

## **Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitungen/DIN 1986-30 -Fristenregelung BSU Anhörung in Hamburg am 11. Oktober 2011 um 9 Uhr**

BFW Teilnehmer: RA Christopher Nierhaus & Sun Jensch

### **Die DIN 1986-30 auf Bundesebene**

Die bisherige Fassung des bundesweiten Normenausschusses der DIN 1986-30 sieht für die erstmalige Dichtheitsprüfung eine Frist bis zum 31. Dezember 2015 vor. Bei Schäden der Sielleitungen muss der Grundeigentümer auch eine Sanierung vornehmen. Besondere Regelungen gelten in Grundwasserschutzgebieten.

Die Länder haben hier sich hier zwar an die Vorgabe gehalten, jedoch z.T. individuelle Fristenregelungen erarbeitet und beschlossen (siehe Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern).

Aufgrund der Bedenken der Länder und der wohnungswirtschaftlichen Verbände, gab es eine Anhörung im DIN, wonach der DIN-Normenausschuss die Frist für die Erstprüfung vorhandener Grundleitungen streichen, stattdessen aber eine Zeitspannenregelung für Wiederholungsprüfungen einführen will, die sich am Abnutzungsgrad von Abwasserleitungen und –schächten orientiert. Die endgültige Neufassung der DIN 1986 Teil 30 wird daher voraussichtlich erst im Frühjahr 2012 feststehen.

Die voraussichtliche Novellierung der DIN Wartungsintervalle sieht folgendes vor:

- Für Neubauten, für die ein Dichtheitsnachweis entsprechend DR1 (DIN EN 1610) vorliegt, wird eine erste Wiederholungsprüfung nach 30 Jahren empfohlen. Die DIN EN 1610 wurde 1997 erstmals veröffentlicht. Dementsprechend müsste ein 1997 entsprechend DIN EN 1610 geprüf-ter Neubau im Jahr 2027 der ersten Wiederholungsprüfung unterzogen werden. Für weitere Wiederholungsprüfungen wird ein 20-Jahresturnus empfohlen (2047).
- Bei Gebäuden, für die kein Dichtheitsnachweis entsprechend DR1 (DIN EN 1610) vorliegt, empfiehlt das DIN eine Prüfung nach 20 Jahren. Rechnerisch würde sich für ein 1996 und damit vor Veröffentlichung DIN EN 1610 erstelltes Gebäude die Frist 2016 ergeben. Da das DIN bislang aber darauf verzichtet hat, einen konkreten Bezugspunkt zu nennen, ab dem der 20-Jahresturnus läuft, bleibt abzuwarten, wie das Umweltministerium, die unteren Wasserbehörden (Kreise bzw. kreisfreie Städte) und die Kommunen (mit Blick auf ihre Abwassersatzung) auslegen werden. Denn ausdrücklich weist das DIN darauf hin, dass es Sache der zuständigen Behörden ist, Fristen zu setzen. Nur soweit diese auf die Formulierung eigener Fristen verzichten, gelten die Empfehlungen des DIN.

### **DIN – Hamburger Abwasserschutzgesetz**

Für Hamburg gilt bislang die Fristregelung zu Dichtigkeitsprüfung der 31. Dezember 2015. Aufgrund dessen aber, dass die DIN 1986-30 geändert werden soll, würde auch für Hamburg die strenge Frist aufgehoben werden. Wie aber Hamburg hier nun vorgehen wird, hängt auch von den Argumenten der Anhörung am 11. Oktober 2011 in Hamburg ab sowie auch von der Ausformulierung des DIN-Normenausschusses.

## **BFW Argumente zur Fristenregelung der Dichtigkeitsprüfung**

Im Zuge der Grundwassersicherung ist eine Überprüfung der Abwasserleitungen nach Auffassung des BFW eine ernst zu nehmende und in Verantwortung der Grundeigentümer zu tragende Aufgabe. Der Absicherung von Prüfungsfristen ist im Grunde zuzustimmen. Dennoch stehen folgende Argumente für eine zu enge Fristenregelung zur Diskussion.

