

Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen

Häufig gestellte Fragen zur Dichtheitsprüfung

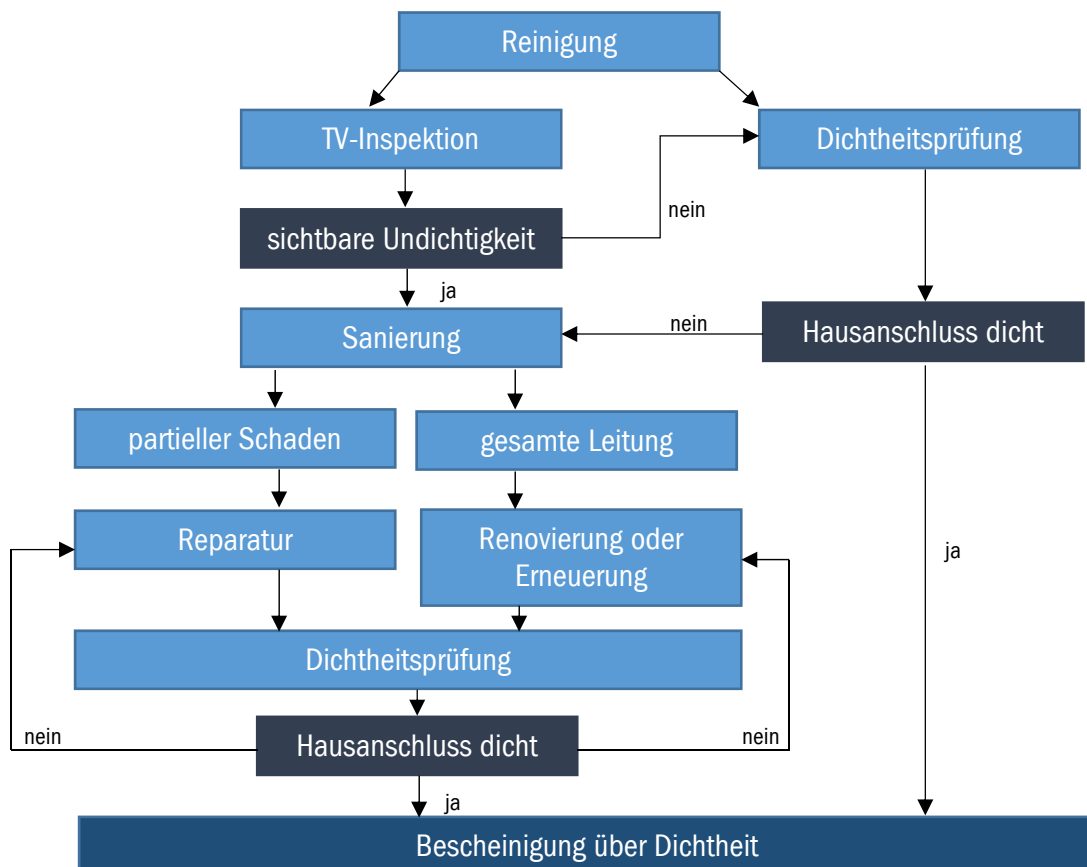
1. Welche Arbeiten müssen erledigt werden?

Die Arbeiten in bzw. an Grundstücksentwässerungsanlagen sind sehr vielfältig. Das liegt häufig daran, dass Abwasseranlagen unzugänglich im Kellerboden oder unter der Bodenplatte verlegt wurden.

Diese Arbeitsschritte sind notwendig:

- Bestandsaufnahme der bestehenden privaten Grundstücksentwässerungsanlage
- Inspizierung der privaten Grundleitungen und Grundstücksentwässerungsleitungen mit einer Spezialkamera von einer Revisionsöffnung im Haus oder von einem Revisionschacht auf dem Grundstück. Sind keine Schäden vorhanden – Bescheinigung über Dichtheit.
- Bei aufgefundenen Schäden – erarbeiten eines Sanierungskonzeptes; Instandsetzung der Grundstücksentwässerungsanlage und Bescheinigung über Dichtheit

Vorgehensweise zur Dichtheitsbescheinigung



2. Wo erhalte ich Pläne meiner Grundstücksentwässerungsanlage?

Häufig liegen keine Entwässerungspläne vor oder es stellt sich heraus, dass vorhandene Pläne nicht der tatsächlichen Situation entsprechen. Da es sich um private Haus- und Grundstücksentwässerungsanlagen – bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Straßenbereich – handelt, liegen der Stadt Lauf meist nur von neueren Bauvorhaben Entwässerungspläne vor. Sollten bei Ihnen keine Pläne auffindbar sein, kann die beauftragte Firma bei der Kamerauntersuchung auch den Verlauf der Leitungen aufnehmen und in einem Lageplan darstellen. Dieser Lageplan muss neben dem Prüfprotokoll „Wiederkehrende Überprüfungspflicht“ bei der Stadt Lauf eingereicht werden.

