



Abwasserrohre im
Wohneigentum



Abwasserleitungen

Hinter Wänden, unter Decken und Böden verlaufen sie - die Abwasserleitungen. Und sie werden oft vergessen, meistens genauso lange bis erste Wasserschäden bemerkt werden. Die Ursachen für ein Versagen der Anlagen sind vielfältig, angefangen von Installationsfehlern bis hin zu mangelnder Wartung. Oft fordert auch der Materialverschleiß über die Jahre seinen Tribut. So sind es nicht nur Abwasserleitungen in Altbauten, die es trifft - auch neuere Gebäude mit Leitungen, die erst 10 oder 15 Jahre in Betrieb sind, können zum Sanierungsfall werden. Was kommt als Wohnungseigentümer nun auf Sie zu?

Das Risiko im Schadensfall

03

Wenn Abwasserrohre defekt sind, kann das erhebliche Schäden am Gebäude verursachen. Handeln Sie schnell, um nachfolgende Schäden und Risiken zu minimieren:

- 1. Feuchtigkeitsschäden:** Auslaufendes Abwasser kann Feuchtigkeit im Gebäude verursachen, die zu Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden an Wänden, Böden und Decken führen kann.
- 2. Geruchsbelästigung:** Auslaufendes Abwasser kann unangenehme Gerüche im Gebäude verursachen, die sich auf die Wohnqualität auswirken können.
- 3. Schäden an Sanitärinstallationen:** Defekte Abwasserrohre können zu Verstopfungen und Schäden an Sanitärinstallationen führen, die eine teure Reparatur oder sogar den Austausch erforderlich machen können.
- 4. Strukturschäden:** Auslaufendes Abwasser kann langfristig die Struktur des Gebäudes beeinträchtigen und zu Schäden an Fundamenten, Wänden und anderen tragenden Bauteilen führen.
- 5. Gesundheitsrisiken:** Defekte Abwasserrohre können auch Gesundheitsrisiken für die Bewohner des Gebäudes verursachen, da sie Krankheitserreger und Bakterien in die Luft freisetzen können.


1. **Veranlassen Sie eine schnelle Reparatur:** Wenn die Abwasserrohre defekt sind, kann dies zu schweren Schäden am Gebäude führen. Es ist wichtig, schnell zu handeln und eine qualifizierten Fachfirma zu beauftragen.
2. **Überprüfen Sie Ihre Versicherung:** Überprüfen Sie Ihre Gebäudeversicherung, um sicherzustellen, dass sie Schäden durch Abwasseraustritte abdeckt. Wenn dies nicht der Fall ist, müssen Sie möglicherweise zusätzliche Versicherungen abschließen oder die Reparaturkosten aus eigener Tasche zahlen.
3. **Schützen Sie Ihre Gesundheit:** Abwasser kann schädliche Bakterien und Keime enthalten, die Ihre Gesundheit gefährden können. Vermeiden Sie den Kontakt mit Abwasser und tragen Sie Schutzausrüstung, wenn Sie sich in der Nähe von ausgetretenem Abwasser aufhalten müssen.
4. **Informieren Sie andere Eigentümer:** Wenn die Abwasserrohre Teil des Gemeinschaftseigentums sind, sollten Sie die anderen Eigentümer darüber informieren und gemeinsam eine Lösung finden, um die Reparaturkosten aufzuteilen.



Mein oder unser Problem?

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum

05



Die rechtliche Zuordnung von Abwasserrohren als **Sondereigentum** oder **Gemeinschaftseigentum** hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie zum Beispiel von der Art des Abwasserrohrs, seiner Lage und seiner Funktion.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bestandteile einer Immobilie, die für den Bestand und den Gebrauch des Gebäudes als Ganzes erforderlich sind, als Gemeinschaftseigentum gelten. Dazu gehören in der Regel auch die Abwasserrohre, die das Abwasser vom Gebäude zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz transportieren.

Allerdings gibt es auch Fälle, in denen bestimmte Abwasserrohre als Sondereigentum anzusehen sind, wenn sie ausschließlich einer bestimmten Wohneinheit dienen und nicht für den allgemeinen Gebrauch des Gebäudes erforderlich sind. Ein Beispiel hierfür wären Abwasserrohre, die nur für eine Dachgeschosswohnung oder für eine Wohnung mit eigenem Anschluss an das öffentliche Kanalnetz bestimmt sind.

Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob Abwasserrohre als Gemeinschaftseigentum oder als Sondereigentum anzusehen sind. Hierbei sollten die Bestimmungen der Teilungserklärung, des Gemeinschaftsvertrags und der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften beachtet werden. Im Zweifelsfall kann es sinnvoll sein, einen Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht hinzuzuziehen.

Sanierung unvermeidbar?

Zum maßgeschneiderten Angebot

06

Die Sanierung von Abwasserrohren kann eine komplizierte Angelegenheit sein, die von professionellen Fachfirmen durchgeführt werden sollte. Hier sind einige allgemeine Schritte, die Wohnungseigentümer berücksichtigen sollten:

- 1. Inspektion & Zustandsbewertung:** Eine gründliche Inspektion der Abwasserrohre legt den Zustand und die Art des Schadens offen. Eine Kamerainspektion ist hierbei ein Muss, besser noch eine vollständige Grundlagenermittlung von dem gesamten Abwassersystem.
- 2. Wahl der Sanierungsmethode:** Je nach Zustand und Art des Schadens können verschiedene Sanierungsmethoden in Frage kommen, wie z.B. Inlinersanierung, Sprühverfahren oder Neuverlegung der Abwasserrohre. Hierbei sollten neben den Kosten, auch Dauer der Sanierung und deren Mehrwert berücksichtigt werden.
- 3. Beauftragung einer Fachfirma:** Eine Sanierung von Abwasserrohren sollte von einem professionellen Fachunternehmen durchgeführt werden. Hierbei sollten Leistungsfähigkeit und Erfahrungen des Unternehmens geprüft werden.
- 4. Einholen von Angeboten:** Es empfiehlt sich, Angebote von verschiedenen Fachunternehmen einzuholen, um die Leistungen zu vergleichen.
- 5. Information der Eigentümer:** Die Eigentümer sollten über den Zustand und die Sanierung der Abwasserrohre informiert werden. In der WEG Versammlung wird dann über die Art und den Zeitpunkt der Sanierung abgestimmt.

Der schnelle Beschluss

Ein paar Tipps

07

Die Leitungen tropfen und die Eigentümer werden sich nicht einig? Wohnungseigentümer können verschiedene Maßnahmen ergreifen, um schneller Beschlüsse zu fassen:

1. **Klare Tagesordnung:** Eine klare Tagesordnung hilft die Diskussionen auf das Wesentliche zu konzentrieren und die Entscheidungsfindung zu beschleunigen. Die Tagesordnung sollte vor der Eigentümerversammlung an alle Eigentümer verschickt werden.
2. **Vorab-Abstimmungen:** Vorab-Abstimmungen können genutzt werden, um bereits vor der Eigentümerversammlung Meinungen und Positionen der Eigentümer einzuholen. So werden Diskussionen während der Versammlung verkürzt.
3. **Moderation:** Ein professioneller Moderator sorgt dafür, Diskussionen auf das Wesentliche zu konzentrieren und den Fokus auf die Entscheidungsfindung zu legen.
4. **Vertrauen:** Eigentümer sollten sich auf die Meinung der Verwaltung oder des Verwaltungsbeirats verlassen können, um schneller Entscheidungen zu treffen. Wenn diese Instanzen bereits geprüft und bewertet haben, was für das Gebäude am besten ist, kann dies Vertrauen und Zeit sparen.



