

Für wen gilt die Trinkwasser-Verordnung? Was ist zu tun?

Liebe Leserinnen und Leser,

die 2011 novellierte und seitdem mehrfach geänderte Trinkwasserverordnung ist eine wichtige Regelung, die Mieter, Vermieter und Verwalter betrifft. Sie soll die Gesundheit schützen, ist aber vor allem ein bürokratisches Monster. Die Regeln wirken unübersichtlich und unklar. Mit dieser Zusammenfassung geben wir Ihnen einen einfachen Überblick, worum es geht, wer tatsächlich betroffen ist und was zu tun ist. Schließlich sollen Arbeitszeit und Kosten in einem angemessenen Verhältnis zum Sinn dieser Vorgabe stehen. Viel Spaß beim Lesen!

Ursprung: EU-Regelungen

Seit 1976 gibt es eine deutsche Trinkwasserverordnung. In ihrer heutigen Form wurde sie am 21. Mai 2001 erlassen. Mit ihr wurde eine EU-Richtlinie von 1998 umgesetzt, die die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch einheitlich regeln sollte. Die zuvor existierenden EU-Vorschriften entsprachen nicht mehr dem Stand der Technik. Auch die unterschiedlichen Verhältnisse in den einzelnen Mitgliedsstaaten wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Die EU wollte unter Berücksichtigung verbesserter Mess- und Analyseverfahren und neuer medizinischer Erkenntnisse einheitliche Standards für Trinkwasser einführen. Die Staaten sollten weitgehend selbst regeln dürfen, wie sie mit der Nichteinhaltung umgingen und welche zusätzlichen Regeln sie für erforderlich hielten.

Trinkwasserverordnung – warum?

Zweck der Trinkwasserverordnung ist es, den Menschen vor der zunehmenden Gewässerverschmutzung zu schützen. Trinkwasser stammt aus der Natur, aus

Flüssen, Seen und Grundwasser. Diese Quellen sind Einflüssen des Menschen ausgesetzt durch Düngung, Pestizide, Industrieabwässer, Unfälle mit Ölen und Farben sowie Einleitung von Abwässern aus Kläranlagen. Wasserleitungen aus Blei und Kupfer belasten das Wasser – nicht nur in Häusern aus der Nachkriegszeit, sondern auch im allgemeinen Leitungsnetz. In der Natur sind immer mehr ungesunde Chemikalien nachweisbar, die sich nicht mehr von selbst abbauen. Absolut sauberes und keimfreies Wasser ist kaum noch zu erwarten. Unter diesen Umständen erscheint es sinnvoll, gesetzlich zu regeln, welche Stoffe unser Trinkwasser in welcher Menge enthalten darf und welche Maßnahmen zu seiner Reinhaltung ergriffen werden müssen.

Der Inhalt

Die Verordnung definiert, was unter Trinkwasser zu verstehen ist und was nicht, zum Beispiel fällt natürliches Mineral- und Tafelwasser nicht darunter. Sie enthält allgemeine Anforderungen an unser Trinkwasser, aber auch Anforderungen an seine chemischen und mikrobiologischen Eigenschaften – an seinen Gehalt an Schadstoffen und Bakterien. Ihre Anhänge enthalten konkrete Grenzwerte für bestimmte Inhaltsstoffe.

Die Verordnung regelt auch, wer jeweils für die Einhaltung zuständig ist. Es gibt ferner Vorschriften für die Überwachung der Wasserqualität und die Aufgaben des Gesundheitsamtes sowie für Maßnahmen, die bei Nichteinhaltung von Grenzwerten zu treffen sind. Schließlich werden auch Bußgelder und Strafen für diejenigen festgesetzt, die wichtige Vorschriften missachten.

Allgemeine Anforderungen an das Trinkwasser

Nach der Trinkwasserverordnung muss Trinkwasser so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch keine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, zu befürchten ist. Es muss rein und genuss-tauglich sein. Diese Anforderung sieht man als erfüllt an, wenn bei der Aufbereitung und Verteilung des Wassers mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und das Trinkwasser den Anforderungen der §§ 5 bis 7a der Trinkwasserverordnung entspricht. Diese regeln die chemischen, mikrobiologischen und radiologischen Anforderungen an das Wasser und legen Indikatorparameter fest, die Rückschlüsse auf die Wasserqualität erlauben.

