

Neue Trinkwasserverordnung

Erweiterte Pflichten für die Wohnungswirtschaft

Die Verantwortung zur Sicherstellung und Überprüfung der hygienischen Unbedenklichkeit von Trinkwasser liegt nicht wie oft angenommen, alleine beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen (WVU), sondern auch beim Haus- und Wohnungsbesitzer. Er ist generell für Trinkwasserrohrleitungen, Einbauten, Armaturen und Entnahmestellen verantwortlich. Diese Verantwortung beginnt unmittelbar nach der Übergabestelle des WVU, in der Regel also direkt hinter dem Wasserzähler. Darüber hinausgehend ergeben sich mit Inkrafttreten der neuen TrinkwV2001-Revision 2011 wesentliche Änderungen und erweiterte Untersuchungspflichten für die Trinkwasserinstallation auf Legionellen (siehe DW 11/2011, Seite 64/65).

Bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad Celsius können sich Legionellen massenhaft vermehren und damit gesundheitsrelevant hohe Keimzahlen erreichen. Neben einer leichteren Erkrankungsform, vergleichbar mit dem Verlauf einer Sommergrippe können Legionellen auch zu einer besonders schweren Form von Lungenentzündungen, der so genannten Legionärskrankheit mit teilweise tödlichem Verlauf führen. Eine Infektion durch die Übertragung von Legionellen mit dem Trinkwasser ist möglich, wenn die Legionellen – beim Duschen oder in Whirlpools als Aerosol – durch das Einatmen in die tiefen Lungenabschnitte gelangen. Aufgrund des Übertragungsweges sieht der Gesetzgeber die Untersuchungspflicht für Wasserversorgungsanlagen vor, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. Mit Inkrafttreten der neuen Verordnung im November 2011 wird im Rahmen der Vermietung von Wohnungen als gewerbliche Tätigkeit auch von Wohnungsunternehmen, Verwaltern oder sonstigen Vermietern eine Untersuchung der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen gefordert. Bisher betraf diese Untersuchungspflicht hauptsächlich Trinkwassererzeuger, Betreiber von Schwimmbädern oder medizinischen Einrichtungen, Hotels sowie öffentlichen Gebäuden.

Die Untersuchungspflicht gilt dabei für so genannte Großanlagen, also Wasserversorgungsanlagen zur Trinkwassererwärmung mit mehr als 400 Liter Speichervolumen beziehungsweise mehr als drei Liter Leitungsvolumen zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Dass das Risiko einer Kontamination mit Legionellen dort eher gegeben sei als in Kleinanlagen (Ein- und Zweifamilienhäuser) ist aus wissenschaftlicher Sicht umstritten (Legio-

nellen dürfte es egal sein, wie groß das „Becken“ ist, in dem sie schwimmen).

Konsequenzen und Handlungsbedarf

In einem ersten Schritt gilt es, vorab zu prüfen, ob man Betroffener ist, das heißt ob eine entsprechende Anlage im Sinne der Verordnung (Großanlage, gewerbliche Vermietung, Duschen oder Vernebelung) überhaupt vorhanden ist. In der Praxis wird diese Bestandsaufnahme bei der Wohnungswirtschaft, auch bei einem größeren Immobilienbestand, rasch erfolgen. Sämtliche betroffenen Anlagen sind dann zum 1. November 2011 nach § 13 (5) TrinkwV unverzüglich dem Gesundheitsämtern zu melden.

Für die jährliche Überprüfung hat der Eigentümer gemäß § 14 (3) die Pflicht, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probenahmestellen an den WVA bereitzustellen.

Voraussetzung für die Entnahme von Trinkwasserproben ist, dass diese von zertifizierten Probennehmern nach DIN EN ISO 19458 durchgeführt werden. Zur Untersuchungspflicht gemäß § 14 (3) sind Trinkwasserproben an mehreren repräsentativen Entnahmestellen mindestens einmal jährlich auf den Parameter Legionella spec. zu untersuchen.

*Gotthard Grieseler MRICS
grieseler gmbh, Dortmund, www.grieseler-gmbh.de*

Änderungen im Überblick

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der Verantwortung und Haftungsfragen für Eigentümer, Wohnungsverwalter und Wohnungsgesellschaften durch die geänderte Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001-Revision 2011, die ab dem 01.11.2011 in Kraft tritt:

Anzeigepflicht nach § 13 (5) TrinkwV

Wasserversorgungsanlagen, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, sofern aus dieser Trinkwasser abgegeben wird, sind unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Untersuchungspflicht nach § 14 (3) TrinkwV

für gewerbliche Vermieter und die Betreiber von Gebäuden mit entsprechenden WVA, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Umfang und Häufigkeit der Prüfung nach § 14 (3) TrinkwV

Mindestens jährliche systemische Untersuchung an mehreren repräsentativen Probenahmestellen auf den Parameter Legionella spec. Gegebenenfalls kann in Absprache mit dem zuständigen Gesundheitsamt nach dreijähriger Untersuchung ohne Beanstandung und bei unveränderter Anlage eine Verlängerung der Prüfintervalle erfolgen.

Anzeigepflicht nach § 16 (1) TrinkwV

Nach Einführung des so genannten technischen Maßnahmewertes für Legionellen von 100 KBE/100 ml ist der Eigentümer beim Erreichen beziehungsweise Überschreitung dieses Wertes verpflichtet, dieses Ergebnis dem zuständigen Gesundheitsamt unverzüglich anzuzeigen.

Handlungspflicht nach § 16 (3)

Der Eigentümer ist verpflichtet, unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Abhilfe durchführen lassen.

Informations- und Berichtspflicht nach § 21 (1)

Den betroffenen Verbrauchern ist mindestens einmal jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Trinkwasserqualität auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nach § 14 TrinkwV zu übermitteln.