

Dichtheitsprüfung und Instandhaltung von Hausanschluss- und Grundleitungen durch den Grundstückseigentümer

Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasseranlagen

Das bundesweit gültige Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schreibt vor, dass Abwasserleitungen dicht sein müssen. Hierfür sind Fristen vorgeschrieben, bis zu denen eine erstmalige Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen zu erfolgen hat.

Jeder Eigentümer, der eine Entwässerungsanlage betreibt, ist verpflichtet, den ordnungsgemäßen Zustand seiner Abwasseranlagen selbst zu überwachen (§ 61 Abs. 2 Satz 1 WHG). Was vielen Grundstückseigentümern nicht bekannt ist, Betreiber im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht nur die Kommunen sowie Gewerbe- und Industriebetriebe, sondern auch die Grundstückseigentümer. Diese Eigentümerverpflichtung ist insbesondere im Schadensfall die Grundlage jeder rechtlichen Bewertung.

Wie in fast allen Bundesländern sind auch in Bayern die Betreiber von Abwasserentsorgungsanlagen zur Eigenüberwachung ihrer Einrichtungen verpflichtet.

Die Vorgaben für die Eigenüberwachung beschreibt die im Jahre 1995 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erlassene "Verordnung zur Eigenüberwachung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (Eigenüberwachungsverordnung - EÜV)".

Welche Abwasserleitungen müssen geprüft werden oder sind von der Prüfpflicht ausgenommen?

Geprüft werden müssen alle im Erdreich verlegten Abwasserleitungen zum Sammeln oder Fortleiten von Schmutzwasser oder mit diesem vermishten Niederschlagswasser. Dazu gehören auch alle verzweigten Leitungen unter der Kellerboden-Platte oder der Bodenplatte bei Gebäuden ohne Keller. Ebenso sind Einsteigschächte und Inspektionsöffnungen zu überprüfen.

Außerdem gehören zu den vorstehenden Leitungen auch solche Abwasserleitungen, die zu Kleinkläranlagen oder abflusslosen Gruben führen, denn auch diese müssen ihrem Zustand nach funktionstüchtig sein.

Abwasserleitungen außerhalb des Gebäudes sind bis einschließlich Kontroll- oder Revisionsschacht zu prüfen. Die Anschlussleitung vom Hauptkanal bis zum Kontroll- oder Revisionsschacht wird durch die Stadtwerke Füssen geprüft. Der anteilige Aufwand von der Grundstücksgrenze bis zum Kontroll- oder Revisionsschacht wird an der Grundstückseigentümer weiter verrechnet.

Ausgenommen von der Prüfpflicht sind lediglich private Abwasserleitungen zur alleinigen Ableitung von Niederschlagswasser und Leitungen, die in dichten Schutzrohren so verlegt sind, dass austretendes Abwasser aufgefangen wird.

Mit welchen technischen Verfahren müssen Abwasserleitungen bei vorhandenen Wohn- und Geschäftshäusern geprüft werden?

Die Durchführung der Zustands- und Funktionsprüfung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Nach DIN 1986 (Entwässerungsleitungen für Gebäude und Grundstücke) Teil 30 (Instandhaltung) kann durch einen Sachkundigen mit einer Kamerainspektion die Mängelfreiheit der Abwasserleitungen nachgewiesen werden.

Mit welchen technischen Verfahren müssen Abwasserleitungen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen (>50%) der Entwässerungsanlage geprüft werden?

Grundstückseigentümer, die eine neue Abwasseranlage erhalten oder wesentliche Veränderungen an der bestehenden Entwässerungsanlage vornehmen lassen, müssen nach DIN 1610 (Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und –Kanälen) die Leitungen nach Fertigstellung durch einen Sachkundigen mit Luft- oder Wasser als Druckprüfung überprüfen lassen. Die Prüfung ist vor der Inbetriebnahme durchzuführen.

Dies ist häufig schon im Eigeninteresse vorteilhaft, um Gewährleistungsansprüche rechtzeitig wahren zu können. Die Prüfbescheinigung nebst Anlagen ist den Stadtwerken Füssen vorzulegen.

