

Die novellierte Trinkwasserverordnung (TrinkwVO)

IVD-Merkblatt zur Umsetzung



Ziel der Novelle

- „Trinkwasser muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist.“ (§ 4 Abs 1 TrinkwVO). Die Verordnung ist am 1.11.2011 in Kraft getreten. Eine Übergangsphase von einem Jahr ist vorgesehen.

Änderung von Grenzwerten

- Erstmals neuer Grenzwert für Uran (0,010 Milligramm = 10 Mikrogramm/Liter)
- Verschärfter Grenzwert für Cadmium (0,003 Milligramm = 3 Mikrogramm/Liter)
- Verschärfter Grenzwert für Blei (0,010 Milligramm = 10 Mikrogramm/Liter)
- Erstmals Grenzwert (Technischer Maßnahmewert) für Legionellen (100 KBE = koloniebildende Einheiten/100 Milliliter Trinkwasser) mit jährlicher Untersuchungspflicht.

Deutliche Zuweisung der Verantwortlichkeit an den Haus- und Wohnungseigentümer bzw. den Hausverwalter

1. Prüfpflicht bei Warmwassergroßanlagen – Legionellenuntersuchung

- Jährliche Untersuchungspflicht bei Warmwasser-Großanlagen. Eine Großanlage ist zum Beispiel eine zentrale WW-Versorgung mit mehr als 400 Liter Speichervolumen und/oder mehr als drei Liter Inhalt in jeder Rohrleitung zwischen WW-Erwärmer bzw. Zirkulationsleitung und der Entnahmestelle. Die Prüfung, ob eine WW-Großanlage vorliegt, sollte der Verwalter von Fachbetrieben durchführen lassen. In der Regel entfallen dezentrale WW-Aufbereitungen (zum Beispiel Boiler und Durchlauferhitzer) in den Wohnungen. Auch hier muss im Zweifel ein Sonderfachmann auf Kosten der Eigentümer hinzugezogen werden.
- Bei WW-Großanlagen muss die Wasserverteilungsanlage einmal im Jahr an repräsentativen Stellen auf Legionellen untersucht werden.
- Diese Stellen sind bei der Erstuntersuchung:
 - am Wasseraustritt vom WW-Speicher
 - am Wassereintritt in den WW-Speicher (Zirkulationsleitung)
 - am Ende eines jeden WW-Steigstranges (Zapfstelle in der letzten Wohnung etc.)
- Die Festlegung und der Einbau der Entnahmestellen müssen durch ein Fachunternehmen erfolgen.
- Die Entnahmestellen müssen desinfizierbar sein. Da auch Alkohol als Desinfektionsmittel zugelassen ist, reicht ein normaler Wasserhahn zur Probenentnahme aus.
- Die Untersuchungsergebnisse müssen innerhalb von zwei Wochen dem Gesundheitsamt gemeldet werden und vom Eigentümer/Hausverwalter zehn Jahre aufbewahrt werden.
- Probenahmen dürfen nur durch die Gesundheitsämter, akkreditierte Labore und Unternehmen, die gemäß §§ 15 und 19 der TrinkwVO dafür zertifiziert sind, erfolgen.
- Grundlage für das Procedere der Probenahme ist das Technische Regelwerk des Arbeitsblattes W 551 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW).
- Bei Grenzwertüberschreitungen, welche dem Gesundheitsamt unverzüglich zu melden sind, müssen je nach Höhe der Kontamination unterschiedliche Maßnahmen ergriffen werden (Nachuntersuchung, Sanierungserfordernis, Nutzungseinschränkung (zum Beispiel Duschverbot)).
- Diese Maßnahmen hat der Eigentümer/Verwalter zu ergreifen. Das Gesundheitsamt hat die Maßnahmen nur zu überwachen. Bei Untätigkeit drohen dem Eigentümer/Verwalter auch strafrechtliche Sanktionen.
- Bei Nichtbefolgung dieser Untersuchungspflichten kann der Eigentümer beziehungsweise Verwalter zur Zielscheibe ordnungsbehördlicher Verfügungen, Bußgeldbescheiden und sogar strafrechtlicher Verfolgung werden.

