



JOHANNSEN
Rechtsanwälte



JOHANNSEN
Rechtsanwälte

Besonderheiten der Regulierung von Gebäudeschäden bei der WEG

Daniel Burek-Welke
Rechtsanwalt

SpreeForum SACHSCHADEN 2026
Berlin
13./14.10.2026

Über mich

- Ausbildung zum Bankkaufmann
- Studium und Referendariat in Berlin
- Tätigkeit in der Rechtsabteilung eines SHU-Versicherers
- seit 2020 Rechtsanwalt bei
Johannsen Rechtsanwälte PartG mbB
im Team Sach-Schadenregulierung

Daniel Burek-Welke





Agenda

- WEG?
 - Was ist das eigentlich?
 - Begriffe
 - Akteur:innen
 - als Versicherungsnehmerin?

- Schadenfall in der WEG
 - Wer bekommt etwas vom Versicherer?

- Leistungsfreiheit in der WEG
 - Sitzen alle im selben Boot?



JOHANNSEN
Rechtsanwälte

WEG

Was ist eigentlich WEG?

Wohnungseigentümergeinschaft

- i.d.R. Häuser mit mehreren Einheiten
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum (wenn kein Wohnzweck)
- Entstehung durch
 - ideelle Teilung des Gebäudes (Teilungserklärung) durch den:die bisherige:n Eigentümer:innen
 - Einrichtung des Wohnungs-/Teilungsgrundbuch aufgrund
- Gesamthandsgemeinschaft

Wohnungseigentumsgesetz

- *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*
- Inkrafttreten 20.03.1951
- Letztes (großes) Update 01.12.2020
- Bildet das rechtliche Grundgerüst für die Wohnungseigentümergeinschaft

Begriffe der WEG

- Sondereigentum
 - Formen:
 1. Wohnungseigentum → Eigentum an Räumen die zu Wohnzwecken dienen
 2. Teileigentum → Eigentum an Räumen die nicht zu Wohnzwecken dienen
 - definiert als ein räumlich abgeschlossener Bereich im Gebäude
 - Verbunden mit einem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum
 - auch Stellplatz möglich
 - ist Eigentum im Sinne von § 903 BGB
- Gemeinschaftseigentum
 - alles was nicht Sondereigentum ist, und
 - Teile des Gebäudes, die für Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie
 - Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen
- Zuordnung erfolgt in der Teilungserklärung

Akteur:innen der WEG

- Sondereigentümer:innen
 - Eigentümer:in eines Sondereigentums (Eintragung im Wohnung-/Teileigentumsgrundbuch)
 - Haftet für Gemeinschaftsverbindlichkeiten entsprechend seines Eigentumsanteil
- Verwalter:in
 - Gesetzliche:r Vertreter:in der Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG)
 - beschränkte Verfügungsmacht bei Grundstückskauf- und Darlehensverträgen
 - WEG ohne Verwalter:in wird durch alle Sondereigentümer:innen gemeinsam vertreten
- Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 WEG)
 - Beschlussfassendes Gremium der WEG
- Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)
 - Unterstützung und Überwachung des:der Verwalter:in