Prüfung nur durch anerkannte Sachkundige

Der Gesetzgeber fordert, dass nur anerkannte Sachkundige die Prüfung durchführen dürfen. Achten Sie bei der Beauftragung unbedingt darauf, dass der Sachkundige mit der erforderlichen Zertifizierung zum Sachkundenachweis zu DIN 1986 (30) und DIN 1610 anerkannt ist. Ansonsten sind die Bescheinigungen nicht gültig.

Geeignete Unternehmer finden Sie z. B. in den „Gelben Seiten“, in der Firmendatenbank der IHK oder mittels Suchmaschine im Internet.

Prüfbescheinigungen und sonstige Unterlagen

Die Prüfunterlagen (Bescheinigung und Anlagen) sind als Nachweis vom Grundstückseigentümer aufzubewahren und den Stadtwerken Füssen bis zum Ende der Frist des Aufforderungsschreibens vorzulegen.

Der Bescheinigung sind als Anlagen beizufügen:

- ein Bestandsplan / Lageplanskizze
- eine Fotodokumentation der Örtlichkeit
- bei optischer Prüfung eine CD / DVD mit den Befahrungsvideos,
- Haltungs- / Schachtberichte
- Bilddokumentation festgestellter Schäden
- Bei Prüfung mit Luft oder Wasser: die Prüfprotokolle

Aus dem Prüfprotokoll enthält eine Schadensbewertung der Kanalleitung(en) in verschiedene Klassen. Die unterschiedlichen Zustandsklassen helfen bei der Sanierung der Schäden.

Für die Sanierung sind entsprechend der Klassifizierung bestimmte Zeiträume vorgegeben.

Deshalb sollte man grundsätzlich keinen gekoppelten Auftrag zur Prüfung und anschließender Sanierung erteilen.

Die Prüfunterlagen (Bescheinigung und Anlagen) sind als Nachweis vom Grundstückseigentümer aufzubewahren und den Stadtwerken Füssen vorzulegen.

Sanierungsfristen

Zustandsklasse	Art des Schadens	Zu erfolgende Sanierung
0 (Gefahr im Verzug)	groß die beispielsweise die Standsicherheit betreffen	sofort/kurzfristig, bis max. 6 Monate
1 und 2	mittelgroß	kurz-/mittelfristig, bis max. 5 Jahre
3 und 4	gering Bagatellschäden	längerfristig

Beratend bezüglich der Sanierungsfrist unterstützen Sie hier gerne die Stadtwerke Füssen.

Was muss saniert werden?

Die Bandbreite der Sanierungslösungen ist abhängig von den festgestellten Schäden und der Zugänglichkeit der Leitungen. Inzwischen ist oft auch eine unterirdische Sanierung von innen möglich, ohne Aufgrabung der Leitung (grabenloses Sanierungsverfahren).

Normen als anerkannte Regel der Technik

Die neue Selbstüberwachungsverordnung führt die DIN 1986 (Entwässerungsleitungen für Gebäude und Grundstücke) Teil 30 (Instandhaltung) und die DIN EN 1610 (Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und –Kanälen) als allgemein anerkannte Regel der Technik offiziell ein. Die in den Normen enthaltenen Regelungen sind einzuhalten.

Wurde schon geprüft oder gegebenenfalls saniert?

Für 1-2 Familienhäuser geht man bei der Zustands- und Funktionsprüfung (Dichtheitsprüfung) von 400 bis 800 Euro aus. Etwaige Sanierungskosten sind abhängig von:

- Umfang des Schadens
- Länge und Zugänglichkeit der Leitungen
- Anzahl der Abzweigungen und Reinigungsöffnungen
- Güte der wiederherzustellenden Oberflächenbefestigung

In jedem Fall ist es ratsam, sich für die Investitionsentscheidung Zeit zu nehmen und mehrere Angebote einzuholen.

Sind auch die Leitungen zu prüfen, die über fremde Grundstücke führen?

Die Dichtheitsprüfung (Zustands- und Funktionsprüfung) muss für die Leitungen, die Abwasser ableiten, durchgeführt werden, auch dann wenn die Leitungen über fremde Grundstücke führen. Die Eigentümer der anderen Grundstücke müssen die Maßnahmen zu der Durchführung der Prüfung dulden.

