

Verborgenes Risiko

Das Abwasser eines Gebäudes in Bayern versickerte anderthalb Jahre lang im Erdreich. Der Grund: Das Verbindungsstück zur öffentlichen Kanalisation war beim Bau einfach nicht verlegt worden. Zuletzt verstopften sogar die Poren im Boden – und das Schmutzwasser kam im Keller wieder hoch.

Robert Thoma, Bausachverständiger und Gerichtsgutachter aus Würzburg, kann von vielen ähnlichen Schäden an privaten Abwasserleitungen berichten. Zum Beispiel davon, dass eine Wurzel vom Nachbargrundstück ein Rohr zerstörte oder die Leitung durch Putz und Farbreste verstopft wurde. Die Folge auch dort: Das Wasser drückte zurück ins Haus, überschwemmte die Keller und Wohnräume. „Das wäre nicht geschehen, wenn man die Rohre

vorher kontrolliert und saniert hätte. Aber viele Hausbesitzer wissen gar nicht, dass die meisten Rohre marode sind“, klagt Robert Thoma.

Der Zustand der rund 500 000 Kilometer langen öffentlichen Kanalisation ist weitgehend bekannt. Die kommunalen Entwässerungsbetriebe kontrollieren und sanieren sie. Die Experten wissen: Insgesamt müssten kurz- bis langfristig rund 40 Prozent dieser Rohre überholt werden.

Private Abwasserleitungen Rund eine Million Kilometer Abwasserrohre liegen unter deutschen Grundstücken – die meisten davon sind undicht. Sanieren müssen die Eigentümer.

Es gibt Fristen für die Kontrolle

Was viele nicht wissen: Die Grundstückseigentümer müssen die Rohre kontrollieren und bei Schäden sanieren.

Die Satzungen der Kommunen nennen Fristen oder schreiben vor, dass die Leitungen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Eine solche Regel ist die DIN 1986 über Entwässerungsanlagen. Sie legt fest, dass private Abwasserrohre bis zum 31. Dezember 2015 auf Dichtheit geprüft und im Schadensfall saniert werden müssen.

In Nordrhein-Westfalen steht dieser Termin auch in der Landesbauordnung. Sie schrieb die Dichtheitsprüfung hier sogar schon bis zum 31. Dezember 2005 vor, wenn das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt

Bis zu 90 Prozent sind marode

Die Leitungen unter privaten Grundstücken sind schätzungsweise doppelt so lang. Die genaue Schadensquote kennt man hier zwar nicht, doch Untersuchungen in einigen Orten zeigen: Bei 90 Prozent aller Grundstücke besteht Handlungsbedarf. In Köln beispielsweise waren von 545 untersuchten Grundstücksentwässerungen 536 zu bemängeln. Und eine Studie aus Göttingen zeigt: Abwasserrohre aus der Nachkriegszeit haben die meisten Schäden – Leitungen, die etwa 1950 bis 1965 verlegt wurden.

Müssen undichte Abwasserrohre ausgegraben und erneuert werden, wird es oft teuer.



TIPPS

■ **NEUBAU** Wenn Sie ein Haus bauen oder umbauen und dabei Leitungen verlegen: Achten Sie darauf, dass die verlegten Rohre auf Dichtheit geprüft werden und das Ergebnis zufriedenstellend ist.

■ **FRISTEN** Erkundigen Sie sich beim Tiefbauamt, der Ent-

wässerungsabteilung der Kommune oder beim Entwässerungsbetrieb vor Ort, welche Fristen laut Entwässerungssatzung für die Untersuchung gelten.

■ **FIRMEN** Fragen Sie dort auch nach den ortsüblichen Kosten für Prüfung und Sanierung, nach Fachfirmen und unabhängigen Sachverständigen.

■ **WASSERSCHUTZ** Wenn Sie in einem Wasserschutzgebiet wohnen, sollten Sie besonders darauf achten, den Boden nicht zu verunreinigen.

■ **BAUJAHR** Auch wenn Leitungen 20 Jahre und älter sind, also vor 1985 verlegt und seitdem nie mehr überprüft wurden, wäre eine Überprüfung jetzt sinnvoll.

Besonders viele Schäden sind in Nachkriegsbauten, die bis 1965 entstanden sind, zu erwarten.

■ **RÜCKSTAU** Bedenken Sie, welche Folgen ein Schaden auf Ihrem Grundstück hätte: Ist das Leitungsnetz gegen Rückstau gesichert? Könnten teure Bodenbeläge und wertvolles Inventar überschwemmt werden?

und vor 1965 gebaut wurde. Im Neubau oder wenn größere Umbauten vorgenommen wurden, ist eine Dichtheitsprüfung ohnehin Pflicht. Doch so mancher Bauleiter und Eigentümer scheint das zu versäumen.

Kommune kann Prüfung fordern

Die Kommune kann eine Dichtheitsprüfung und Sanierung fordern. Und nach Paragraph 324 Strafgesetzbuch gilt auch: „Wer unbefugt ein Gewässer verunreinigt, ... wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“ Allerdings gilt die Strafdrohung eher für Industrie und Gewerbe mit stark verschmutztem Abwasser. Den privaten Eigentümern überlassen es die Kommunen in der Regel selbst, ob sie prüfen und sanieren wollen.

