

# Prüfpflicht für Abwasserrohre – Hauseigentümer sauer auf Senat

Viele warten einfach ab, und Behörde kontrolliert kaum. Verband spricht von „schlechtem Scherz“

**Andreas Dey**

**Hamburg.** Eigentlich ist es eine Selbstverständlichkeit: Die Rohre, durch die Abwasser und Fäkalien aus Gebäuden in die Kanalisation geleitet werden, müssen dicht sein, sonst drohen erhebliche Schäden für Umwelt und Gewässer. Weil das oft nicht der Fall ist – bundesweit sollen schätzungsweise 30 bis 50 Prozent der Abwasserrohre beschädigt sein –, hatte die Umweltbehörde von Senator Jens Kerstan (Grüne) schon 2020 alle Immobilienbesitzer unmissverständlich an die Verpflichtung erinnert, die Dichtheit ihrer Anlagen prüfen zu lassen und dies nachzuweisen.

Doch diese Pflicht wird offensichtlich auf beiden Seiten nicht sonderlich ernst genommen. Wie die Behörde auf Abendblatt-Anfrage mitteilte, liegen ihr erst 11.650 Dichtheitsnachweise vor – bei

206.000 bebauten Grundstücken in der Hansestadt entspricht das einer Quote von nur gut fünf Prozent. Umgekehrt räumte die Behörde aber auch ein, dass sie gar nicht aktiv kontrolliert, ob die Bürger ihrer Pflicht nachgekommen sind. Dies finde „nur anlassbezogen statt“, hieß es.

Aus Sicht des Grundeigentümer-Verbands Hamburg müssen sich damit alle Bürgerinnen und Bürger, die ihrer Pflicht nachgekommen sind, veräppelt vorkommen. „Die Vorgehensweise der Umweltbehörde ist ein Schlag ins Gesicht für alle pflichtbewussten Eigentümer, die unter Umständen mehrere Tausend Euro für die Prüfung und Sanierung ihrer Abwasserleitungen ausgegeben haben“, kritisierte der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm.

Nach Abendblatt-Recherchen reichen die Kosten für die Dichtheitsprüfung je nach Länge der Rohre von gut 100 Euro



bis hin zu mehr als 1000 Euro. Wird dabei ein Schaden entdeckt, sind die Kosten für die Reparatur in der Regel vierstellig. Eine Komplettsanierung unter dem Haus koste sogar rund 14.000 Euro, so der Grundeigentümerverband. „Eigentümer zu etwas zu verpflichten, ohne anschließend aktiv zu überprüfen, ob sie der Verpflichtung auch tatsächlich nachgekommen

sind, halten wir ehrlich gesagt für einen schlechten Scherz“, sagte Verbandschef Flomm. „Wenn es der Behörde offenbar nie wichtig war, dass private Abwasserleitungen überprüft und saniert werden, hätte sie eine solche Verpflichtung gar nicht erst aufstellen sollen.“

Die Behörde verweist darauf, dass es zwar weiterhin die Pflicht zur Dichtheitsprüfung gebe, aber keine, das Zertifikat darüber auch einzureichen. Man müsse es nur auf Verlangen vorlegen – daher könne es auch mehr als 11.650 Nachweise geben. Sie ruft alle Immobilienbesitzer auf, die Prüfung bald durchzuführen beziehungsweise Schäden beheben zu lassen. Denn wer ein Gewässer verunreinige, müsse dafür haften. Die Strafen reichen von Geldbußen bis hin zu fünf Jahren Gefängnis.

Seite 29 Bericht

## WIRTSCHAFT

Alle Immobilienbesitzer benötigen einen Dichtheitsnachweis. Doch die wenigsten haben einen. Inwieweit das kontrolliert wird

Andreas Dey

**Hamburg.** Die Mitteilung des Senats war unmissverständlich: „Hamburger Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sind dazu verpflichtet, bis Ende dieses Jahres zu überprüfen, ob die auf ihrem Grund laufenden Abwasser- und Entwässerungsrohre dicht sind.“ So hatte es die rot-grüne Regierung im September 2020 verkündet. Doch wie sich nun herausstellt, sind dieser Pflicht wohl nur die wenigsten Immobilienbesitzer nachgekommen – und Kontrollen gibt es kaum.

