

Trinkwasserverordnung – Pflichten und Tipps für Verwalter



Darum geht es:

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist neu gefasst worden und am 1.11.2011 in Kraft getreten.

Eines der Hauptanliegen der novellierten Trinkwasserverordnung ist die Bekämpfung von Legionellen, die weltweit in Oberflächen-gewässern und in geringer Anzahl im Grundwasser vorkommen. Diese Stäbchenbakterien können sich in Warmwasserberei-tungsanlagen von Gebäuden bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad optimal vermehren. Steht Warmwasser längere Zeit in Rohrleitun-gen, besteht die Gefahr krankheitserregender Keimbildung. Dadurch kann die Legionärskrankheit ausgelöst werden, die bei den Gesund-heitsämtern meldepflichtig ist.

Das ist zu tun:

Aufgrund der Trinkwasserverordnung treffen den Verwalter Anzei-ge-, Untersuchungs-, Dokumentations- und Informationspflichten.

Anzeigepflichten

- > Wenn eine **Wasserversorgungsanlage erstmalig in Betrieb** genommen wird oder diese nach einer Unterbrechung wieder in Betrieb genommen worden ist, muss der Verwalter dies dem Gesundheitsamt anzeigen. Entsprechendes gilt, wenn eine Wasserversorgungsanlage stillgelegt oder baulich so verändert wird, dass dies Einfluss auf die Wasserqualität haben kann. Das gilt aber nur dann, wenn sich in der Wohnanlage auch Teileigentumseinheiten befinden, in denen typischerweise der Publikumsverkehr mit Trinkwasser in Berührung kommt.
- > Auch bei zentraler Trinkwassererwärmung mittels sog. **Großanlage** sind diese besonderen Anzeigepflichten zu beachten. Um eine Großanlage handelt es sich dann, wenn die Anlage entweder mehr als 400 Liter Speichervolumen aufweist oder mehr als 3 Liter Wasser in der Leitung zwischen dem Erwärmer und der Entnahmestelle (z. B. Wasserhahn, Dusche) enthalten ist. Die Anzeigepflichten bestehen nur bei Wohnanlagen mit Vermietung und/oder gewerblicher Nutzung.
- > Unabhängig von einer ausdrücklichen Pflicht zur regelmäßigen Untersuchung sind **grob-sinnlich wahrnehmbare Veränderungen** des Trinkwassers oder sonstige außergewöhnliche Umstände und Vorkommnisse unverzüglich anzuzeigen.

Untersuchungspflichten

- > Wird dem Inhaber einer Trinkwasserinstallation bekannt, dass das Trinkwasser seiner Anlage nicht den Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht, hat er nach § 16 Abs. 3 TrinkwV umgehend alle erforderlichen **Abhilfemaßnahmen** zu ergreifen und entsprechende Untersuchungen durchzuführen.
- > Besondere Untersuchungspflichten treffen die Inhaber von Trinkwasserinstallationen in größeren Wohnanlagen (Trinkwasserversorgung erfolgt mittels Großanlage) mit Vermietung und/oder gewerblicher Nutzung. Hier hat eine **turnusmäßige Untersuchung der Legionellen-konzentration** des Trinkwassers zu erfolgen. Insoweit sind jährlich an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind aufzuzeichnen, 10 Jahre verfügbar zu halten und innerhalb von 2 Wochen dem Gesundheitsamt zu übersenden.

Musterbeschluss zur Beauftragung eines Labors

Die Wohnungseigentümer fassen folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wurde zu TOP ____ der Wohnungseigentümerversammlung vom _____ beauftragt, hinsichtlich der turnus-mäßigen Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen mehrere Vergleichsangebote geeigneter Untersuchungslabors einzuholen. Auf Grundlage der vorliegenden Angebote ermächtigen die Wohnungseigentümer die Verwaltung, mit der jährlichen Trinkwasserunter-suchung das Labor _____ zu beauftragen. Die Untersuchung durch das Labor hat dabei im jeweiligen Kalenderjahr bis spätestens 30. September zu erfolgen.

Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten werden aus den laufenden Hausgeldern finanziert. Die Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümern erfolgt nach dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel.

