



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 10.07.2026

Zur Wirksamkeit der Schwamm-Ausschlussklausel in der Wohngebäudeversicherung – Urteil des OLG Köln



Axel Hauser

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
hauser@ltmk.de



Fritz Marx

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
marx@ltmk.de

Wer sein Haus oder seine Eigentumswohnung gegen Leitungswasserschäden versichert hat, darf erwarten, dass die Versicherung im Schadensfall leistet. Was aber, wenn ein Rohrbruch nicht nur zu einer Durchfeuchtung der Bausubstanz führt, sondern darüber hinaus einen massiven Befall mit Hausschwamm verursacht – und die Versicherung dann genau für diesen Teil des Schadens die Zahlung verweigert? Mit dieser praxisrelevanten Frage hat sich das Oberlandesgericht Köln mit Urteil vom 10.02.2026 (Az.: 9 U 19/23) nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 13.11.2024 (Az.: IV ZR 212/23) erneut befasst und eine für Immobilieneigentümer bedeutsame Entscheidung getroffen.

Das Ergebnis ist eindeutig. Die Klausel, wonach Schäden durch Schwamm „ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen“ vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind, ist wirksam. Versicherer dürfen die Leistung auf tatsächliche Nassschäden begrenzen – auch dann, wenn Leitungswasser den Schwammbefall ausgelöst oder mitverursacht hat. Das Urteil ist für alle Eigentümer von Gebäuden – insbesondere von Holzbauten und Häusern in Holzrahmenbauweise – von erheblicher praktischer Bedeutung. Das Urteil ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

In einem im Jahr 2010/2011 errichteten Haus in Holzrahmenbauweise trat in einer Dusche im ersten Obergeschoss Leitungswasser aus. Bei anschließenden Reparaturarbeiten stellte sich heraus, dass die Bodenkonstruktion im Bereich der Dusche massiv mit weißem Porenschwamm befallen war.

Die Eigentümerin verlangte von ihrer Gebäudeversicherung Erstattung des entstandenen Schadens in Höhe von rund 66.000 Euro. Der Versicherer lehnte jedoch die Zahlung der überwiegenden Schadenspositionen ab. Er verwies auf die vereinbarte Ausschlussklausel in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB), wonach Schäden durch Schwamm – ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen – vom Versicherungsschutz ausgenommen sind. Lediglich für diejenigen Nassschäden, die nachweislich nicht durch den Schwammbefall verursacht worden waren, wurde eine Leistung in Höhe von knapp 5.000 Euro erbracht.

Das Landgericht Bonn bestätigte diese eingeschränkte Leistungspflicht und bejahte die Wirksamkeit der Ausschlussklausel. Die Versicherungsnehmerin legte dagegen Berufung beim OLG Köln ein. Das OLG Köln bestätigte die Entscheidung zunächst. Da die Versicherungsnehmerin jedoch behauptet hatte, Schwammbefall sei eine regelmäßige und zwangsläufige Folge von Leitungswasseraustritt – gerade in Holzbauten – und diesen Umstand unter Beweis gestellt hatte, verwies der Bundesgerichtshof die Sache mit Beschluss vom 13.11.2024 zur erneuten Prüfung an das OLG Köln zurück.

Der BGH hatte aufgefordert zu prüfen, ob versicherte Nasseschäden regelmäßig oder überwiegend auch einen Schwammbefall verursachen und ob die Ausschlussklausel daher den Vertragszweck einer Gebäudeversicherung gefährden könnte.

Entscheidung des OLG

Das OLG Köln hielt auch nach erneuter Prüfung an seiner Beurteilung fest und wies die Berufung der Klägerin zurück. Das Gericht geht zunächst vom anerkannten Grundsatz aus, dass der durchschnittliche Versicherungsnehmer von seiner Wohngebäudeversicherung grundsätzlich einen umfassenden und – soweit sich aus dem Vertrag keine Einschränkungen ergeben – lückenlosen Schutz erwartet. Da die Schwamm-Ausschlussklausel das Hauptleistungsversprechen des Versicherers einschränkt, handelt es sich um eine leistungsbeschränkende Klausel, die der AGB-Kontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterliegt.

Eine Ausschlussklausel ist nach § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB dann unwirksam, wenn sie den Vertragszweck aushöhlt und in Bezug auf das versicherte Risiko den Versicherungsvertrag faktisch zwecklos macht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, auf die das OLG Köln ausdrücklich Bezug nimmt, ist dies im Bereich der Gebäudeversicherung dann der Fall, wenn die vom Ausschluss erfassten Schäden eine regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige und kennzeichnende

Folge des versicherten Leitungswasseraustrittes wären – so dass sich der durchschnittliche Versicherungsnehmer mit dem Abschluss einer Leitungswasserversicherung vorwiegend vor genau diesen Schäden schützen wollte und der Versicherer sich durch die Klausel von einer Kardinalpflicht des Versicherungsvertrages freizuzeichnen versuchte.