Wie die Umweltbehörde auf Anfrage des Abendblatts mitteilte, liegen ihr bislang ganze 11.650 Dichtheitsnachweise vor – bei 206.000 bebauten Grundstücken also für etwas mehr als fünf Prozent der Grundstücke. Dabei gelte: Wenn ein Grundstück mehrere Eigentümer hat – zum Beispiel, weil sich darauf ein Gebäude mit mehreren Eigentumswohnungen befindet –, sei dennoch nur ein Dichtheits-



Vorgehen der Umweltbehörde ist ein Schlag ins Gesicht für alle pflichtbewussten Eigentümer.

Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband

nachweis für das gesamte Grundstück erforderlich. Die Eigentümer stünden dann gemeinsam „in der Verantwortung, dafür Sorge zu tragen, dass der Dichtheitsnachweis für das Grundstück erstellt wird“, so die Behörde. Sie verweist darauf, dass Besitzer von Bestandsgebäuden den Nachweis nicht aktiv, sondern nur nach Aufforderung einreichen müssten, sodass sie „keine Kenntnisse über die insgesamt erstellten Dichtheitsnachweise“ habe – vermutlich sind es also mehr als 11.650. Für nach 1995 erstellte Neubauten galt sogar bereits eine Pflicht, die Dichtheit nachzuweisen, der aber wohl nicht jeder Bauherr und jeder Bauträger mit der gleichen Gewissenhaftigkeit nachgekommen ist.

Was die nunmehr relativierte Pflicht zur Einreichung dieses Nachweises angeht, klang das in den Verlautbarungen der Umweltbehörde im Jahr 2020 noch wesentlich schärfer. Auch in dem nach wie vor aktuellen Flyer zu dem Thema heißt es, „jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks“ sei verpflichtet, „einen entsprechenden Dichtheitsnachweis zu erbringen“. Wie die Behörde auf Anfrage einräumte, kontrolliert sie aber kaum, ob die Immobilienbesitzer ihrer Pflicht nachgekommen sind: „Die Überwachung, ob die Dichtheitsnachweise erstellt worden sind, findet aktuell nur anlassbezogen statt“, heißt es. Die Grundeigentümer würden dann „direkt schrift-

# Undichte Abwasserrohre: Hamburgern drohen drastische Strafen

lich aufgefordert, den Dichtheitsnachweis der Behörde vorzulegen“. Wie oft Hausbesitzer derart „anlassbezogen“ ermahnt wurden, hat die Behörde nicht erfasst. Kein Wunder, denn ein elektronisches System, mit dem nötige und erstellte Dichtheitsnachweise abgeglichen werden können, sei „bisher nicht eingerichtet“ worden, heißt es. Auch Bußgelder seien bislang gar nicht verhängt worden.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg, der seinerseits ähnliche Antworten aus dem Hause von Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne) erhalten hatte, übt schar-

fe Kritik: „Das Vorgehen der Umweltbehörde ist ein Schlag ins Gesicht für alle pflichtbewussten Eigentümer, die unter Umständen mehrere Tausend Euro für die Prüfung und Sanierung ihrer Abwasserleitungen ausgegeben haben“, sagte der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm. „Eigentümer zu etwas zu verpflichten, ohne anschließend aktiv zu überprüfen, ob sie der Verpflichtung auch tatsächlich nachgekommen sind, halten wir ehrlich gesagt für einen schlechten Scherz.“

Der Verband hält die Prüfung und etwaige Sanierung von Abwasserleitungen

zwar grundsätzlich für sinnvoll, kann über die fehlenden Kontrollen aber nur den Kopf schütteln. „Wenn es der Behörde offenbar nie wichtig war, dass private Abwasserleitungen überprüft und saniert werden, hätte sie eine solche Verpflichtung gar nicht erst aufstellen sollen“, sagte Torsten Flomm.

Doch der Reihe nach. Im Hamburgischen Abwassergesetz wurden schon 1997 erstmals verbindliche Fristen für den Dichtheitsnachweis für bestehende Entwässerungsanlagen veröffentlicht. 2014 wurde diese Frist auf den 31. Dezember 2020 neu festgesetzt.

Kurz vor Ablauf appellierte Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne) an die Hausbesitzer, ihrer Pflicht nachzukommen: „Durch beschädigte Abwasserleitungen kann Schmutzwasser, das eigentlich zur Kläranlage transportiert werden soll, in den umgebenden Boden und schließlich in das Grundwasser gelangen.“ Das gelte es zu verhindern. „Das Hamburger Grundwasser ist eine wichtige Ressource zum Erhalt unserer Trinkwasserversorgung“, sagte Kerstan und betonte, dichte Abwasserleitungen seien wichtig.