Haftung des Betreibers bei undichten Schmutzwasserleitungen für Schäden

Durch undichte Grundstücksentwässerungsanlagen austretendes Schmutzwasser kann Schäden hervorrufen. Wenn ein Tatbestand nachgewiesen ist, so kann der Anlagenbetreiber, also auch der private Grundstückseigentümer, für eventuelle Folgen haftbar gemacht werden. Die Rechtsgrundlage für eine zivilrechtliche Schadenshaftung sind im Haftpflichtgesetz (HaftPflG) § 2 und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) § 839 zu finden.

Wie kann geprüft werden, wenn kein Schacht- oder Reinigungsöffnung vorhanden ist?

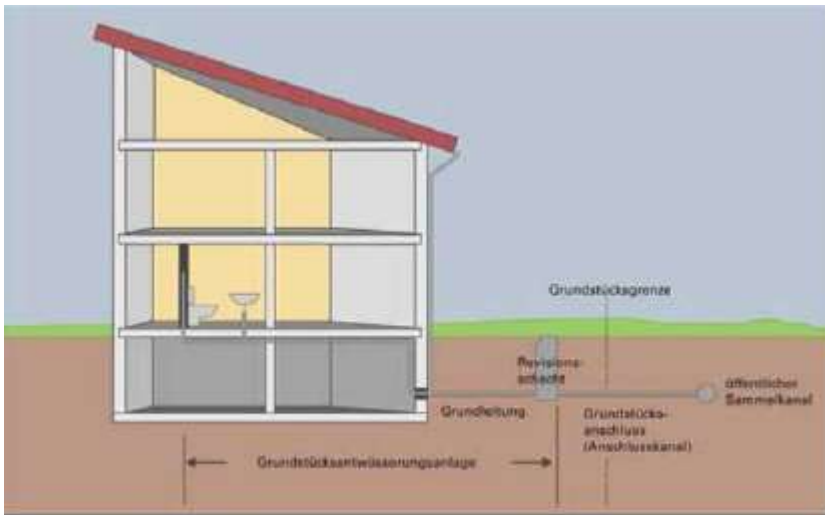
Häufig sind Zugänge zum Entwässerungssystem im Gebäude oder außerhalb des Hauses überdeckt. Das ist vorab sorgfältig zu überprüfen. Sind keine Reinigungsöffnungen oder Kontrollschächte vorhanden, so besteht die Möglichkeit, sich Zugang vom Keller aus zu verschaffen.

Was ist zu tun, wenn keine Lagepläne vorhanden sind?

Sehr häufig sind keine Pläne der Entwässerungsanlagen vorhanden oder es stellt sich heraus, dass vorhandene Pläne nicht der tatsächlichen Situation entsprechen. Der mit der Prüfung beauftragte Sachkundige kann bei der Kamerainspektion auch den Verlauf der Leitungen feststellen und muss darüber einen Plan anfertigen.

Ist der Grundstückseigentümer auch für den Anschlusskanal im öffentlichen Straßenraum zuständig?

Der Anschlusskanal zwischen dem öffentlichen Abwasserkanal und der Grundstücksgrenze des jeweils angeschlossenen Grundstücks gehört in der Regel der Stadt Füssen. Die Abwasserleitung im öffentlichen Straßenraum fällt somit in die Zuständigkeit der Stadt und wird von den Stadtwerken Füssen unterhalten. Ihre Zuständigkeit hört an der Grundstücksgrenze auf.



Bildquelle: LFU, Private Abwasserleitungen prüfen und sanieren

Was passiert, wenn die Zustands- und Funktionsprüfung nicht fristgerecht durchgeführt wird?

Wer seine Abwasserleitungen nicht in der festgelegten Frist auf Zustand und Funktionsfähigkeit prüfen lässt, handelt ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können je nach Schwere des Falles mit einer Geldbuße geahndet werden.

Falls aus irgendwelchen Gründen (ausgewählte Firma kann aufgrund der Auftragslage nicht zeitnah tätig werden) die Frist nicht eingehalten werden kann informieren Sie bitte die Stadtwerke Füssen. Wir sind gerne bereit in diesem und ähnlichen Fällen, die vorgegebene Frist zu verlängern.

