

Silikonfugen sind „Wartungsfugen“

Im Nassbereich des Badezimmers, insbesondere an Badewanne oder Dusche, sind die Fugen mit Silikon abgedichtet. Dies verhindert, dass Wasser eindringt und zu Schäden im Wand- und Bodenbereich führt. Da Silikonfugen einer Versprödung unterliegen, sollten sie ca. alle zwei Jahren kontrolliert und nach ca. acht Jahren erneuert werden.

Wer muss Silikonfugen erneuern?

Die Instandhaltung der Mietsache obliegt dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Hierzu zählt auch die Erneuerung von Silikonfugen. Der Mieter hat bereits bei „brüchigen“ Silikonfugen einen Anspruch auf Erneuerung. Denn spröde gewordene Silikonfugen sind nur schwer zu reinigen, was dem Mieter nicht zugemutet werden kann.

Muss der Mieter die Kosten der Erneuerung als Kleinreparatur bezahlen?

Im konkreten Fall ließ der Vermieter die Silikonfugen erneuern und verlangte später Ersatz dieser Kosten vom Mieter. Hierzu berief er sich auf die mietvertraglich vereinbarte Kleinreparaturklausel. Da der Mieter nicht zahlte, verklagte ihn der Vermieter.

Wirksamkeitserfordernisse

Ein Erstattungsanspruch wegen sogenannter Kleinreparaturen muss vertraglich vereinbart worden sein, da dies kein gesetzlicher Anspruch des Vermieters ist. Die meisten Formular-Mietverträge enthalten jedoch eine solche Klausel, wonach dem Mieter die Kosten für "kleine Instandhaltungen an dem dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden" auferlegt werden können.

Damit eine solche Klausel wirksam ist, muss sie eine zulässige Obergrenze pro Einzelreparatur und eine Jahresobergrenze enthalten. Daher ist stets zu prüfen, ob der Mietvertrag überhaupt eine wirksame Kleinreparatur-Klausel enthält, die diese Wirksamkeitsvoraussetzungen erfüllt. Im zweiten Schritt ist zu überlegen, ob die konkret ausgeführte Instandhaltung inhaltlich eine Kleinreparatur ist.

Das Urteil: Silikonfugen sind keine Kleinreparatur

Das Amtsgericht gab dem Mieter recht: Eine Kleinreparaturklausel, die einen Erstattungsanspruch gegen den Mieter auslöst, umfasst bereits begrifflich eine (undichte) Silikonverfugung nicht. Denn eine Silikonfuge ist kein „dem Mieter zugänglicher Installationsgegenstand für Wasser“. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Erstattung dieser Kosten gegen den Mieter.

AG Mitte, Urteil vom 29.08.2017, AZ: 5 C 93/16

Quelle: Hauseigentümer –Verein Berlin