3. Wer darf prüfen, wer darf sanieren?

Bitte beachten Sie dazu unsere Hinweise im Beiblatt „Wie finde ich eine zugelassene und zuverlässige Firma?“

4. Welche Leitungen muss ich prüfen lassen?

Alle erdverlegten Leitungen (Hausanschluss- und Grundleitungen auch unter der Bodenplatte) und Teile der Grundstücksentwässerungsanlage (z.B. Schächte) vom Grundstück bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation, die zum Fortleiten von Schmutzwasser oder Regenwasser dienen und in die Schmutzwasser zurückstauen kann, müssen auf Dichtheit geprüft werden. Maßgebend ist die Rückstauenebene. Dies betrifft auch angeschlossene Grundstücksentwässerungsabläufe sowie Gemeinschaftskanäle (z.B. Garagenhöfe und Parkplätze bei Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern)

5. Warum müssen Grundstücksentwässerungen dicht sein?

Undichte Haus- bzw. Grundstücksentwässerungsanlagen können zum Austritt von Abwasser führen, das Boden und Grundwasser verunreinigt und schlimmstenfalls die Trinkwassergewinnung gefährden kann. Über undichte Grundstücksentwässerungen dringt außerdem häufig Grundwasser ins öffentliche Kanalnetz ein. Dieses "Fremdwasser" kann zu hydraulischer Überlastung von Kanalnetz und Kläranlagen führen. Außerdem sorgt es dafür, dass öffentliche Kläranlagen mit schlechterem Wirkungsgrad arbeiten und damit den Gebührenzahler mit erheblichen Kosten belasten.

6. Bis wann muss meine bestehende Grundstücksentwässerung inspiziert sein?

Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes verlangt, dass Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden müssen, was bedeutet, dass die Grundstücksentwässerungsanlage „dicht“ sein muss.



Grundlage für die Überprüfungspflicht ist die Entwässerungssatzung der Stadt Lauf, nach der der Dichtheitsnachweis bis zum **31.12.2025** vorgelegt werden muss.

Wiederholungsprüfungen sind alle 30 Jahre durchzuführen.

Im Bereich von Wasserschutzzonen bleiben die Festlegungen in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung unberührt. In der WasserschutzgebietsVO Erlenstegen (weitere Schutzzone B) sind keine zusätzlichen Anforderungen zum Dichtheitsnachweis vorgesehen. Anwesen in Wasserschutzzonen II wurden von der Stadt Lauf direkt informiert.

7. Wann sollte die Dichtheitsprüfung durchgeführt sein?

Wir raten dazu, die Dichtheitsprüfung nicht erst kurz vor Ablauf der vorgenannten Frist durchführen zu lassen. Denn es besteht eventuell das Risiko, dass Sie vor Fristablauf noch eine Sanierung und eine erneute Prüfung der Sanierungsstellen einplanen müssen. Da kurz vor Ablauf der Frist andere Grundstückseigentümer möglicherweise das gleiche Problem haben, ist damit zu rechnen, dass die Kapazitäten von Fachfirmen sehr begrenzt sein werden und in der Folge die Preise steigen.

Wirtschaftlich vernünftig wäre es, wenn sich mehrere Grundstückseigentümer zur Dichtheitsprüfung zusammenschließen, um bessere Konditionen auszuhandeln. Bei der Abwicklung solcher "Einkaufsgemeinschaften" können sich die Grundstückseigentümer auch von einem qualifizierten Ingenieurbüro helfen lassen, das nicht nur die Durchführung der Dichtheitsprüfung übernimmt, sondern auch die Planung und Ausschreibung eventuell notwendiger Sanierungsarbeiten durchführt sowie die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen kontrolliert.

8. Was geschieht, wenn der Dichtheitsnachweis nicht termingerecht erbracht wird?

Ist absehbar, dass Sie den Dichtheitsnachweis nicht termingerecht erbringen können, sollten Sie das Tiefbauamt der Stadt Lauf in jedem Falle schriftlich darüber informieren. So können rechtliche Konsequenzen ggf. vermieden werden.

Seitens der Stadt werden zunächst werden Erinnerungs- oder Mahnschreiben an Grundstückseigentümer mit Nachfrist versandt. Die rechtlichen Konsequenzen ergeben sich vornehmlich aus der örtlichen Satzung, nach der die Entwässerungsanlage so zu betreiben und instand zu halten ist, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Dies kann unter Umständen zu Zwangsmaßnahmen (Ersatzvornahme, Zwangsgeld und/oder Bußgeld) führen.



