

## RA Wolf-Rüdiger Senk

- Studium der Rechtswissenschaften an der Christian-Albrechts-Universität Kiel
- Rechtsanwalt
- Prokurist und Bereichsleiter Recht und Schadenmanagement AVW Gruppe in Hamburg (führender Versicherungsanbieter für die gewerbliche Wohnungswirtschaft)
- Zahlreiche Fachpublikationen zu versicherungsrechtlichen Themen

Arbeitsschwerpunkte: Haftpflichtversicherung, Financial Lines, Schadensmanagement einschließlich aller Sachversicherungsfragen

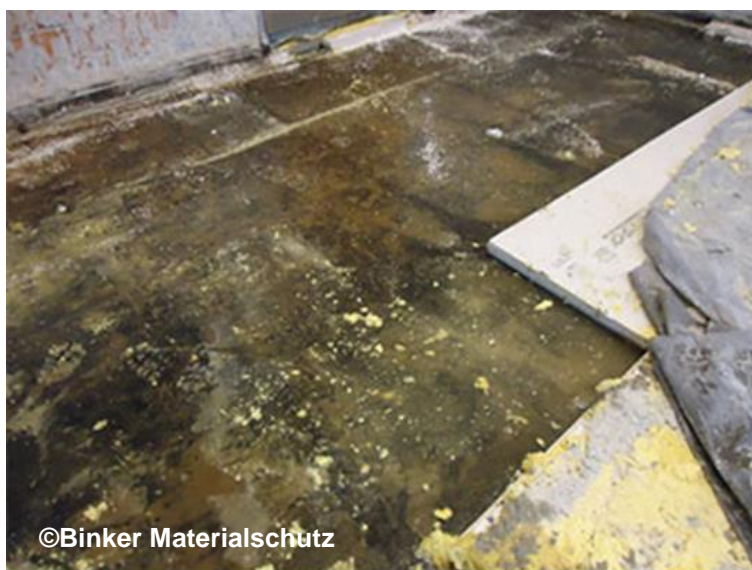
Adresse: AVW Versicherungsmakler GmbH, Hammerbrookstraße 5, D-20097 Hamburg, Tel. +49 40 24197-160  
wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de, www.avw-gruppe.de



# Was bedeutet Schimmel im Fußboden für die Versicherungswirtschaft?

## 1. Zusammenfassung

- Die Versicherungswirtschaft steht dieser Problematik eher ablehnend gegenüber. Eigenständige Versicherungslösungen für die Problematik „Schimmel“ werden nicht angeboten.
- In der Sachversicherung werden Schimmelpilzschäden in aller Regel als Folgeschaden eines versicherten Schadensereignisses, wie etwa eines Leitungswasser- oder Elementarschadens, reguliert.
- Problematisch stellt sich das Thema in der Haftpflichtversicherung dar, da die Bedingungswerke einiger Versicherer standardmäßig einen Ausschluss des Risikos „Schimmel“ vorsehen. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob einschlägige Deckung besteht.



## 2. Grundlagen

Die Versicherungen stehen dem Schimmelpilzbefall grundsätzlich skeptisch gegenüber, so dass eine spezielle Versicherungslösung, welche das Risiko des Schimmelbefalls isoliert absichern würde, am Markt nicht erhältlich ist. Dies gilt sowohl für die Sach- als auch für die Haftpflichtsparte. Nichtsdestotrotz kommt unter Umständen die Regulierung eines Schimmelpilzschadens unter gewissen Voraussetzungen über eine vorhandene Versicherungspolice in Betracht, was nachstehend vertieft werden soll.

## 3. Schimmel in der Sachversicherung

Das Risiko der Schimmelbildung ist nicht als isolierte Gefahr wie etwa Leitungswasser oder Sturm versicherbar. Dessen ungeachtet gibt es aber in den Musterversicherungsbedingungen des *Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV)* etwa zur Wohngebäudeversicherung (VGB 2010) keinen generellen Ausschluss von Schimmel.

Dies hat zur Konsequenz, dass in dem Falle eines versicherten Schadenfalles sich ein Schimmelbefall gebildet hat, dieser als **mitversicherter Folgeschaden** behandelt und folglich auch vom Versicherer reguliert wird. In erster Linie ist hier an das Risiko Leitungswasser zu denken, da insbesondere in dem Fall, dass ein zunächst unbemerkter Bruch einer Rohrleitung, welche innerhalb einer Wand oder im Estrich verlegt ist, über einen gewissen Zeitraum eine Durchfeuchtung zur Folge hat, die so ein perfektes Mikroklima für die Bildung von Schimmelpilzen ermöglicht. So der Versicherer den ursächlichen Schadenfall, also den Bruch der Rohrleitung, als versichert ansieht, wird er in der Regel auch die Beseitigung des Pilzbefalls als mitversicherten Folgeschaden regulieren.



Eine allgemeingültige Aussage, dass bei Leitungswasserschäden in jedem Fall der Folgeschaden Schimmelpilzbildung versichert gilt, lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Je nach Versicherer und natürlich auch nach der Schadenbelastung des jeweiligen Vertrages wird vor Regulierung sehr genau geprüft, ob möglicherweise der Versicherungsnehmer gegen seine vertraglichen Obliegenheiten verstoßen haben könnte und den Schadeneintritt vorwerfbar zu spät bemerkt oder gemeldet hat, so dass allein durch den Zeitablauf es zu dem Schimmelbefall gekommen sein könnte. Sollte der Versicherer zu dem Schluss gelangen, dass insoweit ein schuldhaftes Zögern des Versicherungsnehmers vorlag, so wird die Entschädigungsleistung quotale bis hin zu 100 % gekürzt werden.

