

# Grundstücks-Entwässerungspass – bevor es zu spät ist

Dirk Bellinghausen

*Vergleichbar mit dem Energiepass oder dem Hochwasserpas wird zurzeit ein Grundstücks-Entwässerungspass erarbeitet. Dazu bedarf es eines Leitfadens, der Arbeitshilfen zur Beurteilung und Vorlagen zur einheitlichen Dokumentation zur Verfügung stellt. Mit einem bundesweit einheitlichen Grundstücks-Entwässerungspass, der eine ordnungsgemäß funktionierende Grundstücksentwässerung auf der Grundlage einheitlicher Bewertungskriterien bescheinigt, erhalten Hauseigentümer Sicherheit auf lange Sicht und von Anfang an. Nicht zuletzt ist damit die Qualität der Grundstücksentwässerung geprüft und nachweisbar.*

Die Zustandserfassung der privaten Grundstücksentwässerungen ist in der Politik, bei Auftraggebern und Auftragnehmern nach wie vor ein heißes Eisen. Bedauerlicherweise herrscht darüber bundesweit keine einheitliche Rechtslage. Ebenso wird diese Thematik auf den unterschiedlichsten Rechtssprechungsebenen – Landeswassergesetz, Rechtsverordnung, Satzung oder ggf. auch gar nichts – geregelt und verankert. Es ist in den letzten Jahrzehnten nicht einmal möglich gewesen, eine einheitliche Grenze für die Grundstücksentwässerungen zu definieren, als da wären der Revisionsschacht, die Grundstücksgrenze, der Anschluss an den öffentlichen Kanal exklusive oder sogar inklusive Anschlussstutzen. Genauso so uneinheitlich sieht es bei der Instandsetzung aus: sowohl hinsichtlich der Durchführung als auch bei der Dokumentation, bzw. Abnahme. Hier sind die Qualitätsschwankungen enorm! Eine einheitliche Basis bildet dann aber doch das gültige Regelwerk, das es eigentlich nur umzusetzen gilt.

Die fehlenden und/oder mangelhaften Abnahmeprüfungen schaffen die Schadensfälle von morgen. Hierfür sind auch keine politischen Regelungen erforderlich; die DIN EN 1610 [1] regelt die Abnahme ganz eindeutig. Spätere Gewährleistungsansprüche an das ausführende Unternehmen sind ohne Abnahmeprotokoll auch nicht möglich.

## Die Zustandserfassung – ein Muss

Die Notwendigkeit der Zustandserfassung ist nicht mehr wegzudiskutieren und der Markt für Inspektions- und Prüftechniken sowie geeignete Sanierungsverfahren in kleinen Nennweiten DN 80 bis DN 150 boomt und ist zudem sehr innovativ. Die Abwasserleitungen der privaten Grundstücksentwässerungen werden auf die zweifache Länge des öffentlichen Kanalnetzes (550.000 km) geschätzt und unterliegen demselben Alterungsprozess. Definitiv vorgeschrieben ist die Funktionsprüfung in Wasserschutzgebieten. In Nicht-Wasserschutzgebieten „unterstützt“ allerdings das Phänomen der Starkregener-

eignisse; denn diese finden nicht nur in Wasserschutzgebieten, sondern überall statt. Starkregen und Sturzfluten sind Wetterereignisse, die nach Meinung der Experten und nach Erfahrungen der letzten Jahre in Zukunft noch verstärkt auftreten werden. Ein Schadensfall daraus kann jeden treffen. Also: Bevor der Starkregen kommt, sind flächendeckende Funktionsprüfungen sinnvoll. Denn mit ihnen wird auch untersucht, ob auch eine Rückstausicherung für die Gebäude vorhanden ist und vor allem, ob diese auch betriebsbereit ist!

Jedes öffentliche Kanalnetz hat eine begrenzte Aufnahmekapazität. Bei Starkregen können Kanäle überlaufen, das Wasser steigt an und breitet sich über die gesamte Straße bis hin zum Grundstück aus. Zusätzliche Gefahrenquellen bei Starkregen sind Waschbecken, Toiletten oder Kellerabläufe. Ist der öffentliche Kanal überlastet, kann ungehindert Wasser über die Hausinstallationen ins Gebäude hineinlaufen, rückstauen und dort auslaufen. Ausführliche Standort- und Objektanalysen, das Wissen um potenzielle Gefahrenquellen und eine Zustands- und Funktionsprüfung ermöglichen hier rechtzeitig eine realistische Risikoeinschätzung.

