



Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Haus & Grund Rheinland Westfalen**  
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 19. Mai 2020

**Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser  
Vorlage 17/3241  
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 26. Mai 2020**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum oben näher bezeichneten Entwurf abgeben zu können. Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund Rheinland Westfalen ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 30. April 2020 und dem oben näher bezeichneten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen war seit 2010 sehr intensiv an der Fortentwicklung der Funktionsprüfung, auch Dichtheitsprüfung oder „Kanal-TÜV“ genannt, beteiligt. Seitdem fanden zahlreiche Gespräche mit den umweltpolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen, Landtagsabgeordneten aller im Landtag vertretenen Parteien und mit dem NRW-Umweltministerium statt. Hinzu kamen parlamentarische und ministerielle Anhörungen. Die Dichtheitsprüfung war seit je her ein in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiertes Thema, führte zu großen Protesten und beschäftigte den

Präsident RA Konrad Adenauer  
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher  
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
Finanzamt Düsseldorf-Süd  
Steuer-Nr. 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

Landtag nahezu wie die Schul- und Bildungspolitik. Im Laufe der Zeit konnte die Funktionsprüfung immer weiter optimiert werden.

Zuletzt hat der Landtag am 27. Februar 2013 mit der Mehrheit der damaligen Regierungsfractionen von SPD und Grünen beschlossen, dass private Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten bis zum 31. Dezember 2020 geprüft werden sollen. Die Städte und Gemeinden sollten durch Satzung unter bestimmten Voraussetzungen Fristen für die erstmalige Prüfung festlegen können und sich Prüfbescheinigungen vorlegen lassen. Ferner sollten die beabsichtigten Fördermöglichkeiten des Landes bei bestehenden Sanierungen vor allem auch bei sozialen Härtefällen für Minderung der Belastung sorgen und dafür 10 Millionen Euro bereitgestellt werden. Zur Feststellung des Umfangs der Beeinträchtigung des Grundwassers durch undichte private Abwasserleitungen sollte über einen Zeitraum von fünf Jahren im Rahmen eines Monitorings die Auswirkungen undichter privater Abwasserleitungen ermittelt werden.

Der Koalitionsvertrag der amtierenden Landesregierung von CDU und FDP hat Anfang Juni 2017 angekündigt, dass es eine verpflichtende Funktionsprüfung privater Abwasserkanäle (Dichtheitsprüfung) nur bei Neubauvorhaben, bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf Grundstücken und bei begründeten Verdachtsverfällen geben soll. Den entsprechenden Beschluss „Dichtheitsprüfung in Wasserschutzgebieten in begründeten Verdachtsfällen zum Schutz des Grundwassers und der Grundstückseigentümer“ (Drucksache 17/8107) hat der Landtag am 19. Dezember 2019 beschlossen. Schwierigkeiten machte bislang der unbestimmte Rechtsbegriff „begründete Verdachtsfälle“, der näher definiert werden musste.

## II.

### 1.

Wir begrüßen insofern ausdrücklich, dass es dem zuständigen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen gelungen ist, einen Entwurf vorzulegen, der die Interessen des Umweltschutzes mit den Interessen der betroffenen Haus- und Grundstückseigentümer schonend zum Ausgleich bringt.

Vor dem Hintergrund, dass derzeit 16,3 Prozent der Landesfläche als Wasserschutzgebiete ausgewiesen sind, könnte gemutmaßt werden, dass damit der weit überwiegende Teil der Haus- und Grundstückseigentümer von der Dichtheitsprüfung befreit ist. Allerdings ist festzustellen, dass wir starke

regionale Unterschiede zu verzeichnen haben. Einerseits verfügen einige Kommunen über kein einziges Wasserschutzgebiet, andererseits haben Städte wie Köln mehr als die Hälfte der Fläche als Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Eine generelle Dichtheitsprüfung auch in Wasserschutzgebieten ist zudem unter mehreren Gesichtspunkten den Haus- und Grundstückseigentümern nicht vermittelbar. In öffentlichen Publikationen und der Internetseite (Themenrubrik Trinkwasser) des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist folgendes zu lesen: „Die Qualität des Trinkwassers in Nordrhein-Westfalen ist aus gesundheitlicher Sicht gut.“

2.

Die Aufhebung von § 8 Abs. 1 ist insofern folgerichtig. Regelungen zu den Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten, die zur Fortleitung häuslichen Abwassers dienen, finden sich im neuen Abs. 3 vollumfänglich wieder. Durch die Auflistung der Regelbeispiele, in welchen Fällen Grundstückseigentümer den Zustand und die Funktionsprüfung von Abwasserleitungen zu prüfen haben, wird sowohl für Grundstückseigentümer als auch Kommunen Klarheit geschaffen. Die aufgeführten Regelbeispiele wie Ausschwemmungen von Sanden, Ausspülungen von Scherben oder Absackungen im Grundstücksbereich oder im Bürgersteigbereich lassen jeden objektiven Dritten ganz eindeutig erkennen, dass die Abwasserleitungen nicht in Ordnung sind und überprüft werden müssen. Die Auflistung der Regelbeispiele entspricht einerseits dem NRW-Bildreferenzkatalog „Private Abwasserleitungen - Leitungen und Schächte (mit Schadensklassen nach DIN 1986-30 und Sanierungszeiträumen nach SÜWVO Abw NRW)“, der im Juni 2014 vom NRW-Umweltministerium vorgelegt worden ist. Andererseits sind die tatsächlichen Schadensbilder, die beispielsweise auch der Fotodokumentation „Dokumentierte Schadensfälle durch defekte private Abwasserleitungen“ des NRW-Umweltministeriums (Stand Dezember 2014) entnommen werden können, durch den Abs. 3 vollumfänglich berücksichtigt.