Was ist Trinkwasser?

Die Verordnung definiert Trinkwasser als jedes Wasser, unabhängig vom Aggregatzustand, das im ursprünglichen Zustand oder nach Aufbereitung zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken bestimmt ist, mit dem man sich oder seine Kleidung wäscht, sein Geschirr spült oder das in einem Lebensmittelbetrieb verwendet wird. Keine Rolle spielt, ob das Wasser per Leitungsrrohr, in Transportfahrzeugen oder verschlossenen Behältern zum Verbraucher gelangt. Ausgenommen sind Mineralwasser, medizinisches Heilwasser und Schwimmbekkenwasser – für diese gibt es spezielle Gesetze.

Die Reformen von 2011 und 2012

Die Trinkwasserverordnung wurde 2011 grundlegend reformiert. So wurden mehrere Grenzwerte verschärft und ein Grenz-

wert für Uran eingeführt. Da insbesondere die jährliche Untersuchung auf Legionellen mit Ergebnismeldung ans Gesundheitsamt bei vermieteten Mehrfamilienhäusern praktisch kaum umsetzbar war, wurden einige Regelungen Ende 2012 wieder geändert. Seitdem hat es weitere Anpassungen gegeben. Nun gilt, dass Betreiber einer Trinkwasseranlage – also in der Regel alle Vermieter von Mehrfamilienhäusern – alle drei Jahre eine Untersuchung auf Legionellen vornehmen müssen. Bei Belastung mit den gefährlichen Keimen sind Gegenmaßnahmen vorgeschrieben. Wasserversorger und Hauseigentümer müssen ihre Kunden bzw. Mieter informieren, wenn Bleileitungen im Rohrsystem verbaut sind. Bei Nichtbeachtung drohen hohe Bußgelder oder Strafverfahren.

Wer ist betroffen?

Außer den Wasserversorgern sind auch sogenannte sonstige Inhaber von Wasserversorgungsanlagen von vielen Pflichten der TrinkwasserVO betroffen. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 e gelten als Wasserversorgungsanlagen auch Anlagen der Trinkwasser-Installation, aus denen Trinkwasser ständig an Verbraucher abgegeben wird. Dies schließt Hausleitungsnetze zwischen dem Übergabepunkt des Wasserwerks und den Verbrauchsstellen in den jeweiligen Wohnungen mit ein. Wer welche Pflichten zu beachten hat, hängt jeweils von der Erfüllung unterschiedlicher Voraussetzungen ab. Auch der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses ist Inhaber einer Wasserversorgungsanlage. Welche Pflichten er hat, hängt von Anlagengröße und Art der Installationen ab.

Meldepflichten gegenüber dem Gesundheitsamt

Die Anzeigepflicht für den Betrieb einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung nach § 13 Abs. 5 der Verordnung wurde aufgehoben. Wird bei einer Untersuchung der technische Maßnahmewert für Legionellen (100/100 ml Wasser) überschritten, ist das Gesundheitsamt unverzüglich zu informieren. Errichtung, Inbetriebnahme, Änderung und ein Wechsel des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten sind bei Wasserversorgungsanlagen anzeigepflichtig, wenn es sich um eine Trinkwasserinstallation handelt, aus der Wasser an die Öffentlichkeit abgegeben wird – also an einen nicht klar abgegrenzten, wechselnden Personenkreis. Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen sind davon nicht betroffen. Eine Anmeldepflicht gibt es für Brauchwasseranlagen, aus denen Wasser entnommen wird, das keine Trinkwasser-

qualität hat, sofern diese zusätzlich zur normalen Wasserversorgung installiert sind. Viele Stadtverwaltungen halten Meldeformulare zum Download bereit.

Wo müssen die Grenzwerte eingehalten werden?