9. Kann man durch eine Kamerainspektion die Dichtheit nachweisen?

Die DIN 1986-30 für bestehende Abwasserleitungen lässt die Kamerauntersuchung als Dichtheitsnachweis zu; bei Neuanschlüssen wird eine Druckprüfung mit Wasser oder Luft (DIN EN 1610) gefordert.

Bei der Suche nach der Ursache einer Undichtigkeit und als Grundlage für die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes sind Kamerainspektionen jedoch notwendig.

10. Was kosten Inspektion und Dichtheitsprüfung?

Dies lässt sich pauschal nicht beantworten, denn die Kosten hängen sehr stark von den Einzelfallumständen ab (Umfang des Leitungsnetzes, Zugangsmöglichkeiten der Leitungen oder Schächte). Bei einfachen Entwässerungsanlagen entstehen für eine Dichtheitsprüfung Kosten ab ca. 250 Euro. Besondere Maßnahmen wie die Ortung des Leitungsverlaufs, die Reinigung der Leitungen, das Aufgraben zur Leitung usw. sind zusätzlich zu vergüten. Nicht enthalten sind dabei auch der Aufwand für eventuelle Koordinierungs-, Beratungs- und Sanierungsarbeiten oder die Abrechnung.

11. Was ist, wenn ich kein Geld habe, um eine Prüfung durchführen zu lassen?

Prinzipiell gilt: Eigentum verpflichtet. Jeder hat selbst dafür zu sorgen, dass sein Eigentum in Ordnung ist und bleibt. Hilfen oder Förderungen seitens der Kommune oder des Landes sind nicht vorgesehen.

12. Was kann ich selbst tun, um Kosten zu verringern?

Unser Tipp: Stellen Sie frühzeitig die notwendigen Planunterlagen zusammen und suchen Sie selbst nach Lage und möglichen Zugängen und Revisionsöffnungen. Schaffen Sie nach Möglichkeit Zugang und koordinieren Sie Inspektions- und Sanierungsvorhaben eventuell in Zusammenarbeit mit Nachbarn.

13. Müssen Schächte, Reinigungsöffnungen etc. ebenfalls geprüft werden?

Ja, alle Bestandteile Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage sind zu prüfen, sowohl die Leitungen, als auch Kontroll-/Übergabeschächte, Reinigungsöffnungen etc. Gleiches gilt für alle im Erdreich liegenden Bestandteile der Entwässerungsanlage. Die Leitungen im Haus sind ausgenommen. Bei Schächten etc. reicht eine optische Inspektion mit Dokumentation aus.

14. Muss meine Hauskläranlage/Abwassersammelgrube auch geprüft werden?

Ja, auch wenn Ihre Anlage nach Entleerung regelmäßig einer grundlegenden Inspektion unterzogen wird, muss diese dennoch von einer Fachfirma auf Dichtheit geprüft werden. Es gelten dieselben Vorschriften wie für „Abflusslose Gruben“ oder Kleinkläranlagen. Die Dichtheitsprüfung sollte im Anschluss an die regelmäßig stattfindende Leerung erfolgen. Es ist aber auch zulässig, die Anlage "außer der Reihe" zu leeren, eine Prüfung durchzuführen und anschließend den Klärschlamm wieder in die Anlage zu füllen.



15. Sind auch Regenwasseranlagen zu prüfen?

Nein, eigenständige Regenwasseranlagen ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation (z.B. Versickerung, Rückhaltung oder anderweitig zugelassene Ableitungen) sind ebenso ausgenommen wie die eigenständige Regenwasserableitung mit direktem Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal (z.B. Trennsystem).

16. Wie kann ich eine optische Inspektion oder Dichtheitsprüfung durchführen, wenn ich keinen Kontrollschacht, keine Reinigungsöffnungen oder sonstiges habe?

Sie sollten Entwässerungsanlagen kritisch auf Zugangsmöglichkeiten prüfen, ggf. mit dem Fachunternehmen gemeinsam. Eventuelle Reinigungsöffnungen, Kontrollrohre oder sonstige Zugänge sind auf dem Grundstück oder im Keller zu suchen. Mit einer Spezialkamera kommt man vom öffentlichen Kanal in die Privatkanäle hinein (teure Variante). Wenn keine andere Möglichkeit gegeben ist, muss ein Kontrollschacht auf dem Grundstück gesetzt werden.

17. Warum führt die Stadt keine Sammelbeauftragung durch und kümmert sich um die Durchführung der Dichtheitsprüfungen?

Gemeinden unterliegen strengen öffentlichen Vergaberichtlinien und diversen gesetzlichen Einschränkungen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen eines fairen Wettbewerbs keine Firmen empfehlen oder Listen mit zertifizierten Firmen führen.