Nicht nur die Sanktionen sprechen dafür, die Gesetze einzuhalten: Kleine Schäden, die leicht und preiswert zu beheben wären, können sich zu großen auswachsen und dann richtig teuer werden. Ein Rückstau ins Haus beispielsweise verschmutzt Inventar, Böden und Wände und hat eine aufwendige Sanierung zur Folge. Außerdem kann das Abwasser die Umwelt schädigen. Zwar werden Fäkalien in der Regel abgebaut, das Wasser enthält aber zum Beispiel auch Reinigungsmittel, manchmal chlorhaltige. Und leider entsorgen manche Privathaushalte auch

unzulässigerweise Problemstoffe über das Abwasser, zum Beispiel alte Medikamente. Die sollen natürlich nicht im Boden versickern.

Was das Sanieren kostet

Fachfirmen prüfen die Dichtheit der Rohre. Um Schadstellen auffindig zu machen, fahren sie eine Kamera ferngesteuert durch die Rohre. Das Ausmaß des Wasserverlustes prüfen sie mit Wasserdruck. Das Rohrsystem wird mit einer Dichtblase verschlossen und mit Wasser befüllt. Die Wassermenge, die zugeführt werden muss, um den Wasserstand zu halten, entspricht der Menge, die im Erdreich versickert. Die Prüfung mit Kamera und Wasserdruck kostet im Normalfall einige Hundert Euro. Wenn allerdings kein Kontrollschacht auf dem Grundstück vorhanden ist, muss er angelegt werden – das allein kostet schon etwa 1 500 bis 2 500 Euro.

Wie teuer eine Rohrsanierung wird, richtet sich nach dem Ausmaß der Schäden. Sind nur vereinzelte Risse oder Löcher auszubessern, kommt der Eigentümer mit einigen Hundert Euro aus. Muss aber eine komplette Leitung von innen renoviert, gar ganz oder teilweise erneuert werden, kommen schnell mehrere Tausend Euro zusammen.

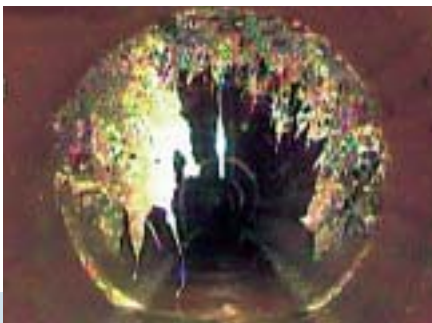
In vielen Fällen müssen Rohre nicht aufgedrungen werden. Mit Robotern oder

durch Einstülpen bringen Fachfirmen kunstharzgetränkte Gewebe- oder Kunststoffschläuche in die Rohre ein. Die Schläuche werden zum Beispiel über Druckluft an die Rohrwände gepresst.

Sind die Schäden sehr groß, müssen die Rohre ausgetauscht werden. Unter der Grundplatte des Hauses sind sie jedoch schwer zugänglich. Sie werden deshalb unterhalb der Kellerdecke oder an der Kelleraußenwand durch neue Rohre ersetzt. Steht in dem Fall zum Beispiel eine Waschmaschine im Keller, muss eine Hebeanlage installiert werden, die das Abwasser hoch pumpt. Solche aufwendigen Erneuerungen können schon einmal 10 000 Euro kosten. Das ist viel Geld. Der Eigentümer muss es aus eigener Tasche bezahlen – bei selbst genutzten Immobilien ebenso wie bei vermieteten. Die Sanierung der Rohre ist eine Instandhaltungsmaßnahme, deren Kosten Vermieter – anders als bei einer Modernisierung – nicht auf die Miete umlegen dürfen.

Viele Eigentümer sehen nicht ein, warum sie sanieren sollten. Vielleicht auch, weil die Rohre im Verborgenen liegen, mögliche Gefahren nicht offensichtlich sind. Eine Dachsanierung wird eher vorgenommen, schließlich könnte es ja durchregnen. Doch ein Rückstau kann letztendlich viel mehr kosten als eine vorsorgliche Sanierung. ■

Optisch werden Schäden aufgespürt, zum Beispiel eingewachsene Wurzeln geortet.



Der Prüfer sieht dann auf dem Monitor, wo Gefahr droht und wo saniert werden muss.



Die Kamera, hier an einer ferngesteuerten Schere, liefert Bilder aus dem Untergrund.



■ **PREISE** Holen Sie mehrere Angebote für eine Dichtheitsprüfung und für Reparaturen ein. Fragen Sie, ob die Kommune oder der Entwässerungsbetrieb sich an den Kosten beteiligt.

■ **BERATUNG** Einige Kommunen oder Entwässerungsbetriebe bieten Bürgerberatungen an oder organisieren die Untersuchung

und Sanierung für Nachbarschaftsgemeinschaften. Das kann die Kosten für den Einzelnen senken und hilft, die Qualität der Arbeiten sicherzustellen.

■ **INFOS** Viele Informationen bietet die Broschüre „Hausanschluss dicht?“ vom Umweltministerium Nordrhein-Westfalen (www.munlv.nrw.de).

■ **VERSICHERUNG** Prüfen Sie die Police Ihrer Gebäudeversicherung. Manchmal sind zum Beispiel Brüche in Ableitungsrohren versichert.

■ **URSACHEN** So mancher Schaden wurde durch andere verursacht. Wurzeln vom Baum des Nachbarn zum Beispiel müssen nicht hingenommen werden.

Und Ihr Architekt oder Bauunternehmer ist für die fachgerechte Herstellung und den Dichtheitsnachweis beim Neubau verantwortlich. Dabei gelten die vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfristen. Bei versteckten Mängeln oder grob fahrlässigem Handeln können Sie eventuell auch später noch Ansprüche durchsetzen.