



Achtung Verwalter: Vor dem Trinken kommt die Verordnung.

Trinkwassernovelle: Konsequenzen für Verwalter

Neue Verordnung. Betreibern und Eigentümern stehen neue Prüf- und Anzeigepflichten ins Haus. Die Hausverwalter sollten sie baldmöglichst darüber informieren.

Steffen Haase, Augsburg

Wir drehen den Wasserhahn auf und es fließt reines Wasser. Die Reinheit des Trinkwassers setzen wir als selbstverständlich voraus. Damit dessen Qualität weiterhin kontrolliert gut bleibt, hat am 26. November 2010 der Bundesrat der Änderung der Trinkwasserverordnung zugestimmt. Die Novelle wird sechs Monate nach ihrer Verkündung in Kraft treten. Dies wird voraussichtlich im August 2011 sein. Noch viel Zeit bis dahin, denkt man im Tagesgeschäft.

Doch die neue Trinkwasserverordnung hat es in sich. Es empfiehlt sich, frühzeitig ihre Neuregelungen zu antizipieren.

Oberstes Ziel der Verordnung: Die Menschen vor nachteiligen Einflüssen des Trinkwassergenusses schützen. Denn wenn Wasser, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, verunreinigt ist, kann schwerer gesundheitlicher Schaden entstehen. Die Qualität des Trinkwassers ist maßgeblich von der internen Hausinstallationsanlage abhängig. Wussten Sie, dass aufgrund der gesetzlichen Vorgabe (AVBWasserV) das Wasserversorgungsunternehmen lediglich bis zum Übergabepunkt (Wasserzähler) für die Qualität des Trinkwassers verantwortlich ist? Nach dem Wasserzähler zeichnet der

Betreiber oder Eigentümer für die Qualität des Trinkwassers bis zur letzten Zapfstelle verantwortlich.

Hausinstallationen im Blick

Die Erfahrung zeigt: Gerade der Umgang mit Hausinstallationen innerhalb von Wohnanlagen ist vielfach die Ursache von Trinkwasserkontaminationen. Bei den Verunreinigungen handelt es sich zumeist um mikrobiologische Verunreinigungen und Rückstände von Metallen. Die Eigentümer oder Betreiber von Wasserversorgungsanlagen haben

Auf einen Blick

- › Die novellierte Trinkwasserverordnung wird voraussichtlich im August 2011 in Kraft treten.
- › Betreiber und Eigentümer sollten sich frühzeitig mit den neuen Regelungen auseinandersetzen.
- › Die Novellierung der Trinkwasserverordnung beinhaltet viele neue Prüfpflichten für Vermieter von Mehrfamilienhäusern.
- › Die Wohnungseigentümer sollten in der Versammlungssaison 2011 darüber informiert werden.
- › Über die Fragen: „Wer führt aus? Wie werden die Kosten finanziert?“ muss ein Beschluss herbeigeführt werden. Denn eine Beschlusskompetenz, die Verordnung nicht anzuwenden, besteht nicht.
- › Nicht jeder darf die Untersuchungen durchführen. Die Gesundheitsämter führen Listen mit zugelassenen Labors.

davon oft nur unzureichend Kenntnis. Weder sind ihnen die Inhalte der Trinkwasserverordnung noch der Rohrverlauf und schon gar nicht die sich daraus ergebenden Folgen geläufig. Dies hängt auch damit zusammen, dass oft über die verwendeten Materialien und Totleitungen bei Verwaltern oder Eigentümern oft nur geringe Kenntnisse bestehen. Vorsicht ist geboten, wenn etwa – was oft der Fall ist – im Gebäudebestand Stichleitungen vorhanden sind. Denn bei Wasserentnahme wird lediglich diese Leitung entleert. In allen anderen bleibt das Wasser stehen. Unter dem Gesichtspunkt der Trinkwasserhygiene sind Ringentnahmesysteme weitaus besser, denn bei jeder Wasserentnahme zirkuliert das Gesamtsystem.

Ein Hauptproblem gerade bei Wasserstagnation sind die Legionellen. Legionellen sind bewegliche Stäbchenbakterien mit einer durchschnittlichen Länge von 2–5 µm und einem Durchmesser von 0,5–0,8 µm. Sie kommen weltweit in Oberflächenwässern und auch im Boden vor. Aufgrund dieser Verbreitung kommen Legionellen auch in geringer Anzahl im Grundwasser vor. Daher können sich

in dem von den Wasserwerken gelieferten Trinkwasser Legionellen befinden.