Das liegt auf der Hand. Die meisten Immobilienbesitzer dürften darüber hinaus aus hygienischen und olfaktorischen Gründen ein eigenes Interesse daran haben, dass Schmutzwasser und Fäkalien nicht unkontrolliert in ihrem Vorgarten oder unter dem Haus versickern. Dennoch waren die Reaktionen auf diese „Pflicht“ höchst unterschiedlich, wie Hamburger Immobilienbesitzer dem Abendblatt berichteten.

Einer erzählte, die Prüfung der Rohre in seinem rund 15 Jahre alten Reihenhaushaus durch einen Fachbetrieb habe keine halbe Stunde gedauert und 140 Euro gekostet – inklusive Zertifikat, dass alles in Ordnung sei. Diesen Sachverhalt habe er dann bei der Behörde eingereicht. Und schon war das Thema erledigt.

Ein anderer berichtete, bei seinem 25 Jahre alten Reihenhaushaus habe die Prüfung mehrere Hundert Euro gekostet – und dabei sei leider ein kleiner Riss in einer Leitung entdeckt worden. Die Kosten für die Behebung des Schadens inklusive Erdarbeiten im Garten habe der Fachbetrieb auf rund 8000 Euro geschätzt – vor dieser Ausgabe schreckte der Hausbesitzer bislang aber noch zurück. Von der Behörde habe er bislang nichts gehört.

Ein Dritter erzählt, er habe die Prüfung für seine Doppelhaushälfte noch gar nicht durchführen lassen, weil sein Nachbar, mit dem er sich ein Teil des Abwassersystems teile, sich nicht an den Kosten beteiligen wolle. Auch er sei bislang nicht von der Behörde kontaktiert worden. Einfach mal abwarten – so dürfte es die große Mehrheit der Hamburger Immobilienbesitzer bei dem Thema halten.

### Komplettsanierung der Rohre unter dem Haus kann 14.000 Euro kosten

Angesichts der drohenden Kosten ist das sogar nachvollziehbar. Nach Angaben des Grundeigentümergebäudesverbands schlägt eine Komplettsanierung der Rohre unter dem Haus mit etwa 14.000 Euro zu Buche. „Wenn auch noch die Leitungen im Garten saniert werden müssen, kostet es mehr.“ Bei kleinen Reparaturen seien die Kosten natürlich niedriger. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Schaden entdeckt wird, ist nicht gering. Laut Umweltbehörde weiß man aus verschiedenen Untersuchungen in Hamburg und in anderen Bundesländern, dass etwa „30 bis über 50 Prozent der privaten Abwasserleitungen Schäden aufweisen“.

Wenn dies an offizieller Stelle bekannt wird, kann es doch ungemütlich für die Hausbesitzer werden: „Kommt es zu Schäden, die durch einen rechtzeitigen Dichtheitsnachweis zu vermeiden wären, tragen die Grundeigentümer und -eigentümerinnen die Folgen“, betont die Behörde. Konkret geht es um Paragraph 324 des Strafrechtsgesetzbuches, in dem es heißt: „Wer unbefugt ein Gewässer verunreinigt oder sonst dessen Eigenschaften nachteilig verändert, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“ Selbst wer nur fahrlässig handelt – indem er etwa die Rohre nicht überprüfen ließ –, muss mit einer „Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe“ rechnen, so das Gesetz.

Auch aus diesem Grund appelliert die Umweltbehörde an alle Immobilieneigentümer, die die Prüfung noch nicht veranlassen haben, dies schnellstmöglich zu tun. Für alle, die das schon getan haben, ein dabei erkanntes Leck aber nicht haben reparieren lassen, gilt: Bei einem Schaden der „Sanierungspriorität I“ ist dieser innerhalb von sechs Monaten und bei „Sanierungspriorität II“ bis zum 31. Dezember 2025 zu beseitigen. Anschließend ist eine Nachprüfung der sanierten Abschnitte erforderlich, um den Dichtheitsnachweis zu erhalten.

Wer das erledigt hat, hat erst mal Ruhe. Für Wohngrundstücke ist die Dichtheitsprüfung nur alle 25 Jahre durchzuführen. Ausnahme: In Wasserschutzgebieten muss der Nachweis alle zehn Jahre erbracht werden.