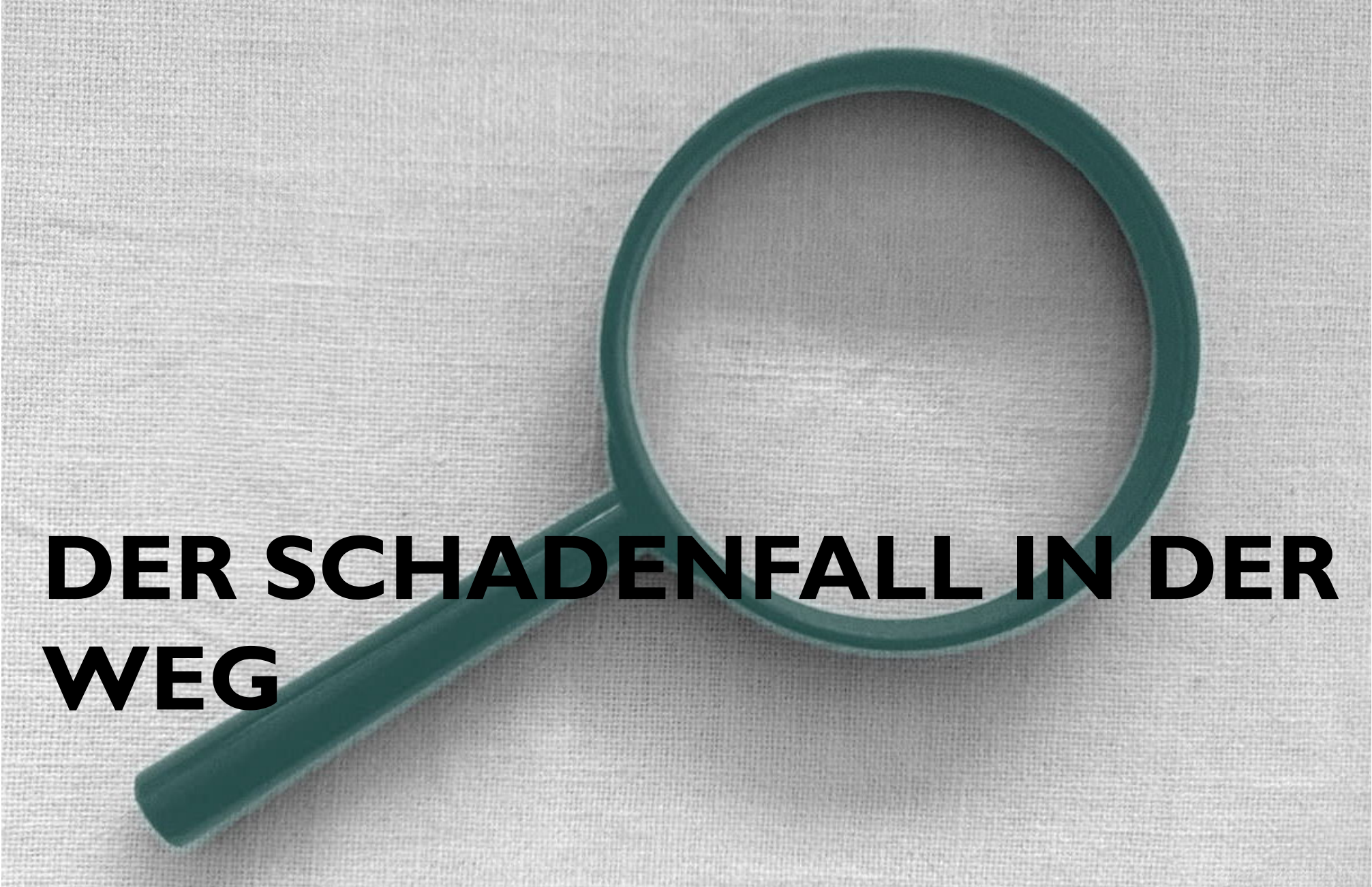
WEG als Versicherungsnehmerin?

- WEG kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen
 - Änderung durch Gesetzesänderung 01.07.2007 (§ 10 Abs. 1 WEG a.F, jetzt: § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG n.F.)
 - Kann seitdem unmissverständlich Versicherungsnehmerin sein
- Auftretende Formen von Versicherungsnehmer:innen bei Verträgen für WEG

Benannte:r Versicherungsnehmer:in	WEG?
WEG X vertr.d .Verwaltung Y	ist Versicherungsnehmer
Verwaltung Y (Sammelvertrag)	ist versicherte Person
Verwaltung Y (Einzelvertrag)	ist versicherte Person
Verwaltung Y für WEG X	ist versicherte Person
Sven Sondereigentümer WEG X	Unklar i.d.R. versicherte Person



JOHANNSEN
Rechtsanwälte



DER SCHADENFALL IN DER WEG



JOHANNSEN

Rechtsanwälte



Bildquelle: <https://www.zeit.de/news/2026-03/11/balkonbrand-in-mehrfamilienhaus-sechs-verletzte>
© Björn Stach/EHL Media/dpa



Schadenfall in der WEG – Anspruchsberechtigte – gesetzliche Lage

- Versicherungsvertrag der WEG ist regelmäßig – auch – eine Versicherung für fremde Rechnung
- WEG ist immer Versicherte hinsichtlich des Gemeinschaftseigentum und idealerweise auch Versicherungsnehmerin
- Sondereigentümer:innen sind regelmäßig Versicherte hinsichtlich ihres Sondereigentums