Das Rohr im Rohr

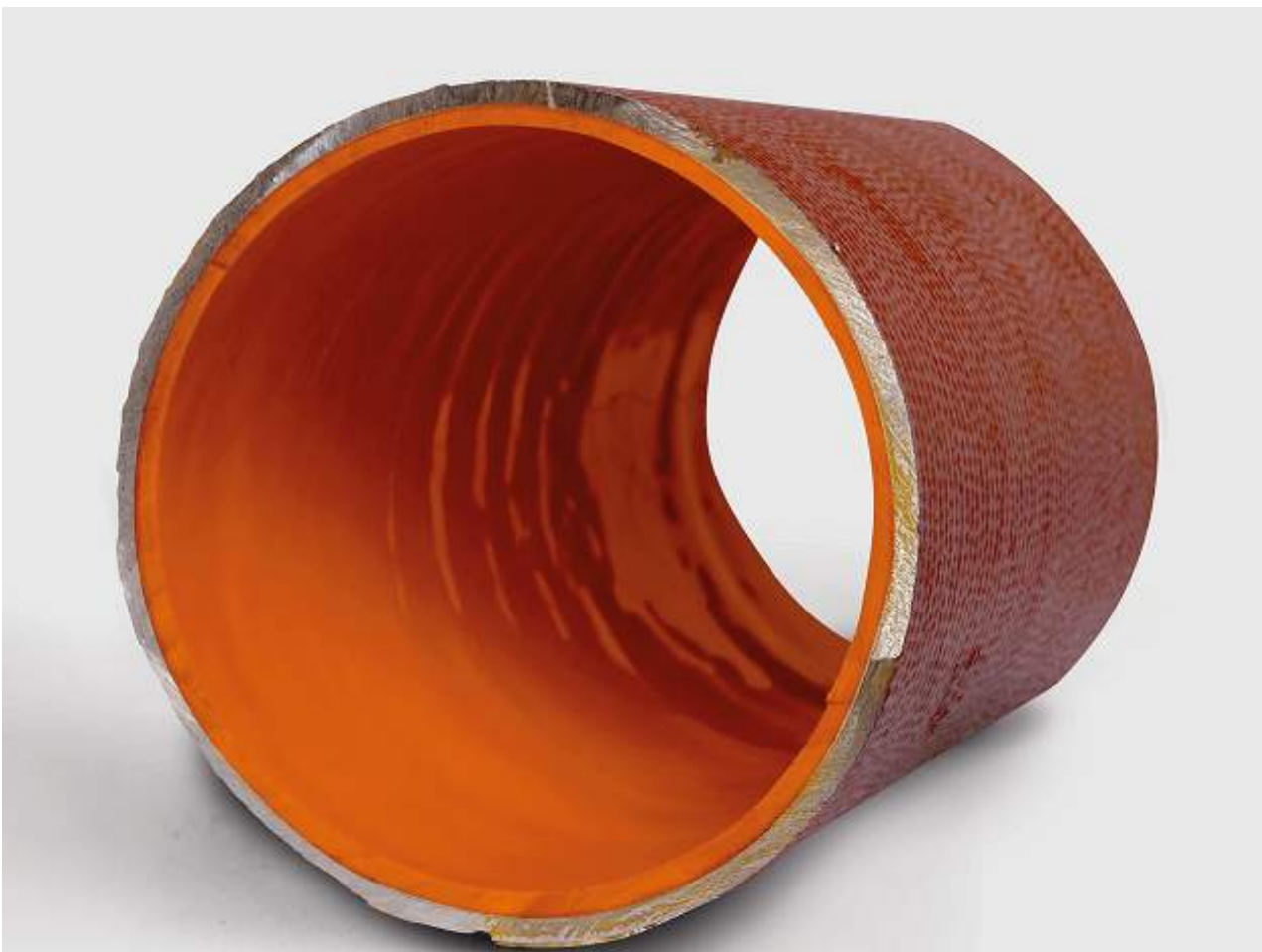
Abwasserrohre modern & einfach sanieren

08

Mit unserem Verfahren werden über vorhandene Öffnungen im Abwassersystem die Altrohre von innen beschichtet. Die alten Rohre bleiben wo sie sind. Wände, Decken und Böden bleiben geschlossen. Die Vorteile unseres Verfahrens sind:

- geruchsneutrales Material ohne Verwendung von Lösungsmitteln,
- formschlüssige Sanierung auch von Abzweigen und Anbindungen,
- formstabilen neues Rohr mit einer eigenen Statik und
- geschulte, motivierte und erfahrene Technikerteams.

Rufen Sie uns an und fragen nach einem Angebot: **030 235 946 150**



A grayscale image of architectural blueprints and drafting tools, including a compass and a pen, serving as a background for the main title.

Jetzt Termin vereinbaren

Speziell in Berlin und Umland bieten wir Ihnen gern im ersten Schritt eine Grundlagenermittlung an. Diese umfasst eine Kamerabefahrung, eine Zustandsbewertung und gerne auch die Erstellung von Revisionsplänen. Mit diesen Daten erstellen wir Ihnen dann ein Angebot zur Rohrinnensanierung für Ihr Objekt.

Wir sind davon überzeugt, dass wir für Sie eine Lösung finden, die perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Unser erfahrenes und engagiertes Team wird Ihnen mit seiner Expertise und Erfahrung zur Seite stehen. Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören oder zu lesen.



Siegfriedstraße 52, 10365 Berlin



030 235 946 150



www.rohrgroup.de
info@rohrgroup.de

