

# Feuchtigkeit geht, Schimmel kommt - Theorie und Regulierungspraxis von Überschwemmungsschäden

[www.peritos-gmbh.de](http://www.peritos-gmbh.de)

Veröffentlicht in Versicherungspaxis 10/2023



**Kathrin Jacobs**  
Geschäftsführerin  
PERITOS GmbH

Die Starkregenereignisse der vergangenen Wochen haben nicht nur der Diskussion um den Klimawandel weitere Brisanz verliehen, sondern auch dazu geführt, dass Tausende von Gebäuden an verschiedenen Orten Deutschlands von Überschwemmungen betroffen waren. Die Versicherer stellen diese Kumulereignisse regelmäßig vor besondere administrative Herausforderungen. So war der jüngsten Pressemitteilung des GDV zur Regulierung der Schäden durch das Tief Bernd im Ahrtal zu entnehmen, dass zwei Jahre nach dem Ereignis längst noch nicht alle Schäden reguliert seien. Zudem hat sich bereits im Ahrtal gezeigt, was auch in den aktuellen Starkregen-/ Überschwemmungsereignissen immer wieder relevant wird: Theorie und Regulierungspraxis fallen in der Regulierung von Wasserschäden regelmäßig auseinander. Eine besondere Rolle nimmt dabei der mikrobielle Befall als logische Folge von bestimmungswidrigem Wassereintritt in Gebäudeteile ein. Kurz: Schimmel. Schimmel in Innenräumen stellt ein komplexes Problem dar, das erst seit ca. 20 Jahren professionell betrachtet wird<sup>1</sup>. Die fachgerechte Beseitigung von Feuchtigkeits-/ und Schimmelschäden ist essenziell, um gesundheitliche Risiken für die Nutzer

ausschließen zu können. Nachfolgend wird aufgezeigt, inwiefern Theorie und Regulierungspraxis bei Feuchtigkeits- und Schimmelschäden auseinanderfallen und wie eine vertragsgemäße Regulierung aussehen muss.

## Schimmel als logische Folge von Wasserschäden in Gebäuden

Schimmelpilzsporen verbreiten sich über die Luft. Überall in der Luft befindet sich eine gewisse Anzahl von Schimmelsporen. Kommen nun mehrere Faktoren zusammen, d.h. vor allem ein Nährboden (Substrat mit Nährstoffgehalt), die passende Temperatur und erhöhte Feuchtigkeit, bildet sich Schimmel. Dabei sind Nährboden und Temperatur in Gebäuden typischerweise gegeben (Holz, Putz, Tapeten, Dämmungen etc.). Kommt nun schadenbedingt ein ausreichendes Angebot an Feuchtigkeit hinzu, bilden Schimmelpilzsporen feine Fäden, die Mycelien, die wiederum aus mikroskopisch kleinen, vielfach verzweigten Pilzfäden, den sogenannten Hyphen, bestehen. An den Mycelien bilden sich schließlich Sporen, die sich wiederum über die Luft ausbreiten. Der Schimmel wächst. Wie schnell er wächst, hängt von weiteren Faktoren ab, z.B. von Sauerstoffangebot, Temperatur und pH-Wert. Dies erklärt, warum das landläufige „Feuchtigkeit geht, Schimmel kommt“ insbesondere für Innenräume von Gebäuden gilt, die von einem Wasserschaden betroffen sind.

## Gesundheitliche Folgen einer Schimmelexposition

Schimmelpilze können über ihre Zellbestandteile, Stoffwechselprodukte und Sporen die Gesundheit von Menschen und Tieren gefährden. Sie können Infektionen auslösen oder wirken toxisch (Glucane, Mykotoxine). Eingeatmete Sporen und Stoffwechselprodukte können allergische und reizende Reaktionen hervorrufen – und dies

sogar im abgestorbenen Zustand<sup>2</sup>. Eine umfangreiche Meta-Analyse hat ergeben, dass ein Zusammenhang zwischen Schimmel und Atemwegserkrankungen, insbesondere Asthma<sup>3</sup>, besteht. Die von Schimmel ausgehende Gefahr hängt ab von der Wirkstoffkonzentration und der individuellen Prädisposition der Betroffenen, z.B. durch Allergien oder Immunschwächen. Als Fazit bleibt, dass ein mikrobieller Befall von Gebäudeteilen nicht hingenommen, sondern fachkundig beseitigt werden muss, um negative gesundheitliche Konsequenzen zu vermeiden<sup>4</sup>.

