

elements

BAD / HEIZUNG / ENERGIE

„LASS DAS DOCH
DEN PROFI
MACHEN!“

Nutzen Sie unsere neue
ELEMENTS-Werbekampagne
für Ihren Erfolg

Jetzt mitmachen!

❖ ELEMENTS-SHOW.DE/FUER-PROFIS



Frostschutz bei Wärmepumpen

Seite 24

Querschiesser-Studie 2026

Seite 30

Digitalisierung im Handwerk

Seite 46



Bild: Hofmann

Drei Unterzähler für die einzelnen Abschnitte.

Aus der Sachverständigenpraxis

Teil 17: Extremer Wasserverbrauch durch defektes Sicherheitsventil und Zählwerksfehler

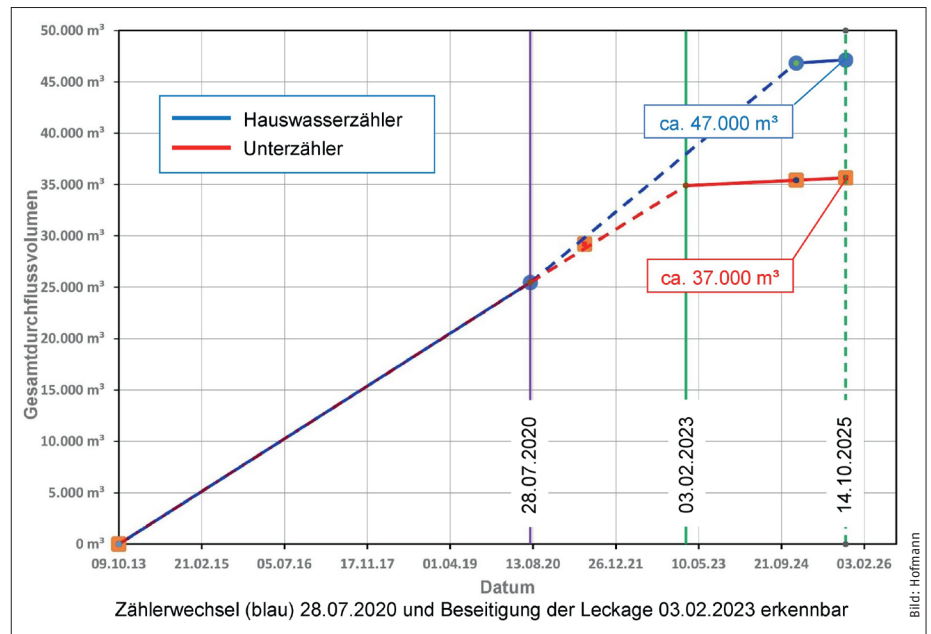
Im Jahr 2020 stellte die Gemeinde Edingen-Neckarhausen als Wasserversorger bei einem privaten Wohnhaus einen außergewöhnlich hohen Wasserverbrauch fest. Der amtliche Wasser- und Abwasserbescheid verzeichnete einen Verbrauch von 24.286 m³ Trinkwasser, was eine Nachzahlung von 81771,51 Euro nach sich zog. Da die Forderungen in den Folgejahren anwuchsen und nicht beglichen werden konnten, kündigte die Gemeinde ein Vollstreckungsverfahren an.

Die Vollstreckungsvorankündigung der Gemeindekasse Edingen-Neckarhausen vom 25. September 2025 beziffert den Rückstand aus Wasser-, Abwasser- und Niederschlagswassergebühren in den Jahren 2020–2025 auf insgesamt 180178,62 Euro. Angesetzt wurden weit über 40000 m³ Trinkwasser. Zugleich wurde der Familie eine Frist gesetzt, um den Betrag zu begleichen, andernfalls drohe die Einleitung weiterer Vollstreckungsmaßnahmen bis hin zur Zwangsversteigerung des Hauses.