Die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung hinsichtlich mikrobiologischer und chemischer Verunreinigung bzw. der sogenannten Indikatorparameter müssen nach § 8 der TrinkwasserVO an der Trinkwasserzapfstelle eingehalten werden – also nicht im Wasserspeicher der örtlichen Wasserwerke, sondern am Wasserhahn in der Küche des Endverbrauchers. Für die Untersuchung auf Legionellen sind repräsentative Probenentnahmestellen nach den anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben – hier müssen ggf. in den Steigleitungen im Haus spezielle Wasserhähne installiert werden.

Gefahr durch Legionellen

Legionellen sind Bakterien, die besonders gut in 25 bis 50 Grad warmem, stehendem Wasser gedeihen – zum Beispiel in größeren Wasserspeichern oder Warmwasserleitungen. Wird das Wasser in Dusche, Whirlpool, Sauna, der Klimaanlage oder einem Rasensprenger „vernebelt“, können Menschen die Keime einatmen. Dann besteht die Gefahr, an der Legionärskrankheit zu erkranken – diese verursacht eine lebensgefährliche Lungenentzündung. In Deutschland erkranken daran etwa 30.000 Menschen im Jahr, für ca. 2.000 ist die Krankheit tödlich. Der Name hat mit dem ersten dokumentierten Auftreten dieser Krankheit zu tun. 1976 wurden die Teilnehmer eines Kriegsveteranentreffens in den USA über eine Hotel-Klimaanlage infiziert. Legionellen können auch Wund-, Herzzinnenhaut- und Nierenbeckenentzündungen sowie das der Grippe ähnliche Pontiac-Fieber verursachen.

Untersuchung auf Legionellen

Nach § 14 Abs. 3 der TrinkwasserVO müssen Immobilieneigentümer alle drei Jahre eine Prüfung des Trinkwassers auf Legionellen durchführen lassen, wenn sich im Haus eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet und daraus Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit einschließlich Vermietung abgegeben wird. Wird Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben, ist eine jährliche Prüfung Pflicht. Betroffen sind nur Anlagen, bei denen das Wasser an Verbrauchsstellen vernebelt wird – wie in Duschen, Klimaanlage oder Whirlpools. Denn eine Legionelleninfektion findet über das Einatmen der Keime statt. Die Proben sind an mehreren Entnahme-

stellen nach den anerkannten Regeln der Technik zu zapfen.

Was ist eine „Großanlage“?

Unter einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung im Sinne der Trinkwasserverordnung versteht man eine Anlage mit einem Speicher- oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder von mehr als drei Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Dies entspricht in etwa – abhängig vom Durchmesser – einer Leitungslänge von 4 bis 20 Metern. Nicht berücksichtigt wird der Inhalt einer Zirkulationsleitung. Alle zentralen Warmwasserversorgungsanlagen in Mehrfamilienhäusern dürften unter diese Definition fallen (§ 3 Nr. 12 TrinkwasserVO).

Die anerkannten Regeln der Technik

Die anerkannten Regeln der Technik sind nach der Trinkwasserverordnung nicht nur bei der Untersuchung, sondern auch bei Planung und Neubau eines Gebäudes zu beachten (§ 17 TrinkwasserVO). Der etwas diffuse Begriff bezieht sich auf anerkannte Verfahren und Produkte (zum Beispiel nach DIN), die hygienisch und technisch dazu geeignet sind, eine einwandfreie Qualität des Trinkwassers zu gewährleisten. Bei Maßnahmen zur Vorbeugung gegen Legionellen ist das technische Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 551) von besonderer Bedeutung.

Öffentliche Tätigkeit

Eine „öffentliche Tätigkeit“ ist nach § 3 Trinkwasserverordnung die Bereitstellung von Trinkwasser für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis. Damit sind also nicht nur staatliche Institutionen gemeint, sondern es kommt darauf an, ob in dem Gebäude Trinkwasser ohne Gewinnerzielungsabsicht an die Allgemeinheit abgegeben wird, ob es also von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Beispiele sind Schulen, Krankenhäuser, Kindergärten und Justizvollzugsanstalten.

