



Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen

Schnellbrief

An die  
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf  
Kaiserswerther Straße 199-201  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211 • 4587-1  
Telefax 0211 • 4587-211  
e-mail: info@nwstgb.de  
Internet: www.nwstgb.de

Aktenzeichen: II schw/g  
Ansprechpartner/in: Beigeordneter  
Dr. Schwarzmann  
Durchwahl 0211 • 4587-239

29.04.2005

Dichtheitsprüfungen für private Abwasserleitungen (Hausanschlüsse)  
nach § 45 Landesbauordnung NRW

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

Zusammenfassung:

Die Geschäftsstelle hat schon mit Schnellbrief Nr. 17/2005 vom 09.02.2005 Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit den Dichtheitsprüfungen nach § 45 Landesbauordnung gegeben.

Bei bestehenden privaten Abwasserleitungen muss die Dichtheitsprüfung im Normalfall bis spätestens 31. Dezember 2015 durchgeführt werden. Bei den in § 45 Abs. 5 genannten Kategorien von Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten endet diese Frist schon am 31. Dezember 2005, also schon in weniger als neun Monaten. Nach Rückkontakt mit dem Ministerium für Städtebau und Wohnen wird zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Wasserschutzgebiete i.S.v. § 45 Abs. 5 nur solche Gebiete sind, die in einem rechtsförmlichen Verfahren als Wasserschutzgebiete festgesetzt worden sind. Die ursprüngliche Formulierung im Schnellbrief vom 09.02.2005.

Die Dichtheitsprüfung nach § 45 Landesbauordnung ist keine Pflicht der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht. Sie ist vielmehr eine Pflicht der Grundstückseigentümer. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht sind vom Gesetzgeber nicht verpflichtet worden, die Einhaltung der Grundstückseigentümpflicht zu kontrollieren und im Einzelfall durchzusetzen.

Die Geschäftsstelle empfiehlt, dass die Kommunen die privaten Grundstückseigentümer allgemein über kommunale Mitteilungsblätter, über die Lokalzeitungen und durch Hinweis auf die Broschüre des Umweltministeriums NRW („Hausanschluss dicht ? – Instandhaltungen von Grundleitungen und Anschlusskanälen“) auf die Bauherrenpflicht zur Dichtheitsprüfung hinweisen. Von flächendeckenden individuellen Schreiben an alle einzelnen Grundstückseigentümer wird abgeraten.

Die Kommunen haben nach § 45 Abs. 6 die Möglichkeit, durch Satzung kürzere Zeiträume für die Dichtheitsprüfung festzulegen. Sie können außerdem durch Satzung bestimmen, dass Dichtheitsprüfungen nach den Abs. 4 und 5 des § 45 nur durch von der Gemeinde zugelassene Sachkundige durchgeführt werden dürfen. § 45 BauO NRW gibt den Kommunen aber nicht das Recht, durch Satzung bestimmte Arten der Dichtheitsprüfung vorzuschreiben. Die gegenteilige Information des Staatlichen Amts für Umwelt und Arbeitsschutz Ostwestfalen-Lippe, die an alle 70 Kommunen des Regierungsbezirks Detmold gegeben worden ist, ist falsch. Die Art und Weise der Dichtheitsprüfung muss den Fachfirmen überlassen werden. Empfehlungen zu dieser Frage gibt die Broschüre des Umweltministeriums „Hausanschluss dicht? – Instandhaltung von Grundleitungen und Anschlusskanälen; Informationen für Grundstückseigentümer“. Die Broschüre wird diesem Schnellbrief als Anlage beigelegt.

#### Im Einzelnen:

1. Die Geschäftsstelle hat die Mitgliedskommunen mit Schnellbrief Nr. 17/2005 vom 09.02.2005 ausführlich über die Durchführung von Dichtheitsprüfungen nach § 45 Landesbauordnung NRW informiert.

In diesem Schnellbrief wurde unter Nr. 2 auch über die vorgezogene Frist zur Dichtheitsprüfung bei bestimmten Hausanschlussleitungen in Wasserschutzgebieten informiert. Nach § 45 Abs. 5 endet für bestimmte Abwasserleitungen die Frist zur Dichtheitsprüfung schon am 31. Dezember 2005, also in weniger als neun Monaten.

Nach Rückkontakt mit dem Ministerium für Städtebau und Wohnen wird darauf hingewiesen, dass Wasserschutzgebiete i.S.v. § 45 Abs. 5 nur solche Gebiete sind, die in einem rechtsförmlichen Verfahren als Wasserschutzgebiete festgesetzt worden sind.

