



Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

Wohngebäudeversicherung: Schwamm-Ausschluss bleibt wirksam – „Nulldeckung trotz Leitungswasser“ möglich

Michael Fiedler

Ein Leitungswasserschaden – und trotzdem keine Leistung? Das OLG Köln bestätigt: Beim Thema „Schwamm“ kann der Versicherungsschutz trotz versicherter Ursache ins Leere laufen. Für Vermittler entsteht daraus ein erhebliches Beratungsrisiko.

BGH-Vorgabe geprüft – OLG Köln bleibt bei Linie

Das Oberlandesgericht Köln hat mit Urteil vom 10. Februar 2026 (Az. 9 U 19/23) den sogenannten Schwamm-Ausschluss in der Wohngebäudeversicherung erneut bestätigt. Zuvor hatte der Bundesgerichtshof (Beschluss vom 13. November 2024, Az. IV ZR 212/23) verlangt, zu prüfen, ob der Ausschluss den Vertragszweck gefährdet. Konkret ging es um die Frage, ob Nässeschäden typischerweise zu Schimmel- oder Schwammbefall führen – und damit ein zentraler Teil des Versicherungsschutzes faktisch entwertet würde. Das OLG Köln verneinte genau das.

Der Fall: 66.000 Euro Schaden – aber nur Teilzahlung

Im konkreten Fall hatte ein Leitungswasserschaden in einem Holzrahmenbau-Haus zu massivem Befall mit weißem Porenschwamm geführt. Die Versicherungsnehmerin forderte rund 66.000 Euro. Das Landgericht Bonn sprach lediglich

knapp 5.000 Euro zu – beschränkt auf reine Nässeschäden ohne Schwammbefall. Diese Linie wurde nun bestätigt.

Weite Auslegung: „Schwamm“ umfasst alle Hausfäulepilze

Zentral ist die Auslegung des Begriffs „Schwamm“: Nach der Rechtsprechung des BGH umfasst dieser sämtliche Hausfäulepilze – einschließlich des weißen Porenschwamms. Damit greift der Ausschluss deutlich weiter, als es viele Versicherungsnehmer vermuten dürften.

Keine Vertragszweckgefährdung – entscheidende Schwelle nicht erreicht

Das OLG Köln orientierte sich an der vom BGH entwickelten Schwelle der sogenannten Vertragszweckgefährdung. Unwirksam wäre der Ausschluss nur dann, wenn:

- Schwammschäden regelmäßig oder überwiegend auftreten

- sie eine typische und zwangsläufige Folge von Leitungswasserschäden sind
- und dies für einen Großteil des Gebäudebestands gilt

Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens sah das Gericht diese Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt. Im Gegenteil: Schimmel- und Schwammbildung sei eher die Ausnahme als die Regel.

Auch keine Haftung des Versicherers

Das Gericht verneinte zudem:

- eine Treuwidrigkeit (§ 242 BGB)
- Schadensersatzansprüche wegen Beratungsfehlern

Besonders relevant: Da der Vertrag über eine Maklerin vermittelt wurde, griff § 6 Abs. 6 VVG – damit lag die Beratungspflicht nicht beim Versicherer.

Praxisfolgen: Deckungslücke trotz versichertem Auslöser

Für die Praxis bedeutet das Urteil vor allem eines: Selbst wenn der Auslöser – etwa ein Leitungswasserschaden – versichert ist, können die eigentlichen Sanierungs- und Folgekosten bei Schwammbefall weitgehend ausgeschlossen sein. Dazu zählen insbesondere: Öffnungs- und Rückbaukosten, Trocknungsmaßnahmen und Wiederherstellung beschädigter Bauteile. Damit entsteht faktisch ein Szenario, in dem Versicherungsschutz vorhanden ist – aber nicht greift.

Beratungsrisiko für Vermittler steigt

Rechtsanwalt Tobias Strübing, Fachanwalt für Versicherungsrecht von der Kanzlei Wirth, ordnet ein: „Bei ‚Schwamm‘ kann die Police trotz versicherten Auslösers faktisch zur Nulldeckung kippen.“ Gerade bei Gebäuden mit hohem Holzanteil – etwa Holzrahmenbau – sei daher besondere Vorsicht geboten. Vermittler sollten den Ausschluss aktiv ansprechen und dokumentieren.

Klassiker mit neuer Schärfe

Der Schwamm-Ausschluss ist kein neues Thema – erhält durch die aktuelle Rechtsprechung aber neue Relevanz. Denn: Die Kombination aus weiter Auslegung, bestätigter Wirksamkeit und gleichzeitig erheblichen Folgekosten macht ihn zu einem unterschätzten Risiko in der Wohngebäudeversicherung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948909/Wohngebaeudeversicherung-Schwamm-Ausschluss-bleibt-wirksam---Nulldeckung-trotz-Leitungswasser-moeglich/>