



Trinkwasserverordnung

Bekämpfung von Legionellen in Wohngebäuden

Legionellen sind im Wasser vorkommende Bakterien, die sich besonders gut bei 25 bis 50 °C vermehren. Geraten Legionellen in die Lunge, können sie eine schwere Lungenentzündung verursachen, die in Einzelfällen sogar tödlich enden kann. Da Legionellen auch in Warmwasserbereitungsanlagen in Wohngebäuden vorkommen können, verpflichtet die Trinkwasserverordnung auch die Eigentümer, Maßnahmen gegen einen Befall zu ergreifen.

1. Regelmäßige Überprüfung von Großanlagen in Mehrfamilienhäusern

Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern müssen vorhandene Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt, mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen lassen. Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern gelten nicht als Großanlagen zur Trinkwassererwärmung. Die erste Untersuchung muss bis zum 31. Dezember 2013 abgeschlossen sein. Als Großanlagen zur Trinkwassererwärmung gelten alle Anlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer jeweils mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern sowie alle Anlagen mit einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle.

Der Eigentümer muss zudem dafür Sorge tragen, dass geeignete Probennahmestellen an der Anlage vorhanden sind. Die Probennahmestellen müssen so installiert werden, dass jeder Steigstrang erfasst wird (z. B. Duschköpfe). Außerdem müssen eine Probe am Austritt des Trinkwassererwärmers und eine am Eintritt in den Trinkwassererwärmer entnommen werden können.

Die Untersuchungen einschließlich der Probennahmen dürfen nur von öffentlich zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden. Eine Liste der zugelassenen Untersuchungsstellen wird von den zuständigen Landesbehörden veröffentlicht. Die Ergebnisse der Untersuchung müssen aufgezeichnet und vom Hauseigentümer mindestens 10 Jahre aufbewahrt werden.

Hinweise: Da für die Probennahmen die Wohnungen der Mieter betreten werden müssen, sollten diese über den Termin der Legionellenprüfung rechtzeitig informiert werden. Die Kosten für die wiederkehrende Untersuchung stellen Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 a), Nr. 5 a) bzw. Nr. 6 a) BetrKV.

Auch Wohnungseigentümergeinschaften mit entsprechenden Trinkwassererwärmungsanlagen sind von dieser Prüfpflicht betroffen, wenn mindestens eine der vorhandenen Wohnungen vermietet wird. Bisher ist allerdings gerichtlich noch nicht rechtssicher geklärt, ob die hierdurch entstehenden Kosten von der Gemeinschaft getragen werden müssen oder ob sie gemäß § 16 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss lediglich dem vermietenden Eigentümer zugewiesen werden können.

2. Was tun bei Legionellenbefall?

Sollte bei einer Untersuchung eine Überschreitung des zulässigen Legionellenwertes festgestellt werden, muss das Untersuchungsergebnis unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt mitgeteilt werden. Des Weiteren muss der Eigentümer unverzüglich Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache des Legionellenbefalls einleiten, die eine Ortsbesichtigung sowie die Prüfung der Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln beinhalten müssen. Zudem muss der Eigentümer eine Gefährdungsanalyse erstellen lassen und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter ergreifen. Über die ergriffenen Maßnahmen müssen Aufzeichnungen geführt werden und das Gesundheitsamt muss hierüber unverzüglich informiert werden. Diese Aufzeichnungen müssen ebenfalls 10 Jahre lang aufbewahrt werden. Über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und den sich möglicherweise daraus ergebenden Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers muss der Eigentümer unverzüglich die betroffenen Mieter informieren.



Trinkwasserverordnung

3. Allgemeine Informationspflichten

Vermieter von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage, die der Pflicht zur Legionellenuntersuchung unterliegen, müssen ihren Mietern mindestens jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchungen übermitteln. Zudem müssen ab dem 1. Dezember 2013 die Mieter über vorhandene Bleileitungen informiert werden. Informationen über die Wasserqualität, die der Vermieter jährlich von den jeweiligen Wasserversorgern zur Verfügung gestellt bekommt, müssen den Mietern ebenfalls schriftlich bekannt gegeben werden. Sämtliche der vorgenannten Informationen muss der Vermieter den Mietern unverzüglich schriftlich bekannt geben, sobald er diese selber erhalten hat. Er kann die Informationen aber auch für die Mieter sichtbar im Gebäude aushängen.

4. Zugabe von Aufbereitungsstoffen

Sollten Vermieter von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage – unabhängig von deren Größe – Aufbereitungsstoffe dem Trinkwasser hinzufügen, müssen den Mietern bei Beginn der Zugabe unverzüglich die Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration im Trinkwasser schriftlich bekannt gegeben werden. Außerdem müssen alle verwendeten Aufbereitungsstoffe den Mietern einmal jährlich schriftlich bekannt gegeben werden. Statt der schriftlichen Bekanntgabe können die Informationen auch an geeigneter Stelle ausgehängt werden. Schließlich müssen die Vermieter die verwendeten Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration mindestens wöchentlich aufzeichnen oder aufzeichnen lassen. Diese Aufzeichnungen müssen den Mietern sechs Monate lang während der üblichen Geschäftszeiten zugänglich gehalten oder auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

5. Sonstige Pflichten der Eigentümer

Eigentümer von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage – unabhängig von deren Größe – müssen grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzeigen. Das Gleiche gilt für „außergewöhnliche Vorkommnisse in der Umgebung des Wasservorkommens oder an einer Wasserversorgungsanlage, die Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben können“. Sollte festgestellt werden, dass das Trinkwasser nicht den chemischen oder mikrobiologischen Anforderungen genügt, muss der Eigentümer erforderlichenfalls unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache und Maßnahmen zur Abhilfe durchführen oder durchführen lassen und das Gesundheitsamt hiervon unverzüglich unterrichten.

6. Ordnungswidrigkeiten und Straftaten

Wer als betroffener Eigentümer die oben genannten Pflichten nicht einhält, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Wer als Vermieter – unabhängig von der Größe der Wasserverteilungsanlage im Gebäude – vorsätzlich oder fahrlässig chemisch oder mikrobiologisch verunreinigtes Wasser an seine Mieter abgibt oder diesen zur Verfügung stellt, begeht eine Straftat. Diese kann gemäß § 75 Infektionsschutzgesetz bei vorsätzlichem Handeln mit einer Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe und bei fahrlässigem Handeln mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft werden.

7. Keine Anzeigepflichten für Großanlagen zur Trinkwassererwärmung

Die bisher bestehenden Anzeigepflichten bezüglich Großanlagen zur Trinkwassererwärmung sind ersatzlos entfallen.