Das OLG Köln hat nach dem Verweis des BGH eine Beweisaufnahme durchgeführt und einen Sachverständigen eingeholt. Dieser gelangte zu dem Ergebnis, dass sich Schwamm als Folge eines Nässeschadens eher selten bildet.

Die Klägerin war beweisbelastet für den Nachweis, dass Schwammbefall eine regelmäßige oder zumindest sehr häufige, zwangsläufige und kennzeichnende Folge des Leitungswasseraustritts in nahezu dem gesamten deutschen Wohngebäudebestand – also auch bei Gebäuden in Holzkonstruktion – ist. Diesen Beweis konnte sie nach der Überzeugung des Senats nicht führen.

Das Gericht stellte dabei ausdrücklich klar, dass auch die Besonderheiten von Gebäuden in Holzrahmenbauweise keine Abweichung von diesem Maßstab rechtfertigen: Für die Frage der Vertragszweckgefährdung ist auf den gesamten deutschen Wohngebäudebestand abzustellen – nicht auf eine bestimmte Bauweise oder Gebäudeart.

Neben der Hauptfrage der Klauselwirksamkeit prüfte das OLG auch, ob der Klägerin Ansprüche aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) oder wegen einer Beratungspflichtverletzung des Versicherers zustanden. Auch dies verneinte der Senat. Einem möglichen Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 5 VVG stand zudem entgegen, dass der Versicherungsvertrag über eine Versicherungsmaklerin vermittelt worden war, sodass die Beratungspflicht des Versicherers nach § 6 Abs. 6 VVG entfiel.

Folgen für die Praxis

Die Entscheidung des OLG Köln verdeutlicht nachdrücklich, dass der in Wohngebäudeversicherungen häufig verwendete Schwamm-Ausschluss „ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen“ auch dann rechtswirksam ist, wenn der Schwammbefall durch einen versicherten Leitungswasserschaden verursacht oder mitverursacht wurde.

Wer als Eigentümer einen Gebäudeschaden infolge eines Leitungswasseraustritts erleidet, der zu Schwammbefall geführt hat, muss im Regelfall damit rechnen, dass die



Wohngebäudeversicherung nur diejenigen Schäden erstattet, die nachweislich nicht durch den Schwamm, sondern ausschließlich durch die Nässe verursacht wurden. Die gesamten Sanierungskosten – Öffnen der Konstruktion, Rückbau, Trocknung, Wiederherstellung – verbleiben im Schwammfall weitgehend beim Eigentümer.

Besondere Aufmerksamkeit verdient dieses Risiko bei Gebäuden in Holzrahmenbauweise oder bei Gebäuden mit einem hohen Anteil an Holzbauteilen, da dort die technischen Voraussetzungen für einen Schwammbefall nach Feuchtigkeitseintritt besonders ungünstig sind.

Angesichts dieses Urteils empfiehlt es sich für Eigentümer von Wohngebäuden – insbesondere von Holzbauten –, ihre bestehende Wohngebäudeversicherung sorgfältig auf die enthaltenen Ausschlussklauseln zu prüfen. Insbesondere ist zu klären:

Enthält der Versicherungsvertrag eine Schwamm-Ausschlussklausel, die Schäden „ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen“ ausschließt? Falls ja, ist zu prüfen, ob ein Zusatzbaustein oder eine Erweiterung des Versicherungsschutzes für dieses Risiko am Markt erhältlich und sinnvoll ist. Versicherungsvermittler sind nach dem Urteil des OLG Köln gut beraten, diesen Ausschluss ausdrücklich anzusprechen und die Beratung zu dokumentieren – insbesondere bei Holzhäusern und Bauten mit hohem Holzanteil.

Wir empfehlen Ihnen daher, Ihren bestehenden Versicherungsschutz frühzeitig zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Wenn Sie sich bereits in einer Auseinandersetzung mit Ihrem Gebäudeversicherer über die Deckung von Schwammschäden befinden, stehen wir Ihnen gerne beratend und im gerichtlichen Verfahren zur Seite.

Sie haben Fragen zum Thema Immobilien- oder Versicherungsrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihre Ansprechpartner: [Axel Hauser](#) und [Fritz Marx](#)