

KLÖBI INFORMIERT – SCHIMMELSCHÄDEN RICHTIG EINORDNEN

Haftung, Ursache und Versicherungsschutz im Überblick

Warum Schimmelschäden besonders konfliktträchtig sind

Schimmel in Wohnräumen gehört zu den häufigsten Ursachen für Streit zwischen Mietern, Eigentümern, Hausverwaltungen und Versicherern. Sichtbar wird oft nur das Ergebnis – die eigentliche Ursache liegt jedoch meist tiefer und ist nicht immer eindeutig.

Viele Konflikte entstehen, weil zwei Fragen miteinander vermischt werden:

- Wer ist für den Schaden verantwortlich?
- Besteht dafür Versicherungsschutz?

Diese Übersicht soll helfen, Schimmelschäden sachlich einzuordnen. Sie ersetzt keine rechtliche oder versicherungstechnische Beratung, zeigt aber auf, warum Haftung und Versicherungsschutz nicht automatisch zusammenfallen und worauf es in der Praxis ankommt.



Haftung klärt Verantwortung – Versicherung entscheidet über Leistung

Die Haftungsfrage beantwortet, wer grundsätzlich für einen Schaden verantwortlich ist. Sie ergibt sich aus mietrechtlichen, zivilrechtlichen oder vertraglichen Regelungen.

Ob eine Versicherung den Schaden übernimmt, ist davon unabhängig. Versicherungsschutz richtet sich nach der konkreten Schadenursache und nach den Bedingungen des jeweiligen Versicherungsvertrags. Eine geklärte Haftung bedeutet daher nicht automatisch, dass eine Versicherung leistet. Gerade bei Schimmelschäden wird dieser Unterschied häufig unterschätzt.

Schimmelschäden versicherungsrechtlich einordnen

Die Ursache entscheidet über den möglichen Versicherungsschutz

Ob und welche Versicherung im Einzelfall leisten kann, hängt maßgeblich von der Ursache des Schimmels ab.

Typische Konstellationen:

- Bauliche Mängel (z. B. Wärmebrücken, mangelhafte Abdichtung)
→ möglicher Bezug zur Wohngebäudeversicherung, abhängig vom Vertragsumfang
- Wasserschäden (z. B. Rohrbruch, Leitungswasserschaden)
→ Wohngebäudeversicherung für Gebäudeschäden
→ Hausratversicherung für beschädigte bewegliche Gegenstände
- Nutzerbedingte Feuchtigkeit (z. B. ungeeignete Nutzung, fehlende Lüftung)
→ in der Regel kein Versicherungsschutz
- Elementarereignisse (z. B. Rückstau, Überflutung)
→ nur bei bestehender Elementarversicherung

Entscheidend ist nicht das sichtbare Schadensbild, sondern die nachvollziehbare Ursache.

Häufige Fehlannahmen in der Praxis

In der Schadenbearbeitung wird häufig von Annahmen ausgegangen, die einer genaueren Prüfung nicht standhalten:

- „Der Vermieter haftet, also zahlt die Versicherung automatisch.“
- „Schimmel ist immer ein Fall für die Hausratversicherung.“
- „Ein Gutachten klärt automatisch die Versicherungsfrage.“
- „Das regelt sich im Schadenfall.“

Praxis-Hinweis

Schimmelschäden entstehen selten plötzlich, sondern entwickeln sich über einen längeren Zeitraum. Eine frühzeitige Einordnung der Ursache und der bestehenden Absicherung hilft, spätere Unsicherheiten und Konflikte zu vermeiden.



FAZIT

Schimmel ist kein Randthema, sondern ein relevantes Kosten- und Haftungsrisiko. Entscheidend ist nicht nur die rechtliche Verantwortung, sondern die saubere Trennung von Ursache, Zuständigkeit und Versicherungsschutz.

Diese Übersicht dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine rechtliche oder versicherungstechnische Beratung im Einzelfall.