

Vermieter und Mieter in NRW: Bei Dichtheitsprüfung nicht Eigentümer bevorzugen, auch an Mieter denken

Der Mieterbund NRW und der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen wenden sich geschlossen gegen Pläne der Landesregierung, bei der Dichtheitsprüfung Ein- und Zweifamilienhausbesitzer gegenüber Besitzern von Mehrfamilienhäusern - und damit auch deren Mietern - zu bevorzugen.

Diskutiert wird, die Dichtheitsprüfung von Abwasserkanälen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur bei Gefahrenlage vorzuschreiben, bei Mehrfamilienhäusern aber generell. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter: "Das wäre nicht nur ungerecht, sondern auch unlogisch: Warum soll die Abwassermenge ausschlaggebend für die Gesundheitsgefahr sein? Entscheidend ist doch wohl eher die Qualität." Und NRW-Mieterbund-Vorsitzender Bernhard von Grünberg ergänzt: "Am Ende könnte die Ungleichbehandlung die Mieter treffen, sollten die Kosten auf sie umgelegt werden. Mieter würden dann gegenüber Eigentümern klar benachteiligt." Beide Verbände halten eine anlassbezogene Prüfungspflicht für alle Kanäle für die sinnvollste Variante.

Der Landtag berät derzeit über einen Gesetzentwurf der Landesregierung zur Dichtheitsprüfung (am 26. Januar 2012 wurde die Beratung darüber in die Ausschüsse verwiesen). Dem Entwurf zufolge soll die oberste Wasserbehörde dazu ermächtigt werden, durch eine Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags alle wesentlichen Pflichten wie Fristen und Methoden zur Dichtheitsprüfung zu regeln. Zwei Varianten werden diskutiert. Eine Variante sieht vor, die Abwasserkanäle von Ein- und Zweifamilienhäusern nur dann prüfen zu lassen, wenn eine Gefahrenlage erkannt wird. Kanäle von Mehrfamilienhäusern sollen bis 2020 geprüft werden und danach alle 20 Jahre. Die zweite Variante bevorzugt ebenfalls Ein- und Zweifamilienhausbesitzer. Dieser Variante zufolge müssen diese Abwasserleitungen erst drei Jahre später als Mehrfamilienhauskanäle (bis Ende 2023) geprüft werden - und danach alle 30 Jahre (Mehrfamilienhäuser: alle 20 Jahre).

Mieterbund NRW und VdW Rheinland Westfalen lehnen jegliche Form der Ungleichbehandlung bei der Dichtheitsprüfung ab. Bei der Vorsorge einen Unterschied nach Wassermenge vorzunehmen, halten sie für widersinnig. Entscheidend sei, einen Kanal dann zu prüfen, wenn eine Gefahrenlage erkannt werde. Dann wäre auch eine gerechte Abrechnung möglich. So sieht der Mieterbund NRW eine Ungerechtigkeit darin, dass nach der geplanten Reform die Kosten für die Dichtheitsprüfung per kommunale Satzung auf alle Bürger umgelegt werden dürfen. Von Grünberg: "Die höheren Kosten entstehen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, deren Kanäle wegen der Vorgärten oft länger sind. Menschen, die oft wegen geringerer finanzieller Mittel in einem Mehrfamilienhaus in Miete leben, müssten dann die Kosten der Eigenheimbesitzer mittragen." Und selbst, wenn die Kosten für die Prüfung nicht auf die Mieter umgelegt werden sollten, wäre eine Ungleichbehandlung nicht hinnehmbar, so VdW-Verbandsdirektor Rychter: "Während der Eigenheimbesitzer auf dem Lande fein raus wäre, würde die Wohnqualität von Mehrfamilienhausmietern in Städten wie Dortmund, Duisburg oder Köln sinken, weil die Vermieter weniger Geld in die energetische Sanierung investieren könnten." Nach der bisherigen Regelung müssen alle Abwasserleitungen bis 2015 geprüft werden.

Andreas Gröhbühl

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Etwa ein Fünftel der nordrhein-westfälischen Bevölkerung wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 52 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Millionen Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine