Unterschätztes Risiko: Hausentwässerung

Die Wasserleitungen stehen bei Sanierungen und Renovierungen für viele Wohn- und Hauseigentümer im Fokus. Aber vielen ist nicht bewusst, dass auch die Abwasserleitungen altern und beschädigt sein können – auch unter der Kellerbodenplatte. Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Wassergesetz für Baden-Württemberg sind die verbindlichen Regelwerke. Viele Städte und Gemeinden haben bereits ihre lokalen Satzungen angepasst oder sind dabei, Änderungen auf den Weg zu bringen.

Abwassersatzung uneinheitlich

Im Rahmen der Selbstverwaltung regelt jede Gemeinde ihre lokalen Angelegenheiten alleine. Der Städte- und Gemeindetag hat zu deren Orientierung und Vereinheitlichung eine Mustersatzung entwickelt, auf die gerne zurückgegriffen wird. Im Zuge der Novellierung und Umsetzung des Bundes- und Landesgesetzes und klammer Kassen „entlasten" sich Gemeinden von Risiken und übertragen sie auf die Hauseigentümer. Vielerorts endete die Verantwortung für die Abwasserleitung an der Grundstücksgrenze. Für den Leitungsteil, der außerhalb des Grundstücks lag, trug die Gemeinde das Risiko. Die oben erwähnte Mustersatzung regelt, dass der Hauseigentümer sich an das öffentliche Kanalnetz anschließt und der Übergabepunkt die Kanalinnenseite ist. Die Entwässerungssatzung der Stadt Karlsruhe regelt ausdrücklich: „Als Grundstücksentwässerungsanlagen gelten auch solche Anschlusskanäle, die unter einer öffentlichen Fläche verlaufen und insoweit nach früherem Recht zur öffentlichen Abwasseranlage gehört haben."

"Geschenk" mit hohen Risiken

Die Hauseigentümer haben durch diese Definition nun die Verantwortung für die Einleitung des Abwassers in den Kanal – auch wenn er nicht mehr zu ihrem Grundstück gehört. „Durch die Satzungsänderung ist der Hauseigentümer vielerorts mit einem Rohr 'beschenkt' worden", so Roland Schimanek, Geschäftsführer des Verbands Wohneigentum. „Doch das 'Geschenk' birgt hohe Risiken. Teilweise sind die Leitungen über 50 Jahre alt und dringend sanierungsbedürftig: Undichte Muffen, Einwuchs von Wurzeln, Beschädigung des Rohrs fordern teilweise rasches Handeln." Nach der Änderung so mancher Abwassersatzung muss nun der Hauseigentümer deren Sanierungskosten tragen – ganz gleich, wie weit der Kanal von der Grundstücksgrenze entfernt liegt und wie stark die Vorschädigung ist.

Frühzeitig Schäden erkennen

Der Pflichtenkatalog aus den gesetzlichen Vorgaben geht jedoch weiter. Er umfasst nicht nur die fach- und sachgerechte Abdichtung des Abwasserrohres, sondern auch deren regelmäßige Kontrolle – selbst wenn derzeit noch keine Durchführungsverordnung zum Wasserhaushaltsgesetz in Baden-Württemberg vorliegt. Aber die regelmäßige Kontrollpflicht im Turnus von 5 bis 10 Jahren wird kommen! Im „Staatsanzeiger" wurde am 12.12.2014 berichtet: „Neues Wassergesetz ermöglicht Kontrollen". Die Erstinspektion erfolgt in der Regel mit einer TV-Kamera. Liegt die Entwässerungsanlage im Grundwasser-Wechselbereich oder im Grundwasser, kann eine Dichtigkeitsprüfung erforderlich sein. "

Verhandlungen über Sonderkonditionen

Je nach festgestelltem Schaden kann dann entschieden werden, ob die Abwasserleitung repariert, renoviert oder erneuert werden muss. Hierzu gibt es unterschiedliche Verfahren. Aber je stärker ein Schaden ist, desto aufwendiger und teurer ist die Beseitigung. Zusammen mit den Kreisgruppen des Verbandes wird der Landesverband in den nächsten Monaten mit den Gemeinden und Fachfirmen Verhandlungen führen, um Sonderkonditionen bei Inspektion und Sanierung für seine Mitglieder zu erwirken.

Axa Versicherungstipp

Sind Ableitungsrohre versichert?

Ableitungsrohre, die sich sowohl außerhalb des Gebäudes, als auch außerhalb des Grundstück befinden, sind für gewöhnlich durch die Gebäudeversicherung im Bereich der Leitungswasserversicherung gegen Frost- und Bruchschäden nicht versichert.
Viele Versicherer bieten jedoch einen Einschluss von Rohrbruchschäden an Ableitungsrohren auf dem und teilweise auch außerhalb des Versicherungsgrundstücks an. Aber die Versicherung der Gefahr ist nicht in allen Tarifen eingeschlossen. Meist wird sie gegen eine Mehrprämie angeboten und oft wird sie auf Erstattungssummen von 2.500.- bis 3.000.- EUR begrenzt.