## Was versprechen die Versicherungsbedingungen?

Die einschlägigen Versicherungssparten für die Versicherung von Wasserschäden in Gebäuden sind insbesondere die Sach- und Ertragsausfallversicherungen, sei es als Wohngebäudeversicherung, gewerbliche oder industrielle Sachversicherung, sowie die Bauleistungsversicherung. Steht ein Verschulden im Raum, sind ggf. Haftpflichtversicherungen der planenden oder ausführenden Unternehmer eintrittspflichtig oder werden im Regresswege einschlägig. Letztere werden an dieser Stelle nicht näher betrachtet.

In den Sachversicherungen ersetzt der Versicherer bei zerstörten Gebäuden die ortsüblichen Wiederherstellungskosten für ein Gebäude gleicher Art und Güte, bei beschädigten Gebäuden die erforderlichen Reparaturkosten, jeweils zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls (A 17.1.1 VGB 2022 GDV Musterbedingungen, § 19 1. a i.V.m. § 18 1. a ECB 2010 GDV Musterbedingungen). Maßgeblich ist dabei grundsätzlich der Zustand mindestens 1:1 wie vor Schaden. Ist dieser aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in gleicher, sondern nur in besserer Art und Güte möglich, so ist die nächstbessere und realisierbare Art und Güte zu Grunde zu legen<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Führer (2019), Schimmel fällt nicht vom Himmel – aktuelle Erkenntnisse und Überlegungen zu Schimmelschäden in Gebäuden vor dem Hintergrund versicherungsrelevanter Ereignisse, Versicherungsgeschichte Österreichs, Band XV, Hrsg. Wolfgang Rohrbach, S. 570

<sup>2</sup> Umweltbundesamt, Leitfaden Zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden, Stand November 2017

<sup>3</sup> Urlaub/Grün (2016), Mould and dampness in European homes and their impact on health, IBP-Report EER-058/2016/950

<sup>4</sup> World Health Organization (2009), WHO Guidelines for indoor air quality – dampness and mould

<sup>5</sup> BGH, Urteil vom 30.04.2008 – IV ZR 241/04 (OLG Köln)



In der Bauleistungsversicherung leistet der Versicherer Entschädigung in Höhe der Kosten, die aufgewendet werden müssen, um einen Zustand wiederherzustellen, der dem Zustand unmittelbar vor Eintritt des Schadens technisch gleichwertig ist. Nicht entschädigt werden Mehrkosten durch Änderung der Bauweise oder Verbesserungen gegenüber dem Zustand unmittelbar vor Schadeneintritt (A3-1.1 ABBL 2018 GDV Musterbedingungen). Ob es sich bei der Formulierung „technisch gleichwertig“ um eine Formulierung handelt, die auf die reinen technischen Parameter oder auch auf die Nutzungsmöglichkeiten abstellt, ist umstritten. Auslegungsmaßstab ist der durchschnittliche Versicherungsnehmer und es kommt laut ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bei der Auslegung auch auf seine Interessen an. Der durchschnittliche Versicherungsnehmer wird unter technisch gleichwertig verstehen, dass er nach der Wiederherstellung die gleichen Nutzungsmöglichkeiten gem. seines Investitionskonzeptes hat.

Aus den obenstehenden Formulierungen folgt, dass der Maßstab für die Festlegung der notwendigen Wiederherstellungsmaßnahmen ist, dass dem Versicherungsnehmer aus dem Schaden nach Umsetzung der notwendigen Maßnahmen keine Nachteile bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten seines Gebäudes entstehen sollen. Nachteile können insbesondere darin liegen, dass ein Risiko für Folgeschäden besteht, z.B. durch nicht vollständig entfernte Feuchtigkeit, und diese Folgeschäden zum Zeitpunkt des Auftretens nicht mehr dem Versicherungsfall zugeordnet werden können, dass gesundheitliche Risiken nicht hundertprozentig ausgeschlossen werden können, oder, dass der Zustand min. wie vor Schaden nicht erreicht wurde und das Gebäude deshalb im Wert gemindert ist. Zu Wertminderungen ist zu beachten, dass der finanzielle Ausgleich einer Wertminderung durch den Versicherer grundsätzlich keine Alternative zu vertragsgemäßen Wiederherstellungsmaßnahmen ist. Es ist also nicht vertragsgerecht, ein vom Schaden betroffenes Bauteil notdürftig zu sanieren

und dann eine Wertminderung zu entschädigen, wenn man es demontieren und wiederherstellen müsste, um den Zustand mindestens wie vor Schaden zu erreichen.