Informations- und Dokumentationspflichten

- > Soweit dem Trinkwasser durch die gemeinschaftliche Trinkwasserinstallation **Aufbereitungsstoffe** zugesetzt werden, sind die Wohnungseigentümer und deren Mieter hierüber bei Beginn der Zugabe zu informieren. Alle verwendeten Aufbereitungsstoffe müssen regelmäßig einmal im Jahr den betroffenen Verbrauchern bekannt gegeben werden. Dies kann durch Aushang etwa am „Schwarzen Brett“ der Wohnanlage erfolgen.
- > Bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit besteht die zusätzliche Verpflichtung zur Bekanntgabe von geeignetem und aktuellem Informationsmaterial über die **Qualität des Trinkwassers** auf Basis der Untersuchungsergebnisse aufgrund einer bestehenden Untersuchungspflicht.
- > Ab dem 1.12.2013 sind die Verbraucher darüber aufzuklären, ob noch **Bleileitungen** vorhanden sind.
- > Der Inhaber der Trinkwasserinstallation ist bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit verpflichtet, **Aufbereitungsstoffe** und deren Konzentration mindestens wöchentlich aufzuzeichnen und mindestens 6 Monate lang für Verbraucher zugänglich zu halten.
- > Auf Verlangen des Gesundheitsamts sind diesem die **technischen Pläne** der Wasserversorgungsanlage nebst technischer Änderungen vorzulegen.

Checkliste zum Vollzug der Trinkwassernovelle

<input type="checkbox"/>	Hotline zum Wasserwerk (wegen des für Kupfer wichtigen pH-Werts von 7,8 im Wasserversorgungsgebiet mit Blick auf Kupferleitungen in der Hausinstallation) und zum Gesundheitsamt (wegen Vollzugs der TrinkwV) herstellen, soweit noch nicht geschehen.
<input type="checkbox"/>	Information der Wohnungseigentümer über die Trinkwassernovelle
<input type="checkbox"/>	Feststellung, ob sich in der Wohnungseigentumsanlage eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet ggf. unter Hinzuziehung eines zugelassenen Installationsfachbetriebs. Wichtig wegen Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.
<input type="checkbox"/>	Entscheidung darüber, ob unabhängig vom Bestehen einer rechtsverbindlichen Pflicht zu Legionellenuntersuchungen in einer selbst genutzten Wohnungseigentumsanlage zur eigenen Sicherheit und auf freiwilliger Basis derartige Kontrolluntersuchungen durchgeführt werden sollen, wenn eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung vorhanden ist. Wichtig zur Begrenzung des Haftungsrisikos des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern.
<input type="checkbox"/>	Bestandsaufnahme hinsichtlich betroffener Verbraucher. Sind Eigentumswohnungen vermietet? Befinden sich in der Wohnungseigentumsanlage Gaststätten oder ähnliche Räumlichkeiten mit Publikumsverkehr? Wichtig wegen Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.
<input type="checkbox"/>	Bestandsaufnahme möglicher Belastungsfaktoren im Trinkwasser durch Probennahme an einer repräsentativen Entnahmestelle in der Wohnungseigentumsanlage (entweder in der Hausmeisterwohnung oder in der Wohnung eines Mitglieds des Verwaltungsrats). Für Bleirückstände im Trinkwasser gilt die Faustregel, dass sie im Altbaubestand bis 1970 am ehesten anzutreffen sind.
<input type="checkbox"/>	Vorbereitung der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über notwendig werdende Maßnahmen und damit verbundene Kosten.

FAQs zur Trinkwassernovelle 2011

1. Welche Gebäude sind von der Trinkwassernovelle betroffen?

Von der Trinkwassernovelle werden Immobilien und damit auch Wohnungseigentumsanlagen erfasst, die an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen sind und in denen sich eine sogenannte Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, aus der im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

2. Betrifft die Trinkwassernovelle auch selbst genutzte Wohnungseigentumsanlagen?

Auf selbst genutzte Wohnungseigentumsanlagen, aus deren Hausinstallation kein Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit an Verbraucher abgegeben wird, findet die Trinkwassernovelle keine Anwendung.

3. Wer ist für die Trinkwasserqualität in der Hausinstallation verantwortlich?

Verantwortlich für die gesundheitlich unbedenkliche Qualität des Trinkwassers in der Hausinstallation ab dem Wasserzähler ist deren Inhaber, der in § 3 Abs. 1 Nr. 2, Buchst. e i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 TrinkwV als Inhaber einer Wasserversorgungsanlage „Trinkwasser-Installation“ bezeichnet wird. Inhaber der Hausinstallation ist im Allgemeinen der Immobilieneigentümer.

Bei Wohnungseigentumsanlagen zählt die Hausinstallation gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 5 Abs. 2 WEG zum gemeinschaftlichen Eigentum. Die Erfüllung des Pflichtenkatalogs der Trinkwassernovelle fällt damit in den Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband nach § 10 Abs. 6 WEG, weil es sich um eine sogenannte gemeinschaftsbezogene Pflicht handelt. Im konkreten Fall werden die in der Novelle vorgeschriebenen Betreiberpflichten vom Verwalter als dem gesetzlichen Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft wahrgenommen. Bei den Wohnungseigentümern verbleibt aber die Beschlussfassung über notwendige Maßnahmen zur Erfüllung des Pflichtenkatalogs und über die Kostentragung.