3.

Des Weiteren haben die Zustands- und Funktionsprüfung „unverzüglich“, also ohne schuldhaftes Zögern, zu erfolgen. Die Rechtsprechung sieht als Obergrenze für ein unverzügliches Handeln in der Regel ein Zeitraum von zwei Wochen vor. Das setzt aber voraus, dass entsprechende Unternehmen, die als Sachkundige für Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen offiziell anerkannt sind, im Rahmen dieser Frist auch zur Verfügung stehen. Entsprechende Verzögerungen auf Grund der Auftragslage seitens der Unternehmer hat der Grundstückseigentümer nicht zu vertreten, dürfen nicht zu seinen Lasten gehen.

4.

Die Regelung beschränkt den Grundwasserschutz in verhältnismäßiger Art und Weise auf die Fälle, in denen Handlungsbedarf besteht. Zwar könnte auch hier grundsätzlich die Frage gestellt werden, weshalb eine Verordnung zur Regelung von Dichtheitsprüfungen erforderlich ist, wenn bereits das allgemeine Ordnungsrecht, das Bauordnungsrecht und sonstige landesrechtliche Vorschriften im Sinne der Gefahrenabwehr ausreichend Mittel zur Beseitigung derartiger Schäden zur Verfügung stellen. Gleichwohl kann man auf Grund der besonderen Bedeutung der Grundwasserschutz mit einer konkreten Regelung als Kompromiss leben. Das Verständnis zur Durchführung einer Funktionsprüfung ist bei betroffenen Grundstückseigentümern in diesen Fällen schon aus eigenem Interesse gegeben. Nicht nur der Gewässerschutz, sondern auch die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten liegt im besonderen Interesse des Grundstückseigentümers.

Durch den Verzicht, dass alle Abwasserleitungen unter „Generalverdacht“ gestellt werden, sie seien nicht mehr funktionstüchtig, wird wieder Vertrauen geschaffen werden können. Für große Erleichterung, insbesondere bei betroffenen älteren Grundstückseigentümern, wird die Aufhebung starrer Fristen und konkreter Wiederholungsprüfungen sorgen. Schon heute sind die finanziellen Belastungen beispielsweise auf Grund von energetischen Sanierungen, den Auswirkungen der Energiewende, Vorgaben durch die Trinkwasserverordnung und sonstigen Steuern- und Abgaben sowie verpflichtenden Maßnahmen in der Summe enorm hoch, die das Wohnen nicht nur für selbstnutzende Eigentümer sondern auch für Mieter in unverhältnismäßiger Weise verteuern.

Haus- und Grundstückseigentümer, die bereits eine Dichtheitsprüfung und evtl. eine Kanalsanierung durchgeführt haben, haben die Fristen im Übrigen aus freien Stücken nicht ausgeschöpft. Dieser Personenkreis hat nunmehr aber die Gewissheit, dass die privaten Abwasserkanäle des eigenen Grundstückes ordnungsgemäß sind. Insofern war auch im Nachhinein keine Dichtheitsprüfung eine Fehlinvestition. Unternehmen, die bereits in Arbeitsgeräte und Personal investiert haben, werden auch in Zukunft weiterhin Funktionsprüfungen und Kanalsanierungen durchführen können. Private Haus- und Grundstückseigentümer sind davon abgesehen allerdings auch nicht dazu bestimmt, das wirtschaftliche Risiko privater Unternehmen zu tragen, vor allem vor dem Hintergrund der jahrelangen Debatte um Verbesserungen bei der Funktionsprüfung zu Gunsten der Haus- und Grundstückseigentümer.

5.

Verpflichtende Funktionsprüfungen von Abwasserleitungen, die zur Fortleitung von industriellem oder gewerblichem Abwasser dienen, sind im Gegensatz zu Abwasserleitungen, die dem häuslichen Abwasser

dienen, vertretbar. Mengen und Gefahren dürften im erstgenannten Fall höher liegen als bei häuslichem Abwasser. Eine unterschiedliche Behandlung von industriellem oder gewerblichem Abwasser gegenüber häuslichem Abwasser ist auch auf Grund der unterschiedlichen finanziellen Leistungsfähigkeit angebracht. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass bereits zu Beginn der Neuregelung der Dichtheitsprüfung vorgetragen worden ist, dass die großen Gefahren nicht von privaten Abwasserleitungen, sondern vielmehr von eingesetzten Düngemitteln der Landwirtschaft ausgehen. Der Europäische Gerichtshof hat Deutschland insofern wegen Verletzung von EU-Recht verurteilt, weil die Regierung zu wenig gegen Nitrate im Grundwasser unternommen hat. Das Urteil fiel am 21. Juni 2018 in Luxemburg (Rechtssache C-543/16). Nitrate stammen meist aus Düngern der Landwirtschaft. Ein Übermaß schadet der Umwelt und birgt Gesundheitsrisiken für Menschen.

6.

Die Einfügung des neuen Abs. 4, der insbesondere bei „verschwenkenden Wasserschutzgebieten“ Anwendung findet und sich auf die zwingend notwendigen Bereiche beschränkt, die im Einzugsgebiet des Entnahmebrunnens liegen, ist vertretbar.

III.

Wir unterstützen den vorliegenden Entwurf ausdrücklich und möchten eine zeitnahe Umsetzung anregen, um die derzeitige Verunsicherung unter betroffenen Grundstückseigentümern und den Kommunen bezüglich der Funktionsprüfung zu beseitigen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Entwurfs würde eine mehr als zehn Jahre lang kontrovers geführte Debatte ihr Ende finden.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer  
Präsident

  
Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor