



# Die Trinkwasserverordnung

## Welche Ziele verfolgt die Trinkwasserverordnung?

Die Vorschriften der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sollen sicherstellen, dass Trinkwasser ohne Sorge um die Gesundheit getrunken beziehungsweise verwendet werden kann. Dazu wird mit Blick auf die Wasserversorgung der privaten Haushalte eine Melde- und Überprüfungspflicht für einen großen Teil der Trinkwasseranlagen in Wohnimmobilien verordnet.

Derzeit wird das Trinkwasser auf Legionellen hin untersucht. Legionellen können das Pontiac-Fieber oder die Legionärskrankheit auslösen, die in schweren Fällen zum Tode führen kann. Insbesondere ältere oder kranke Menschen sind gefährdet. Infektionen entstehen hauptsächlich durch das Einatmen der Legionellen mit vernebeltem oder versprühtem Wasser.

## Welche Begriffe verwendet die Trinkwasserverordnung?

§ 3 TrinkwV listet eine Vielzahl von Begriffen auf, die das Gesetz verwendet. Für Haus- bzw. Wohnungseigentümer und Vermieter sind lediglich einige wenige interessant.

So wird beispielsweise der Begriff „Trinkwasser“ näher definiert. Wichtig ist hierbei, dass entgegen dem Wortlaut nicht nur Wasser zum Trinken umfasst ist. Auch das Wasser, das der Körperpflege, also dem Duschen oder Händewaschen, dient, fällt unter die Verordnung und muss deren Anforderungen genügen. Hieraus folgt auch, dass der Hinweis „Kein Trinkwasser“ beispielsweise bei Handwaschbecken das dort verwendete Wasser nicht von der Verordnung ausnehmen kann.

Ein weiterer bedeutsamer Begriff ist die „Wasserversorgungsanlage“. Denn auch Hausinstallationen und –anlagen fallen nach § 3 Nr. 2 lit. e) TrinkwV unter diese Definition.

Die „Trinkwasserinstallation“ meint den letzten Teil des Wasserverteilungssystems vor der Entnahmestelle. Gemeint sind damit die Hausinstallationen zwischen der Übernahme des Wassers aus der öffentlichen Wasserverbindung und dem Auslauf beispielsweise am Wasserhahn oder dem Duschkopf.

Unter die „gewerbliche Tätigkeit“ fällt auch die Vermietung. Adressat der TrinkwV ist neben dem Vermieter aber auch die WEG. Besondere Bedeutung, gerade im Hinblick auf die Untersuchungspflichten, erlangt die „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“. Hiervon sind solche häuslichen Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Litern Inhalt oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Erwärmer und der Entnahmestelle umfasst, was einer handelsüblichen Hausinstallation entspricht. Durch diese Mengenangaben wird aber klargestellt, dass beispielsweise handelsübliche Boiler regelmäßig aufgrund ihrer geringen gespeicherten Wassermenge nicht unter die TrinkwV fallen.

## Welche Anzeigepflichten gilt es zu beachten?

Die Anzeigepflichten regelt § 13 TrinkwV. Diese Norm enthielt in der früher geltenden Fassung auch die Regelung, dass die genannten Großanlagen zur Trinkwassererwärmung anzeigepflichtig sind. Dieser Absatz wurde ersatzlos gestrichen.

Wie bereits geschildert, fallen auch Hausanlagen und –installationen grundsätzlich unter die TrinkwV. Allerdings müssen diese nur angezeigt, wenn die Trinkwasserbereitstellung aus solchen Anlagen im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit erfolgt. Dies ist beispielsweise bei Kindergärten, Schulen, Krankenhäusern oder Hotels der Fall.

Grundsätzlich bestehen demnach für Vermieter oder Eigentümer keine generellen Anzeigepflichten mehr.

## Besteht eine Untersuchungspflicht auf Legionellen?

Die Untersuchungspflicht auf Legionellen ist in der nunmehr geltenden Fassung der TrinkwV in § 14b TrinkwV geregelt. Demnach sind auch Wasseranlagen nach § 3 Nummer 2 Buchstabe 3) zu untersuchen, wenn das Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, sich in der Wasserversorgungsanlage eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung (siehe oben) und die Anlage Duschen enthält. Somit betrifft diese Untersuchungspflicht grundsätzlich auch Wohnimmobilien.