Reicht die Deckung heute noch aus?
Unsere Kooperationspartner, die AXA-Versicherung, gibt folgenden Tipp:
Überprüfen Sie rechtzeitig, ob Ihre Gebäudeversicherung noch den aktuellen Anforderungen entspricht.
Für Rückfragen oder um einen Beratungstermin zu vereinbaren, dass Ihr Wohneigentum in Zukunft perfekt geschützt ist, rufen Sie bitte in der Geschäftsstelle der AXA in Karlsruhe an Tel.: 0721 183 151 12.

Lärm und Wohnqualität

Die Deutsche Bahn plant die Strecke für den Güterfernverkehr von Rotterdam nach Genua auzubauen. Sie kommt damit einer internationalen Verpflichtung nach. Das bedeutet aber für Orte und Bewohner entlang des Schienenkorridors eine erhebliche Zunahme des Zugverkehrs.
Nach Offenburg, wo die Planungsphase inzwischen abgeschlossen ist, nimmt sich die Bahn nun unter anderem Mannheim an. Hier sind in den betroffenen Siedlungen Befürchtungen und Ängste.
Der Landesverbandsvorstand hat von der Stadt Mannheim und der Deutschen Bahn schriftlich Mitteilung über den Sachstand und die geplanten Maßnahmen verlangt. Der Verband muss sich sachlich hier einmischen, geht es doch um die Lebensqualität und die Investitionssicherheit seiner Mitglieder.

Landeswettbewerb abgeschlossen

Keine leichte Aufgabe: Axel Ackermann und Ekkehard Bös, Immobilienschätzverständiger des Verbandes, bei der Begutachtung des Niederschlagwasserkonzepts eines Siedlungshauses in Rastatt-Münchfeld.
Bild: Verband Wohneigentum / Schimanek

Welche Siedlung ist am besten für das Morgen gerüstet? Für vier teilnehmende Siedlungen in Baden-Württemberg war am 7. und 8. Juli Tag der Wahrheit. Entsprechend den Ausschreibungen für den Bundeswettbewerb „Wohneigentum – heute für morgen. Nachhaltig, ökologisch, sozial engagiert" wurde die Landesausscheidung 2015 durchgeführt. Die Jury, bestehend aus Axel Ackermann, Ekkehard Bös, Edmund Haas und Roland Schimanek, begutachteten die Gemeinschaften in Rastatt-Münchfeld und Rheinau-West sowie in Immendingen und Radolfzell. Sie interessierten sich vor allem für den Stand der energetischen Situation, die gelebte Nachhaltigkeit, die ökologische Situation im unmittelbaren Wohnumfeld sowie die sozialen Aktivitäten unter den Bewohnern und die Kinder- und Jugendarbeit vor Ort. Der / die Gewinner und die Platzierungen werden auf dem Landesverbandstag in Buchen am 10. Oktober bekannt gegeben und geehrt.

Infos zu "Wohnen im Hochwassergebiet"

Die Informationen zum Wohnen im Hochwassergebiet konnten leider nicht zum 1. August auf unserer Website zur Verfügung gestellt werden. Sie sind nun online erreichbar. Wir bitten die verzögerte Publikation zu entschuldigen.

Ehrungen für aktive Mitglieder

Mit der Goldmünze für sein längjähriges aktives Engagement wurde *Herbert Kietz* aus Steißlingen ausgezeichnet. Seit 1974 – also über 40 Jahre – ist das Gründungsmitglied der Haus- und Gartengemeinschaft Steißlingen ihr Schriftführer.

Neu im Landesvorstand (3)

Harald Beha

Bild: VWE/Privat

„Den Verband mit nützlichen Leistungen weiterentwickeln und junge Familien für den Verband gewinnen, das sind zwei herausfordernde Aufgaben für unseren Verband", erläutert Harald Beha aus Villingen. Dafür will er gerne sein Engagement im Landesverbandsvorstand als Beisitzer einbringen. Der 55-Jährige gelernte Kaufmann im Groß- und Außenhandel gehört seit 1996 der Gemeinschaft der Siedler und Eigenheimer Villingen-Südstadt e.V. an. 2007 begann er zunächst als Schriftführer und ist seit 2008 deren 1.Vorstand. Engagement und Traditionspflege wird bei den Südstadt-Siedlern groß geschrieben. Die mehr als 150 Mitglieder starke Gemeinschaft engagiert sich vor Ort als Solidargemeinschaft und Interessensvertretung. Dabei kommt auch die nachbarschaftliche Hilfe nicht zu kurz. Der Verein bietet seinen Mitgliedern eine Reihe von nützlichen Geräten für Haus und Garten an, welche die Mitglieder ausleihen können.

Termine

12.9.	AK Dienstleistungen
12.9.	80 Jahre Kehl –Sölling
16.9	Kreisversammlung KG Karlsruhe
16.9.	Erbrechtsberatung Thomas Maulbetsch, SBZ Karlsruhe, 14.30–17.30 Uhr
17.9.	Beratung Rechtsanwalt Bertram Schmitt, SBZ Karlsruhe, 16-18 Uhr
19.9.	Landesverbandsvorstandssitzung
22.9.	Kassiererschulung, SBZ Karlsruhe
25.-27.9.	Messe Bausalon in Wörth a. Rhein
28.9.	Beratung Rechtsanwalt Bertram Schmitt, SBZ Buchen, Amtsstraße 22, 15-17 Uhr
29.9.	Kassiererschulung, SBZ Buchen , Amtsstraße 22, 18-21 Uhr