



Die neue Trinkwasserverordnung (TrinkwV) – Pflichten der Gebäudeeigentümer

Am **1. November 2011** trat die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt gelten für Gebäudeeigentümer verschiedenen Pflichten bezüglich der Trinkwasserverteilungsanlagen in ihren Gebäuden.

1. Anzeigepflichten nach § 13 TrinkwV

Folgende allgemeine Anzeigepflichten gegenüber dem Gesundheitsamt gelten ab dem 1. November 2011 für Eigentümer von **vermieteten Mehrfamilienhäusern**, in denen sich **Großanlagen zur Trinkwassererwärmung** (Warmwasserverteilungsanlagen mit Trinkwassererwärmern mit einem Inhalt über 400 l oder einem Inhalt über 3 l in jeder Rohrleitung zwischen dem Trinkwassererwärmer und der jeweiligen Wasserentnahmestelle) befinden:

Anzeigepflicht	Zeitpunkt der Anzeige
Bestand der Anlage	Unmittelbar nach Inkrafttreten der Verordnung am 1. November 2011
Erstmalige Inbetriebnahme oder Wiederinbetriebnahme einer Anlage	Spätestens vier Wochen im Voraus
Stilllegung einer Anlage oder von Teilen der Anlage	Innerhalb von drei Tagen
Bauliche oder betriebstechnische Veränderung der Anlage, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann	Spätestens vier Wochen im Voraus

Hinweis: Ein- und Zweifamilienhäuser sind von der Anzeigepflicht generell ausgenommen.

Hinweis: Auch Wohnungseigentümergeinschaften mit entsprechenden Trinkwassererwärmungsanlagen sind von dieser Pflicht betroffen, wenn mindestens eine der vorhandenen Wohnungen vermietet wird.

*Achtung: Wer als betroffener Vermieter eine solche Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gegenüber dem Gesundheitsamt erstattet, begeht eine **Ordnungswidrigkeit**, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann.*

2. Untersuchungspflicht nach § 14 TrinkwV

Neben den Anzeigepflichten gegenüber dem Gesundheitsamt kommt auf die Eigentümer von **vermieteten Mehrfamilienhäusern** auch eine Pflicht zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen zu. Auch hier sind wieder nur **Großanlagen zur Trinkwassererwärmung** (Warmwasserverteilungsanlagen mit Trinkwassererwärmern mit einem Inhalt über 400 l oder einem Inhalt über 3 l in jeder Rohrleitung zwischen dem Trinkwassererwärmer und der jeweiligen Wasserentnahmestelle) betroffen. Entscheidend ist für die Untersuchungspflichten zudem, dass sich in den Anlagen **Duschen, Badewannen- oder Geschirrabwaschanlagen** oder ähnliche Einrichtungen befinden. Denn nur in diesen Anlagen kommt es zu einer **Vernebelung von Trinkwasser** und nur über das Einatmen von stark mit Legionellen kontaminiertem Trinkwasser kann es zur Legionärskrankheit bzw. Legionellose (einer schweren und potenziell tödlich verlaufenden Form der Lungenentzündung) kommen. Das bloße Vorhandensein einer Toilettenanlage mit Waschbecken begründet daher für sich noch keine Prüfpflicht. **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind hingegen von der Untersuchungspflicht generell ausgenommen.

Die Untersuchung muss grundsätzlich jährlich erfolgen. Sollte in drei aufeinanderfolgenden Jahren jedoch kein Legionellenbefall festgestellt werden, kann das Gesundheitsamt das Prüfungsintervall verlängern. Für die Untersuchung müssen geeignete Probeentnahmestellen (bspw. Wasserhähne oder Duschbrausen) zur Verfügung gehalten werden. Da für die Probeentnahmen die Wohnungen der Mieter betreten werden müssen, sollten diese über den Termin rechtzeitig informiert werden. Eine Kopie der Ergebnisse muss innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Untersuchung an das Gesundheitsamt übersandt werden. Zudem muss der Eigentümer die Ergebnisse zehn Jahre lang aufbewahren. Die Untersuchung darf nur durch ein auf einer Liste des Landes aufgeführten Unternehmen durchgeführt werden. Diese Listen der zugelassenen Unternehmen sollten bei den Gesundheitsämtern erhältlich sein.



Achtung: Wer als betroffener Vermieter eine solche Untersuchung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der vorgeschriebenen Weise durchführen lässt, begeht eine **Ordnungswidrigkeit**, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Das Gleiche gilt, wenn die Kopie der Ergebnisse nicht rechtzeitig an das Gesundheitsamt übersandt wird oder die Ergebnisse nicht zehn Jahre lang aufbewahrt werden.

Hinweis: Auch **Wohnungseigentümergeinschaften** mit entsprechenden Trinkwassererwärmungsanlagen sind von dieser Pflicht 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.

3. Besondere Anzeige- und Handlungspflichten nach § 16 TrinkwV

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.

Achtung: Wer als betroffener Eigentümer das Gesundheitsamt nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig über die ggf. ergriffenen Aufklärungs- oder Abhilfemaßnahmen unterrichtet, begeht eine **Ordnungswidrigkeit**, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann.

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.

Achtung: Wer als betroffener Vermieter die verwendeten Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig aufzeichnet oder aufzeichnen lässt oder die Aufzeichnungen nicht oder nicht mindestens sechs Monate zugänglich hält oder den Beginn der Zugabe eines Aufbereitungsstoffs oder dessen Konzentration im Trinkwasser nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig seinen Mietern bekannt gibt, begeht eine **Ordnungswidrigkeit**, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann.

4. Information der Verbraucher nach § 21 TrinkwV

Vermieter von Gebäuden mit einer **Trinkwasserverteilungsanlage** – sofern sie der Untersuchungspflicht nach §14 der TrinkwV unterliegen oder das Gesundheitsamt im Einzelfall Untersuchungen angeordnet hat – 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.

Achtung: Wer als betroffener Vermieter das Informationsmaterial nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig bekannt macht oder seine Mieter nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig über vorhandene Bleileitungen informiert, begeht eine **Ordnungswidrigkeit**, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann.

Achtung: 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.



5. Umlagefähigkeit Trinkwasseruntersuchung

Die Kosten der Legionellenprüfung können nach § 2 Abs.1 Nr. 4 a, 5 a, 6 a BetrKV auf den Mieter umgelegt werden können. Gleichfalls sind Investitionen, die zur Ermöglichung der Legionellenprüfung notwendig sind (z.B. Einbau von Wasserentnahmestellen) Maßnahmen im Sinne des § 559 Abs.1 BGB sind, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, umlagefähig.

6. Regional ansässige Untersuchungsstellen nach § 15 Abs. 4 Satz 2 der TrinkwV

Die nachfolgend aufgeführten **regional ansässigen Untersuchungsstellen** erfüllen in den genannten Untersuchungsbereichen die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 Satz 1 der TrinkwV 2001 und wurden vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) unter dem Vorbehalt des Widerrufs in die baden-württembergische Landesliste aufgenommen (s.a. (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2011 (BGBl. I S. 2370) für das Land Baden-Württemberg (Landesliste); letzte Änderung 22.05.2012, Az. 36-5476.09).

Untersuchungsstellen mit Sitz in einem anderen Bundesland werden in Baden-Württemberg den hier gelisteten Untersuchungsstellen gleichgestellt, sofern sie in ihrem Sitzbundesland in die Landesliste nach § 15 Abs. 4 Satz 2 TrinkwV 2001 aufgenommen wurden. Eine Veröffentlichung dieser Untersuchungsstellen durch das MLR Baden-Württemberg erfolgt nicht. Andere Bestimmungen (z.B. nach Infektionsschutzgesetz oder Wassergesetz) bleiben unberührt.

Institut / Labor	Untersuchungsbereich	Bescheid vom / Az.
Eurofins Institut Jäger GmbH Standort Tübingen Ernst-Simon-Str. 2-4 72072 Tübingen	mikrobiologisch, physikalisch, physikal.-chemisch, chemisch	13.10.2003 und 23.05.2011 36-5476.09/Jäger
Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co. KG Geschäftsbereich Institut Berghof Ob dem Himmelreich 9 72074 Tübingen	physikalisch, physikal.-chemisch, chemisch	01.03.2004 36-5476.09/Berghof
Universitätsklinikum Tübingen Institut für Medizinische Mikrobiologie und Hygiene Elfriede-Aulhorn-Straße 6 72076 Tübingen	mikrobiologisch	20.02.2004 36-5476.09/Uni Tübingen

7. Beratung für Mitglieder von Haus & Grund Reutlingen und Region

Hans Hubert Krämer
Dipl.-Ing., Freier Architekt BDA
Charlottenstraße 54
72764 Reutlingen
Tel.: 07121 / 44322
Fax: 07121 / 44335
info@kraemer-architekten.de
www.kraemer-architekten.de