## Unterschätztes Risiko

Viele Hausbesitzer setzen ihr „Nice-to-have-Denken“ nicht in die Tat um. Das Risikobewusstsein „Dichtheit der Abwasserleitungen“ ist in der Bevölkerung häufig nur gering präsent. Dass einen selbst eine Funktionsstörung der Grundstücksentwässerung ereilt, wird schlicht vielfach unterschätzt. Die entsprechenden Versicherungsprämien halten Gebäudeeigentümer häufig schlicht für zu hoch. Viele verlassen sich bewusst (oder auch unbewusst) auf ihr Glück – und dies schon beim Bau des Hauses bzw. beim Neubau einer Grundstücksentwässerung.

So ist bereits bei der Planung große Sorgfalt geboten. Eine Ausführung nach den allgemeinen Regeln der Technik wird grundsätzlich gefordert und bildet die Grundlage zur Vermeidung von Schäden im Betrieb der Anlage. Die



© visaplan GmbH, Bochum (<http://www.visaplan.com>)

Praxis zeigt jedoch, dass 80 % der bekannten Schadensfälle eines Entwässerungssystems auf unsachgemäße Planung und fehlerhafte Bauausführung zurückzuführen sind. Dabei beschreibt die DIN EN 752 [2] die Anforderungen an eine Grundstücksentwässerung im Einzelnen, z.B.

- » Unterhaltbarkeit,
- » Vermeidung von Gerüchen,
- » Schutz vor Überflutung,
- » Baulicher Zustand der Leitung und Nutzungsdauer,
- » Angrenzende Gebäude und Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährden.

### **Anforderungen an die Qualifikationen von Personen und Unternehmen**

Qualifikation sollte immer die grundlegende Voraussetzung zur Herstellung von Grundstücksentwässerungen sein; gleiches gilt für Betrieb, Unterhalt, Inspektion, Reinigung und gegebenenfalls Sanierung. Die VOB fordert hierfür eine Bieterreignung: Auftraggeber fordern die Unternehmen auf, einen Nachweis ihrer Fachkenntnis, Erfahrung und Zuverlässigkeit zu erbringen. Bei öffentlichen Ausschreibungen ist dies sehr leicht durchzusetzen,

auf dem Grundstück aber herrschen andere Regeln: der private Hauseigentümer „macht das, was er für richtig hält“. Hier ist es unbedingt wünschenswert, von kommunaler Seite zumindest Empfehlungen zur Qualifikation der geeigneten Unternehmen auszusprechen, um den unseriösen Angeboten der so genannten Kanalhaie Einhalt zu bieten.

Das Merkblatt DWA-M 190 „Anforderungen an die Qualifikation von Unternehmen für Herstellung, baulichen Unterhalt Sanierung und Prüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen“ (April 2014) [3], unterstützt hierzu die möglichen Satzungsformulierungen. Es werden ganz klare Anforderungen definiert an

- » den Betrieb,
- » das Personal,
- » die technische Ausrüstung/Geräte und
- » die Eigenüberwachung der Betriebe.

Das Deutsche Institut für Gütezeichen und Kennzeichnung e.V. (Blauer Engel, RAL-Farben und Stiftung Waren-test) definiert für verschiedenste Ausführungsbereiche Qualitätsanforderungen; für die Grundstücksentwässerung gilt RAL-GZ 968.

## Bundesweit und einheitlich

Bundesweit existieren keine einheitlichen Regelungen bezüglich der Nachweispflicht und Dokumentation neu erstellter bzw. überprüfter und gegebenenfalls sanierter Grundstücksentwässerungen. Grund dafür sind die unterschiedlichen Landeswassergesetze, die zugehörigen Verordnungen und die verschiedensten Vorgaben aus den kommunalen Abwassersatzungen.

