



## Informationen zur Novellierung der Trinkwasserverordnung

Mit der Änderungsverordnung vom 03.05.2011 (BGBl I, S. 748) wurde die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) novelliert. Die Novelle ist am 01.11.2011 in Kraft getreten. Die TrinkwV legt hygienische Mindestanforderungen an das Trinkwasser zum Schutz der menschlichen Gesundheit fest.

Die Novelle bringt u. a. Neuregelungen in Bezug auf Legionellenuntersuchungen in Trinkwassererwärmungsanlagen und Trinkwasser-Installationen mit sich.

Insbesondere wurden die Pflichten der Wohnungseigentümer und Vermieter verschärft.

### Wer ist von den Pflichten aus der TrinkwV betroffen?

Betroffen sind die Eigentümer der Hausinstallation (hier also die WEG) sämtlicher Gebäude, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Bei der Trinkwasserinstallation (= sämtliche Rohrleitungen, Armaturen und Apparate zwischen der Wasseruhr und dem Wasserhahn) handelt es sich um eine sog. **Großanlage** zur Trinkwassererwärmung  
**Großanlagen** der Trinkwassererwärmung sind (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 551\*):
  - Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentrale Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als **400 l und/oder**
  - **3 l** in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle

→ Dies ist so gut wie in jedem Mehrfamilienhaus der Fall.
- Aus der Hausinstallation werden Duschen oder andere Einrichtungen versorgt, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.
- Aus der Hausinstallation wird Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit an Verbraucher abgegeben.

→ Neu ist nun, dass unter diesen Begriff der gewerblichen Tätigkeit sämtliche Vermietungen fallen. Nicht betroffen von den Pflichten der TrinkwV sind also nur noch Häuser, die ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt werden (sowie Ein- und Zweifamilienhäuser).

### Welche Pflichten legt die TrinkwV fest?

#### 1. Anzeigespflicht

Mit Inkrafttreten der Novellierung war der Bestand einer solchen oben beschriebenen Großanlage dem Gesundheitsamt selbständig und ohne Aufforderung anzuzeigen. Diese Anzeige haben wir bereits für Sie vorgenommen.

#### 2. Untersuchungspflicht

Um die für das Trinkwasser geltenden Qualitätsanforderungen sicherzustellen, schreibt die TrinkwV auch Verpflichtungen zur Untersuchung der Trinkwassergüte vor. Insb. soll so eine Legionellenkonzentration verhindert werden.

Die Untersuchung muss durch ein akkreditiertes und vom Land gelistetes Labor durchgeführt werden.

Die Untersuchungshäufigkeit für die systemische Untersuchung auf Legionellen beträgt vorerst einmal pro Jahr.

Für Nicht-Risikobereiche (z.B. gewöhnliche Mietshäuser) sind Verlängerungen der Untersuchungsintervalle durch das Gesundheitsamt möglich, wenn die Befunde von mindestens drei jährlichen Untersuchungen ohne Beanstandung waren.

Der Untersuchungsbericht ist in geeigneter Weise den Betroffenen zugänglich zu machen, z.B. Aushang am „schwarzen Brett“.

Er ist außerdem dem Gesundheitsamt zu übermitteln. Dieses stellt ggf. fest, ob der Betreiber/ Inhaber Maßnahmen (z.B. Gefährdungsanalyse, Einsatz von Chemie, Temperaturerhöhung usw.) gegen eine Kontamination zu treffen hat.

Es kann erforderlich werden, dass die Wohngemeinschaft eine geeignete Probeentnahmestellen einrichten lässt.

### Was sind die Konsequenzen bei Nichteinhaltung der Vorschriften?

- Die Verletzung der vorgeschriebenen Pflichten stellt gemäß § 25 TrinkwV eine Ordnungswidrigkeit dar. Dem Eigentümer der Trinkwasserinstallation (der WEG) droht dann ein Bußgeld.
- Sollte es tatsächlich zu nachweislichen Gesundheitsschädigungen Dritter durch eine verminderte Trinkwasserqualität kommen, so haftet die WEG auf Schadensersatz.

### Können die Kosten der Untersuchung auf die Mieter umgelegt werden?

Darüber, ob die Kosten umlagefähig sind, streiten Eigentümerverbände und der Deutsche Mieterschutzbund derzeit. Da das Gesetz noch sehr neu ist und es daher weder entsprechende Rechtsprechung noch Erfahrungswerte gibt, wird man eine weitere Entwicklung beobachten müssen.

Derzeit liegen die überzeugenderen Argumente auf Seiten der Mieter: Als Betriebskosten dürfen nur solche Kosten auf den Mieter umgelegt werden, die ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung genannt sind. Danach sind die Kosten der „Wasserversorgung“ grundsätzlich umlagefähig. Dazu gehören neben den reinen Wasserkosten ausdrücklich aber nur die Kosten der hauseigenen Wasseranlage (= eigener Brunnen), nicht aber Kosten für eine Wasseranlage, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen ist. Auch die TrinkwV erlaubt die Weitergabe der Kosten nicht.

Entsprechend dem momentanen Stand des Gesetzes und der derzeitigen Auslegung wird von uns **keine Umlage der Kosten auf die Mieter** vorgenommen.

Die weitere Rechtsprechung zu dem Thema oder gegebenenfalls Gesetzesänderungen bleiben abzuwarten.

\* DVGW-Arbeitsblatt W 551/ April 2004; Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser- Installationen.  
Regelwerk des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.; [www.dvgw.de](http://www.dvgw.de)