Gut zu Wissen

Regulierungspraxis für Schäden aus schadhaften Silikonfugen



Die Wohngebäudeversicherer zahlen jährlich **Milliarden für die Behebung von Leitungswasserschäden**. Laut vorläufigen Zahlen des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) waren es in dem Jahr 2020 ca. 3,3 Milliarden €. für Feuer-, Sturm/Hagel-, und Elementarschäden zusammen "nur" 2,6 Milliarden €. Ein nicht unerheblicher Teil des Aufwandes wird durch schadhafte Fugendichtstoffe verursacht.

Beschädigte Fugen sehen nicht nur unschön aus, sie können auch teuer werden. **Selbst bei kleinsten Beschädigungen** gelangt – oftmals über einen längeren Zeitraum – Wasser in die dahinter liegenden Bauteile und **kann zu einem erheblichen Folgeschaden führen**.

Der BGH urteilte am 20. Oktober 2021, dass **ein Wohngebäudeversicherer nicht für Nässeschäden aufkommen muss, die aus einer undichten Silikonfuge** zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand **entstehen** (IV ZR 236/20). **Eigentümer bleiben nun auf ihren Kosten sitzen.**

Nicht außer Acht zu lassen sind mögliche Schäden am Hausrat der Bewohner*innen. Zwar sind Anzahl und Höhe der Schäden oft geringer, die finanziellen Belastungen können für die Betroffenen jedoch immens sein. Berufen sich nun auch die Hausratversicherer auf das BGH-Urteil und lehnen eine Leistungsübernahme ab, wird es umso ärgerlicher.

Welche Handlungsempfehlungen ergeben sich für die Praxis?
Eigentümer*innen sollten zwingend ihre Mieter*innen sensibilisieren, dass insbesondere **elastische Fugen einer permanenten Wartung und Pflege bedürfen**. Die Reinigung sollte regelmäßig mit einem Schwamm oder Tuch erfolgen. Dabei sind neutrale oder alkalische Reinigungsmittel oder auch Mittel auf Essigbasis zur Kalkentfernung zu verwenden. Nach der Reinigung und auch nach jeder Nutzung sollte mit klarem Wasser nachgespült werden, um Schmutzreste, Chemikalien und Mikroorganismen zu entfernen. Anschließend sollte die Abdichtung getrocknet werden. Ausreichendes Lüften, um Feuchtigkeit aus der Luft zu entfernen, ist selbstverständlich.

Fugen, die von vornherein erkennbaren starken chemischen oder physikalischen Einflüssen unterliegen, werden als sogenannte Wartungsfugen bezeichnet. Hierzu zählen insbesondere auch die Fugen in Dusch- und Badewannenbereichen, wo erfahrungsgemäß auch die meisten Schäden auftreten und für die keine Gewährleistung gilt. Insbesondere bei den Wartungsfugen im Nassbereichen bedarf es einer regelmäßigen Pflege und Wartung. Beschädigte Fugenabdichtungen sind umgehend auszutauschen, spätestens jedoch alle 2-3 Jahre. Der Abschluss eines Wartungsvertrages ist hier sinnvoll.

H3 Immobilien Management GmbH
Registergericht: ULM HRB 733353

Karlstrasse 12
88212 Ravensburg
Tel. 0751 9778 65-01

Geschäftsführer: Richard J. Spinnenhirn
Steuer Nr.: 77025/08325
USt.–ID: DE305627489