Wenige Legionellen, meist weniger als eine kolonienbildende Einheit (KBE) pro Liter, sind auch im kalten Grundwasser vorhanden. Bis zu Temperaturen von etwa 20 Grad vermehren sich Legionellen nur sehr langsam, sodass in diesem Bereich schon wegen der zu erwartenden geringen Konzentration das Erkrankungsrisiko als gering einzuschätzen ist. Doch über 20 Grad steigt ihre Vermehrungsrate allmählich an und ist etwa zwischen 30 und 45 Grad optimal. Ab etwa 50 Grad erfolgt meist kaum noch Vermehrung. Bei etwa 55 Grad ist diese nicht mehr möglich und es kommt langsam zum Absterben. Eine sichere und mit steigenden Temperaturen zunehmend raschere Abtötung findet allerdings erst oberhalb von 70 Grad statt. Der über die Energieeinsparverordnung proklamierte Warmwasser-Niedrigtemperaturbereich ist somit in Bezug auf das Wachstum von Legionellen kontraproduktiv.

Legionellen lösen die Legionärskrankheit aus. Diese ist bei den Gesundheitsämtern meldepflichtig. Denn steht Wasser längere Zeit in Trinkwasserleitungen, besteht das Risiko krankheitserregender Keimbildung. Laut Angaben des Bayerischen Landesamts für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit erkranken deutschlandweit jährlich 6.000 bis 10.000 Menschen an einer Legionelleninfektion, etwa 1.000 bis 2.000 sterben. Dies sind nur die statistisch erfassten Zahlen. Man geht von einer deutlich höheren Dunkelziffer aus. Studien der Universität Münster gehen davon aus, dass jede dritte bis fünfte Probe kontaminiert ist. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts zielt die Novellierung der Trinkwasserverordnung im Wesentlichen auf den Umgang mit Legionellen ab. Viele neue Pflichten für Vermieter von Mehrfamilienhäusern sieht die Neufassung der Trinkwasserverordnung nunmehr vor (siehe umseitigen Kasten „Wichtige Änderungen ...“).

Viel zu beachten

Was ist dem Verwalter nun zu raten? Ab Inkrafttreten der Novelle bestehen Untersuchungspflichten gemäß |→

Schulungen Dienstleistungen Messgeräte Heizkostenabrechnungsoftware



GEMAS[®] GmbH
Gesellschaft für Energiemess- und Auswertesysteme

Ihr Partner
für das komplexe Thema:

Heizkostenabrechnung
Betriebskostenabrechnung

Nutzen Sie neue Ertragsquellen durch Selbstabrechnung

Alles aus einer Hand:

Softwarelösungen
Heiz- und Betriebskostenabrechnung
Heizkörpererkennung und Bewertung

Messgeräte
Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmehäufiger
Kauf, Miete, Wartung
alle Typen aller gängigen Hersteller

Erfahrung & Know-How
Individuelle Beratung, Service,
Schulung durch praxiserprobtes
Fachpersonal

GEMAS[®] GmbH
Domierstraße 7 - 71706 Markgröningen
Tel: 07145-93550-0 - Fax: 07145-93550-10
info@gemas.de - www.gemas.de

Zertifizierte berufsbegleitende Studiengänge

Geprüfte/r

Immobilienverwalter/in
(EBZ|gtw|DDIV)

7 Wochenendseminare, 8 Monate

Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK)

EBZ-Fernstudium, 24 Monate

Geprüfte/r

Immobilien-
Fachwirt/in (IHK)

nur 10 Wochenenden,
ab 12 Monate Vorbereitung
Prüfung im Frühjahr und Herbst.

Starten Sie jetzt!
Termine: www.gtw.de

gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft

Beratung unter
Tel: 089/ 57 88 79
Infos: www.gtw.de



Paragraf 14 TrinkwV. Die Kosten für die Legionellenuntersuchung werden sich je nach Größe der Wohnanlage und Stückzahl der vorhandenen Stränge stark unterscheiden. Die Wohnungseigentümer sollten daher auf der Versammlungssaison 2011 über die Trinkwassernovelle informiert werden. Zu klären sind die Fragen: Wer führt aus? Wie werden die Kosten finanziert? Darüber muss ein Beschluss herbeigeführt werden. Denn eine Beschlusskompetenz, die Verordnung nicht anzuwenden, besteht nicht. Aber nicht jeder Betrieb darf die Untersuchungen durchführen. Die Landesgesundheitsämter und die örtlichen Gesundheitsämter führen Listen mit anerkannten Labors die hierfür akkreditiert sind. Aber

auch die Installationsbetriebe sind dann stärker in der Pflicht. Für den Installateur bedeutet dies die Kontrolle seiner Arbeit auf die Einhaltung der Anforderungen

- › an Transport und Lagerung von Anlagenteilen der Trinkwasserinstallation
- › an die Montage
- › an Druckprüfung, Inbetriebnahme, Spülen und Einregulieren
- › an die Übergabe und die entsprechende Dokumentation.

