

Der Blick unter die Oberfläche: Grundstücksentwässerung im Fokus

Wer es ernst meint mit dem Werterhalt seiner Immobilie, behält auch die verborgenen Werte im Blick und sorgt rechtzeitig für eine Inspektion und – wenn nötig – Sanierung seiner Entwässerungsanlage. Die Gütegemeinschaft Grundstücksentwässerung e.V. organisiert die notwendige Gütesicherung. Wir sprachen mit Geschäftsführer Dirk Bellinghausen.



© gwf

Kämpft für Qualität bei der Herstellung, Sanierung und Prüfung von Entwässerungsanlagen: Dirk Bellinghausen

Das Thema Grundstücksentwässerung bekommt seit einiger Zeit verstärkte Aufmerksamkeit in den Medien. Wie macht sich das bei Ihnen bei der Gütegemeinschaft bemerkbar?

Wir registrieren sehr deutlich, dass das Thema derzeit eine ganz neue Dynamik bekommt. Das hat verschiedene Ursachen. Da ist einmal das Landeswassergesetz in Nordrhein-Westfalen mit seiner Frist zum 31.12.2015, die in weiten Teilen unerfüllt blieb. Das nächste Datum ist jetzt Ende 2020 für die Prüfung aller Anlagen für häusliches in Wasserschutzgebieten sowie gewerbliches und industrielles Abwasser. Hier fragen uns schon jetzt viele Kommunen nach Gütesicherungen. Auch die Starkregenereignisse zwingen die Städte und Gemeinden, sich mit dem Thema zu beschäftigen. Der Starkregen macht nicht vor den Wasser-schutz-zonen halt, und er macht den Sinn einer funktionierenden Grundstücksentwässerung auf sehr deutliche Weise sichtbar.

Wie stark ist den Eigentümern die Bedeutung einer intakten Entwässerung bewusst?

Das Bewusstsein ist sehr unterschiedlich. In NRW zum Beispiel war das Thema in aller Munde. Aber man hat sich weniger damit beschäftigt, wie sinnvoll die Funktionsprüfung ist. Im Mittelpunkt stand vielmehr das Aufbegehren gegen die als Zwang empfundene Verpflichtung. Das hat viele Leute auf die Barrikaden gebracht. Aber uns ging es darum, dass man erst einmal seine Leitungen inspiziert, mit der Kamera schaut: Gibt es überhaupt Schäden? An diesem Punkt sind die Kosten noch übersichtlich, dann kann man entscheiden: Ist eine Sanierung nötig? Wenn ja, wie dringend? Dass es sich lohnt nachzuschauen, sieht man an den unzähligen Rohrdiensten, die ständig unterwegs sind: Rund um die Uhr sind akute Schäden zu beheben. Dann gibt es eben einige wenige Glückliche, die im Vorfeld aktiv geworden sind. Die ihre Lehren ziehen aus diesen Notfalleinsätzen und sagen, das tue ich mir nicht an, ich möchte wissen, was in meinem Untergrund los ist, in welchem Zustand die Leitung ist. Doch das ist leider immer noch eine Minderheit.

Das heißt, wer sich an einer Verpflichtung stört, der übersieht, dass eine Funktionsprüfung in seinem ureigenen Interesse liegt.

Genau. Ich vergleiche das gerne mit dem Zahnarzt: Manche gehen 20 Jahre nicht hin, andere gehen zweimal im Jahr zur Kontrolle, auch ohne Zahnschmerzen. Irgendwann kommen sie alle. Und je später sie kommen, um so größer ist im Zweifel dann der Schaden.

Wie ist Ihrer Einschätzung nach der Zustand der Entwässerungsanlagen – und wie ist das Bewusstsein der Betreiber davon?

Die DWA hat in ihrer aktuellen Untersuchung zum Zustand der Kanalisation in Deutschland festgestellt, dass rund 20 Prozent kurz- bis mittelfristig zu sanieren sind. Das wird bei privaten Anlagen nicht anders sein: gleiche Materialien, gleicher Alterungsprozess. Aber der Großteil der Eigentümer weiß gar nichts über den Zustand seiner Entwässerungsanlage. Und wir sprechen über beeindruckende Dimensionen: Die öffentlichen Abwasserkanäle sind zusammen rund 575 000 Kilometer lang, die privaten Leitungen kann man nur schätzen, sie dürften etwa doppelt so lang sein. Langsam beobachten wir aber ein Umdenken, etwa bei Wohnungsbaugesellschaften oder Hausverwaltungen, die sich fragen: Was haben wir denn für Rücklagen gebildet und wofür?

Wie kann man das Bewusstsein der Eigentümer erhöhen?

Indem man ganz plakativ die möglichen Schäden aufzeigt. Das können wir nicht leisten, hier sind die Kommunen gefragt. Oder etwa Haus & Grund, der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Mit ihm haben wir kürzlich Kontakt aufgenommen und nutzen diese Möglichkeit, unsere Inhalte an die Zielgruppe zu bringen. Einen anderen Weg geht man in Nordrhein-Westfalen: Hier hat das Umweltministerium fünf Stellen bei der Verbraucherzentrale eingerichtet für ein Beratungsprojekt zur Kanaldichtheit – damit ist trotz des Begriffs „Kanal“ der private Bereich gemeint. Mit diesen Beratern arbeiten wir eng zusammen.

