

Änderungen der Trinkwasserverordnung

Mit Inkrafttreten der Trinkwassernovelle zum 1. November 2011 wurden für Vermieter und Verwalter zahlreiche neue Pflichten eingeführt. Aufgrund von Kapazitätsproblemen in den Gesundheitsämtern wurde die Trinkwasserverordnung nun erneut geändert. Die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 2012 wurde am 13.12.2012 im Bundesgesetzblatt (Teil I S. 2562) verkündet. Die Änderungen bezüglich der verlängerten Untersuchungsfristen treten rückwirkend zum 31.10.2012 in Kraft.

Dazu in Kürze die wichtigsten Fragen:

Welche Häuser unterliegen der neuen Trinkwasserverordnung?

Die Trinkwassernovelle betrifft alle Häuser, die über eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage verfügen und in denen sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, aus der im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

Was ist eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung?

Unter Großanlage versteht man Warmwasserinstallationen:

entweder mit einem Kesselspeicher und einem Volumen von mehr als 400 Litern;

oder mit Wasserleitungen von mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Trinkwasserspeicher und der Entnahmestelle (Wasserhahn oder Dusche), wobei der Inhalt einer Zirkulationsleitung nicht berücksichtigt wird.

Was ist eine gewerbliche Tätigkeit?

Darunter fällt insbesondere die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen.

Gilt die Trinkwassernovelle auch für Wohnungseigentumsanlagen?

Wohnungseigentumsanlagen, die an eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage angeschlossen sind und entweder über einen Trinkwasserspeicher mit mehr als 400 Litern Inhalt oder Warmwasserleitungen mit einem Rohrleitungsinhalt von mehr als drei Litern zwischen dem Punkt der Erwärmung und der entferntesten Entnahmestelle verfügen, sind von der Trinkwassernovelle betroffen. Wenn die Wohnungseigentumsanlage ausschließlich von Selbstnutzern bewohnt wird, fehlt das Merkmal „gewerbliche Tätigkeit“, so dass die Trinkwassernovelle keine Anwendung findet. Sobald aber eine Eigentumswohnung vermietet wird, besteht die Untersuchungspflicht auf Legionellen.

Welche Ausnahmen gibt es?

Bei Wohnungen, in denen die Warmwasserversorgung nur mit Hilfe von Durchlauferhitzern erfolgt, gelten als Kleinanlagen, die von der Trinkwasserverordnung nicht erfasst werden. Die Verpflichtungen der Trinkwasserverordnung gelten auch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zur Information

Muss nun eine Bestandsanzeige erfolgen oder nicht?

Mit Inkrafttreten der Trinkwassernovelle zum 01.11.2011 wurde erstmals eine Pflicht zur Bestandsanzeige für Eigentümer von Gebäuden mit Großanlagen zur Trinkwassererwärmung festgelegt. Durch die 2. Änderungsverordnung wurde diese Verpflichtung nun gleich wieder aufgehoben.

Welche neuen Untersuchungspflichten gibt es?

Mit der Trinkwassernovelle wurde eine Pflicht zur turnusmäßigen Legionellenuntersuchung festgelegt. Diese Untersuchungspflicht bleibt nach der 2. Änderungsverordnung vom 05.12.2012 in Kraft. Betroffen sind weiterhin Großanlagen, mit denen Duschen oder andere Einrichtungen versorgt werden, bei denen es zur Vernebelung des Trinkwassers kommt und deren Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit den Verbrauchern zur Verfügung gestellt wird. Das heißt konkret, dass alle Vermieter, deren Gebäude über solche Hausinstallationen verfügen, die Legionellenbeprobung durchführen lassen müssen.

Wer führt die Legionellenuntersuchung durch?

Die Untersuchung einschließlich der Probeentnahme darf ausschließlich durch ein staatlich zugelassenes akkreditiertes Prüflabor vorgenommen werden. Die Probeentnahme darf nicht durch den Eigentümer selbst erfolgen. Eine Liste der akkreditierten Prüflabore und Vordrucke sind auf der Homepage des Referats für Gesundheit und Umwelt der LH München zu finden (www.muenchen.de/trinkwasser).

Wann muss die Legionellenuntersuchung erfolgen?