## **Welche Ausnahmen von der Legionellenuntersuchung gibt es?**

Ausgenommen von der Untersuchungspflicht sind Wasserversorgungsanlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Regelung ist durchaus umstritten, da eine trennscharfe Definition fehlt. Als Anknüpfungspunkt verbleibt nur das Bewertungsgesetz. Demnach sind Einfamilienhäuser, Wohngrundstücke, die nur eine Wohnung enthalten. Zweifamilienhäuser sind dagegen Wohngrundstücke, die nur zwei Wohnungen enthalten. Diese Ausnahme bedeutet aber nicht, dass die Trinkwasserverordnung als Ganzes nicht auf solche Häuser anwendbar ist. Auch ein selbstgenutztes Einfamilienhaus kann der Überwachung durch das Gesundheitsamt unterliegen, wenn es der Ansicht ist, dass die Überwachung zum Schutz der menschlichen Gesundheit oder zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers erforderlich ist (§ 18 Absatz 1 Satz 3 TrinkwV). Bei diesen Objekten kann das Gesundheitsamt nach eigenem Ermessen Untersuchungen anstellen.

## **Wie verläuft die Trinkwasseruntersuchung?**

Die Trinkwasserproben müssen in Abhängigkeit von der Anzahl der Steigleitungen, jedoch mindestens an drei Stellen entnommen werden: Zum einen bevor das Wasser in die Zirkulation eintritt, wenn es aus dem Kreislauf zurückkommt sowie Fließproben in den Wohnungen, die jeweils am weitesten von dem Speicher entfernt sind. Der Eigentümer muss dafür sorgen, dass geeignete repräsentative Probenentnahmestellen, wie Wasserhähne oder Ventile vorhanden sind. Die Proben müssen von geeigneten Unternehmen entnommen werden und dürfen nur in speziell zugelassenen Labors untersucht werden.

Das Untersuchungsergebnis ist unverzüglich schriftlich oder digital zu speichern und zehn Jahre aufzubewahren. Das Ergebnis muss natürlich auch dem Gesundheitsamt mitgeteilt werden.

## **In welchen Intervallen ist die Untersuchung durchzuführen?**

Bei Neuanlagen, die nach dem 9. Januar 2018 in Betrieb genommen werden, muss eine Erstuntersuchung innerhalb von drei bis zwölf Monaten nach der Inbetriebnahme erfolgen. In der Folge sind die Untersuchungen alle drei Jahre durchzuführen.

## **Welche Folgen hat ein negatives Untersuchungsergebnis?**

Wird bei einer Untersuchung festgestellt, dass der sogenannte technische Maßnahmewert für Legionellen mit 100 KBE/100 ml erreicht oder überschritten ist, kommen verschiedene Folgen in Betracht.

Öffentlich-rechtlich sind dann weitere Untersuchungen oder Maßnahmen möglich. Beispielsweise Aufklärungsuntersuchungen oder Gefährdungsanalysen. Darüber hinaus kann das Gesundheitsamt unter Anderem auch weitere Beobachtungen oder die Untersuchung in kürzeren Intervallen anordnen.

Zivilrechtlich bestehen neben hohen Schadensersatzansprüchen eventuell erkrankter Mieter auch Mietminderungsansprüche. Hier wurden bereits Minderungsquoten von bis zu 25 Prozent zugesprochen. Bei stark erhöhtem Legionellenbefall steht dem Mieter sogar ein Recht auf fristlose Kündigung zu.

Die Labore sind verpflichtet, Überschreitungen dem zuständigen Gesundheitsamt unverzüglich anzuzeigen. In diesem Fall ist auch der Inhaber der Wasserversorgungsanlage verpflichtet, von sich aus und unverzüglich Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Insbesondere müssen die Verbraucher, also die Mieter oder Wohnungseigentümer, informiert werden. Hier sollte auf eine möglichst genaue Information geachtet werden. Beispielsweise sollte das betroffene Gebäude genau benannt werden und bestenfalls Verhaltensratschläge gegeben werden, wie beispielsweise ein Abkochgebot.

## **Welche Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Trinkwasserverordnung gibt es?**

Bei Verstößen gegen die Anzeige-, Speicher- und Informationspflichten liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Wird fahrlässig oder vorsätzlich Trinkwasser abgegeben, das chemisch oder mikrobiologisch verunreinigt ist, liegt eine Straftat vor.

## **Wer hat die Kosten aus der Durchführung der Trinkwasserverordnung zu tragen?**

Die Kosten der turnusmäßigen Untersuchung des Trinkwassers können nach Auffassung von Haus & Grund grundsätzlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Eine gerichtliche Entscheidung liegt dazu noch nicht vor. Die Kosten eventueller Nachprüfungen, die notwendig werden, sofern Verunreinigungen vorliegen, können nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitergegeben werden. Wird durch vorhandene Verunreinigungen eine Sanierung des Rohrsystems notwendig, können diese Kosten nicht an die Mieter weitergegeben werden.

## **Noch Fragen offen?**

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zur Trinkwasserverordnung haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.