Sachverständiger wird eingeschaltet

Zur Klärung der technischen Ursachen des enormen Verbrauchs beauftragte die Familie im Oktober 2025 den Sachverständigen Dipl.-Ing. Georg Hofmann. Der begutachtete zunächst die technische Ausstattung des Zweifamilienhauses. Das Gebäude erhielt im Jahr 2013 eine neue Sanitärinstallation mit Heiz- und Warmwasserversorgung, jeweils getrennt in Erd- (EG) und Obergeschoss (OG). Im UG wurde die gesamte Wasserversorgung ohne Ausnahme über 3 Un-

terzähler (für EG, OG und Außenanlage) geleitet. In seinem Gutachten dokumentiert er einen summierten Anzeigewert von tatsächlich 47136 m³ der beiden nacheinander verwendeten Wasserzähler der Gemeinde zwischen dem 9. Oktober 2013 und dem 14. Oktober 2025. Zu erwarten war ein Wert zwischen 2000 bis 3000 m³. Nach Einschätzung des Gutachters beruhte der hohe angezeigte Verbrauch jedoch nicht auf tatsächliche Wasserentnahmen, sondern auf zwei technische Ursachen:



Die Kombination aus Leckage und fehlerhaft arbeitendem Wasserzähler führte zu der Verbrauchsanzeige von über ca. 47000 m³, 10000 m³ mehr als tatsächlich geliefert wurden.

1. Eine Leckage durch ein defektes Sicherheitsventil für einen Trinkwasserspeicher, der auf dem Dachboden des Gebäudes installiert war. Diese führte über einen unbekanntem Zeitraum zu einem kontinuierlichen Wasserverlust, der jahrelang unbemerkt blieb. Das defekte Bauteil wurde erst im Februar 2023 ausgetauscht.
2. Der verwendete Wasserzähler zeigte unkontrollierte Fortschritte im Zählwerk. Bei diesem Zählertyp waren laut

Hofmann ähnliche Fälle bereits dokumentiert. Der Sachverständige führt rund 10000 m³ der angezeigten Menge auf diese Fehlfunktion zurück. Seine Begründung: Die drei Unterzähler des Gebäudes wiesen im Oktober 2025 zusammen 36798 m³ aus. Die Differenz von 10338 m³ zum Hauptzähler wird dem Zählwerksfehler zugerechnet. Zählerfotos lagen zur Dokumentation vor. Nach dem Austausch des Hauptzählers im Juli 2020 sowie dem Wechsel des Sicherheitsventils

im Februar 2023 normalisierten sich die Verbrauchswerte wieder.

Gutachter Hofmann kritisiert, dass der auffällig extrem hohe Verbrauch nicht früher Anlass zu einer Überprüfung des Messgeräts gegeben hat. Wasserversorger seien verpflichtet, ungewöhnliche Verbrauchsverläufe zeitnah zu prüfen, um technische Fehler auszuschließen und belastbare Abrechnungen zu gewährleisten. In Anlehnung an das Urteil des Bundesgerichtshofs AZ: VIII ZR 97/09 verweist Hofmann auf die Schutz- und Rücksichtnahmepflichten des Wasserversorgers im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge. Eine frühere Kontrolle hätte nach seiner Einschätzung sowohl die Leckage als auch den Zählwerksfehler deutlich früher erkennen lassen.

Schlussbemerkung

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen wusste zunächst nichts von der Fehlfunktion des Wasserzählers und bestand auf ihrer Gebührenberechnung, was letztlich zu der Vollstreckungsvorankündigung in Höhe von über 180000 Euro führte. Es ist bisher nicht bekannt, ob sie nach Kenntnis der Fehl Anzeige bei ihrem Vorhaben bleiben möchte. ◀



Die Kombination aus Leckage und fehlerhaft arbeitendem Wasserzähler führte zu der Verbrauchsanzeige von über ca. 47000 m³, 10000 m³ mehr als tatsächlich geliefert wurden.