

Für Hausbesitzer und Bauherren

Für Hausbesitzer und Bauherrn

Auf jedem Grundstück entsteht Abwasser – Schmutzwasser zum Beispiel (beim Baden, Spülen oder Waschen und beim Gang zur Toilette), aber auch, wenn Regenwasser auf ein Grundstück fällt. Das Abwassersystem sorgt dafür, dass diese Abwässer nicht auf Ihrem Grundstück bleiben. Durch ober- und unterirdische Rohrsysteme und Pumpen werden Regen- und Schmutzwasser von dem Gebäude bis zur Kläranlage befördert. Kurz: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude oder Gewerbebetriebe – sie alle brauchen eine funktionierende Grundstücksentwässerungsanlage. Denn ohne diese ist ein Gebäude nicht nutzbar.

Sie sind Bauherr oder bereits Hausbesitzer?

In dieser Rubrik erfahren Sie, [wie Sie Ihre Immobilie an das Abwassernetz anschließen](#), was Sie dabei beachten müssen, [wie Sie Abwassergebühren sparen können](#), welche Pflichten Sie als Grundstückseigentümer haben – und [worauf konkret Sie achten müssen, um auch langfristig rundum geschützt zu sein](#).

Gerade beim Kauf älterer Immobilien liegen oft keine Pläne über Verlauf oder Durchmesser der Abwasserleitungen vor. Kaufen Sie keine Immobilie, bei der Sie den Zustand der Grundstücksentwässerungsanlage nicht kennen. Lassen Sie sich zuvor vom SAL beraten – und ersparen Sie sich so nach Vertragsunterzeichnung ein böses Erwachen. Und danach? [Warten Sie Ihre Entwässerungsanlage regelmäßig](#). So bleibt Sie Ihnen lange erhalten.

Was Sie in jedem Fall wissen müssen

Öffentlich und privat – zwei Seiten, ein Ziel

Das Entwässerungssystem einer Stadt oder Gemeinde teilt sich in zwei Zuständigkeitsbereiche:

- **Das öffentliche Abwassernetz** übernimmt das Abwasser an der Einleitungsstelle am öffentlichen Kanal (Stutzen am öffentlichen Kanal) und transportiert es zur Kläranlage. Dafür zahlen Sie Abwassergebühren. Für die Wartung und Instandhaltung der öffentlichen Entwässerungswege ist in Lünen der Stadtbetrieb Abwasserbeseitigung Lünen (SAL) zuständig.
- **Das private Abwassernetz**, jener Teil der Abwasserentsorgung, der sich direkt auf Ihrem Grundstück und zum Teil im öffentlichen Bereich befindet, ist Ihre private Grundstücksentwässerungsanlage. Die private Grundstücksentwässerungsanlage sammelt das auf dem Grundstück anfallende Abwasser und leitet es der öffentlichen Kanalisation zu – die private Grundstücksentwässerungsanlage reicht bis zum Anschlussstutzen an den öffentlichen Kanal für die Sie als Eigentümer verantwortlich sind.

Private Grundstücksentwässerungsanlagen sind die Schwachstellen im Abwassersystem. Die öffentlichen Leitungen sind dicht und gut gewartet. Wenn aber auf den letzten Metern hin zu Ihrem Haus geschlüdert wurde, hilft Ihnen das auch nicht weiter – überflutete Keller und feuchte Wände sind die Folgen.

Rechtliche Regelungen in Nordrhein-Westfalen

Nach § 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes ist derjenige, der eine private Abwasserleitung betreibt, verpflichtet, deren Zustand und Funktionsfähigkeit zu überwachen. Das WHG gilt uneingeschränkt für alle Bundesländer, auch für Nordrhein-Westfalen. Das nordrhein-westfälische Landeswassergesetz und die Selbstüberwachungsverordnung Abwasser vom 17.10.2013 konkretisieren die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes an die Betreiber privater Abwasseranlagen.

Die in Nordrhein-Westfalen geltenden Regelungen im Einzelnen:

1. Private Abwasserleitungen zur Fortleitung von Schmutz- oder Mischwasser müssen nach der Errichtung (also in der Regel beim Neubau) oder der wesentlichen Änderung (in der Regel bei Sanierungen im Bestand) unverzüglich durch anerkannte Sachkundige nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf ihren Zustand und ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden.
2. In Wasserschutzgebieten ist die erstmalige Prüfung bis zum 31. Dezember 2015 Pflicht für alle Abwasserleitungen, die vor 1965 (häusliche Abwässer) beziehungsweise vor 1990 (industrielle oder gewerbliche Abwässer) errichtet wurden. Alle anderen Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten müssen bis zum 31. Dezember 2020 geprüft werden. Wird ein Wasserschutzgebiet neu ausgewiesen, so muss die Erstprüfung innerhalb von sieben Jahren nachgeholt werden.
3. Außerhalb von Wasserschutzgebieten sind bis spätestens zum 31. Dezember 2020 diejenigen Abwasserleitungen zu prüfen, die zur Fortleitung bestimmten industriellen oder gewerblichen Abwassers dienen, für das Anforderungen in einem Anhang der Abwasserverordnung festgelegt sind.
4. Für andere private Abwasserleitungen außerhalb von Wasserschutzgebieten werden keine landesrechtlichen Vorgaben gemacht. Die Kommunen können allerdings durch ihr eigenes Satzungsrecht festlegen, innerhalb welcher Frist eine Bescheinigung über das Ergebnis einer Funktionsprüfung vorzulegen ist.
5. Ergibt sich nach der Funktionsprüfung ein Sanierungserfordernis, müssen große Schäden kurzfristig saniert werden. Bei mittleren Schäden (Schadensklasse B) ist eine Sanierung innerhalb von zehn Jahren durchzuführen. Geringe Schäden müssen nicht saniert werden.

Mit dem Gesetz und der Verordnung ist eine bürgerfreundliche Neuregelung der Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen erfolgt. Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer über die geltenden Regelungen sowie die Durchführung der Funktionsprüfung zu unterrichten und zu beraten.

Folgen, die Sie vermeiden können

Wenn Abwasser aus schadhafte Abwasserleitungen austritt, verunreinigt es Grundwasser und Boden (Exfiltration) und gefährdet damit möglicherweise das Lebensmittel Trinkwasser. Wenn dies bei Ihren Abwasserleitungen der Fall ist – und sei es aus Fahrlässigkeit oder aus Unwissenheit – machen Sie sich strafbar. Tritt Grundwasser in schadhafte Abwasserleitungen ein (Infiltration), kommt es zu einer Verdünnung des Abwassers und damit zu einer Verringerung der Reinigungsleistung in der Kläranlage, was erhöhte Abwassergebühren für alle bedeutet.

Die gesetzliche Dichtheitsprüfung

Die Kontrolle und Instandhaltung Ihrer privaten Entwässerungsanlagen obliegt Ihnen als Grundstückseigentümer. Mehr zur gesetzlichen Dichtheitsprüfung finden Sie [hier](#).

Fragen Sie uns!

Wir vom SAL helfen Ihnen auf Ihrem Weg durch den Fachsprachendschungel und zeigen Ihnen den Weg zur sicheren Immobilie. Und wir unterstützen Sie auch gern ganz konkret: Sprechen Sie mit unseren zertifizierten Grundstücksberatern. Für Sie als Lünener Bürger ist unsere Beratung kostenlos. Als öffentlich-rechtliches Unternehmen sind wir unparteiisch und arbeiten nicht gewinnorientiert.

Bei Fragen rund um die Grundstücksentwässerung: [Fragen Sie uns!](#)

Wir sind für Sie da.