Schadenfall in der WEG – Anspruchsberechtigte – gesetzliche Lage

§ 44 VVG - Rechte des Versicherten

- (1) ¹Bei der Versicherung für fremde Rechnung stehen die Rechte aus dem Versicherungsvertrag dem Versicherten zu.
²Die Übermittlung des Versicherungsscheins kann jedoch nur der Versicherungsnehmer verlangen.
- (2) Der Versicherte kann ohne Zustimmung des Versicherungsnehmers nur dann über seine Rechte verfügen und diese Rechte gerichtlich geltend machen, wenn er im Besitz des Versicherungsscheins ist.



Schadenfall in der WEG – Anspruchsberechtigte – gesetzliche Lage

§ 45 VVG - Rechte des Versicherungsnehmers

- (1) Der Versicherungsnehmer kann über die Rechte, die dem Versicherten aus dem Versicherungsvertrag zustehen, im eigenen Namen verfügen.
- (2) Ist ein Versicherungsschein ausgestellt, ist der Versicherungsnehmer ohne Zustimmung des Versicherten zur Annahme der Leistung des Versicherers und zur Übertragung der Rechte des Versicherten nur befugt, wenn er im Besitz des Versicherungsscheins ist.
- (3) Der Versicherer ist zur Leistung an den Versicherungsnehmer nur verpflichtet, wenn der Versicherte seine Zustimmung zu der Versicherung erteilt hat.



Schadenfall in der WEG – Anspruchsberechtigte – Vers.Bedingungen

GDV-Musterbedingungen – AT AH-D&O-Sach-TV

B5-2 Versicherung für fremde Rechnung

B5-2.1 Rechte aus dem Vertrag

Der Versicherungsnehmer kann den Versicherungsvertrag im eigenen Namen für das Interesse eines Dritten (Versicherten) schließen.

Die Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag steht nur dem Versicherungsnehmer und nicht auch dem Versicherten zu.

Das gilt auch, wenn der Versicherte den Versicherungsschein besitzt.

B5-2.2 Zahlung der Entschädigung

Der Versicherer kann vor Zahlung der Entschädigung an den Versicherungsnehmer den Nachweis verlangen, dass der Versicherte seine Zustimmung dazu erteilt hat.

Der Versicherte kann die Zahlung der Entschädigung nur mit Zustimmung des Versicherungsnehmers verlangen.

Schadenfall in der WEG – Anspruchsberechtigte

- Bedingungen schränken den Umfang des Personenkreises ein, der die Ansprüche geltend machen kann
- Klauseln nicht nach § 307 BGB zu beanstanden
- Versicherer hat ein berechtigtes Interesse daran, es nur mit der Versicherungsnehmerin zu tun zu haben (BGHZ 41, 327; BGH VersR 1983, 82; Köln VersR 1995, 525; Hamm VersR 2005, 934; Stuttgart VersR 2006, 1489; Frankfurt/M. r+s 2018, 543).
- Versicherer kann sich nicht darauf berufen, wenn die Versicherungsnehmerin den:die Versicherte:n zur Geltendmachung ermächtigt hat und der Versicherer nicht widerspricht (BGHZ 43, 42; BGH VersR 1978, 409; Hamm VersR 1981, 178, 821; Saarbrücken VersR 2002, 351; Dresden r+s 2023, 495: rügelose Einlassung)
- Berufung auf die Bedingungen ist nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht möglich wenn mit dem Sondereigentümer:innen inhaltlich kommuniziert und verhandelt wurde

Schadenfall in der WEG - Zusammenfassung

- Bedingungen schränken den Umfang des Personenkreises ein, der die Ansprüche geltend machen kann
- In der Regel ist – nach den Bedingungen – nur der:die Versicherungsnehmer:in zur Geltendmachung des Schadens beim Versicherer berechtigt
 - Gilt auch für Ehepartner:innen mit gemeinsamem Eigentum wenn nur eine:r Versicherungsnehmer:in
- Hinweise für die Schadenregulierung:
 - Kommunikation mit Sondereigenümer:innen vermeiden und auf Verwalter:in verweisen
 - Wenn auf direkte Schreiben der Sondereigentümer:in reagiert wird, die Leistungsentscheidung an den:die Versicherungsnehmer:in richten
Kopie hiervon an Sondereigentümer:in ist unschädlich