Vermieter sind in der Pflicht

Die Vermietung von Wohnraum ist im Sinne der Trinkwasserverordnung eine gewerbliche Tätigkeit. Viele Vermieter gehen zwar von der Definition des Finanzamtes aus. Sie sehen sich nicht als Gewerbebetrieb und betonen, dass sie auch keine Gewerbeanmeldung benötigen. Die TrinkwasserVO hat jedoch nichts mit Besteuerung oder Gewerbe zu tun. Der Begriff ist hier anders gemeint: Er umfasst jede auf Einnahmeerzielung ausge-

richtete Tätigkeit, bei der die Versorgung mit Trinkwasser dazugehört, von den Kunden erwartet und bezahlt wird. Diese Voraussetzung ist laut Gesetzesbegründung bei der Vermietung von Wohnraum erfüllt, ebenso bei Ferienwohnungen, Hotels, Gaststätten oder kommerziellen Sporteinrichtungen wie Fitnessstudios. Nicht unter den Begriff fallen z. B. die Toilettenanlage in einem Kaufhaus oder die Mitarbeiter-Duschen in einer Autowerkstatt.

Untersuchung auf Legionellen alle drei Jahre

Nach Anlage IV Teil II der Verordnung muss die Untersuchung bei gewerblicher Tätigkeit (also Vermietung) mindestens alle drei Jahre durch ein zugelassenes Labor stattfinden. Die Erstuntersuchung musste bis 31.12.2013 durchgeführt werden. Wird Trinkwasser bei einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben, muss die Untersuchung einmal jährlich stattfinden. Werden bei den jährlichen Untersuchungen drei Jahre in Folge keine Legionellen gefunden und wird die Anlage nicht verändert, kann der Untersuchungsrythmus auf Antrag verlängert werden – allerdings nicht bei Gebäuden, in denen Patienten behandelt oder versorgt werden (Krankenhaus, Praxis, Reha, Dialyse) – Anzahl und Art der Probenentnahmestellen richten sich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Probennahme muss nach DIN EN ISO 19458 (unter Zweck b) stattfinden. Vor dem Füllen des Probenbehälters darf der Probennehmer nicht mehr als drei Liter Wasser ablaufen lassen. Das Ergebnis ist nach § 15 Abs. 3 TrinkwasserVO aufzuzeichnen und die Aufzeichnung zehn Jahre lang aufzubewahren.

Probe und Labor

Trinkwasserproben dürfen nur durch geschulte und zertifizierte Probennehmer entnommen werden. Eine Untersuchung auf Legionellen darf nur durch ein akkreditiertes und für Trinkwasseruntersuchungen beim Gesundheitsministerium des jeweiligen Bundeslandes gelistetes Labor durchgeführt werden. Untersuchungen nicht gelisteter Labors werden vom Gesundheitsamt oder von Gerichten nicht anerkannt. Listen für alle Bundesländer findet man z. B. über die Internetseite: www.berlin.de/lageso/gesundheit/gesundheitschutz/trinkwasserhygiene/trinkwasseruntersuchungsstellen/.

Probenentnahmestellen

Wo die Proben zu entnehmen sind, richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 551. Danach ist für eine erste orientierende Untersuchung an jedem Steigstrang, am

Austritt des Trinkwassererwärmers und am Eintritt in den Trinkwassererwärmer jeweils eine Probe zu entnehmen. Für weitergehende Untersuchungen empfiehlt das Arbeitsblatt eine Probenentnahme an jedem Steigstrang in einzelnen Stockwerksleitungen, an Leitungsstellen mit stagnierendem Wasser (etwa Ausdehnungsgefäße, Entleerungs- und Entlüftungsstellen, selten genutzte Entnahmestellen) und bei Indizien für eine Erwärmung des Kaltwassers auch an Kaltwasserentnahmestellen. Sind keine Probenentnahmestellen vorhanden, schreibt die Trinkwasserverordnung den Einbau entsprechender Hähne vor (§ 14 Abs. 3 TrinkwasserVO).

