



4. ÖFFENTLICHKEITSVERANSTALTUNG

des Netzwerks BAU KOMPETENZ MÜNCHEN (BKM)

am

Donnerstag, den 14.10.2010
Beginn: 14:00 Uhr bis ca. 18:00 Uhr

in der

Aula der Hochschule München
Karlstraße 6, 80333 München

**Top B 5): Die Uhr tickt: Der Dichtheitsnachweis bei bestehenden Grundstücks-
Entwässerungsanlagen bis zum 31.12.2015**

**Referenten: Cornelius Hartung
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht,
Kanzlei Dr. Kainz & Partner**

**Claudia Bergbauer
Dipl.-Ing. (Univ.)
öbuv Sachverständige für Heizungs- und Sanitärtechnik**

I. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Verpflichtung des Grundstückseigentümers bestehende Entwässerungsanlagen von Grundstücken, auf denen nur häusliches Abwasser anfällt, bis zum 31.12.2005 auf Dichtheit und Funktionsfähigkeit zu untersuchen, sind die bestehenden Gesetze und die DIN 1986 Teil 30 „Entwässerungsanlagen für bestehende Gebäude und Grundstücke – Instandhaltung“.

1. EU-Recht

Die Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik und die Richtlinie 2006/118/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung und Verschlechterung gibt den Mitgliedsstaaten auf, Maßnahmen zur Verhinderung oder Begrenzung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser zu ergreifen.

2. Bundesrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 11.08.2010 setzt die EU-Vorgaben um: § 56 *Pflicht zur Abwasserbeseitigung*:

„Abwasser ist von den juristischen Personen des öffentlichen Rechts zu beseitigen, die nach Landesrecht hierzu verpflichtet sind (Abwasserbeseitigungspflichtige).“

3. Landesrecht

Artikel 34 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes vom 25.02.2010 bestimmt auf dieser Ermächtigungsgrundlage des § 56 WHG:

„Zur Abwasserbeseitigung sind die Gemeinden verpflichtet, soweit sich nach Abs. 3 und 5 nichts anderes ergibt. Sie wird von den Gemeinden im eigenen Wirkungskreis wahrgenommen.“

4. Kommunale Entwässerungssatzungen

Auf dieser Grundlage wiederum haben die Kommunen oder die von Ihnen gegründeten Zweckverbände Entwässerungssatzungen erlassen, die eine Dichtheitsüberprüfung in bestimmten Abständen (z. B. 10 Jahre) oder für einen bestimmten Stichtag vorsehen. Die Landeshauptstadt München hat in ihrer Entwässerungssatzung vom 30.01.1980, zuletzt geändert am 28.11.2005 einen bestimmten Stichtag, nämlich den 31.12.2005 für eine Dichtheitsprüfung vorgesehen.

§ 29 Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1880, zuletzt geändert am 28.11.2005:

„Abs. 4 Unabhängig von den in Abs. 1 und 2 angeführten Anlässen für Dichtigkeitsprüfungen müssen bestehende Entwässerungsanlagen von Grundstücken, auf denen nur häusliches Abwasser anfällt, bis zum 31.12.2015 auf Dichtheit und Funktionsfähigkeit untersucht und nach Beseitigung von Mängeln wasserdicht sein. Die Untersuchung ist in Abständen von 20 Jahren zu wiederholen. Die Bestätigung des ausführenden Unternehmers, dass die Anlage wasserdicht ist, ist vom Verpflichteten aufzubewahren und der Stadt auf Verlangen vorzulegen.“

Entwässerungsanlagen von Grundstücken, auf denen nicht häusliches Abwasser anfällt, müssen periodisch alle 15 Jahre auf die Dichtheit und Funktionsfähigkeit untersucht werden (§ 29 Abs. 3 Entwässerungssatzung). Die Dichtheit und Funktionsfähigkeit muss der Stadt nachgewiesen werden.

5. DIN 1986, Teil 30 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke-Instandhaltung“

Nach der DIN 1986, Teil 30 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke-Instandhaltung“ müssen bestehende Grundleitungen zur Ableitung von häuslichen Schmutz- oder Mischwasser bis zum 31.12.2015 auf Dichtheit geprüft werden. Diese DIN stellt allerdings kein Gesetz dar, so dass der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist, sie zu beachten. Maßgeblich für die Verantwortlichkeit des Eigentümers sind die oben bezeichneten Rechtsgrundlagen, insbesondere diejenigen der Kommunen.

II. Verantwortlichkeit

Nach § 2 Abs. 11 der Münchener Entwässerungssatzung ist verantwortlich für die Dichtheitsnachweise der Grundstückseigentümer, Miteigentümer, Wohnungseigentümer oder der Erbbauberechtigte.

III. Ordnungswidrigkeiten

Die Verpflichtung, die Dichtheitsprüfung bis zum 31.12.2015 vorzunehmen, wird mit keinem Bußgeld bewehrt. Ordnungswidrig handelt aber, wer „entgegen § 29 Abs. 4 die Grundstücksentwässerungsanlagen nicht rechtzeitig wasserdicht herstellt ...“ (§ 37 Abs. 1 n). Indirekt wird also die Nichtvornahme der Dichtheitsprüfung bestraft, da nach § 29 Abs. 4 zum 31.12.2015 nicht nur die Dichtheits- und Funktionsfähigkeitsprüfung vorgenommen werden muss, sondern bis zum 31.12.2015 die Entwässerungsanlagen nach Beseitigung von Mängeln auch wasserdicht sein müssen. Strafbar ist nur vorsätzliches Handeln. Eine Geldbuße kann bis zu € 2.500,00 betragen (Art. 24 Abs. 2 S. 2 Bayerische Gemeindeordnung).

Haben die Mit- oder Wohnungseigentümer eine Hausverwaltung beauftragt, so kann sich auch der Hausverwalter einer Ordnungswidrigkeit schuldig machen, wenn er vorsätzlich gehandelt hat, § 9 OWiG.