Vor allem für Immobilienbesitzer ist diese unübersichtliche Situation sehr unbefriedigend und trägt auch nicht zur Förderung ihrer Sorgfaltspflicht hinsichtlich einer sicher und gut funktionierenden Grundstücksentwässerung bei. Einheitlich für alle sind hingegen die technischen Regelwerke, die grundsätzlich auch gleiche Anwendung finden. Es bietet sich also an, die erforderlichen Standards für die Dokumentation und Bestätigung des ordnungsgemäßen Zustandes einer Grundstücksentwässerung auf Grundlage dieser technischen Regelwerke zu entwickeln. Somit können Dokumente und Arbeitshilfen für die Zielgruppe – Abwasserbeseitigungspflichtigen, Architekten, Ingenieure, Unternehmen der Sanitär-, Rohrleitungs- und Kanaltechnikbranche sowie Tiefbauunternehmen, Sach- und Fachkundige und nicht zuletzt Grundstückseigentümer – zur Verfügung gestellt werden, die für alle Beteiligten einheitlich, transparent und überall anwendbar sind. Ein entsprechender Leitfaden respektive ein Entwässerungspass wird aktuell von der DWA in Zusammenarbeit mit der Güteschutz Grundstücksentwässerung erarbeitet.

## Ein Leitfaden mit Kernstück

Um den ordnungsgemäßen Zustand von neu errichteten, überprüften oder sanierten Grundstücksentwässerungen in ihrer Gesamtheit zu beurteilen und zu dokumentieren, bedarf es eines Leitfadens, der Arbeitshilfen zur Beurteilung und Vorlagen zur einheitlichen Dokumentation zur Verfügung stellt. Als Kernstück dieser Dokumentation ist ein so genannter Entwässerungspass – vergleichbar dem Energiepass oder dem Hochwasserpass des Hochwasser Kompetenz Centrum e.V. (HKC) Köln – vorgesehen. Er soll Grundstücksbesitzern Sicherheit auf lange Sicht und von Anfang an geben.

## Was „kann“ der Entwässerungspass?

Mit einem bundesweit einheitlichen Grundstücks-Entwässerungspass wird der ordnungsgemäße bauliche Zustand von neu errichteten, überprüften oder sanierten Grundstücksentwässerungen in ihrer Gesamtheit dokumentiert. Damit ist die Qualität der Grundstücksentwässerung geprüft und nachweisbar, d.h. mit dem Entwässerungspass sind Kriterien definiert, die eine zuverlässige Grundstücksentwässerung erfüllen muss. Mit dem Entwässerungspass „ausgezeichnete“ Anlagen

- » sind voll funktionsfähig,
- » verhindern Überflutungen,
- » besitzen standfeste Rohrleitungen,
- » schützen vor Wasserschäden,
- » besitzen keine Undichtheiten,

- » steigern den Wert der Anlagen (Anschluss-/Grundleitungen) und
- » schützen die Umwelt.

Sicherheit auf lange Sicht und von Anfang an wünschen sich Hauseigentümer auch von ihrer Grundstücksentwässerung. Mit dem Entwässerungspass, der eine ordnungsgemäß funktionierende Grundstücksentwässerung schwarz auf weiß und auf Grundlage einheitlicher Bewertungskriterien bescheinigt, erhalten sie diese Sicherheit und damit zusätzlich eine Aufwertung ihrer Immobilie; der aktive Beitrag zum Umweltschutz ist inklusive.

Mit dem Entwässerungspass ist auch das Ziel erreicht, dass die Abwasserbeseitigungspflichtigen die gesetzlichen Anforderungen für die Überwachung des ordnungsgemäßen Baus und Betriebs der Anschlusskanäle zum öffentlichen Kanal und der Grundleitungen erfüllen. Nicht zuletzt können sich damit Hauseigentümer in ganz Deutschland ein Bild über den individuellen Zustand ihres Entwässerungssystems und dem Risiko eines Versagens der Funktionsfähigkeit machen. Er bietet nicht nur bei Neubau sondern auch bei einer Komplettsanierung Sicherheit – nachweisbar und nachhaltig.

## Literatur

- [1] DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen; Deutsche Fassung EN 1610:2015“
- [2] DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden; Deutsche und Englische Fassung prEN 752:2015“
- [3] DWA-M 190 „Anforderungen an die Qualifikation von Unternehmen für Herstellung, baulichen Unterhalt, Sanierung und Prüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen“ (2014-04)

**SCHLAGWÖRTER:** Grundstücksentwässerung, Funktionsprüfung, Grundstücks-Entwässerungspass, Zustandserfassung

## AUTOR



Dipl.-Ing. **DIRK BELLINGHAUSEN**  
Güteschutz Grundstücksentwässerung e.V.,  
Hennef  
Tel. +49 2242 872-226  
bellinghausen@gs-ge.de