2. Meldepflichten

- Die Existenz von Warmwassergroßanlagen muss dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden
- Das gleiche gilt für die Neuinbetriebnahme und eine bauliche oder betriebstechnische Veränderung der Anlage.
- Auch andere „wahrnehmbare Veränderungen“, wie zum Beispiel Trübung, Geschmack, etc. müssen dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

3. Informationspflichten

- Den Bewohnern (Eigentümer und Mieter) muss einmal pro Jahr geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers (zum Beispiel per Aushang) zur Verfügung gestellt werden.
- Die verwendeten Aufbereitungsstoffe und deren Dosierung sind bekannt zu geben (jährliche Information über zugesetzte Aufbereitungsstoffe, wöchentliche Dokumentation verwendeter Aufbereitungsstoffe).
- Das Ergebnis der Legionellen-Analyse bei WW-Großanlagen ist Verbrauchern zur Kenntnis zu geben.
- Die Nutzer sind über das Vorhandensein von Bleileitungen zu informieren.

Abrechnung der Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

- Die Kosten der jährlichen Prüfung einer WW-Großanlage sind wiederkehrende Kosten des bestimmungsgemäßen Betriebs der hauseigenen Wasserversorgungsanlage.
- Sie sind gegenüber Mietern als Kosten des Betriebs der hauseigenen Wasserversorgungsanlage gemäß § 2 Nr. 2 der Betriebskostenverordnung umlagefähig.
- Kosten für die Einrichtung der Entnahmestellen, die Sanierung eines Legionellenbefalls oder für die Herstellung eines ordnungsmäßigen Betriebszustandes der WW-Großanlage sind als einmalige Kosten nicht auf Mieter umlagefähig.

Besonderheiten im Wohnungseigentum

- Die Untersuchungspflicht für WW-Großanlagen trifft nur die „gewerbliche“ Abgabe von Warmwasser aus diesen Anlagen.
- Reine Selbstnutzergemeinschaften sind daher von der Untersuchungspflicht befreit.
- Sobald ein Eigentümer sein Sondereigentum vermietet, wird die gesamte Anlage untersuchungspflichtig.
- Die Vermietung ist dem Verwalter nicht anzuzeigen, es kann daher sein, dass die „gewerbliche“ WW-Abgabe aus der Großanlage dem Verwalter nicht bekannt wird. Der Verwalter hat daher die Eigentümer über die Regeln der TrinkwVO zu informieren.
- Ein Orgabeschluss, dass von der Legionellenuntersuchung abgesehen wird, jeder Neuvermietende dies anzuzeigen hat und der Verwalter aus der Haftung entlassen wird, ist sinnvoll.
- Bei Gemeinschaften mit WW-Großanlagen und vermieteten Sondereigentümern können die Eigentümer nicht mehr über das „Ob“ der Legionellenbeprobung beschließen, sondern nur noch über das „Wie“. Also wird im Rahmen der Eigentümerversammlung über die Einrichtung der Probeentnahmestellen, die Auswahl des Prüflabors, den Platz für den Aushangkasten, die zu beauftragende Sanitärfirma etc. durch die Eigentümer entschieden.

Praxishinweise

- Die Entscheidung über das Vorliegen einer jährlich zu beprobenden WW-Großanlage ist durch einen sachverständigen Fachbetrieb, nicht durch den Verwalter zu treffen.
- Nicht vorhandene Unterlagen (Leitungsführung, Stränge, Bestand) sind durch sachverständige Fachbetriebe auf Kosten der Eigentümer zu ergänzen.
- Vor der ersten Legionellenbeprobung ist eine sorgfältige Einregulierung der WW-Großanlage vorzunehmen (Wartung Wasserspeicher, Temperatur in der Zirkulation etc.).
- Bei jedem vermieteten Haus sind die Nutzer über das Trinkwasser zu informieren. Ein Aushang reicht. Hier sind die Informationen des Wasserversorgungsunternehmens, die Ergebnisse einer eventuell durchgeführten Trinkwasserbeprobung auszuhängen. Sind Bleirohre vorhanden, ist dies ebenfalls bekanntzugeben.
- Um insbesondere WW-Großanlagen entsprechend der TrinkwVO zu betreiben, ist der Verwalter auf externen Sachverstand angewiesen. Bei allen Fragen zur TrinkwVO ist frühzeitig ein sachverständiger Fachbetrieb hinzuzuziehen.