

# Schimmelbildung als Leitungswasserschaden (bei unzureichender Schadensanierung) – wann ist der Versicherer leistungspflichtig, Herr Senk?

Im Rahmen der gängigen Versicherungsbedingungen für die verbundene Wohngebäudeversicherung ist das Risiko des Schimmelbefalls üblicherweise nicht explizit geregelt und wenn doch, dann allenfalls als Ausschlussstatbestand. Die Gründe dafür sind vielfältig, wobei aus Sicht der Versicherer das Hauptmotiv für einen Ausschluss oftmals darin liegen dürfte, dass alle Arten von Schimmelbefall mit den im Schadenfall besonders problematischen Arten Hausschwamm und Hausbock vermenget werden.



Wolf-Rüdiger Senk ist Bereichsleiter Versicherungsrecht. Foto: AVW

In den Allgemeinen Wohngebäudeversicherungsbedingungen des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) findet sich in jüngster Zeit zu diesem Thema folgende Regelung:

**„Nicht versichert sind ohne Berücksichtigung mitwirkender Ursachen – es sei denn, im Folgenden sind solche genannt – Schäden durch ... Schwamm...“**

(Allgemeine Wohngebäudeversicherungsbedingungen VGB 2016 – Wert 1914 des GDV)

Dadurch, dass hier das Thema des Schimmelbefalls ausdrücklich auf die Spezies „Schwamm“ abgestellt wird, dürften für den jeweiligen Versicherungsnehmer im Falle eines Schadens große Schwierigkeiten bestehen, bei Schimmelbildung infolge eines versicherten Leitungswasserschadens Ersatz für die Kosten der Sanierung vom Versicherer zu erlangen.

In Anbetracht der zahlreichen Subspezies, die sich unter dem Überbegriff „Schwamm“ verbergen, beinhaltet diese Formulierung im Schadenfall erhebliches Streitpotential mit dem Versicherer. Denn unter diesem Oberbegriff verbirgt sich nicht nur der sog. echte Hausschwamm, der von den Versicherern als besonders zerstörerisch wirkend erkannt wurde und keinesfalls gedeckt werden soll. Sondern beispielsweise auch die üblicherweise im Gefolge

eines Leitungswasserschadens auftretenden Spezies wie Ascomyceten und Deuteromyceten, die von der Deckung ausgeschlossen würden.

Von daher ist es aus Versicherungsnehmersicht dringend angezeigt, eine weiterreichende vertragliche Klarstellung der Mitversicherung des Risikos des Schimmelbefalls in den Versicherungsbedingungen verankert zu haben.

Allgemeine Wohngebäudeversicherungsbedingungen VGB 2016 – Wert 1914 des GDV

## Rechtsprechung

Zu dem Thema des bedingungsgemäßen Ausschlusses von Schwammschäden hatte der Bundesgerichtshof in einer ersten höchstrichterlichen Entscheidung festgestellt, dass ein solcher Ausschluss in den Bedingungen der Gebäudeversicherung keinerlei Wirksamkeitsbedenken begegnet, und die Wirksamkeit sich auch auf alle Arten von Hausfäulepilzen erstreckt (**vgl. BGH, Urteil vom 27.06.2012, Az.: IV ZR 212/10; RuS 2012, 490**).

In diesem Rechtsstreit ging es um einen in Folge eines regulierten Wasserschadens aufgetretenen Befall der Holzteile der Fußboden-/Deckenkonstruktion mit Braunem Kellerschwamm. Während die erstinstanzlich angerufenen Gerichte dem Anspruch des klagenden Hausbesitzers gegen den Versicherer noch weitgehend stattgegeben hatten, mit der Begründung, der hier aufgetretene Braune Kellerschwamm sei von der Schwammschaden-Ausschlussklausel der Versicherungsbedingungen nicht erfasst, da diese eng auszulegen sei und bei gebotener teleologischer Reduktion auf den besonders schädlichen echten Hausschwamm zu beschränken sei (**vgl. dazu auch OLG Koblenz, RuS 2007, 326ff.**), wollte sich der von der beklagten Versicherung angerufene BGH dieser Sichtweise nicht anschließen. Er argumentierte damit, dass diese Auslegung im Widerspruch zu den Grundsätzen stünde, die der Senat in ständiger Rechtsprechung zu der Auslegung von Allgemeinen Versicherungsbedingungen aufgestellt habe. Diese seien nicht gesetzesähnlich, sondern so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen müsse (**vgl. dazu BGHZ 123, 83, 85 mwN**).

Es sei bei Würdigung dieser Klausel nicht zu erkennen, dass der Versicherer aus Rechtsgründen darauf beschränkt sein sollte, vom Versicherungsschutz der Leitungswasserversicherung ausschließlich die Schäden herauszunehmen, welche vom zerstörerischsten aller Hausfäulepilze verursacht würden. Vielmehr liege nahe, dass der Versicherer sich mit dieser Einschränkung dagegen schützen wolle, über den eigentlichen Wasserschaden hinaus für unabsehbare und schwer zu kalkulierende Folgeschäden am Gebäude eintreten zu müssen. Der Versicherungsnehmer habe daher keine Veranlassung anzunehmen, der Schwamm-ausschluss sei auf den Echten Hausschwamm beschränkt (**BGH a.a.O., Rn 21**).