## Theorie und Regulierungspraxis bei Überschwemmungsschäden

Die Festlegung der notwendigen Wiederherstellungs- bzw. Reparaturmaßnahmen wird in der Praxis häufig Sachverständigen überlassen, die überwiegend für Versicherungsgesellschaften arbeiten. Die Schadenermittlung beschränkt sich dann oft auf mehr oder weniger gründliche Feuchtigkeitsmessungen und ggf. Kernbohrungen zur Feststellung des Fußbodenaufbaus. Sichtbar durchfeuchtete Trockenbauwände werden oberhalb der sichtbaren Feuchtigkeit abgeschnitten und die fühlbar durchfeuchtete Dämmung entsorgt. Der TGA wird regelmäßig wenig Aufmerksamkeit geschenkt, es sei denn, sie stand tatsächlich im Wasser. Auch im Hinblick auf korrosionsempfindliche Teile wie Ständerwerke von Trockenbauwänden beobachtet man einen großzügigen Umgang mit den schadenbedingten Risiken. „Sieht doch gut aus“ ist häufig zu hören, wenn kurz nach Schadeneintritt noch keine Korrosion zu erkennen ist. Kurze Zeit später kann dies bereits anders aussehen. Gleiches gilt für feuchtigkeitsempfindliche Brandschutztüren – und für sichtbaren Schimmelbefall. Dieser wird in der Regel lokal entfernt und dann der betroffene Bereich desinfiziert, z.B. mit Bioziden vernebelt oder geflutet. Ein Dauerbrenner ist der Umgang mit feuchtem Estrich. Hier wird unterschieden zwischen Verbundestrich, der direkt auf die Bodenplatte aufgebracht wird, Estrich auf Trennlage und schwimmendem Estrich. Letzterer findet sich in alten Gebäudebereichen als Estrich auf Sandschüttung, in neueren Gebäuden oder Bereichen als Estrich mit Dämmschicht, die in der Praxis häufig aus EPS bzw. Styropor, seltener aus Mineralwolle besteht. In der Praxis wird schwimmender Estrich regelmäßig mittels einer Estrichdämmschichttrocknung getrocknet. Verbundestrich wird

über Raumlufttrocknung getrocknet, da unterhalb des Estrichs keine Luft strömen kann. Estriche auf Trennlage oder Sandschüttung sind nicht trocknungsfähig und werden in der Regel zurückgebaut. Anschließend wird ggf. desinfiziert.

Das Umweltbundesamt definiert in seinem Leitfaden „Zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden“ wie bei Feuchte- und Schimmelschäden in Gebäuden der Nutzungsklasse 2 vorzugehen ist. Der Leitfaden des UBA wurde in einem jüngeren Urteil des OLG Celle so kategorisiert, dass er – obwohl keine anerkannte Regel der Technik – bei der Prüfung von Sanierungskonzepten für Schimmelbefall zu Rate zu ziehen ist, weil es sich um das einzige Regelwerk handele, das die wesentlichen Erkenntnisse interdisziplinärer Experten zur Schimmelbeseitigung darstelle<sup>6</sup>. Anlage 6 des Leitfadens gibt dezidierte Handlungsempfehlungen für Fußböden. In einem zweistufigen Ermittlungsverfahren wird für Räume der Nutzungsklasse 2 aufgezeigt, wie eine systematische Gesamtbeurteilung zu Risiko für Schimmelwachstum und Exposition zu erfolgen hat. Dabei kommt es nicht allein auf den Feuchtigkeitseintrag an, sondern auf weitere Faktoren wie Geruch, Schadenalter, Schadenhäufigkeit, Nährstoffeintrag, Bodendurchlässigkeit und vor allem die mikrobiologische Besiedelung. Es wird zudem explizit darauf hingewiesen, dass die Behandlung mit Bioziden keine sinnvolle Sanierungsmaßnahme darstellt, weil sie nicht geeignet ist, Schimmelerursachen zu beseitigen oder Biomasse zu entfernen. Die in der Praxis übliche Trocknung von schwimmendem Estrich nach Überschwemmungsschäden mit anschließender Biozidbehandlung stellt also keinesfalls eine adäquate Schimmelsanierungsmaßnahme dar. Verbleibt Biomasse in den genutzten Räumlichkeiten, besteht ein gesundheitliches Risiko, da auch abgetötete Sporen bzw. Teile des mikrobiellen Befalls gesundheitliche Probleme hervorrufen können. Werden Bereiche lediglich versiegelt/abgeschottet bestehen erhebliche in die Zukunft gerichtete Risiken, dass diese schlafenden

