

Mietrecht: Silikonfugen, Fürsorgepflicht des Mieters.

Obwohl Fugen und Dichtungen zu den wichtigsten Bestandteilen einer Wohnung zählen, führen sie oft nur ein Schattendasein, was sich er dann schlagartig ändert, wenn es zu einem Wasserschaden kommt. In aller Regel werden solche Schäden aber von der Leitungswasserversicherung bzw. Gebäudeversicherung bezahlt, da es sich mietrechtlich um Leitungswasserschäden handelt. Entsteht ein Schaden an einem Gebäude dadurch, dass zum Beispiel Wasser durch eine undichte Silikonfugenabdichtung zwischen einer Duschtasse und einer gefliesten Seitenwand der Duschkabine in das Mauerwerk eindringt, unterfällt dieser Schaden dem Versicherungsschutz in der Leitungswasserversicherung nach den WSGB 1998 - Quelle : NVersZ 2002, 28-29 AG Düsseldorf, Urteil vom 27. September 2001, Az: 42 C 9839/01.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Silikonfugen instandzuhalten. Eine feste Grenze für die Lebensdauer der Silikonabdichtungen gibt es nicht. **Gerissene und daher undichte Fugen muss der Mieter jedoch unverzüglich dem Vermieter melden. Ein Verletzung dies Obliegenheit durch den Mieter kann zu einer Schadensersatzpflicht des Mieters führen. Der Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, Einrichtungsgegenstände, die dem unmittelbaren und ausschließlichen Zugriff des Mieters unterliegen laufend zu überwachen bzw. zu kontrollieren.**

Pilzbefall an Silikonfugen als Mietmangel:

Pilze machen sich durch schwarze unschöne Flecken auf den Fugen bemerkbar und sind leider ein sehr häufig auftretendes Problem, welches sich je nach Platzierung der Fugen oft nicht vermeiden läßt. Meist treten Pilze im Bereich der Boden- und Wandanschlüsse auf. Richtig teuer wird es, wenn zusätzlich Ungeziefer und Wasser eindringt und Schäden verursacht.

Es handelt sich zwar dann um einen Sachmangel der Wohnung, den der Mieter sich aber in aller Regel wegen einer falschen oder fehlerhaften Pflege und Wartung selbst verursacht hat, so dass Mietminderungsansprüche, Schadensersatzansprüche und der Anspruch auf Mangelbeseitigung von vorne herein ausscheiden.

Bei allen neueren Wohnungen wird zudem fungizides Silikonmaterial (pilzhemmendes) verwendet. Dennoch kann Schimmel auftreten.

Die perfekte Pflege sieht wie folgt aus: Silikonfugen nach jedem Duschen oder Baden noch einmal gründlich abspülen. Die Fugen mit einem Tuch trockenreiben. Zusätzlich einmal wöchentlich wie folgt reinigen:

Auf einen feuchten Lappen Haushalts-Sanitärreiniger (z.B. flüssige Schmierseife oder handelsübliche Reiniger) geben, Fugen damit gründlich reinigen, nachspülen und trocken reiben. Wenn Sie außerdem Ihre Duschtrennung bzw. Ihren Duschvorhang bei Nichtnutzung stets geöffnet lassen, so daß die Luft zirkulieren kann, und den Problembereich Eckfuge in Ihrer Dusche von Zeit zu Zeit mit dem Fön abtrocknen, werden Pilze "trockengelegt" und die Fugen geschont.

Ist der Pilzbefall erst im Anfangsstadium, gibt es einige wirksame und weitgehend ungefährlichen Mittel zur Pilzbekämpfung, die man selbst anwenden kann, so helfen:

5%-tige Essiglösung (Essigessenz 1:4 verdünnt)
Wasser, Brennspiritus und Salicylsäure im Verhältnis 88:10:2
5%-tige Sodalösung (Apotheke)

Entfernen des Silikons ist nur bei sehr starkem Pilzbefall nötig. Wenn es sich um recht frischen Pilzbefall handelt, sollte eine Reinigung mit den oben genannten Mitteln zur Schimmelbekämpfung Erfolg bringen. Probieren Sie zunächst die Essigsäure. Falls diese nicht hilft, testen Sie auch die beiden anderen Vorschläge. In der Regel muß die Behandlung mehrfach wiederholt werden bis der Schimmel vollständig entfernt ist.

Ist der Befall bereits im fortgeschrittenen Stadium, können Sie folgende Mittel zur Bekämpfung anwenden:

Hochprozentiger Alkohol (mind. 70%-iger Brennspiritus)
5%-ige Wasserstoffperoxidlösung (Apotheke)
5%-ige Salmiakgeistlösung (Ammoniaklösung)
Haushaltsreiniger mit "Aktiv-Chlor", die sog. Chlorbleichlauge
Mietrecht 03 - 2012 Mietrechtslexikon