Ausnahmen

Elektrische oder gasbetriebene Durchlauf-erhitzer kommen ohne einen Speicher mit stehendem Warmwasser aus. Wenn zwischen Trinkwassererwärmer und Wasserhahn bzw. Dusche nicht mehr als drei Liter Wasser in einer Leitung stehen und es keine zentrale Trinkwassererwärmung gibt, muss keine Untersuchung auf Legionellen durchgeführt werden. Diese können sich unter solchen Umständen nämlich nicht vermehren. Eigentümer von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sind von den neuen Pflichten der Trinkwasserverordnung schon deshalb ausgenommen, weil ihre Anlagen zur Wassererwärmung nicht als Großanlagen gelten.

Legionellen gefunden – was nun?

Die Trinkwasserverordnung legt für Legionellen im Trinkwasser einen Maßnahmenwert von 100 KBE (= Kolonie bildende Einheiten) pro 100 Milliliter Trinkwasser fest. Legionellen tummeln sich oft in stehendem Wasser in Leitungen, in denen über längere Zeit kein richtiger Durchfluss herrscht, die aber trotzdem mit dem Gesamtsystem verbunden sind. Probleme bereiten können z. B. Leitungen für Löschwasser, überdimensionierte Warmwasserboiler oder Hausleitungssysteme sowie verkalkte Leitungen mit geringem Durchfluss. Wird bei einer Untersuchung ein Überschreiten des Wertes festgestellt, muss dem Gesundheitsamt unverzüglich Meldung gemacht werden. Außerdem muss der Eigentümer selbst aktiv werden: Nach § 16 Abs. 7 Trinkwasserverordnung muss er unverzüglich eine Untersuchung der Ursachen einschließlich Ortsbesichtigung durch Fachleute durchführen und eine Gefährdungsanalyse anfertigen lassen sowie die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bewohner einleiten. Ansprechpartner ist ein Fachbetrieb. Über die ergriffenen Maßnahmen ist das

Gesundheitsamt unverzüglich zu informieren, auch Aufzeichnungen sind anzufertigen. Das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und ggf. Einschränkungen bei der Wasserverwendung sind den Mietern unverzüglich mitzuteilen.

Obligatorisch: Mitteilung ans Gesundheitsamt

Grundsätzlich muss jeder Inhaber einer Trinkwasserinstallation dem Amt Mitteilung machen, wenn die vorgeschriebenen Anforderungen an das Wasser oder die Grenzwerte und Indikatorparameter nicht eingehalten werden. Auch unabhängig von einer vorgeschriebenen Untersuchung muss Mitteilung gemacht werden, wenn es zu „grobsinnlich wahrnehmbaren Veränderungen des Trinkwassers“ oder sonstigen außergewöhnlichen Vorkommnissen kommt. Das Ergebnis der dreijährigen Legionellenuntersuchung muss dem Gesundheitsamt nicht mehr unaufgefordert mitgeteilt werden; eine Überschreitung des Grenzwertes ist sofort zu melden.

Legionellen-Vorbeugung

Legionellen lieben ruhige, warme Abschnitte im Wasserrohrsystem. Dort vermehren sie sich und werden zur Gefahr. Überdimensionierte und verkalkte Warmwasserspeicher und Rohrsysteme sind zu vermeiden; stillgelegte Leitungen und Anschlüsse sollten vom Gesamtsystem getrennt werden – dies gilt insbesondere für Löschwasserleitungen oder Wasserrohre in unbewohnten Gebäudeteilen. Selten benutzte Wasserhähne sollten regelmäßig gespült werden, zum Beispiel bei längerer Abwesenheit der Bewohner oder nach längerem Leerstand von Ferienwohnungen und Hotelzimmern. Die Temperatur des Kaltwassers sollte nicht über 25 Grad liegen. Bei der Installation von Kaltwasserrohren ist darauf zu achten, dass diese nicht unmittelbar neben dem Warmwasser- oder Heizungsrohr verlaufen. Ab 60 Grad Celsius sterben Legionellen ab.