Ein weiteres mögliches Schadenszenario stellt die Elementarschadenversicherung dar, da auch aus einer Überschwemmung Durchfeuchtungen resultieren können, welche die Bildung von Schimmel begünstigen. Tritt ein derartiger Schaden ein sollte der Versicherungsnehmer unverzüglich Trocknungsmaßnahmen in die Wege leiten, da er anderenfalls das Risiko eingeht, dass der Versicherer aus dem Aspekt des Obliegenheitsverstoßes eine Regulierung ablehnt (vgl. dazu auch AG Heinsberg, Urteil vom 22.01.2007, RuS 2009, 25f.).



Ohnehin ist im Zeitalter von Solvency II sowie der generell schlecht verlaufenden Gebäudeversicherungssparte zu beobachten, dass die Versicherer bei der Schadenregulierung sehr viel restriktiver als noch vor wenigen Jahren agieren. Hier bietet das Recht der Obliegenheiten gemäß § 28 VVG dem Versicherer Möglichkeiten, eine Regulierung quotale bis hin zur vollständigen Leistungsverweigerung zu kürzen.

Bei den Obliegenheiten handelt es sich typischerweise um Rechtspflichten, die nicht einklagbar sind und deren Rechtsfolge bei Nichterfüllung im Verlust bzw. der Verschlechterung der eigenen Rechtsposition besteht (vgl. *Marlow in Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechtshandbuch, § 13 Rdnr. 4 m.w.N.*). Dabei unterscheidet man zwischen Obliegenheiten vor dem Vertragsschluss sowie Obliegenheiten nach Vertragsschluss, welche hier im Hinblick auf die Schadenregulierung primär von Interesse sind.

Hier ist zunächst die sogenannte Rettungsobliegenheit gemäß § 82 Abs. 1 VVG von Belang, welche auf die vollständige oder teilweise Verhinderung des Schadeneintritts und damit auch auf die Minderung eines bereits eingetretenen Schadens gerichtet ist. Im Rahmen dieser Obliegenheit trifft den Versicherungsnehmer eine Weisungseinholungs- sowie Weisungsbefolgungsobliegenheit, so dass dem Versicherer die Möglichkeit eingeräumt wird, aktiv auf die Minderung eines bereits eingetretenen Schadens hinzuwirken. Ferner ist der Versicherungsnehmer gehalten, an der Aufklärung des Schadens sowie der Ermittlung der Schadenhöhe mitzuwirken (vgl. *Beckmann in Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechtshandbuch, § 15 Rdnr. 29ff.*).

Die Ausführungen zur Gebäudeversicherung lassen sich in toto auch auf sonstige Sachversicherungen wie z.B. die Hausratversicherung, die oftmals im Kontext mit einem Gebäudeschaden in Anspruch genommen wird, übertragen.

#### **4. 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 für gesundheitliche Schäden in Anspruch genommen zu werden.

Während in US-amerikanischen Policen das Risiko „Mold“ (Schimmel) bereits seit Jahren generell ausgeschlossen gilt in Analogie zu dem Thema „Asbestos“ (Asbest), ist dies in deutschen Policen uneinheitlich geregelt. Während ein expliziter Ausschluss von Schimmel eher die Ausnahme sein dürfte, besteht in manchen Policen die Gefahr eines indirekten Ausschlusses über die sogenannten Allmählichkeitsschäden.

Als Allmählichkeitsschäden bezeichnet man diejenigen Schäden, die sich nicht unmittelbar sondern erst schleichend im Laufe der Zeit, also allmählich, bemerkbar machen. Dies betrifft insbesondere Feuchtigkeitsschäden aber auch Schäden durch Gas und Dämpfe, Rauch, Ruß oder Staub sowie durch Temperatureinwirkung. Bezüglich der hier interessierenden Schadenszenarien ist insbesondere an Schimmelpilzbefall aufgrund einer geringfügigen Leckage einer Wasserleitung zu denken. Aber auch die anhaltende Einwirkung von Regenwasser oder Abwässern kann einen Allmählichkeitsschaden begründen, wobei ein solcher nicht unbedingt über die Gebäudeversicherung gedeckt wäre.

Anders verhält es sich jedoch bei der Haftpflichtversicherung. Während in älteren Haftpflichtverträgen, welche auf Basis der *Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung in der Fassung 2002* (abgekürzt AHB 2002) geschlossen wurden, die Allmählichkeitsschäden grundsätzlich ausgeschlossen sind, wurde dieser generelle Ausschluss ab den AHB 2008 fallen gelassen. Das garantiert jedoch keineswegs einen generellen Einschluss dieser Schäden, da weiterhin diverse Versicherer diesen Ausschluss vornehmen, einfach aus der Befürchtung heraus, für derartige schleichende Schadeneintritte langfristig in der Haftung mit ungewissen finanziellen Risiken zu sein.

Gerade Immobilienbesitzer sollten darauf achten, Versicherungsschutz über einen Spezialisten einzukaufen, um im Schadenfall nicht mit unvorhergesehenen Deckungslücken und daraus resultierend erheblichen Kostenrisiken, welche gerade im Bereich der Gesundheitsschäden ruinöse Dimensionen erreichen können, konfrontiert zu werden.

## 5. Fazit

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.

In der Haftpflichtversicherung ist ausschlaggebend, dass die sogenannten Allmählichkeitsschäden von der Deckung umfasst sein müssen, da anderenfalls keine Deckung besteht.