2. Die Geschäftsstelle weist erneut darauf hin, dass es sich bei der Pflicht zur Dichtheitsprüfung um eine Pflicht der Grundstückseigentümer handelt, also nicht um eine Pflicht der unteren Bauaufsichtsbehörde und nicht um eine Pflicht der Gemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht. Der Gesetzgeber verpflichtet also Bauaufsichtsbehörden und Gemeinden nicht zur Kontrolle und Durchsetzung dieser Pflicht der Grundstückseigentümer. Nach Ablauf der in § 45 Abs. 5 genannten Fristen besteht nicht die Notwendigkeit, Bauordnungsverfügungen durch die Bauaufsichtsbehörde zu erlassen.

Anordnungen im Einzelfall, die dann bei entsprechender Sachverhaltsfeststellung durch die Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde getroffen werden, sind nur bei Vorliegen einer konkreten Gefahr zulässig. Den Gemeinden als Trägern der Abwasserbeseitigungspflicht wird empfohlen, auf die Eigentümerpflicht der Dichtheitsprüfung (und ggfs. der anschließenden Sanierung) in den kommunalen Mitteilungsblättern oder über Pressegespräche mit den lokalen Zeitungen hinzuweisen. Ausdrücklich sollte auf die Broschüre des Umweltministeriums NRW „Hausanschluss dicht? – Instandhaltung von Grundleitungen und Anschlusskanälen; Informationen für Grundstückseigentümer“ hingewiesen werden. Die Broschüre wird diesem Schnellbrief als Anlage beigelegt.

Die Geschäftsstelle rät davon ab, dass die Gemeinden alle einzelnen Grundstückseigentümer flächendeckend in Individualbriefen auf die Pflichten zur Dichtheitsprüfung nach § 45 hinweisen. Dadurch entstünde die Gefahr, dass eventuell in der Rechtsprechung durch eine andere Auslegung des Gesetzes die Grundstückseigentümerpflicht zu einer Behördenpflicht umgewandelt werden könnte. Durchaus sinnvoll und empfehlenswert ist es aber, dass die Kommunen diejenigen Grundstückseigentümer anschreiben, die Anlieger an einem Abschnitt der öffentlichen Kanalisation sind, der von der Kommune erneuert/saniert wird. In solchen Fällen sollten die Kommunen den Anliegern empfehlen, im Zusammenhang mit den Arbeiten

am öffentlichen Kanal eine Dichtheitsprüfung an den privaten Abwasserleitungen vornehmen zu lassen, an die sich bei Bedarf eine Reparatur anschließen kann. Ein solches Vorgehen ist nicht nur funktionell sinnvoll; es hat zudem eindeutige Kostenvorteile auch für die privaten Grundstückseigentümer.

3. Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL hat an sämtliche 70 Kommunen des Regierungsbezirks Detmold mit Schreiben vom 01. April 2005 Empfehlungen zum Umgang mit der Dichtheitsprüfung nach § 45 BauO NRW gegeben. Zunächst weist das Amt in diesem Schreiben richtigerweise auf die in § 45 Abs. 6 gegebene Möglichkeit der Gemeinden hin, durch Satzung kürzere Zeiträume für die Dichtheitsprüfung festzulegen, oder durch Satzung zu bestimmen, dass Dichtheitsprüfungen nur durch von der Gemeinde zugelassene Sachkundige durchgeführt werden dürfen. Als hauptsächliches Anliegen fordert das Staatliche Amt für Umwelt OWL die Kommunen aber auf, „als Mindestanforderung eine Satzung zu erlassen, in der die Art der Dichtheitsprüfung zwingend vorgeschrieben ist.“ Das Amt unterliegt mit dieser Empfehlung einem eindeutigen rechtlichen Irrtum (den es inzwischen mit Schreiben vom 15.04.05 korrigiert hat). Das Gesetz gibt den Kommunen keinerlei Ermächtigung für solche Satzungsinhalte. Es ist sehr bedauerlich, dass das Staatliche Amt für Umwelt OWL ohne rechtliche Prüfung über die eindeutigen gesetzlichen Bestimmungen hinweggegangen ist. Dies gilt nicht nur für die rechtswidrige Satzungsempfehlung, sondern für das gesamte Schreiben vom 01.04.2005. Entgegen dem Schreiben des Staatlichen Amtes für Umwelt OWL gelten weiterhin die Empfehlungen des Umweltministeriums NRW als der vorgesetzten Behörde dieses Amtes, die das Umweltministerium in der genannten Broschüre gegeben hat. Dort sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift zu § 45 BauO NRW detaillierte und überzeugende Empfehlungen zur Art und Weise der Dichtheitsprüfung gegeben. Den Gemeinden wird empfohlen, sich bei Informationen zu § 45 auf diese Broschüre zu berufen und den Grundstückseigentümern ein Vorgehen nach dieser Broschüre zu empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Hans-Ulrich Schwarzmann)

Anlage