JOHANNSEN
Rechtsanwälte



**LEISTUNGSFREIHEIT IN DER
WEG**



Leistungsfreiheit

- Gründe für Leistungsfreiheit
 - Anzeigepflichtverletzungen vor Vertragsschluss
 - Gefahrerhöhung ohne Anzeige
 - Prämienzahlungsverzug (§§ 37 f. VVG)
 - Obliegenheitsverletzungen vor und nach dem Schadeneintritt
 - Vorsätzliche oder grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalls

- Leistungsfreiheit vor VVG-Reform 2008: Alles-oder-nichts-Prinzip



Leistungsfreiheit – nach VVG-Reform 2008

§ 28 VVG Verletzung einer vertraglichen Obliegenheit

- (2) ¹Bestimmt der Vertrag, dass der Versicherer bei Verletzung einer vom Versicherungsnehmer zu erfüllenden vertraglichen Obliegenheit nicht zur Leistung verpflichtet ist, ist er leistungsfrei, wenn der Versicherungsnehmer die Obliegenheit vorsätzlich verletzt hat.
- ²Im Fall einer grob fahrlässigen Verletzung der Obliegenheit ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des Versicherungsnehmers entsprechenden Verhältnis zu kürzen[...].

Achtung ggf. weitere Voraussetzungen!

§ 81 VVG Herbeiführung des Versicherungsfalles

- (1) Der Versicherer ist nicht zur Leistung verpflichtet, wenn der Versicherungsnehmer vorsätzlich den Versicherungsfall herbeiführt.
- (2) Führt der Versicherungsnehmer den Versicherungsfall grob fahrlässig herbei, ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des Versicherungsnehmers entsprechenden Verhältnis zu kürzen.

Grob fahrlässige Herbeiführung ist inzwischen im Privatbereich oft (begrenzt) miversichert!

- Regelung ist spiegelbildlich so an anderen Stellen in den Versicherungsbedingungen vorhanden
- „Einem der Schwere des Verschuldens des Versicherungsnehmers entsprechenden Verhältnis“ kann auch 100 % Kürzung bedeuten!

Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall

- WEG mit 2 Einheiten
 1. Wohnung EG + OG 2/3 der Miteigentumsanteile
 2. Einliegerwohnung im EG 1/3 der Miteigentumsanteile
- Versicherungsnehmerin: WEG vertreten durch den Verwalter
- Verwalter war der Sondereigentümer zu 1.
- Schadenursache war eine Sauerstoffexplosion durch Rauchen der Bewohnerin und Sondereigentümerin in der Einliegerwohnung





Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall

- Vorsätzliche Herbeiführung des Versicherungsfalls?
 - Vorsatz ist das **Wissen und Wollen der Tatbestandsverwirklichung** in Kenntnis aller Umstände.
 - Nein, Vorsatz war nicht nachzuweisen.
- Grob Fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalles?
 - Grob fahrlässig handelt, wer die im Verkehr **erforderliche Sorgfalt** in **ungewöhnlich hohem Maße verletzt** und dasjenige unbeachtet lässt, was in der konkreten Situation **jedem** hätte einleuchten müssen.
 - Ja
Aber: § 8 I VVG fordert Herbeiführung durch Versicherungsnehmer.
Sondereigentümerin ≠ Versicherungsnehmerin



Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall

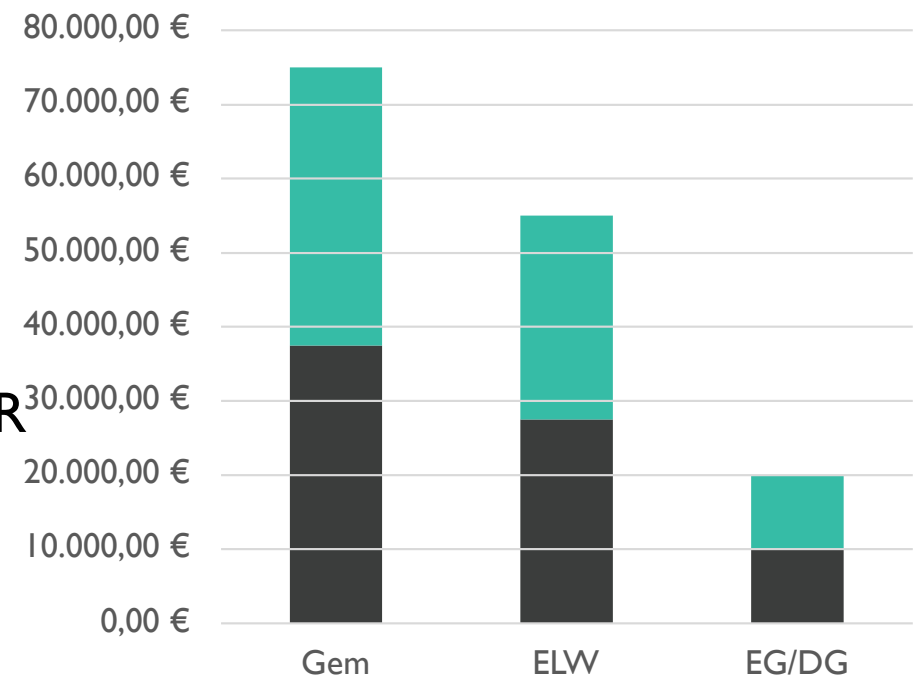
§ 47 VVG Kenntnis und Verhalten des Versicherten

(I) Soweit die Kenntnis und das Verhalten des Versicherungsnehmers von rechtlicher Bedeutung sind, sind bei der Versicherung für fremde Rechnung auch die Kenntnis und das Verhalten des Versicherten zu berücksichtigen.

- Norm stellt auf Verhalten **und** Verschulden des Versicherten (hier der Sondereigentümerin) ab.
- Gesetzliche Zurechnungsnorm

Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall – Wirkung des Gesetzes

- Schadenaufwendungen ca. 150.000,00 EUR
 - aufgeteilt auf
 1. 75.000,00 EUR Gemeinschaftseigentum
 2. 55.000,00 EUR Einliegerwohnung
 3. 20.000,00 EUR Wohnung EG+DG
- Kürzung im Rahmen der Regulierung 50%
- Ergebnis: Alle bekommen 50%
- Gesamtschadenaufwendung: 75.000,00 EUR





Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall

■ GDV-Musterbedingungen – VGB 2022

A 10 Welche Regelungen gelten für Wohnungs- und Teileigentum?

A 10.1 Bei Verträgen mit Wohnungseigentümergeinschaften gilt:

Wenn der Versicherer wegen des Verhaltens einzelner Wohnungseigentümer ganz oder teilweise leistungsfrei ist, bleibt er den übrigen Wohnungseigentümern zur Leistung verpflichtet.

Das gilt für deren Sondereigentum und deren Miteigentumsanteile.

A 10.2 Nicht oder teilweise entschädigt wird der Miteigentumsanteil desjenigen, gegenüber dem der Versicherer ganz oder teilweise leistungsfrei ist.

Die übrigen Wohnungseigentümer können dennoch Entschädigung für diesen Miteigentumsanteil verlangen. Das setzt voraus, dass diese zusätzliche Entschädigung verwendet wird, um das gemeinschaftliche Eigentum wiederherzustellen.

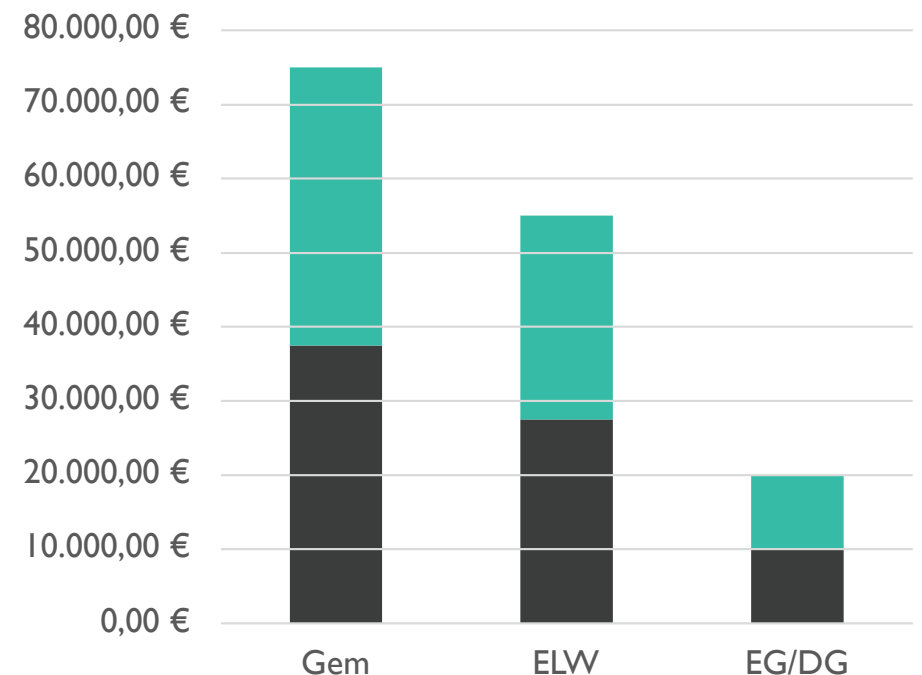
Der Wohnungseigentümer, gegenüber dem der Versicherer ganz oder teilweise leistungsfrei ist, muss dem Versicherer diese zusätzliche Entschädigung ersetzen.

A 10.3 Für die Gebäudeversicherung bei Teileigentum gelten A 10.1 und A 10.2 entsprechend.



Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall – Wirkung der Bedingungen

- Schadenaufwendungen ca. 150.000,00 EUR
 - aufgeteilt auf
 1. 75.000,00 EUR Gemeinschaftseigentum
 2. 55.000,00 EUR Einliegerwohnung
 3. 20.000,00 EUR Wohnung EG+DG
- Kürzung im Rahmen der Regulierung 50%





Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall – Wirkung der Bedingungen

- Einleigerwohnung („Schädiger“)
 - Schaden: 55.000,00 EUR
 - Kürzung 50% greift voll durch.
 - Anspruch in Höhe von 27.500,00 EUR

- EG+DG-Wohnung
 - Schaden: 20.000,00 EUR
 - Kürzung 50% greift nicht durch!
 - Anspruch in (voller) Höhe von 20.000 EUR

Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall – Wirkung der Bedingungen

- Gemeinschaftseigentum
 - Gesamtaufwendungen 75.000,00 EUR verteilt auf die Miteigentumsanteile :
 1. EG/DG (2/3 der Anteile)
Anteil: 50.000,00 EUR
Anteil kann/darf nicht gekürzt werden.
 2. Einliegerwohnung
Anteil 25.000,00 EUR
Schadenaufwand nach Kürzung: 12.500,00 EUR
Andere Sondereigentümer:innen können weitere 12.500,00 EUR verlangen
 - Bedingungswirkung:
 1. EG/DG
Keine Änderung – Erhält seine volle Entschädigung
 2. Einliegerwohnung
muss den Zusatzaufwand von 12.500,00 EUR an Versicherer ersetzen.



Leistungsfreiheit in der WEG – Der Fall – Abrechnung

Eigentümer	Obj. Schaden	Ersatzzahlung	Ausgleich
Gemeinschaft	75.000 EUR	62.500 EUR	12.500 EUR
EG/DG	20.000 EUR	20.000 EUR	
ELW	55.000 EUR	27.500 EUR	- 12.500 EUR

- Gesamtaufwendungen 110.000 EUR = Ersparnis 40.000 EUR (=26,8 %)
- Bedingungen erzeugt höhere Schadenaufwendungen, aber auch einen Interessenausgleich in der WEG
- Kann bei anderen Zahlen auch eine Zahlungspflicht des:der schädigenden Sondereigentümer:in bedeuten
- VGB 2007 und VGB 2010 (Stand 01.01.2011) sehen darüber hinaus einen Ausgleich der Aufwendungen für die nicht schädigenden Sondereigentümer vor!



JOHANNSEN
Rechtsanwälte

**Kenntnis
der eigenen
Bedingungen
spart
Zeit,
Geld
und
Prozessrisiken**

und wenn sie doch mal verklagt werden, sind wir gerne für Sie da!



JOHANNSEN
Rechtsanwälte

Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit

Daniel Burek-Welke



J O H A N N S E N
Rechtsanwälte

Daniel Burek-Welke
Rechtsanwalt

danielburekwelke@kanzlei-johannsen.de
www.kanzlei-johannsen.de
Tel. 030 – 20 91 73 01