Für den Betreiber besteht die Pflicht zur

- › Überwachung und Dokumentation der Betriebsparameter
- › Durchführung der Inspektionsmaßnahmen und Führen eines Betriebsbuchs

- › Durchführung beziehungsweise Anforderung der Wartungsmaßnahmen sowie entsprechende Dokumentation (Betriebsbuch).

Die hygienischen Mindestmaßnahmen:

- › jährliche Inspektion des Trinkwassererwärmers (alle zwei Jahre, wenn nötig Reinigung und Entkalkung)
- › jährliche Kontrolle der hydraulischen Einregulierungen
- › monatliche Temperaturinspektion
- › jährliche hygienisch-mikrobiologische (Legionellen) Untersuchung gemäß DVGW Arbeitsblatt W551.

Es ist viel zu tun, damit aus dem Wasserhahn reines Wasser fließt. ←|

Trinkwasserverordnung: Wichtige Änderungen durch die Novelle

Gemäß § 13 Abs. 5 müssen unter anderem Betreiber und Eigentümer einer Trinkwasserinstallation, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, aus der Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, deren Bestand unverzüglich dem Gesundheitsamt anzeigen.

Großanlagen sind Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Litern Inhalt oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Eine gewerbliche Tätigkeit ist insbesondere auch die Vermietung von Wohneinheiten. Der Begründung ist zu entnehmen, dass diese Pflicht für praktisch alle vermieteten Mehrfamilienhäuser mit zentraler Trinkwassererwärmung gelten soll. Zudem müssen die Eigentümer die erstmalige Inbetriebnahme, die Wiederinbetriebnahme oder bauliche oder betriebstechnische Veränderungen einer solchen Anlage, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben können, dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzeigen. Eine Stilllegung der Anlagen muss innerhalb von drei Tagen angezeigt werden.

Gemäß § 14 Abs. 3 müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern mit oben genannten Großanlagen zur Trinkwassererwärmung die Anlagen jährlich an mehreren repräsentativen Probenentnahmestellen auf Legionellen untersuchen bzw. untersuchen lassen. Die Kosten sollten als Betriebskosten gemäß

§ 2 Nr. 2 oder 5 BetrKV auf die Mieter umgelegt werden können. Wer zur Durchführung einer solchen Untersuchung berechtigt ist, kann einer Liste entnommen werden, die von der zuständigen obersten Landesbehörde bekannt gemacht wird. Gemäß § 15 Abs. 3 müssen die Ergebnisse dieser jährlichen Untersuchung aufgezeichnet und für zehn Jahre verfügbar gehalten werden. Zudem muss eine Kopie dieser Aufzeichnung innerhalb von zwei Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung dem Gesundheitsamt übersendet werden.

Gemäß § 16 sind auch Vermieter von Mehrfamilienhäusern verpflichtet, der Gesundheitsbehörde unverzüglich anzuzeigen, wenn die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Grenzwerte oder Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.

Auch grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers sowie außergewöhnliche Vorkommnisse an einer Warmwasserbereitungs- und -verteilungsanlage, die Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben könnten, müssen unverzüglich angezeigt werden.

Gemäß § 16 Abs. 4 müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration wöchentlich aufzeichnen oder aufzeichnen lassen, falls solche Stoffe in der Warmwasserbereitungs- und -verteilungsanlage verwendet werden. Diese Aufzeichnungen müssen sechs Monate lang für die Mieter während der üblichen Ge-

schaftszeiten zugänglich gehalten oder auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Der Beginn der Zugabe eines Aufbereitungsstoffs muss den Mietern schriftlich oder durch Aushang an geeigneter Stelle bekannt gegeben werden.

Gemäß § 21 müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern ihren Mietern jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der jährlichen Untersuchungen schriftlich oder mittels eines Aushangs bekannt machen.

Hierzu gehören auch Angaben über eventuell verwendete Aufbereitungsstoffe. Zudem müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern ab dem 1. Dezember 2013 die Mieter informieren, falls in der Trinkwasserverteilungsanlage noch Bleileitungen vorhanden sind.

Gemäß § 24 begeht eine Straftat, wer vorsätzlich oder fahrlässig mikrobiologisch oder chemisch verseuchtes Trinkwasser seinen Mietern zur Verfügung stellt.

Dies kann mit bis zu zwei Jahre Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bestraft werden. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Anzeigepflicht, Untersuchungs-, Aufzeichnungs- oder Unterzeichnungspflichten verstößt oder seine Trinkwasserversorgungsanlage nicht ordnungsgemäß instand hält oder betreibt, begeht gemäß § 25 eine Ordnungswidrigkeit. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.