Führung und Kommunikation

Schimmel im Fußboden – versichert oder nicht? Was ist zu tun, Herr Senk?

Versicherer stehen Schimmelpilzbefall grundsätzlich skeptisch gegenüber. Eine isolierte Lösung, die das Schimmel-Risiko absichert, gibt es nicht. In der Sachversicherung kann der Befall als Folgeschaden eines versicherten Risikos reguliert werden. Doch auch hier steckt der Teufel im Detail, weiß Wolf-Rüdiger Senk, Prokurist und Bereichsleiter Versicherungsrecht und Schadenmanagement der AVW Unternehmensgruppe.

Wolf-Rüdiger Senk, Foto AVW-Gruppe

Das Risiko der Schimmelbildung ist zwar nicht als isolierte Gefahr wie Leitungswasser oder Sturm versicherbar. Doch in den Musterversicherungsbedingungen des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) zur Wohngebäudeversicherung gibt es keinen generellen Ausschluss von Schimmel. Die Regulierung eines Schimmelpilzschadens kann daher unter gewissen Voraussetzungen über eine vorhandene Versicherungspolice erfolgen.

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Schimmel in der Sachversicherung

Hat sich der Schimmelbefall aufgrund eines versicherten Schadenfalles gebildet, wird dieser als mitversicherter Folgeschaden behandelt und vom Versicherer reguliert. In erster Linie ist hier an das Risiko Leitungswasser zu denken: Ein zunächst unbemerkter Rohrbruch hat nach einem gewissen Zeitraum eine Durchfeuchtung zur Folge. So entsteht ein perfektes Mikroklima für die Bildung von Schimmelpilzen. Sieht der Versicherer den ursächlichen Schadenfall, also den Bruch der Rohrleitung, als versichert an, wird er in der Regel auch die Beseitigung des Pilzbefalls als mitversicherten Folgeschaden regulieren.

Regulierung wird individuell geprüft

Eine allgemeingültige Aussage, dass bei Leitungswasserschäden in jedem Fall der Folgeschaden Schimmelpilzbildung versichert gilt, lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Je nach Versicherer und Schadenbelastung des jeweiligen Vertrages wird der Fall sehr genau geprüft. Hat der Versicherungsnehmer eventuell gegen seine vertraglichen Obliegenheiten verstoßen? Hat er zum Beispiel den Schadeneintritt vorwerfbar zu spät bemerkt oder gemeldet? Gelangt der Versicherer zu dem Schluss, dass es allein durch das schuldhafte Zögern des Versicherungsnehmers zum Schimmelbefall kam, darf er die Entschädigungsleistung bis zu 100 % kürzen. Hier agieren die Versicherer heute sehr viel restriktiver als noch vor wenigen Jahren. Dasselbe gilt bei Durchfeuchtung durch Überschwemmung: Tritt ein derartiger Schaden ein, sollte der Versicherungsnehmer unverzüglich Trocknungsmaßnahmen in die Wege leiten. Andernfalls geht er auch hier das Risiko ein, dass der Versicherer eine Regulierung ablehnt.

Versicherungsnehmer müssen Obliegenheiten nachkommen

Schimmel im Unterboden. Foto: peridomus-Institut Dr. Führer

Um eine Kürzung der Regulierung im Schadenfall zu vermeiden, müssen Versicherungsnehmer ihren Obliegenheiten nachkommen. Hier ist zunächst die sogenannte Rettungsobliegenheit von Belang. Ihr Ziel ist die vollständige oder teilweise Verhinderung des Schadeneintritts – indem zum Beispiel passende Präventivmaßnahmen gegen eine Durchfeuchtung vorgenommen werden. Auch die Minderung eines bereits eingetretenen Schadens fällt in den Bereich der Rettungsobliegenheit. Darüber hinaus trifft den Versicherungsnehmer sie sogenannte Weisungseinholungs- sowie Weisungsbefolgungsobliegenheit. Sie verlangt, dass der Versicherungsnehmer im Schadenfall den Versicherer hinzuzieht und dessen Anweisungen befolgt. So kann der Versicherer aktiv auf die Minderung eines bereits eingetretenen Schadens hinwirken. Ferner muss der Versicherungsnehmer an der Aufklärung des Schadens sowie der Ermittlung der Schadenhöhe kooperativ mitwirken.

Versicherer hinzuzieht und dessen Anweisungen befolgen

Schimmel in der Haftpflichtversicherung

Gerade bei gewerblichen Vermietern besteht bei Schimmelpilzbefall von Wohnungen oder Gewerberäumen das Risiko, vom Mieter für Schäden an dessen Inventar oder gar gesundheitliche Schäden in Anspruch genommen zu werden. Während in US-amerikanischen Policen das Risiko „Mold“ (Schimmel) bereits seit Jahren generell ausgeschlossen gilt, ist dies in deutschen Policen uneinheitlich geregelt. Ein expliziter Ausschluss von Schimmel dürfte die Ausnahme sein. Doch in manchen Policen besteht die Gefahr eines indirekten Ausschlusses über die sogenannten Allmählichkeitsschäden. Damit sind diejenigen Schäden gemeint, die sich nicht unmittelbar bemerkbar machen, sondern erst schleichend im Laufe der Zeit – also allmählich. Dies betrifft insbesondere Feuchtigkeitsschäden, sowohl durch Leitungswasser als auch durch Regenwasser, aber auch Schäden durch Gas und Dämpfe, Rauch, Ruß oder Staub sowie durch Temperatureinwirkung.

Während in älteren Haftpflichtverträgen die Allmählichkeitsschäden grundsätzlich ausgeschlossen sind, wurde dieser generelle Ausschluss ab den AHB 2008 fallen gelassen. Das garantiert jedoch keineswegs einen generellen Einschluss dieser Schäden: Diverse Versicherer nehmen diesen Ausschluss weiterhin vor – aus der Befürchtung heraus, für derartige schleichende Schadeneintritte langfristig in der Haftung mit ungewissen finanziellen Risiken zu sein.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe