



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zum Entwurf der

Ersten Verordnung zur Änderung der Selbst- überwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw)

Düsseldorf, den 05. März 2020

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Mit Schreiben vom 03. März 2020 haben wir vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen den Entwurf der Ersten Verordnung zur Änderung der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw) erhalten.

Der Landtag hat am 19.12.2019 den Antrag der Regierungsfractionen, entsprechend des Koalitionsvertrags eine verpflichtende Funktionsprüfung (Dichtheitsprüfung) in Wasserschutzgebieten nur bei Neubauvorhaben, bei wesentlichen Änderungen und in begründeten Verdachtsfällen vorzusehen, beschlossen.

Hierzu nimmt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. wie folgt Stellung:

Mit dieser Regelung werden GrundstückseigentümerInnen in Wasserschutzgebieten künftig nur noch anhand von objektiven und nachvollziehbaren Gründen zu Dichtheitsprüfungen verpflichtet. Eine turnusgemäße Prüfung, unabhängig von den Umständen des Einzelfalls ist demnach nicht mehr erforderlich. Nach der geltenden Rechtslage hätten die Abwasserkanäle von nach dem 1. Januar 1965 gebauten Häusern bis Ende dieses Jahres überprüft werden müssen.

Der Deutsche Mieterbund NRW begrüßt diese Neuerung, da eine Prüfung für die EigentümerInnen mit hohen Kosten verbunden ist. Aber auch MieterInnen können dadurch entlastet werden. Zwar ist die Umlagefähigkeit der Kosten der Dichtheitsprüfung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung rechtlich umstritten, dennoch gibt es in der Praxis immer wieder Fälle, in denen Gerichte die Umlagefähigkeit bejahen.

Mieter in NRW mussten in den letzten Jahren allein bei den Neuvermietungsrenten Preissteigerungen im Schnitt von rund 40 % hinnehmen. Aber auch im Bestand sind die Kaltrenten in NRW in den letzten Jahren fast flächendeckend gestiegen. Deshalb ist eine Einsparung im Rahmen der Betriebskosten zur Entlastung zu begrüßen.

Eine Überprüfung soll nach dem vorgelegten Entwurf nur noch bei begründetem Verdacht auf eine undichte Leitung stattfinden. Dieser liegt insbesondere vor, wenn Sand, Scherben oder anderes Material ausgeschwemmt werden oder es Bodenabsenkungen oder mehrere Verstopfungen in kurzer Zeit gibt. Hierbei handelt es sich um objektive Kriterien, die auch für den Betreiber privater Abwasserrohre klar definiert und in der Praxis einfach umsetzbar sind. Damit wird durch die Regelung auch das Interesse am Schutz des Grundwassers ausreichend gewahrt.

Wir begrüßen, dass es auch für die Reparatur defekter Abwasserrohre auf den Einzelfall abgestimmte Fristen zur Reparatur geben soll. So unterliegen geringfügige Schäden keiner Reparaturpflicht. Bei mittelgroßen Schäden gilt eine Frist von zehn Jahren, innerhalb der repariert werden muss. Bei einsturzgefährdeten Rohren muss umgehend saniert werden.

Um Regelungslücken zu vermeiden, wäre noch denkbar, dass beim Besitzerwechsel eines Gebäudes eine Abwasserprüfbescheinigung rechtlich vorgeschrieben wird.

Dass es sich hierbei um eine praktikable Lösung handelt, die sowohl den Schutz des Grundwassers und die Interessen der Eigentümer/Mieter berücksichtigt, zeigt das Vorgehen hierzu in allen anderen Bundesländern. So ist NRW das letzte Bundesland, das plant, die Dichtheitsprüfung privater Abwasserrohre abzuschaffen.

Der nun vorgelegt Entwurf muss zur Gewährleistung der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit schnellstmöglich umgesetzt werden, insbesondere für diejenigen Grundstückeigentümer, die bis zum 31. Dezember 2020 turnusgemäß nach alter Rechtslage verpflichtet sind, eine Dichtheitsprüfung vorzunehmen. Bei diesen Haushalten stellt sich nun die Frage, ob sie die kostenintensive Prüfung noch innerhalb dieses Jahres vornehmen müssen, oder ob sie sich darauf verlassen können, dass eine generelle Prüfpflicht entfällt.