Muss der Grundstückseigentümer die Dichtheitsprüfung bezahlen?

Der Grundstückseigentümer ist zuständig für seine privaten Entwässerungsanlagen und muss auch selbst den sachkundigen Dichtheitsprüfer beauftragen und bezahlen.

Bezahlt eine Versicherung die Sanierung der Abwasseranlage?

Unter bestimmten Voraussetzungen zahlt die Wohngebäudeversicherung bei Schäden an den Leitungen. Das setzt zunächst voraus, dass die Police solche Leistungen beinhaltet. Außerdem sind meist nur Schäden abgedeckt, die durch äußere Einflüsse entstanden sind (wie Risse, Einbrüche, Scherben etc.). Altersbedingte Schäden (Korrosion, undichte Rohrverbindungen, fehlende Dichtungen, Verstopfungen u.a.) werden meist nicht übernommen.

Wenn an der Haustüre eine billige Zustands- und Funktionsprüfung angeboten wird...

Die Inspektion und Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlage bietet für Inspektions- und Sanierungsfirmen ein sehr großes Auftragspotential. Die meisten dieser Firmen sind sicher seriöse Dienstleister, aber –wie in allen Branchen- gibt es auch hier schwarze Schafe!

Es gilt zu beachten:

- Die Sachkundigen sind niemals im Auftrag der Stadtwerke Füssen unterwegs.
- Lassen sich nicht unter Zeitdruck setzen und beauftragen Sie nicht zu schnell.
- Prüfen Sie vor der Beauftragung, ob es sich um einen „zertifizierten Sachkundigen zur Zustands- und Funktionsprüfung“ handelt. Im Zweifelsfall fragen sie bei den Stadtwerken Füssen nach.
- Lassen Sie die Prüfung unabhängig von einer Sanierung machen.
- Holen Sie zur Sanierung mehrere Angebote ein.
- Fristverlängerung für die Sanierung bei den Stadtwerken Füssen einholen

Wie können Kosten eingespart werden?

Dass jeder Grundstückseigentümer seine privaten Grundstücksentwässerungsanlagen auf Dichtheit prüfen und ggf. auch sanieren lassen muss, ist gesetzlich vorgeschrieben. Daher ist es sinnvoll, sich frühzeitig zu überlegen, wie die Kosten so niedrig wie möglich zu halten sind, z.B. durch:

- Abstimmung einer Sanierung der Grundstücksentwässerung mit Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder am Haus.
- Eigenleistung (nur sehr bedingt möglich) unsachgemäße Leistungen führen zu hohen Folgekosten. Die Dichtigkeitsprüfung ist in jedem Fall von einem zertifizierten Sachverständigen durchführen zu lassen.
- Prüfung des Versicherungsschutzes. Unter bestimmten Voraussetzungen zahlt die Wohngebäudeversicherung bei Schäden an den Leitungen.
- Zusammenschluss mit Nachbarn: durch ein größeres Auftragsvolumen können evtl. bessere Preise erzielt werden.
- Vorbereitung der Maßnahmen z.B. durch Beschaffung von Planunterlagen (Bauamt der Stadt Füssen 08362/903-150) und die Freilegung von Revisionsöffnungen im Haus und auf dem Grundstück sparen Zeit und Geld.

Wie unterstützen die Stadtwerke Füssen den Bürger?

Die Stadtwerke Füssen informiert alle Grundstückseigentümer per Anschreiben, Informationsblatt und bei Bedarf erhalten Hauseigentümer eine allgemeine, unabhängige Beratung. Diese ist ratsam und schützt vor unseriösen Firmenangeboten zur Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen.

Exemplarisch können wir Ihnen folgende Firmen nennen, die diese Prüfung durchführen:

Dorr Kanalservice
Kaufbeuren
08341/952511

SINZ Entsorgung
Lindenberg i. Allgäu
08381/8916531

Geiger Kanaltechnik
Kempten
0831/5711552

Rothdach Umweltdienst
Heimertingen
08335/985550

RHS Scheufele
Marktoberdorf
08342/7050913