Appelle an das Umweltbewusstsein helfen nicht weiter?

Nein, das ist der falsche Weg. Im Zweifel verweist der Eigentümer auf den Landwirt nebenan mit seiner Gülle auf dem Acker. Das Umweltargument allein hilft genauso wenig wie die Drohung mit Bußgeldern. Das entscheidende Argument ist: Niemand möchte erleben, dass er am Heiligabend oder Ostersonntag den 24-Stunden-Rohrnotdienst rufen muss. Die Inspektion bei meinem Auto mache ich ja auch nicht in erster Linie, damit die Umweltwerte stimmen, sondern um nicht mit einer Panne irgendwo liegenzubleiben.

Wie ist die rechtliche Situation und wie zufrieden sind Sie damit?

Bundesweit betrachtet verpflichtet das Wasserhaushaltsgesetz den Eigentümer dazu, den Zustand der Abwasseranlage zu überwachen. Das funktioniert auch ohne Fristen. In den entsprechenden Normen und Regelwerken heißt es: Bitte alle 20 Jahre mal reinschauen!

Gibt es häufig Schadensfälle?

Ja, und das ist ein ganz klares Zeichen. Ein aktuelles Monitoring des NRW-Umweltministeriums über die Auswirkungen undichter privater Abwasserleitungen auf den Boden und das Grundwasser zeigt außerdem, dass es solche Auswirkungen gibt – die Bewertung der Tragweite steht noch aus.

Inwiefern ist das Thema Gütesicherung bekannt? Weiß der Hausbesitzer, wenn bei ihm jemand klingelt und seine Entwässerungsanlage inspizieren oder gleich sanieren möchte, worauf er achten muss und wen er um Rat fragen kann?

Nein, in den wenigsten Fällen. In der Regel fragen die Eigentümer dann bei ihrer Kommune nach. Und selbst wer das RAL-Gütezeichen kennt, lässt sich unter Umständen von einem vermeintlichen Schnäppchen verführen. Man hat ein Angebot für 49 Euro – so bieten die Kanalhaie die Inspektion an – und eins für 169 Euro nach DIN und allen Regelwerken, da wird sich jeder erst einmal für die 49 Euro entscheiden. Und das ist das Problem. Um dagegen vorzugehen, müsste die Kommune strikere Vorgaben setzen, etwa eine Gütesicherung fordern wie im öffentlichen Kanalbereich. Dann wüsste der Grundstückseigentümer, worauf er achten muss: Wie ist das Personal qualifiziert? Ist das technische Equipment überhaupt vorhanden? Wird eine verwendbare Dokumentation erstellt?

Welches Risiko gehe ich ein, wenn ich ein nicht qualifiziertes Unternehmen beauftrage?

Dass Sie ein Ergebnis bekommen, das nicht akzeptiert wird, weil es nicht brauchbar ist. Sie sehen vielleicht einen Schaden, können aber nicht identifizieren, was es ist. Dann folgt eine zweite Firma – im schlimmsten Fall dieselbe –, die irgendwelche Sanierungen durchführt. Und dann stellt sich oft heraus: Die Sanierung war gar nicht notwendig, man hat zu viel saniert oder falsch. Das kostet Geld und Nerven und löst das Problem nicht. Wenn man das Übel an der Wurzel packen würde, mit klaren Vorgaben, dann wäre allen geholfen. Das machen auch einige



„Eine schlechte Sanierung kostet Geld und Nerven und löst das Problem nicht. Darum ist der Güteschutz so wichtig.“

Städte und Kommunen und haben dazu eine Fachbetriebspflicht eingeführt. Hamburg hat diese gesetzlich verankert und in Bayern gibt es eine Muster-Entwässerungssatzung, die im Anhang ganz klar vorgibt, welche Fachfirmen akzeptiert sind.

Welche Rolle spielen heute noch die sogenannten Kanalhaie?

Leider beobachten wir, dass diese Fälle weiterhin zunehmen. Wir sehen teilweise altbekannte Firmen, die zum vierten Mal umfirmiert haben und mit Flyern und anderer Werbung sehr offensiv vorgehen, Stadtviertel für Stadtviertel. Die klingeln an der Haustür, bieten die Inspektion für 49 Euro an und am nächsten Tag steht rein zufällig das Sanierungsfahrzeug an der Ecke – und dann wird’s richtig teuer. Da beobachten wir teilweise, wie Leute, die sonst bei der Schnäppchenjagd um jeden Euro feilschen, 5000 Euro ohne zu überlegen für eine schlechte Sanierung ausgeben. Wir raten immer dazu, beides zunächst zu entkoppeln: Nach der Inspektion zwei, drei Angebote für die Sanierung von anderen Firmen einholen.

Was kann man außer der Aufklärung dagegen tun?