„Kein Trinkwasser“?

Was Trinkwasser ist, wird von der Trinkwasserverordnung festgelegt – und nicht vom Anlagenbetreiber oder Hauseigentümer. Ein Schild mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ aufzuhängen (zum Beispiel in der Duschanlage einer Sportstätte), befreit nicht von den Vorschriften der Trinkwasserverordnung.

Informationspflichten gegenüber den Mietern

Wer im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit eine Trinkwasseranlage betreibt, hat diverse Informationspflichten gegenüber den Endverbrauchern.

Im vermieteten Mehrfamilienhaus treffen diese Pflichten den Vermieter. Nach § 21 TrinkwasserVO muss er seinen Mietern einmal jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des Trinkwassers auf Basis der vorgeschriebenen Wasseruntersuchungen, speziell der Legionellen-Untersuchung, zur Verfügung stellen. Werden dem Wasser im Haus Aufbereitungsmittel zugesetzt, gibt es umfangreiche Informationspflichten gegenüber den Bewohnern. Seit 1. Dezember 2013 muss auch über das Vorhandensein von Bleirohren im Haus system informiert werden.

Wasseraufbereitung

Dem Trinkwasser in Leitungsnetzen und Hausanlagen werden oft Zusätze beigemischt. Dabei kann es sich um Phosphate oder Silikate handeln, die der Korrosion von Rohren vorbeugen sollen. Für die Entkalkung sind diverse Präparate auf dem Markt. Deren Verwendung ist insbesondere bei Warmwasseranlagen üblich. Für die Wasseraufbereitung gibt es strenge Regeln: Hier dürfen nur Stoffe verwendet werden, die auf einer Liste des Bundesgesundheitsministeriums stehen. Ist eine Desinfektion des Trinkwassers nötig, legt diese Liste die zulässige Konzentration von Chlor fest. Trinkwasser mit nicht gelisteten Zusätzen darf nicht an Verbraucher abgegeben werden.

Aufzeichnung von Aufbereitungsstoffen

Beim Zusatz von Aufbereitungsstoffen gibt es umfangreiche Aufzeichnungs- und Informationspflichten, die nach § 16 Abs. 4 Trinkwasserverordnung auch Vermieter von Mehrfamilienhäusern treffen (gewerbliche Tätigkeit). Verwendete Aufbereitungsstoffe und ihre Konzentration müssen schriftlich oder auf Datenträgern mindestens einmal wöchentlich aufgezeichnet werden. Die Aufzeichnungen müssen vom Beginn der Verwendung an sechs Monate lang während der üblichen Geschäftszeiten für die Mieter zugänglich gehalten und auf Anfrage verfügbar gemacht werden. Bei Abgabe des Wassers an Verbraucher muss der Anlageninhaber zusätzlich zu Beginn der Verwendung den Aufbereitungsstoff und seine

Konzentration unverzüglich den Verbrauchern schriftlich mitteilen. Alle verwendeten Stoffe sind den Verbrauchern einmal jährlich bekannt zu machen, zum Beispiel durch einen Aushang im Hausflur.

Eigentümergeinschaft in der Pflicht?

Nach § 10 Abs. 6 WEG ist eine Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig; sie hat die gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wahrzunehmen. Auch wenn die Trinkwasserverordnung nicht auf sie Bezug nimmt, sollte davon ausgegangen werden, dass eine Eigentümergeinschaft als sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage anzusehen ist. Die Trinkwasser-Installation steht im Gemeinschaftseigentum. Wird also Wasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit – zum Beispiel Vermietung von Eigentumswohnungen oder Kindertagesstätte in der Wohnanlage – an Verbraucher abgegeben, sind die entsprechenden Pflichten einzuhalten. Bei Großanlagen zur Trinkwassererwärmung und Vernebelung des Trinkwassers (in Duschen) muss alle drei Jahre auch eine Legionellenuntersuchung stattfinden.

