

Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen

Das Landeswassergesetz (§61a) schreibt vor, dass für private Abwasserleitungen deren Dichtheit nachzuweisen ist. Für Neubauten gilt dies bereits seit 1995. Sicher ist es verständlich, dass der Besitzer einer gebrauchten Immobilie davon bisher keine Kenntnis hatte. Auch nicht davon, dass diese Prüfung alle 20 Jahre zu wiederholen ist. Erst durch die Umsetzung auf europäischer Ebene im Jahre 2000 und die Tatsache, dass die 20 Jahre nun bald um sind, bringt die Dichtheitsprüfung in die Öffentlichkeit.

Nun ist es dem Immobilienbesitzer im Allgemeinen freigestellt, wann und in welchem Rhythmus er sein Privateigentum saniert.

Bei der Dichtheit der privaten Abwasserleitungen handelt es sich aber um eine Sache, die die Belange der Allgemeinheit tangiert. Dass durch undichte private Abwasserleitungen Verunreinigungen in den Boden und damit über kurz oder lang ins Grundwasser gelangen, kann nicht in Zweifel gezogen werden. Ob bei der Behebung solcher Schäden wirklich von Belang ist, ob andere nicht oder doch ebenfalls Verunreinigungen ins Grundwasser eintragen, möge dabei bitte jeder selbst entscheiden.

Jedoch:

Würde es sich dabei um die Fenster oder das Dach handeln oder noch besser um die Trinkwasserversorgung, wäre sofort klar, dass hier repariert werden muss. Dann käme man nicht auf die Idee zu fragen, was denn der Nachbar in Niedersachsen mit seiner defekten Wasserleitung macht und ob es dafür schon eine bundeseinheitliche Vorschrift gibt.

Ein Prüfintervall von 20 Jahren erscheint dabei durchaus angemessen.

Der Verband der Haus- und Grundeigentümer empfiehlt für Häuser, die älter als fünfzehn Jahre sind eine Instandhaltungsrücklage von 10€ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Daraus sollte sich dann auch die Prüfung und eventuell nötige Reparatur der Abwasserleitungen bestreiten lassen, ohne dass es zu unverhältnismäßigen Härten kommt.

Bereits im Juni 2011 wurde per Ministerialerlass geregelt, dass dem Eigentümer die Wahl bleibt, wer die Prüfung durchführt, und dass eine Druckprüfung eben NICHT vorgeschrieben wird.

Eigentum verpflichtet. Auch unter der für alle sichtbaren Oberfläche.