<sup>6</sup> OLG Celle, Urteil vom 11.03.2020 – 14 U 32/16



Reservoire geöffnet werden könnten, und sich ihr Inhalt ausbreitet. Bei erneuten Wasserschäden besteht zudem das Risiko, dass sich der ggf. neue Versicherer auf den Standpunkt stellt, ein Altschaden sei nicht fachmännisch saniert worden und es sei durch den aktuellen Schaden kein zusätzlicher Sachschaden eingetreten.

Auch technisch ist die Trocknung des schwimmenden Estrichs und des Verbundestrichs keinesfalls unumstritten. Es ist praktisch nicht vorherzusagen, wie die Luft in den Schichten des schwimmenden Estrichs strömt. Es besteht ein erhebliches Risiko, dass Feuchtigkeitsnester verbleiben. Bei Verbundestrich besteht die Gefahr, dass der Estrich bei einer Raumlufttrocknung aufgrund der anhaltend hohen Temperaturen seine Eigenschaften verliert und, dass angrenzende Bauteile mit getrocknet werden, dadurch ihre natürliche Feuchtigkeit verlieren und z.B. Risse erleiden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Regulierungspraxis die allgemein anerkannten Erkenntnisse zum Umgang mit Feuchte- und Schimmelschäden nur unzureichend umsetzt. Daraus entstehen für den Versicherungsnehmer erhebliche Nachteile.

Zudem wird bereits im Leitfaden des Umweltbundesamtes explizit darauf hingewiesen, dass die Empfehlungen keine versicherungsvertraglichen Verpflichtungen berücksichtigen. Wie oben erläutert versprechen die Versicherungsbedingungen eine Entschädigung, die eine Wiederherstellung des Zustands mindestens wie vor Schaden ermöglicht. Dringt Regen- oder Oberflächenwasser in den Fußbodenaufbau ein, und wird das Wasser anschließend mittels Trocknung entfernt, verbleiben die mit dem Wasser eingedrungenen Stoffe im Fußboden. Dies ist keine Wiederherstellung des Zustands wie vor Schaden. Insbesondere der Nährstoffeintrag birgt das Risiko, dass bei künftigen Wasserschäden, z.B. durch Leitungswasser, der Schimmel umso schneller sprießt. Es handelt sich somit keinesfalls um Schönheitsschäden, die der Versicherungsnehmer akzeptieren muss.

Fazit: Bei Überschwemmungsschäden ist im Sinne einer vertragsgerechten Regulierung häufig ein weit umfangreicherer Rückbau erforderlich, als er in der Praxis umgesetzt wird. Dazu sind die anerkannten Erkenntnisse aus Mikrobiologie und Bauphysik zur Ermittlung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen so anzuwenden, dass das Leistungsversprechen des Versicherungsvertrags erfüllt wird. Eine konsequente Anwendung dieses Maßstabs hätte erhebliche Auswirkungen auf die Schadenhöhen und -quoten, was sich durch typischerweise auftretende Kumulereignisse noch verschärft. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kann sicherlich diskutiert werden, inwiefern ein vollständiger Rückbau vor dem Hintergrund des einzelnen Schadensbildes verhältnismäßig ist. Trotzdem kann und darf im einzelnen Schaden nicht zu Lasten des individuellen Versicherungsnehmers argumentiert werden, dass das Leistungsversprechen nicht einzuhalten sei, weil die Versicherten-gemeinschaft vor zu hohen Schadenquoten zu schützen sei – weder vom Versicherer noch vom betreuenden Vermittler. Der betroffene Versicherungsnehmer hat für das vorliegende Leistungsversprechen die geforderte Prämie bezahlt und er ist auf die Erfüllung des Leistungsversprechens angewiesen. Wird das Leistungsversprechen im Versicherungsfall nicht erfüllt, sondern stattdessen nachträglich nach unten korrigiert, wird das Prinzip Versicherung ad absurdum geführt.