Der Hausverwalter

Bestehen für eine Eigentümergeinschaft Pflichten nach der Trinkwasserverordnung, gehört es im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung zu den Aufgaben des Verwalters, sich um deren Einhaltung zu kümmern. Er übernimmt vertraglich und nach dem WEG die Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Verkehrssicherheit des Objekts. Auf die Gemeinschaft und auch auf den Verwalter können Schadenersatzforderungen, Bußgelder und womöglich ein Strafverfahren zukommen, wenn bestehende Pflichten aus der Trinkwasserverordnung nicht beachtet werden. Deren Einhaltung sollte daher dokumentiert werden, um einer Haftung vorzubeugen.

Blei – Risikowerkstoff mit Vergangenheit

Bis ca. 1973 wurden Wasserleitungen aus Blei in Wohnhäusern verbaut. Das Trinkwasser wird durch den Transport in Bleileitungen mit dem gesundheitsschädlichen Schwermetall angereichert. Dass in alten Leitungen keine Anreicherung des Trinkwassers mehr stattfindet, weil eine Kalkschicht Wasser und Leitung voneinander trennt, ist ein Mythos: Untersuchungen belegen, dass die Bleibelastung des Trinkwassers deutlich nachweisbar bleibt. Auch spielt bei der Ablagerung von Kalk nicht nur die Wasserhärte, sondern auch die Wassertemperatur eine Rol-

le. Deshalb sind Entkalkungsmaßnahmen nur bei Warmwasserinstallationen üblich. Die Trinkwasserverordnung setzt Grenzwerte für Blei im Trinkwasser fest. Seit 1. Dezember 2013 verpflichtet sie Vermieter, ihre Mieter zu informieren, wenn Leitungen aus Blei in der Hausanlage vorhanden sind. Der Grenzwert für Blei wurde zum 1. Dezember 2013 verschärft (0,010 mg/l). Diese Verschärfung führt bei Häusern mit Bleirohren in der Regel dazu, dass ein Rohraustausch stattfinden muss.

Umlage auf Mieter

Die Kosten der regelmäßigen Legionellen-Untersuchung können auf der Grundlage von § 2 Ziffer 2 BetrKV (Kosten der Wasserversorgung) bzw. von § 2 Ziffer 5a BetrKV (Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage) auf den Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Umlage von Betriebskosten laut Betriebskostenverordnung vereinbart wurde. Bei Neuvermietung kann eine Klausel in den Mietvertrag aufgenommen werden, nach der die Untersuchung gemäß der Trinkwasserverordnung zu den umlagefähigen Kosten gehört.

Mieterhöhung wegen Modernisierung

Müssen in einem Mehrfamilienhaus Probenentnahmestellen an mehreren Steigsträngen angebracht werden, um die Untersuchung auf Legionellen zu ermöglichen, können erhebliche Kosten entstehen. Dabei handelt es sich um eine bauliche Maßnahme, zu welcher der Vermieter gesetzlich gezwungen ist, die er also nicht zu vertreten hat. Er kann daher eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB durchführen und die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Ordnungswidrigkeiten/Straftaten

Die Trinkwasserverordnung verweist auf das Infektionsschutzgesetz, nach dem bestimmte Verstöße als Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Auch der Inhaber einer Trinkwasseranlage im Mehrfamilienhaus kann sich strafbar machen, wenn er Trinkwasser abgibt, das die Grenzwerte nicht einhält oder in dem unzulässige Aufbereitungsstoffe enthalten sind. Auch das Verbreiten von im Infektionsschutzgesetz genannten Krankheitserregern stellt eine Straftat dar. Dazu gehören auch Legionellen. Möglich sind Freiheitsstrafen von bis zu fünf Jahren oder Geldstrafen. Die unterlassene oder fehlerhafte Untersuchung auf Legionellen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro nach sich ziehen kann.

Impressum

Grabener Verlag GmbH
Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
Fax: 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de

© Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2016

Redaktion: Ulf Matzen, v.i.S.d.P., Astrid Grabener

Fotos: Mc Connell Franklin, Flickr; eVo-Photo, Flickr

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen, Grabener Verlag

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.