

Sittensen, September 2020 11.09.2020

Silikonfugen in Bädern

alle 2 – 3 Jahre kontrollieren und bei Bedarf erneuern

Mit zunehmender Regelmäßigkeit gibt es Wasserschäden in Wohngebäuden. Die häufigste Ursache für Feuchtigkeitsschäden sind zurzeit aber keine Schäden an dem Leitungswasser- oder dem Heizungsrohrsystem, sondern undichte Silikonfugen. In benachbarten Wohnungen darunter oder darüber zeigt sich dann Feuchtigkeit an Decken oder Wänden.

Die Folgen einer „kleinen Undichtigkeit“ können enorm sein. 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.

Die Silikonfugen bedürfen regelmäßiger Überprüfung und Wartung. Ihre Dichtstoffe müssen in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden (DIN 52460 und VOB DIN 1961 § 4, Abs. 3). Permanente chemische Beanspruchung durch Duschgel, Reinigungsmittel oder Schmutzablagerungen sowie ständige mechanische Beanspruchung durch Reinigung und Begehung der Dusche fördern die Korrosion des Dichtstoffes.

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.

Üblicherweise sind Gebäude gegen Leitungswasserschäden versichert und beinhalten die Beseitigung von Folgeschäden. Die Behebung der Ursache ist in der Regel nur enthalten, wenn wirklich eine Leitung „gebrochen“ oder undicht geworden ist. Die Kosten der Erneuerung der Silikonfuge und oft auch die Leckagesuche werden also nicht von der Versicherung erstattet. In jedem Fall führen Versicherungsschäden zu Anpassungen der Versicherungsprämien oder Eigenanteilen der Eigentümer, bis hin zur drohenden Kündigung durch die Versicherung.

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.

Sind Silikonfugen undicht, so ist der Mieter verpflichtet den Mangel dem Vermieter mitzuteilen. Die Erneuerung stellt eine Instandsetzung dar und ist vom Vermieter zu beauftragen, es sei denn, der Mieter hat das Silikon vorsätzlich beschädigt. Unterlässt der Mieter eine solche Meldung, so könnte für den Mieter eine Schadenersatzpflicht entstehen.