Eine schöne Bescherung : wo Wasser im Spiel ist, drohen Schäden

Autor(en): **Hartmann, Stefan**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 9

PDF erstellt am: **03.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-170384

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Wasserschäden sind teuer, weil sie meist aufwändig behoben werden müssen. Hier hat sich durch Feuchtigkeit das Parkett aufgestellt und muss ersetzt werden.

Foto: ASIG

Wo Wasser im Spiel ist, drohen Schäden

Eine schöne Bescherung

Sie sind das Schreckensszenario von Mietern und Verwaltungen: Wasserschäden. Denn sie werden meist erst entdeckt, wenn die Bescherung schon angerichtet ist, und die Leckortung erweist sich als schwierig. Typische Fälle und wie sie sich vermeiden lassen.

Von Stefan Hartmann

Alle vier bis fünf Minuten wird in der Schweiz ein Wasserschaden verursacht. Schäden, die bei den Versicherungen pro Jahr Leistungen von rund 40 Millionen Franken auslösen. In vielen Fällen ist mangelnder Unterhalt von Apparaten, Leitungen und Geräten schuld. Wasserschäden sind oft tückisch, denn die Installationen liegen meist verdeckt hinter Küchenkombination und Verkleidungen, sind also der Sichtkontrolle entzogen. Wahrgenommen werden sie erst bei Geruchsbildung, Schimmel oder Flecken an Tapeten oder der Decke. Besonders unangenehm wird es, wenn die darunterliegenden Wohnungen in Mitleidenschaft gezogen werden. Unter Umständen kann wegen der Schadensbehebung das Wohnen eingeschränkt sein. Und Wasserschäden verursachen oft hohe Sanierungskosten, da viele Handwerker – Sanitär, Parkettbauer, Maler oder die Trocknungsfirma – aufgeboten werden müssen. Die Behebung erfordert Zeit, Geduld und Nerven.

Auch Baugenossenschaften sind vor solchen nassen Bescherungen nicht gefeit. Die Ursachen sind sehr vielseitig, doch kaum eine Verwaltung, die nicht von der einen oder anderen bösen Überraschung erzählen kann. Eine Umfrage unter betroffenen Baugenossenschaften und Versicherungen ergab folgende häufige Schäden durch Wasser:

Schäden im Haus

- **Armaturen:** Falsch behandelte Armaturen ruinierten in einer Siedlung der Wohnbaugenossenschaft Stern in Thun die Wasserhähne, die erst vor zehn Jahren im Zuge einer Küchenerneuerung installiert worden waren. Grund waren aggressive Entkalkermittel, die das Fett in den Dich-

Foto: ASIG

Der Siphon der Badewanne wurde vom Mieter beim Putzen aus der Fassung gedrückt; Wasser strömt ungebremst in den Beton.

Foto: Basler Versicherung

Wegen des lecken Siphons der Badewanne tropft es in die Decke der unteren Wohnung.

tungen auflösten. Das Thema beschäftigt auch andere Genossenschaften. Im Fall der Baugenossenschaft Stern tropfte das Wasser der Leitung entlang ins Mauerwerk und danach in die untere Wohnung.