Das Untersuchungsintervall für private, nicht öffentlich genutzte Trinkwasserinstallationen auf Legionellen wurde von einem auf drei Jahre ausgedehnt, sofern die Untersuchungsergebnisse der Erstuntersuchung den technischen Maßnahmewert für Legionellen von 100KBE/100 ml nicht überschreiten.

Was sind Probeentnahmestellen?

Es müssen an geeigneten repräsentativen Probeentnahmestellen Wasserproben entnommen werden. Am Vorlauf und am Rücklauf des Trinkwasserspeichers sowie am obersten Ende eines jeden Wasserstrangs muss jeweils eine Probe entnommen werden. Während die Probe am Ende eines Wasserstrangs direkt an der Dusche oder Waschbecken entnommen werden kann, muss sowohl am Vorlauf als auch am Rücklauf des Trinkwasserspeichers eine Probeentnahmestelle eingerichtet werden. Die Probeentnahmestellen sind mit dem Prüflabor abzusprechen.

Was machen Sie mit dem Untersuchungsergebnis?

Nur wenn die Beprobung ergibt, dass der technische Maßnahmewert für Legionellen von 100 KBE (koloniebildende Einheit) pro 100 ml Trinkwasser überschritten ist, muss das Gesundheitsamt unverzüglich informiert werden. Die Meldepflicht für unauffällige Trinkwasserbefunde an die Gesundheitsbehörde entfällt. Eine Übermittlung von Laborberichten ist künftig nur auf deren ausdrückliche Anforderung vorgesehen. Unabhängig davon muss grundsätzlich jedes Untersuchungsergebnis schriftlich oder auf Datenträger aufgezeichnet werden. Die Originale müssen mindestens zehn Jahre vom Vermieter bzw. Verwalter aufbewahrt werden.

Zur Information

Positives Untersuchungsergebnis - was ist zu tun?

Eine Handlungspflicht des Vermieters oder Verwalters auch gegenüber der Überwachungsbehörde ergibt sich bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik erst bei einer Überschreitung des technischen Maßnahmewertes für Legionellen oder eines Grenzwertes. Die bei einer Legionellenkontamination seitens des Betreibers ohne jede weitere Aufforderung zu ergreifenden Abhilfemaßnahmen ergeben sich aus § 16 Absatz 7 TrinkwV (Checklisten für Mindestmaßnahmen finden Sie auf www.muenchen.de/trinkwasser).

Müssen Sie die Mieter informieren?

Nach den Ausführungen der zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 2012 sind die Verbraucher weiterhin schriftlich oder durch Aushang über die Trinkwasserqualität auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses zu informieren. Wird die Qualität des Trinkwassers mittels einer Wasseraufbereitungsanlage verbessert, müssen die verwendeten Aufbereitungsstoffe gleichfalls jährlich durch Aushang bekannt gegeben werden. Außerdem ist der Vermieter verpflichtet, die verwendeten Aufbereitungsstoffe wöchentlich aufzuzeichnen und die Aufzeichnungen sechs Monate lang für die Verbraucher zugänglich zu halten.

Wer trägt die Kosten?

Zunächst einmal muss der Eigentümer des Gebäudes alle mit der vorgeschriebenen Untersuchung des Trinkwassers zusammenhängenden Kosten bezahlen. Für die regelmäßig anfallenden Untersuchungskosten besteht die Möglichkeit bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung, diese im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen. Bei den Kosten für die Errichtung der Probeentnahmestellen handelt es sich um einmalige Modernisierungskosten. Je nachdem, wie der Mietvertrag gestaltet ist, besteht die Möglichkeit einer Mieterhöhung wegen Modernisierung.

Was ist bei Bleirohren zu beachten?

Der verschärfte Grenzwert für den Parameter Blei im Trinkwasser gilt ab 1. Dezember 2013. Der bisherige Wert wird auf 0,01 Milligramm pro Liter gesenkt. Sollten noch nach dem 1. Dezember 2013 Bleileitungen im Gebäude vorhanden sein, muss der Vermieter die Mieter darüber unverzüglich informieren.

Quelle: Haus- und Grund München, Fr. RA´in Birgit Noack

EUGEN HAAS IMMOBILIEN-GMBH