### **1. Vielseitige Anforderungen die politische aber auch wirtschaftliche Priorität haben**

Die Aufgaben und Anforderungen an die Immobilienwirtschaft werden jedes Jahr mehr und gehen von den derzeitigen Hamburger Kernzielen (Bündnis für das Wohnen) in zu viele Nebenschauplätze über, die finanzielle aber auch Kapazitätsengpässe für die meist mittelständigen Unternehmen abverlangen. Beispielhaft sind hier die EnEV 2009/2012, die Anforderungen aus der Berliner Energiewende, die Trinkwasserverordnung, die EU-Gebäuderichtlinie sowie auch die 2012 folgenden Finanzierungsrahmenbedingungen zu Basel III und Solvency II die solide Immobiliendarlehen verteuern, genannt. Hinzu kommt noch das Bauvertragsrecht, dass Ende dieses Jahres auch novelliert werden soll und nicht zuletzt auch sämtliche Landesverordnungen.

### **2. Finanzkraft der Unternehmen und Grundeigentümer nicht überfordern**

Die Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen kosten im Durchschnitt 3.000-6.000 EUR pro Gebäude. Bei Schäden an den Abwasserleitungen beträgt der Aufwand für die Sanierung zwischen 50.000 und 100.000 EUR pro Gebäude. Für die BFW Unternehmen in Hamburg würde das ein Investitionsvolumen von geschätzt rund 44 Millionen Euro, ca. 400-500 Euro/WE bedeuten, welches ausschließlich in den Untergrund geht.

Die reinen energetischen Modernisierungsmodule werden ebenso auf rund 500 Euro/m<sup>2</sup>/WE kalkuliert. Die Unternehmen müssen aus wirtschaftlichen Gründen abwägen, welche Investition höhere Priorität hat und dem Ordnungsrecht unterliegt. Zudem kann der Unternehmer nicht seine eigene Investitionsplanung für die Modernisierung der Bestände konzipieren- vorausschauende Umsetzungsplanung.

### **3. Investitionen in energetische Modernisierung verhindern**

Die Kosten für die Dichtigkeitsprüfung sind laut BGH Urteil vom 14.02.2007 - VIII ZR 123/06 auf die Mieter umlagefähig. Die Kosten für die Sanierung der Sielleitungen sind hingegen nicht umlagefähig, wobei diese Instandhaltungskosten meist im zweistelligen Bereich liegen. Bei der geplanten Fristenregelung würde dies eine Investition in die energetische Modernisierung der Immobilien verhindern und deutlich zeitlich nach hinten verschieben.

### **4. Landesbauordnung regelt, dass bauliche Anlagen (und dazu zählen Abwasserleitungen) zu errichten, aber auch instand zu halten sind, so dass von ihnen „keine Gefährdung“ ausgeht.**

## 5. Preisverknappung im Handwerk

Energetische Modernisierung, die Trinkwasserverordnung, die Bodendeckendämmung aus der EnEV und sonstige gesetzliche Anforderungen stellen auch das Handwerk vor Personal- und Fachkapazitätsengpässe und führen schlussendlich zu einer Preispolitik die auf Kosten des Endverbrauchers lasten.

### **Empfehlungen zur Fristenregelung der Dichtigkeitsprüfung**

Bezugspunkt für die Wartungsintervalle in der DIN könnte der Zeitpunkt des Inkrafttretens der DIN sein. Der Eigentümer wäre dann erstmalig erst in 20 bzw. 30 Jahren nach Inkrafttreten der novellierten DIN zur Durchführung der Dichtigkeitsprüfung verpflichtet und könnte sich den Anforderungen aus der Berliner Energiewende etc. widmen (Bezugsgröße 2020). Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese vergleichsweise lange Frist unter Berücksichtigung des aktuellen technischen Zustands der Abwasserleitungen vertretbar ist.

Alternative wäre, dass die Unternehmen die Prüfungsfrist 2015 einhalten, jedoch einen eigenen Sanierungszeitplan kalkulieren und bei der Behörde einreichen und sich somit zur Sanierung verpflichten.