

# Wartungsfugen

RA Reiner Brumme, Fachanwalt Bau- und Architektenrecht – 23.05.2019

Tel.: 0371 / 808 11 88

[www.ra-brumme.de](http://www.ra-brumme.de)

info@ra-brumme.de

## Wartungsfugen müssen

- bei Bauverträgen in den Verträgen oder in den zum Vertragsbestandteil vereinbarten Leistungsverzeichnis bzw.
- bei Bauträgerverträgen („Kaufvertrag“) für Wohnungseigentum nach der von der Bauträgerin über die notariell zu beurkundende Baubeschreibung und dem ebenfalls notariell zu beurkundenden Bauträgervertrag auch als Vertragssoll

geschuldeten DIN 52 460 im Rahmen der Anwendung mindestens aller DIN-Vorschriften bzw. allgemein anerkannten Regeln der Technik **konkret** benannt und vereinbart werden.

Wartungsfugen wurden und werden jedoch meistens weder in irgendeinem Bauvertrag noch in einem Vertrag der Erwerber mit der Bauträgerin für Wohnungseigentum benannt noch sonst konkret geregelt.

Eine allgemeine Regelung „Fugen sind Wartungsfugen“ wäre in einem üblichen Bauvertrag für ein Eigenheim oder den Erwerb einer Eigentumswohnung unzulässig und damit unwirksam.

Bei Rissen oder/und Ablösungen oder/und Undichtigkeiten an und in den Fugen liegen also Mängel vor, deren URSACHE die Baufirma bzw. Bauträgerin nach konkreter Mängelrüge mit Mangelercheinungsbeschreibung (nicht: Ursachen-Benennung oder/ und Angabe, gegen welche konkrete Fachregel verstoßen wurde) und tagkonkreter Fristsetzung zu beseitigen hat. Mängelbeseitigung besteht also meistens nicht in „Silikon-Sanierung“ durch Aufbringung einer weiteren oder neuen Silikon-Schicht mit der Schlauch-Pistole und pfuschendem „Verschmieren“ der Übergänge zu angrenzenden Bauteilen, sondern in ordnungsgemäßer fachlicher Bauteil-Sanierung bzw. häufig erstmaliger ordnungsgemäßer, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Bauteil-Herstellung.

Wegen den Auswirkungen auf benachbarte Bauteile wie Putze, Estrich und Tragschichten entstehen bei Fugen- bzw. Bauteil-Sanierung häufig Kosten von z. B. 2.000,- € pro Fenster und 3.000,- € pro Balkon. Bei einem Eigenheim mit 16 Fenstern also in Summe beispielhaft 32.000,- € und bei einer Eigentumswohnanlage mit 40 Balkonen dann 120.000,- € - das ist gesicherte Praxiserfahrung.

Ein Abzug „alt für neu“ ist deshalb auch nicht vorzunehmen.

Auf das Fachbuch „Praxishandbuch Dichtstoffe“, Industrieverband Dichtstoffe e. V., 4. Auflage 1994 unter Punkt 6.6 mit der dortigen Definition der Wartungsfuge bei Fettdruck im Fachbuch: „Die Wartungsfuge unterliegt nicht der Gewährleistung üblicher Verfügarbeiten. Dies hat zur Konsequenz, dass die Wartungsfuge bereits vor der Ausführung benannt und festgelegt sein muss.“ wird hingewiesen.

Welche Fuge als Wartungsfuge eingestuft werden soll, muss also schon konkret im Angebot festgeschrieben sein.

Ein „Nachkarten“ zur Abnahme oder gar erst im Schadensfall ist nicht begründet möglich.

Es wird bei Auftreten von Mangelercheinungen an Fugen und Einwänden der Baufirma/Bauträgerfirma in Richtung „Das ist eine Wartungsfuge, müssen Sie selbst reparieren.“ deshalb im Streitfall zu Beweis Zwecken vorsorglich auf DIN 52 460 und Einholung Sachverständigen-Gutachten zu verweisen sein.