

## Wintercheckliste Frostschäden Immobilien

Die Checkliste hilft, frostgefährdete Bereiche in einem Gebäude zu identifizieren und zeigt auf, was Hausbesitzer kurzfristig tun können, um einen Schaden zu verhindern:

### Beheizte Gebäude

- Wird der unbeheizte Dachboden durch die darunter liegenden Geschosse ausreichend mitbeheizt?  
Achtung: Wer längere Zeit nicht zu Hause ist, beispielsweise während des Urlaubs, darf die Beheizung nicht übermäßig reduzieren. Lassen Sie nach Möglichkeit die Rohrleitungen aus diesem Bereich entfernen oder die Heizungsinstallation erweitern. Bei modernen Heizthermen im Dachboden (Dachzentrale) gewährleistet die Eigenwärme oft keinen zuverlässigen Schutz vor Frostschäden. Stellen Sie die Heizung daher auf eine niedrige, aber ausreichende Temperatur.
- Lassen Sie den Frostschutz in Ihrer Solarheizung regelmäßig vom Fachmann prüfen.
- Werden Abseiten, durch die wasserführende Rohre verlaufen, ausreichend durch die angrenzenden Innenräume mitbeheizt? Die Frostschutzstellung am Heizkörperthermostat reicht hierfür nicht aus. Hier ist eine Rohrbegleitheizung\* sinnvoll: Sie bietet in diesen Bereichen einen sicheren Schutz vor Frosteinwirkung.
- Werden Rohre in Außenwänden durch den Innenraum ausreichend mitbeheizt? Achtung: Auch hier reicht die Frostschutzstellung am Heizkörperthermostat nicht aus.
- Außenwasserhähne und Zuleitungen müssen abgesperrt und leer sein. Alternativ können Sie auch eine Rohrbegleitheizung installieren lassen.
- Falls Sie das Gebäude über einen längeren Zeitraum nicht nutzen, stellen Sie sicher, dass während der Frostperiode die Heizung eingeschaltet bleibt. Am besten ist es, wenn ein Nachbar ab und zu kontrollieren kann, ob die Räume ausreichend warm sind. Wählen Sie die Abstände zwischen den Kontrollen so, dass auch beim Ausfall der Heizung bis zur nächsten Kontrolle noch kein Frostschaden eintreten kann. Für normal gedämmte Gebäude können folgende Richtwerte zur Orientierung dienen:
  - leichter Frost (-2 bis -5 °C): alle 3 Tage
  - mäßiger Frost (-5 bis -10 °C): alle 2 Tage
  - strenger und sehr strenger Frost (unter -10 °C): täglich

### Unbeheizte Gebäude

- Sollte das Gebäude keine Heizung haben oder soll die Heizung ausgeschaltet werden, muss die Trinkwasserinstallation entleert werden, das heißt die Leitungen müssen vollständig entleert und trocken sein. Der Nachteil: Die Leitungen können dadurch Schaden nehmen oder hygienisch nicht mehr einwandfrei sein. Bevor sie wieder in Betrieb genommen werden, müssen sie deshalb vollständig gespült werden, um die Trinkwasserqualität zu erhalten. Wer auf Nummer sicher gehen will, lässt zusätzlich eine Kontrolluntersuchung durchführen.
- Auch muss die gesamte Heizungsanlage entweder entleert oder mit ausreichendem Frostschutz gefüllt werden.
- Zum Schutz Ihrer Sanitärobjekte können Sie Salz als Frostschutz in die Geruchsverschlüsse füllen.
- Denken Sie auch an andere Geräte und Behälter, die mit Wasser gefüllt sind – zum Beispiel oberirdische Regenzysternen, Hochdruckreiniger, Regentonnen, Gartenschläuche und Teichpumpen.

Quelle: BGV-Versicherung

### **Zugefrorene Leitungen vorsichtig auftauen**

Ist trotz aller Vorsorge eine Leitung eingefroren, lässt sie sich in den meisten Fällen mit einfachen Mitteln gefahrlos auftauen. Zunächst muss man dazu den eingefrorenen Leitungsteil von der Versorgung absperren beziehungsweise den Haupthahn für die Wohnung oder das gesamte Gebäude schließen. Anschließend helfen heißes Wasser, heiße Tücher oder ein Heizlüfter dabei, die Leitungen aufzutauen – dabei immer vom geöffneten Hahn ausgehend in Richtung der blockierten Stelle arbeiten, und zwar langsam und vorsichtig, ansonsten könnte das Rohr platzen.

Vorsicht bei selbstständigen auftauen: „Hände weg von Auftautechniken mit offenen Flammen“. „Kerzen, Gasbrenner, Lötlampen oder Infrarotstrahler können nicht nur die Leitung zum Platzen bringen, sondern auch einen Brand verursachen.“ Bevor man den Zufluss öffnet, sollte man vorsichtig prüfen, ob die freien Leitungen wirklich dicht sind. Ist es dennoch zu einem Wasserrohrbruch gekommen, sollte man das Wasser schnell abpumpen sowie den Raum gut lüften und trocknen. Auf diese Weise lassen sich Schäden begrenzen.

### **Schadenzahlung über Versicherung**

Die Wohngebäudeversicherung beziehungsweise Hausratversicherung kommt bei Leitungswasserschäden nicht nur für die Folgeschäden, sondern auch für die Schadenminderungskosten auf, wenn beispielsweise ein Installateur eine vereiste Wasserleitung professionell auftaut.

Die Wohngebäudeversicherung ist in der Regel Sache des Hauseigentümers. Sie kommt für alle Schäden an Leitungsrohren, Heizkörpern, Tapeten, Fliesen und verklebten Teppichen auf – kurz für Schäden an allen Gegenständen, die fest mit dem Gebäude verbundenen sind. Voraussetzung ist allerdings, dass das sogenannte Risiko Leitungswasser mitversichert ist. Wer beispielsweise nur eine Feuerversicherung oder eine Absicherung gegen Sturm/Hagel im Vertrag abgeschlossen hat, muss für Schäden an Leitungswasserrohren selbst aufkommen.

Eine Hausratversicherung sollte jeder Mieter und auch jeder Eigentümer einer selbst bewohnten Immobilie haben. Sie ersetzt den beschädigten Hausrat, also sämtliche Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Fernseher oder Stereoanlage, aber auch Kleidung und Bücher.