Der Senat argumentierte weiter, der Schwammschadenausschluss der diesem Versicherungsfall zugrunde liegenden **VGB 88** sei auch nicht einschränkend daraufhin auszulegen, dass ein durch einen bedingungsgemäßen Leitungswasseraustritt verursachter Schwammbefall etwa nicht von dem Leistungsausschluss erfasst sein solle. Diese Auslegung halte auch der Inhaltskontrolle nach **§§ 30 ff. BGB** nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen stand, weil die Klausel den Hauptzweck des Vertrages, nämlich Schutz gegen Leitungswasserschäden zu gewähren, nicht gefährde sondern diesen lediglich insoweit beschränke, als aus dem Kreis der an sich versicherten Folgeschäden der Schwammbefall explizit ausgeschlossen werde (**BGH a.a.O. Rn 30f.**).

Auch sei der Vertragszweck durch den Ausschluss nicht gefährdet, "da dies allenfalls dann in Betracht käme, wenn Schwammschäden regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige und kennzeichnende Folge des Austritts von Leitungswasser wären" (**BGH a.a.O. Rn 32**).

Im Gefolge dieser Entscheidung waren Versicherungsnehmer, welche ihre Immobilie auf Basis der Standard-VGB versicherten, bei spät entdeckten Durchfeuchtungsschäden auf sich allein gestellt, da die Sichtweise des BGH ein Freibrief für die Schadenabteilungen der Gebäudeversicherer war, derartige Schimmelfallschäden kategorisch abzulehnen.

## Überraschende BGH-Entscheidung

Die mit dieser Entscheidung eingeschlagene Linie hat der BGH jedoch überraschend mit einer Entscheidung im Jahr 2017 korrigiert (**BGH Urteil vom 12.07.2017, Az.: IV ZR 151/15**). In diesem Rechtsstreit wurde unter anderem über den Leistungsausschluss in der Gebäudeversicherung, demzufolge sich der Versicherungsschutz der Leitungswasserversicherung ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden „durch Schimmel“ erstreckte, gestritten. Während der BGH unterstrich, dass der Ausschluss von Schwammschäden in der Gebäudeversicherung keinen Bedenken begegnet, wie in der Entscheidung aus dem Jahr 2012 klargestellt (**BGH a.a.O.**), lasse sich dies nicht ohne weiteres auf den Ausschluss von Schim-

melschäden übertragen. Während in dem „Schwammausschlussfall“ nicht ersichtlich war oder vorgetragen wurde, dass Schwammschäden regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige oder kennzeichnende Folgen eines Leitungswasseraustritts wären, sei dies im Streitfall von den Klägern vorgetragen und behauptet worden.

In den Vorinstanzen blieb die Klage erfolglos, aber vor dem BGH fanden die Kläger schließlich Gehör mit ihrem Anliegen. Zwar schloss sich der Senat der Beurteilung des Berufungsgerichtes an, die Klausel der VGB zu dem Thema Leitungswasser sei weder unklar noch intransparent im Sinne der AGB-Normen, jedoch führt diese nach Auffassung des BGH zu einer unangemessenen Benachteiligung des Versicherungsnehmers, da der umfassende Schimmelausschluss wesentliche Rechte des Versicherungsnehmers in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB einschränke, sofern derartige Schäden – wie von den Klägern vorgebracht – regelmäßige oder zumindest sehr häufige Folge von Leitungswasserschäden seien.

Da nach Lesart des BGH das Hauptleistungsversprechen des Versicherers sei, einen grundsätzlich umfassenden Ausgleich bei Leitungswasserschäden zu gewähren, schränke die Ausschlussklausel des § 6 Nr. 3 d) VGB 2001 diesen Vertragszweck erheblich ein.

## Revision wurde stattgegeben

Da das Berufungsgericht den angebotenen Sachverständigenbeweis zu diesem Thema nicht erhoben sondern stattdessen die behauptete Typizität ohne sachverständige Hilfe verneint hatte, beruhte nach Einschätzung des BGH diese Feststellung auf einer nicht gesicherten Tatsachenbasis, so dass der Revision statt zu geben war. Folgerichtig verwies der Senat den Rechtsstreit zurück an das Oberlandesgericht, um über diesen Klägervortrag sachverständigen Beweis zu erheben.

Zwar liegen diesseits keine Erkenntnisse über den Ausgang des Rechtsstreits vor dem OLG vor, jedoch ist aufgrund der Erkenntnisse der Schadenpraxis davon auszugehen, dass bei über einen gewissen Zeitraum unentdeckt gebliebenen Durchfeuchtungsschäden der Schimmelbefall nahezu zwangsläufig ist, so dass in Übereinstimmung mit dieser BGH-Entscheidung derartige Schäden nunmehr als mitversichert angesehen werden dürfen.

## Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Schimmelpilzbefall in der Sachversicherung ausschließlich als Folgeschaden eines versicherten Risikos wie etwa Leitungswasser oder Elementarschäden reguliert wird. Aber auch bei diesen Fällen steckt der Teufel im Detail, da Schimmelpilzbildung in aller Regel mit langwierig verlaufenden Schadenszenarien Hand in Hand geht, so dass die Gefahr von Auseinandersetzungen mit dem Sachversicherer über mögliche Obliegenheitsverletzungen des Versicherungsnehmers nicht zu unterschätzen ist. Letztlich ist jeder Versicherungsnehmer gut beraten, der zur Absicherung seiner Immobilienwerte nicht auf die Standardbedingungen der Versicherer vertraut, sondern sich stattdessen der fachkundigen Unterstützung eines branchenerfahrenen Spezialmaklers mit adäquaten Versicherungskonzepten bedient.

**Wolf-Rüdiger Senk**

[wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de](mailto:wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de)

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

**Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!**

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)