

Leerstehende Wohnungen

Versicherungsschutz sichern - Kurzinformation für Wohnungseigentümer

Kontrollhäufigkeit

Eine starre gesetzliche Pflicht zur Kontrolle "einmal pro Woche" gibt es nicht. Nach den Empfehlungen des Versicherungsmaklers VDIV-Incon sollte bei einem nicht nur kurzfristigen Leerstand bis zur Abstimmung mit dem Gebäudeversicherer mindestens wöchentlich eine dokumentierte Innenkontrolle erfolgen. Der Versicherer kann im Einzelfall ein anderes Intervall - zum Beispiel 14 Tage oder bei Frost deutlich kürzer - vorgeben.

Rechtsprechung in Kürze

- OLG Celle, 10.07.2025 - 11 U 179/24: Ein dauerhaft nicht mehr bewohntes Wohngebäude kann trotz zurückgelassener Möbel als „ungenutzt“ gelten. Im entschiedenen Fall bestand die Obliegenheit, die Wasserversorgung abzusperren; eine Kontrollücke von rund 20 Tagen war zu lang.
- OLG Frankfurt, 11.10.2023 - 3 U 70/23: Bei einer leerstehenden Eigentumswohnung können Verstöße gegen vereinbarte Sicherheitsvorschriften den Versicherungsschutz der Gemeinschaft beeinträchtigen.
- Maßgeblich sind immer die konkreten Versicherungsbedingungen und die Vorgaben des Gebäudeversicherers. Kontrollintervalle und weitere Sicherungsmaßnahmen können je nach Versicherer unterschiedlich sein.

Empfehlungen des Versicherungsmaklers VDIV-Incon

Maßnahme	Was zu tun ist
Leerstand sofort melden	Nicht nur kurzfristigen Leerstand von Beginn an schriftlich der Hausverwaltung melden. Die Verwaltung stimmt bei Bedarf nach den Empfehlungen des Versicherungsmaklers VDIV-Incon die Anzeige an den Gebäudeversicherer und besondere Vorgaben ab.
Regelmäßig kontrollieren	Wohnung tatsächlich betreten und auf Wasser, Feuchtigkeit, Geruch, Schimmel, Heizung, Sanitärbereiche, Fenster und Türen prüfen. Bis zur Versicherervorgabe empfiehlt die Verwaltung mindestens wöchentliche Kontrollen; abweichende Vorgaben des Versicherers gehen vor.
Wasser sichern	Wasserführende Leitungen bzw. wohnungsinterne Absperrventile absperren. Je nach Versicherungsbedingungen kann zusätzlich verlangt werden, Leitungen und wasserführende Anlagen zu entleeren und entleert zu halten.
Heizung / Frostschutz	In der kalten Jahreszeit ausreichenden Frostschutz sicherstellen. Heizungsleitungen bzw. die Heizungsanlage nicht eigenmächtig stilllegen; erforderliche Mindesttemperaturen und Versicherervorgaben beachten.
Zugang organisieren	Eine erreichbare Kontaktperson benennen und bei längerer Abwesenheit eine zuverlässige Person oder einen Dienstleister mit den Kontrollen beauftragen. Der Zugang zur Wohnung muss im Schadenfall kurzfristig möglich sein.
Kontrollen nachweisen	Kontrollen mit Datum, Person und Ergebnis dokumentieren. Bei einer GdWE sollen die erfolgten Kontrollen der Hausverwaltung regelmäßig formlos per E-Mail bestätigt werden. Auffälligkeiten oder Schäden sind unverzüglich zu melden.

Versicherung bei erhöhtem Leerstand

Versicherung bei erhöhtem Leerstand: Nach den Empfehlungen des Versicherungsmaklers VDIV-Incon sollte bei einem nicht nur vorübergehenden Leerstand von etwa 10 % des Gesamtobjekts eine Abstimmung mit dem Gebäudeversicherer erfolgen - beispielsweise bei einer länger leerstehenden Wohnung in einem Haus mit zehn Wohnungen. Unabhängig von dieser Quote soll ein relevanter Leerstand bereits ab Beginn der Hausverwaltung mitgeteilt werden. Der Versicherer kann die Gefahrerhöhung bestätigen und den Versicherungsschutz fortführen, aber zusätzliche Obliegenheiten festlegen, zum Beispiel 14-tägige Begehungen oder weitere Sicherungsmaßnahmen. Bei mehr als 50 % Leerstand kann je nach Versicherer eine Beitragserhöhung verlangt werden. Bei 100 % Leerstand kommen insbesondere eine Umstellung auf einen Zeitwerttarif, ein Ausschluss der Gefahr Leitungswasser, ein Selbstbehalt oder weitere Sondervereinbarungen in Betracht. Es gibt keinen einheitlichen Automatismus; maßgeblich ist die konkrete Entscheidung des Versicherers.

Wichtig für Eigentümer: Leerstand bitte sofort der Hausverwaltung melden. Die Hausverwaltung berücksichtigt die Empfehlungen des Versicherungsmaklers VDIV-Incon, stimmt die erforderliche Anzeige mit dem Gebäudeversicherer ab und informiert über besondere Vorgaben. Bis dahin sind die Wohnung zu sichern, regelmäßig zu kontrollieren und die Kontrollen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Quellen: OLG Celle, Urt. v. 10.07.2025 - 11 U 179/24; OLG Frankfurt, Urt. v. 11.10.2023 - 3 U 70/23; OLG Koblenz, Urt. v. 29.04.2020 - 10 U 2170/19; § 28 VVG; § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG. Hinweis: Die ca. 10-%-Schwelle ist ein Praxiswert und keine allgemeine gesetzliche Grenze. Maßgeblich sind die jeweiligen Versicherungsbedingungen und die konkrete Entscheidung des Versicherers. Keine Rechts- oder Versicherungsberatung.