- **Alte, poröse Kittfugen im Nassbereich:** Laut Basler Versicherung verursachen sie oft lange nicht erkannte Wasserschäden hinter den Verkleidungen.
- **Undichte Badewannen-Siphons:** Sie waren für die Wohngenossenschaft ASIG in Zürich im letzten Geschäftsjahr das grösste Sorgenkind. Das lag teilweise an der Verarbeitung und Montage vor Ort. Nicht selten war aber auch der Putzfimmel des Mieters schuld: Wenn dieser unter der Rosette des Ablaufs zu putzen beginnt, kann durch die mechanische Einwirkung der Siphon beschädigt werden. In der Folge tropft Wasser auf den Rohbeton, was aussen zu einer Verfärbung der Plättli führt, in der Regel aber auch Schäden an der Decke der unteren Wohnung verursacht. Die Behebung ist teuer: Die Badewannenschürze muss aufgespitzt werden, und im schlimmsten Fall ist eine längere mechanische Trocknung der Unterlagsböden nötig. Aufgrund der unliebsamen Erfahrung verwendet die ASIG keine billigen Produkte für Badewannen-Siphons und zieht für die Arbeiten nur bewährte Firmen hinzu.
- **Lochfrass bei Leitungen:** Dieser kann bei der Korrosion verschiedener Metalle entstehen. Die Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse in Basel etwa musste das Leitungsnetz sanieren, da einige Leitungsrohre altershalber Löcher aufwiesen. Die Folgen blieben lange unerkannt, da die Rohre hinter den Küchenkombinationen verborgen waren.
- **Schäden bei Bauarbeiten:** Bei Wohnraumerweiterungen in einem Haus der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach in St. Gallen entstanden Wasserschäden, als neue Balkone vorgehängt wurden. Bei Regen staute sich in der Konstruktion Wasser, das in die Innenwände der unteren Wohnungen sickerte.
- **Basteleien des Mieters:** Auch unsachgemäss installierte Mietergeräte wie Waschmaschinen oder Geschirrspüler können Wasserschäden verursachen. Die meisten Baugenossenschaften haben klare Vorschriften oder Zusatzverträge und verlangen zum Beispiel, vom Mieter vorgenommene Anschlüsse vom Hauswart prüfen zu lassen.

Schäden im Aussenbereich

- **Rohrbruch:** Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung stehen unter Druck; Lecks machen sich durch Fontänen bemerkbar. Die ASIG hatte im letzten Jahr gleich sechs solche Fälle. Rohrbrüche sind zwar einfache Schäden und relativ rasch behoben, aber dafür teuer. Die Baugenossenschaft Denzlerstrasse in Zürich musste 2009 eine Heiz-Wasserleitung zwischen zwei Häusern kurz vor dem Winter ersetzen: Wurzeln hatten die Leitung deformiert.
- **Frost:** Ein «Klassiker» sind auch Aussenhähne: Sie gehen oft vergessen, und beim ersten Frost platzen sie.
- **Unwetter:** Nach Abwesenheiten und nach Unwettern sollte man in Reiheneinfamilienhäusern den Kellerabgang und das Dach auf Schäden prüfen. Vor allem die Bodenabläufe in Kellerabgängen neigen zur Verstopfung durch Laub.

Wer haftet für Schäden?

Was ist, wenn das Aquarium in den Ferien «aussteigt», der Schlauch der Waschmaschine platzt und Wasser auch in die untere Wohnung eindringt und das Parkett beschädigt? «Bei Schäden durch solche Installationen haftet klar der Mieter», sagt Ruedi Schoch vom SVW-Rechtsdienst. Für Änderungen am Mietobjekt (z.B. die Installation einer Waschmaschine) braucht es daher eine Erlaubnis der Vermieterin. Vor der Anschaffung eines grossen Aquariums ist es ebenfalls sinnvoll, bezüglich Statik die Verwaltung anzufragen. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, eine entsprechende Haftpflichtversicherung (Zusatzvertrag) abzuschliessen. Im Schadensfall dürfe sich die Vermieterin dennoch nicht «bereichern», fügt Schoch hinzu: Wenn etwa ein 40-jähriger Parkettboden durch Wasser beschädigt wird, ist er vollumfänglich abgeschrieben.

Eine Gebäudewasserversicherung ist gerade für Baugenossenschaften unentbehrlich. In den Wohnungen sind rasch einmal fünf bis sechs Wasseranschlüsse für Lavabos, Spülbecken oder Geräte vorhanden – viel Schadenpotenzial also. Wasserschäden können hohe Kosten verursachen. Die ASIG verzeichnete zum Beispiel 2009 insgesamt 18 Schadenfälle mit Kosten von 90 000 Franken.