Viele Kommunen sprechen bei der Überprüfung ihrer öffentlichen Kanalisation direkt die Anlieger an und bieten an, auch den privaten Teil zu prüfen. Das funktioniert, das sind Synergieeffekte, die machen Sinn. Da wird der Bürger direkt mitgenommen, egal, ob es jetzt im Wasserschutzgebiet ist oder nicht.

Auch Immobilienmakler und Versicherungen haben seit einiger Zeit das Thema Grundstücksentwässerung als Wertfaktor auf dem Radar?

Auf jeden Fall. Darum arbeiten wir bereits an einem „Entwässerungspass“ – das ist der Arbeitstitel, in Anlehnung an den Gebäudeenergiepass. Hier sind wir auch in Gesprächen mit dem Verbraucherschutz. Der Gesamtverband der deutschen Versicherungen ist bei uns im Fachverband vertreten und berichtet, dass das Thema sehr unterschiedlich gehandhabt wird. Rund jeder zweite Versicherer wirft einen genaueren Blick auf den

HINTERGRUND

Die Gütegemeinschaft Grundstücksentwässerung e.V.

verfolgt das Ziel, Verunreinigungen von Grundwasser, Gewässer und Boden durch undichte Abwasseranlagen entgegenzuwirken durch eine Gütesicherung der Herstellung, Sanierung und Prüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen. Sie kennzeichnet Leistungen, deren Güte gesichert ist, mit dem RAL-Gütezeichen RAL-GZ 968, schafft Güte- und Prüfbestimmungen, eine Gütezeichensatzung sowie Durchführungsbestimmungen und überwacht deren Einhaltung.

Die Gütegemeinschaft fördert außerdem Seminare und Veranstaltungen mit dieser Zielsetzung, leistet Öffentlichkeitsarbeit und hilft bei der Suche nach fachkundigen Betrieben und Beratern.

Mehr Infos: www.gs-ge.de

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

- Prüfpflichten und Starkregenereignisse verdeutlichen den Wert einer funktionierenden Grundstücksentwässerung
- von einem hohen Sanierungsbedarf öffentlicher und privater Abwassersysteme ist auszugehen
- rechtzeitige Inspektion und Sanierung schützt vor größeren Folgeschäden
- eine Gütesicherung verhindert mangelhafte Leistungen bei Inspektion und Sanierung
- eine nachweislich intakte Entwässerungsanlage sichert den Wert der Immobilie

Zustand der Entwässerungsanlagen und sagt, dass ein solcher Pass als Dokumentation helfen würde. Auch bei Immobilienmaklern hat sich herumgesprochen, dass eine Prüfdokumentation ihren Wert hat. Solche Entwicklungen steigern wieder das allgemeine Problembewusstsein.

Welche Erfolge konnte der Güteschutz Grundstücksentwässerung bisher erzielen?

Ein ganz entscheidender Punkt war für uns, dass wir auch den Ausführungsbereich Sanierung integrieren konnten. Ebenfalls sehr wichtig sind neben den bisherigen Gründungsmitgliedern DWA, ZVSHK, Güteschutz Kanalbau, ÜWG-SHK und GFA die Beitritte des Verbands der Rohr- und Kanal-Technik-Unternehmen e.V. (VDRK) und des Rohrleitungssanierungsverbands (RSV). Ein weiterer wesentlicher Erfolg war natürlich die Aufnahme in die DIN 1986, Teil 30, eine der wichtigsten technischen Normen für die Grundstücksentwässerung. Sie legt die Maßnahmen zur Instandhaltung von in Betrieb befindlichen Entwässerungsanlagen von Gebäuden und Grundstücken fest. Hier heißt es: „So weit keine landesgesetzlichen oder kommunalen Vorgaben bestehen, kann sich der Auftraggeber an den Anforderungen der Gütesicherung Grundstücksentwässerung RAL-GZ 968 orientieren.“ Diese Regel steht auch im Landeswassergesetz NRW als allgemein anerkannte Regel der Technik. Das ist ein Erfolg, auf den wir sehr stolz sind. Außerdem haben wir jetzt eine endgültige Zusammenarbeit erreicht mit dem VDRK und RSV in Sachen DIN CERTCO. Im Ergebnis werden ab 2017 die beteiligten Unternehmen von DIN CERTCO Grundstücksentwässerung, das in direkter Konkurrenz zu uns stand, komplett zu uns wechseln und sich gütesichern lassen.

Was sind Ihre nächsten Ziele und Ihre Wünsche an die Politik?

Unser größter Wunsch wäre ein bundeseinheitliches, flächendeckendes System der rechtlichen Regelungen, eine ganz knappe und kurze Bundesverordnung, die sich des Themas Grundstücksentwässerung annimmt. Aber mir ist klar, das wird noch mindestens zehn Jahre dauern. Ein zweiter Wunsch wäre, dass einfach bestehendes Normenwerk besser verstanden und umgesetzt würde, z.B. DIN EN 1610, Abnahmeprüfungen bei Neubauten. Hierfür braucht man keine Politiker!