



## Die Wartungsfuge in der Eigentumswohnung

Insbesondere in der jüngsten Vergangenheit häufen sich die Wasserschäden in Wohngebäuden aufgrund defekter Silikonfugen in den Sanitärbereichen. In der darunterliegenden Wohnung zeigen sich Feuchtflecken an der Decke.

Das jetzt einzuleitende Procedere ist umfangreich:

1. Meldung an den Gebäudeversicherer
2. Beauftragung einer Leckortungsfirma
3. Schadendokumentation
4. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft als Auftraggeberin
5. Schlussabrechnung mit ggfls. vereinbartem Selbstbehalt der Gemeinschaft
6. Beschlussfassung wegen Regress der Gemeinschaft beim Verursacher – dem Eigentümer der Wohnung, bei der defekte Wartungsfuge festgestellt wurde. Der Regressumfang ist groß: Schadenfindung, -beseitigung, Anstrichschaden in der betroffenen Wohnung, ggf. Selbstbehalt der Gemeinschaft, Zusatzkosten für den Mehraufwand der Verwaltung.
7. Sofern 6 nicht eintritt – der Gebäudeversicherer nimmt ggf. Regress beim Wohnungseigentümer

Derartige Fugen gelten allerdings als Wartungsfugen und bedürfen einer regelmäßigen Überprüfung und gegebenenfalls einer regelmäßigen Wartung. Als Wartungsfugen sind alle Fugen definiert, die starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzt sind und deren Dichtstoffe in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden müssen (DIN 52460 und VOB DIN 1961 § 4, Abs. 3). Dazu gehören auch Fugenabrisse aufgrund von Estrichtrocknung nach Baufertigstellung, übermäßiger Beanspruchung sowie Veränderungen durch andere äußere Einwirkungen, die die zulässige Gesamtverformung des Dichtstoffs überfordern.

Zusätzlich wird der Dichtstoff durch permanente chemische Beanspruchung (Duschgel, Reinigungsmittel). Schmutzablagerung beansprucht. Ständige mechanische Beanspruchungen, z.B. bei der Reinigung oder durch Begehung der Dusche, fördern die Korrosion des Dichtstoffes darüber hinaus.

Das klingt erst einmal theoretisch, heißt aber nichts anderes, als dass der normale, regelmäßige vertragsgemäße Gebrauch einer Dusche oder Badewanne im Sinne seiner Zweckbestimmung dazu führt, dass die Abdichtung der Fugen (die Silikonmasse) regelmäßig durch o.g. Beanspruchung undicht wird und damit zu Schäden an Gebäuden und in Wohnungen führt.

Das Problem dabei ist, dass das nicht geschulte Auge Schäden an diesen Silikonfugen nicht erkennt und trotzdem zum Beispiel beim Duschen jede Menge Wasser zwischen Badewanne (Duschwanne) und Wand läuft. Bis das Wasser dann in der Nachbarwohnung an der Wand oder an der Decke der darunterliegenden Wohnung sichtbar wird, vergeht häufig sehr viel Zeit. Dies führt dazu, dass diese Bauteile vollständig durchnässt sind. Vergleichbar ist das mit einem Schwamm: geringe Feuchtigkeit saugt der Schwamm auf und gibt Selbige im Laufe der Zeit ab; erst wenn der Schwamm komplett vollgesogen ist, tropft das Wasser unten heraus. Genauso kann man sich das bei einem Gebäude vorstellen.



Üblicherweise sind Gebäude gegen Leitungswasserschäden (allgemeine Formulierung der Verbraucher) versichert. Korrekt sind Schäden und Folgeschäden durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser in den Rahmenbedingungen abgedeckt versichert. Das bedeutet, dass zumindest nach den meisten Versicherungsverträgen die Beseitigung von Folgeschäden in der Deckung enthalten ist. Die Beseitigung der Ursache und die Suche nach der Ursache sind regelmäßig nur dann versichert, wenn wirklich eine Leitung „gebrochen“ oder undicht geworden ist. D. h., dass die Beseitigung der Ursache durch Erneuerung der Silikonfugen nicht über die Versicherung abgedeckt ist. Bei einigen Versicherungsgesellschaften wird auch die Trocknung, die im Normalfall zwingend erforderlich ist, nicht mehr bezahlt.

Hinzu kommt, dass im Normalfall der Bewohner den meisten Ärger und die meiste Zeit aufzubringen hat, der nicht einmal für den Schaden verantwortlich ist.

Die Fachempfehlung lautet: Spätestens alle 2-3 Jahre, bei sehr hoher Belastung sogar jedes Jahr, sollten alle Fugen, die mit Wasser in Berührung kommen, kontrolliert werden. Im Besonderen bei mechanischen Beschädigungen oder Rissen besteht Handlungsbedarf. Wer dies nicht selbst beurteilen kann, sollte einen Wartungsvertrag mit einem Fachunternehmen abschließen. Auch ein Blick auf die Dusche (oder Badewanne) beim Einsteigen hilft dabei. Wenn die Duschwanne (oder Badewanne) nachgibt, können Sie ziemlich sicher sein, dass die Fugen an der Wand bereits offen sind und die Feuchtigkeit direkt an der Wand hinter die Duschwanne (Badewanne) läuft. Dann ist es eine Frage der Zeit, wann sich Ihr Nachbar bei Ihnen meldet!

Bewahren Sie die Nachweise der Kontrollen und Wartungen auf! Beim nächsten Versicherungsfall könnte geprüft werden, ob der Schaden nur im schlimmsten Fall grob fahrlässig verursacht wurde oder – weil aus Kostengründen die Wartungen nicht vorgenommen wurden – als Vorsatz eingestuft werden. Im letzteren Fall wäre die Versicherung von der Zahlungspflicht ausgenommen.

Ihr Team der DEW Immobilienverwaltung GmbH