung Teil einer angemessenen Versicherung ist.

Umlagefähigkeit erhalten

Auch wenn die Arbeitsgruppe den Aspekt der Umlagefähigkeit losgelöst von der Frage der Elementarschadenversicherung betrachten möchte, beziehen wir dazu Stellung. Wir meinen, dass diese Frage untrennbar mit der Frage, wie erfolgreich die Umsetzung einer flächendeckenden Elementarschadenabsicherung sein wird, verbunden ist.

Bisher ist es möglich, dass Vermieter:innen die Kosten für die Elementarversicherung – ebenso wie die Kosten der allgemeinen Gebäudeversicherung – im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter:innen umlegen. WiE fordert, dass dies auch weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt.

Dass Mieter:innen dadurch mit Versicherungskosten belastet werden, ist sachlich gerechtfertigt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Absicherung durch eine Elementarschadenversicherung gewährleistet, dass Schäden schnell beseitigt und Wohnungen zügig wieder nutzbar werden. Dies schützt nicht nur die Immobilieneigentümer:innen, sondern insbesondere auch die Mieter:innen. Gleichzeitig werden mietrechtliche Konflikte vermieden und die Nutzung des Wohnraums nachhaltig gesichert.

Mieter:innen profitieren dabei in besonderem Maße von einer kombinierten Gebäude- und Elementarschadenversicherung, insbesondere in Fällen, in denen Schäden durch Fahrlässigkeit verursacht werden. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verdeutlicht, dass die Gebäudeversicherung bereits heute eine unmittelbare Schutzwirkung zugunsten der Mieter:innen entfaltet. Dies ist bei Überlegungen zur Verbindung von Gebäude- und Elementarschadenversicherung unbedingt zu berücksichtigen. Verursacht eine Mieter:in beispielsweise fahrlässig einen Brand oder einen Leitungswasserschaden, ist die Vermieter:in regelmäßig verpflichtet, vorrangig seine Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen (BeckOK BGB, § 538 Rn. 11). Die Mieter:in wird dadurch in der Regel vor einer direkten Inanspruchnahme auf Schadensersatz geschützt. Gleichzeitig bleibt ihr das Recht zur Mietminderung erhalten.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass Mieter:innen bereits heute erheblich von der Gebäudeversicherung profitieren – und zwar gerade deshalb, weil sie über die Betriebskosten

an der Versicherungsprämie beteiligt sind. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach bei fahrlässig verursachten Schäden am Mietobjekt regelmäßig vorrangig die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen ist (BGH, Urteil vom 8.11.2000 – IV ZR 298/99; BGH, Urteil vom 3.11.2004 – VIII ZR 28/04; BGH, Urteil vom 19.11.2014 – VIII ZR 191/13).

Ohne diese versicherungsrechtliche Einbindung bestünde für Vermieter:innen grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch gegen die Mieter:innen, insbesondere bei fahrlässiger Schadensverursachung, beziehungsweise gegen deren Haftpflichtversicherung. Es ist daher ausdrücklich davor zu warnen, diese Systematik infrage zu stellen. Vor diesem Hintergrund wäre es widersprüchlich, einerseits den Versicherungsschutz auszuweiten, andererseits jedoch die Umlagefähigkeit auszuschließen. Eine solche Regelung würde dazu führen, dass Vermieter:innen verpflichtet würden, Risiken zu tragen, die funktional dem Schutz der Mieter:innen dienen.

Zudem würden die Kosten bei einem Ausschluss der Umlagefähigkeit nicht entfallen, sondern zwangsläufig in die Kalkulation der Nettokaltmiete einfließen. Dies hätte nachteilige Folgen: Die Kosten würden für Mieter:innen weniger transparent und schlechter nachvollziehbar, da sie nicht mehr gesondert ausgewiesen würden. Statt einer verursachungsgerechten Verteilung käme es zu pauschalen Mietzuschlägen sowie zu höheren Einstiegsmieten bei Neuvermietungen.

Im Ergebnis würde die Abschaffung der Umlagefähigkeit daher nicht zu einer Entlastung der Mieter:innen führen, sondern vielmehr zu einer weniger transparenten und weniger gerechten Kostenverteilung. Gerade bei verbundenen Versicherungen ist zudem eine trennscharfe Zuordnung der Kosten ohnehin kaum möglich.

Definition des Mindestversicherungsschutzes im Versicherungsvertragsgesetz (VVG)

Um sicherzustellen, dass alle Elementarschadenversicherungen den gleichen Umfang haben, sollte der Versicherungsumfang im Versicherungsvertragsgesetz (VVG) definiert werden. Zumindest der Mindestversicherungsschutz sollte dort definiert werden, um für alle Eigentümer:innen Transparenz zu schaffen.

Bei der Ausgestaltung der Versicherungspflicht sollten die Versicherungsbedingungen so formuliert werden, dass alle Immobilieneigentümer:innen diese verstehen. Zudem müssen die Versicherungsbeiträge für alle Immobilieneigentümer:innen bezahlbar bleiben.

Versicherungsschutz: Wasserschäden verschiedener Ursache einbeziehen

Unsere Umfrage unter Wohnungseigentümer:innen aus dem Jahr 2024 hat gezeigt, dass es immer wieder Unklarheiten gibt, welche Schäden genau von der Elementarschadenversicherung umfasst sind. Häufig werden Schäden, die durch aufsteigendes

Grundwasser entstanden sind, nicht von der Versicherung gedeckt. Für Versicherungsnehmer:innen ist kaum nachvollziehbar, warum die eine Schadensursache versichert ist und die andere nicht, wenn das Ergebnis, nämlich Wasser im Gebäude, identisch ist. Zudem ist es für Immobilieneigentümer:innen häufig unmöglich, die Ursache des Schadens zu beweisen.

WiE fordert daher, dass die Elementarschadenversicherung bei allen Wasserschäden den Schaden reguliert – unabhängig davon, ob die Überschwemmung durch Hochwasser, Starkregen, aufsteigendes Grundwasser oder eine Sturzflut verursacht wurde.

Die Frage, welche Ursache zum Wasserschaden geführt hat und ob ein versichertes Risiko vorliegt, wäre damit obsolet. Die Abwicklung würde dadurch beschleunigt und die Gerichte entlastet.

Staatliche Schadensprävention

Wohnen im Eigentum fordert strengere Regelungen zur Schadensprävention im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Es sollte sichergestellt werden, dass in Risikogebieten nicht oder nur unter strengen Auflagen gebaut werden darf und diese Regelungen konsequent umgesetzt werden. Zudem müssen Maßnahmen zum Hochwasserschutz weiter ausgebaut werden.

Individuelle Schadensprävention

Neben öffentlicher Schadensprävention fordert WiE, die individuelle Schadensprävention durch die jeweiligen Immobilieneigentümer:innen zu fördern. Eigentümer:innen kennen ihr Objekt gut und wissen, wo es sinnvoll ist, mit technischen und baulichen Maßnahmen vor Elementargefahren zu schützen.

Wohnen im Eigentum fordert, dass der Staat mehr Anreize zur Förderung von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen setzen sollte – denn jeder verhinderte Schadensfall durch Prävention entlastet die Gemeinschaft der Versicherten. Zudem werden seltener Notfall-Hilfen durch den Staat notwendig.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Dr. Sandra von Möller

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Dr. Sandra von Möller

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: 08.04.2026