18. Ich habe mein Haus erst vor 2 Jahren gebaut. Muss ich jetzt schon wieder eine Dichtheitsprüfung durchführen?

Sofern Sie vor Inbetriebnahme Ihrer neuen Entwässerungsanlage den Dichtheitsnachweis durchgeführt haben und der Behörde das entsprechende Prüfungsprotokoll vorgelegt wurde, ist die nächste Dichtheitsprüfung nach 30 Jahren vorzulegen. Wurde nach dem Neubau noch kein Dichtheitsnachweis vorgelegt, ist dies umgehend zu erledigen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen weitergeholfen zu haben.

Weitere Aspekte, die z.B. die Umsetzung der Dichtheitsprüfung, rechtliche Aspekte, technische Möglichkeiten, zu erwartende Kosten usw. betreffen, können direkt mit Firmen oder Sachverständigen geklärt werden. Falls Sie darüber hinaus noch spezielle Fragen zum Verfahren haben, wenden Sie sich bitte an das städtische Tiefbauamt.



Für die Organisation und Durchführung der Maßnahme ist ein möglichst genauer Plan über den Verlauf der privaten unterirdischen Abwasserleitungen sehr hilfreich und auch zukünftig eine wichtige Arbeitsgrundlage. Diese Unterlagen befinden sich oft bei den privaten Bauakten, zum Beispiel bei der Baugenehmigung.

Stadtverwaltung Lauf a. d. Pegnitz, Mai 2018



Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen

Wie finde ich eine zugelassene und zuverlässige Firma?

Die nachfolgenden Tipps sollen Ihnen helfen, den richtigen Partner für Ihr Vorhaben zu finden. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen eines fairen Wettbewerbs keine Firmen empfehlen oder Listen mit zertifizierten Firmen führen.

1. Zertifizierte Firmen finden Sie in den örtlichen Branchenbüchern oder im Internet mit den Suchworten „Kanal-dichtheitsnachweis“, „Kanalverfilmung“ oder „Kanalsanierung“. Oftmals nützt auch schon die Nachfrage bei Nachbarn oder Bekannten, die bereits Erfahrung mit spezialisierten Firmen haben.
2. Wir empfehlen grundsätzlich drei Vergleichsangebote einzuholen.
3. Hinterfragen Sie die einzelnen Positionen der Angebote kritisch, vor allem zusätzliche Leistungen und lassen Sie sich diese erklären. Viele Firmen bieten nur bestimmte Verfahren an, die aber nicht für jeden Bedarf geeignet sein müssen.
4. Beauftragen Sie in erster Linie nur die Leistungen, die im Protokoll „Wiederkehrende Überprüfungspflicht“ der Stadt Lauf gefordert werden.
5. Holen Sie Referenzen der Firma aus dem letzten Jahr ein und hinterfragen Sie bei Bedarf die Zufriedenheit der Kunden. Firmen, die Ihnen keine Referenzen nennen können oder wollen, sollten von der Auftragserteilung ausgeschlossen werden.
6. Fragen Sie vor Auftragserteilung bei der zuständigen Kammer (Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer, Ingenieurkammer Bau Bayern) nach, ob die anbietende Person sachkundig ist.
7. Für die Angebotseinholung ist eine Kopie des Entwässerungsplans der Liegenschaft hilfreich. Die Lage des Entwässerungskanals und die Zugangsmöglichkeiten sind entscheidende Kriterien zur Dichtheitsprüfung. Sollten keine Pläne vorliegen, müssen vor Ort nach Zugangsmöglichkeiten gesucht und eventuell Klempnerarbeiten eingeplant werden. Die Herstellung und Unterhaltung des privaten Grundstücksentwässerungskanals bis zum Anstich an die öffentliche Kanalisation obliegt alleine dem Anschlussnehmer. Entwässerungspläne liegen der Stadt Lauf daher nur in seltenen Fällen (und nur neueren Alters) vor.
8. Die Durchführung einer Dichtheitsprüfung oder Kamerainspektion sollte nicht zusammen mit der Sanierung beauftragt werden. Ergeben sich bei der Prüfung Undichtigkeiten, so sollten Sie mit der Sanierung eine an-



dere Firma beauftragen oder zumindest Vergleichsangebote unbeteiligter Firmen einholen. Damit vermeiden Sie, dass betrügerische Anbieter günstige Angebote für eine Dichtheitsprüfung abgeben, eine Sanierung provozieren und diese überteuert abrechnen.

9. Schließen Sie keine Haustürgeschäfte ab und lassen Sie sich nicht unter Druck setzen. Eine zuverlässige Firma wird Ihnen immer ausreichend Bedenkzeit einräumen und Rückfragen fachmännisch beantworten.
10. Vereinbaren Sie vertraglich, dass Schäden schriftlich festgehalten und möglichst mit Fotos – am besten Videos – dokumentiert werden.

