

# Verschärfte EU-Umweltrichtlinien: Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren – eine „Milliarden-Euro-Zeitbombe!“

Land auf, Land ab spürt man die Unsicherheit beim Thema Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren. Die EU zwingt Grundeigentümer zur Prüfung bis zum 31.12. 2015, sonst drohen Bußgelder und bei Erkennen von Schäden deren Beseitigung. Der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) schätzt ein gigantisches Schadenausmaß von 30 bis 100 Mrd. Euro. Sind Schäden durch Versicherungen gedeckt? Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf.

Aufgrund verschärfter EU-Umweltrichtlinien ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet bis zum 31.12.2015 eine Dichtigkeitsprüfung und ggf. erforderliche Sanierung seiner Abwasserleitungen vorzunehmen. Damit soll verhindert werden, dass durch poröse Stellen oder Risse Abwasser in den Boden sickert und das Grundwasser verschmutzt.

*Bis zum 31.12. 2015 Dichtigkeitsprüfung vornehmen*

Die Umsetzung der EU-Richtlinie erfolgte bundesweit nach § 18b Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit DIN 1986-30. Für Hamburg wurde beispielsweise die einschlägige Norm DIN 1986-30 als Technische Betriebsbestimmung für Entwässerungsanlagen nach § 15 Absatz 8 HmbAbwG (Hamburger Abwassergesetz) eingeführt. Damit ist diese Norm in Hamburg verbindlich anzuwenden; sie regelt u.a. die Fristen, bis zu denen Nachweise einer Dichtigkeitsprüfung von den Immobilieneigentümern zu erbringen sind. Generell muss eine Prüfung bis zum 31.12.2015 erfolgen, wobei in Wasserschutzgebieten und bei Abwasserleitungen mit gewerblichem Abwasser kürzere Fristen gelten und die Dichtigkeitsprüfungen teilweise bereits hätten erfolgen müssen.

Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift gilt als Ordnungswidrigkeit und kann von den Behörden mit Bußgeld geahndet werden. Inwieweit die Behörden von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, bleibt abzuwarten, da auch für die öffentlichen Abwasserleitungen die Vorschriften mit den Fristsetzungen gelten. Schwerwiegender wirkt jedoch, wenn über undichte Leitungen Stoffe in den Untergrund gelangen, die zur Boden- oder Grundwasserunreinigungen führen. Durch die Verletzung seiner Pflichten kann sich der Eigentümer sogar strafbar machen.

## Im Schnitt 250 Schäden pro Rohrkilometer

Aus verschiedenen Untersuchungen in mehreren Bundesländern ist bekannt, dass ca. 30 bis 70 Prozent der Ableitungsrohre von Wohngebäuden Schäden aufweisen. Im Durchschnitt sind 47 Meter Ableitungsrohr pro Grundstück verlegt. Erfahrungen aus verschiedenen Kommunen haben gezeigt, dass pro Kilometer Rohrlänge ca. 250 Schäden zu erwarten sind. Bei einer geschätzten Gesamtlänge von mehr als einer Mio. Kilometer ergibt sich nach Schätzung des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft (GDV) ein gigantisches Schadenausmaß von 30 bis 100 Mrd. Euro.

*30 bis 70 Prozent haben Schäden*

Die Versicherer haben längst erkannt, dass Abwasserleitungen hohe Risiken für sie bergen. Sofern in bestehenden Versicherungsverträgen Ableitungsrohre außerhalb der

Gebäudes mitversichert waren, wurden von den Versicherern regelmäßig diese Deckungseinschlüsse bei nächster sich bietender Gelegenheit (z. B. zum regulären Vertragsablauf) aus den Verträgen ausgeschlossen. Bei neu abgeschlossenen Versicherungsverträgen sehen die Musterbedingungen des GDV zur Wohngebäudeversicherung lediglich noch für Schäden an den Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes Versicherungsschutz vor.

Für die weitaus stärker betroffenen Ableitungsrohre außerhalb des Gebäudes wird Versicherungsschutz nur noch nach Vorlage eines Dichtigkeitszertifikates und dann auch nur zu erheblichen Prämienzuschlägen und mit einer Begrenzung der Jahresentschädigungsleistung geboten.

Ist dieses Vorgehen der Versicherer im Privatkundenbereich noch umsetzbar, so konnten sich bei Wohnungsgesellschaften und für durch Wohnungsverwalter betreute Eigentümergeinschaften am Versicherungsmarkt doch weitergehende Versicherungsmöglichkeiten durchsetzen.

## Risikogrenzen werden begrenzt

So werden hier keine Dichtigkeitszertifikate zur Versicherbarkeit vorausgesetzt. Eine Begrenzung der Risikotragung erfolgt meistens in Form von Entschädigungsgrenzen je Versicherungsfall (z. B. 2.500 €) und je Versicherungsjahr. Die Höhe der Jahreshöchstentschädigung für Schäden an Ableitungsrohren ist grundsätzlich frei wählbar. Sie wird sich jedoch regelmäßig an den bisherigen Schadenverlauf und der Höhe des Prämienvolumens einer Wohnungsgesellschaft oder einer Wohnungseigentümergeinschaft ausrichten.

*Möglichst zeitnah prüfen*

Um die Kostenbelastungen für die Dichtigkeitsprüfungen und die ggf. damit einhergehenden Prämien erhöhungen zu strecken, empfiehlt es sich daher mit den Untersuchungen und Arbeiten zur Dichtigkeitsprüfung nicht bis zum Ende der Frist (31.12.2015) zu warten, sondern bereits möglichst zeitnah zu beginnen.

**Dirk Gehrman**