

Verwalterthema des Monats

Die neue Trinkwasserverordnung

Dipl.-Ing. FH Andrea Huss, Icking

Am 1.11.2011 tritt die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft. Die neu gefasste Verordnung bringt für Eigentümer und Verwalter von Immobilien neue Anzeige-, Untersuchungs- und Informationspflichten. Kernstück ist die Pflicht, größere Anlagen regelmäßig auf Legionellen untersuchen zu lassen.

Wer käme schon auf die Idee, frisch gebräutes Hefeweißbier durch ein veraltetes Leitungssystem zu schicken, es in geflickten Leitungsteilen tagelang stehen zu lassen, um es sich dann bei lauwarmer Temperatur schmecken zu lassen? Niemand.

Dann sollte man sich fragen, warum wir dies häufig mit unserem Trinkwasser tun. Denn unser Wasser wird in den meisten Trinkwassernetzen von Gebäuden höchst nachlässig behandelt. In mehr als der Hälfte der Wohngebäude muss derzeit mit Verkeimung gerechnet werden. Doch für uns alle ist sauberes Wasser ein unverzichtbares tägliches Lebensmittel, dessen Qualität besonders bei Säuglingen, Kindern und Senioren zur Gesundheit beiträgt.

Die „Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch“, kurz: Trinkwasserverordnung bzw. TrinkwV oder TWVO, regelt den Umgang mit Wasser von der Gewinnung bis zum Verzehr und stellt so die Anforderungen an die Wasserqualität für den Endverbraucher an die Zapfstelle sicher. Ein wichtiger Teil dieser Versorgungskette ist die Bereitstellung von Warm- und Kaltwasser in Gebäuden. Die Verantwortung des Wasserwerks für die Qualität des Trinkwassers endet bei der Übergabe am Hausanschluss. Ab diesem Punkt ist der Eigentümer verantwortlich.

🎯 ZIEL DER TRINKWASSERVERORDNUNG

Der Zweck der TrinkwV ist in deren § 1 genannt. Dort heißt es: „Zweck der Verordnung ist es, die menschliche Gesundheit vor den nachteiligen Einflüssen, die sich aus der Verunreinigung von Wasser ergeben, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, durch Gewährleistung seiner Genussfähigkeit und Reinheit ... zu schützen.“

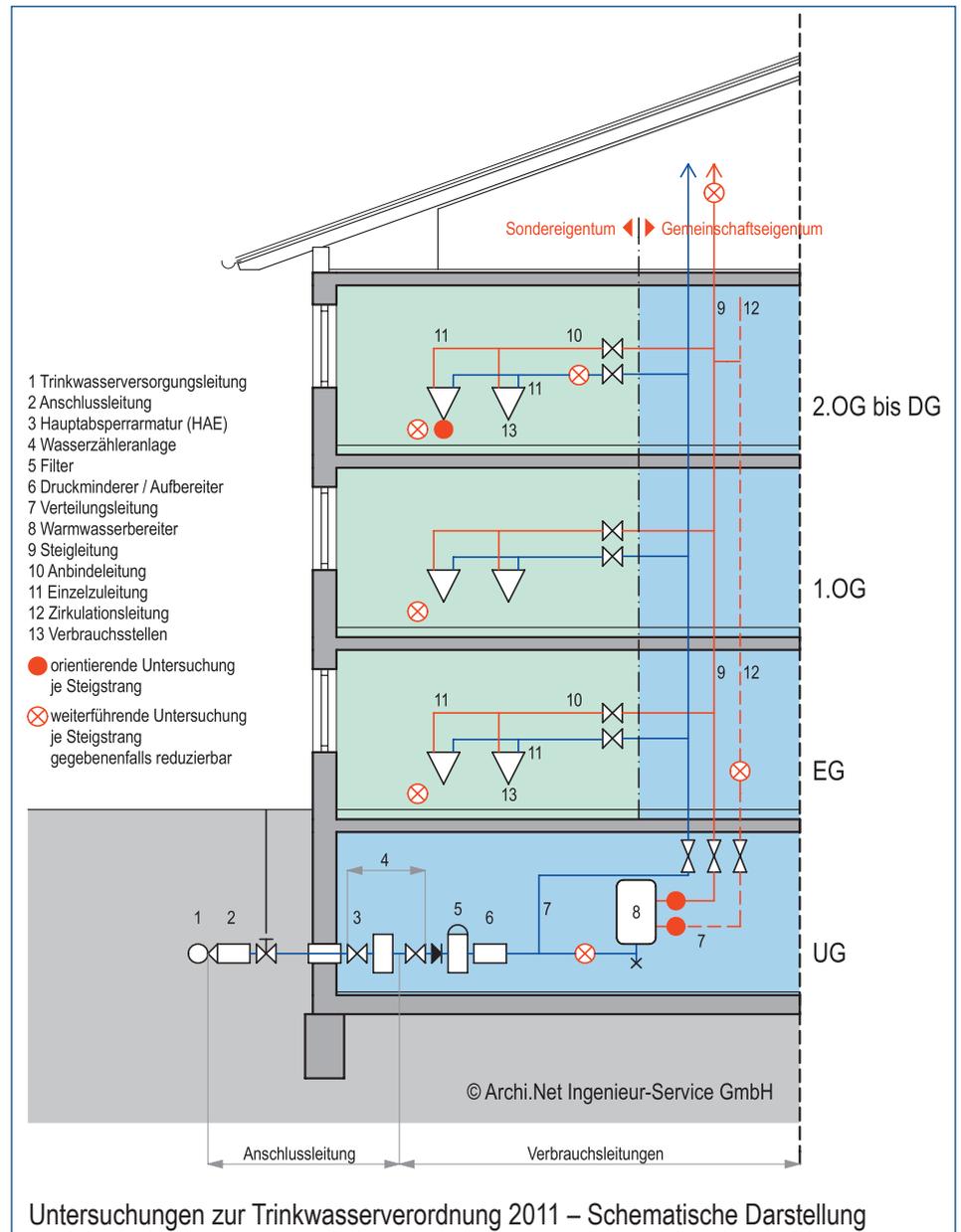
Am 1.11.2011 tritt eine Neufassung der TrinkwV in Kraft. Diese enthält grundlegende Neuerungen und Anforderungen, die alle Betreiber einer Wasserversorgungsanlage betreffen. Eigentümer, Verwalter und Vermieter sind Betreiber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne der TrinkwV und damit für den sachgerechten Betrieb verantwortlich. Die Verordnung ist also auch von Immobilienverwaltern entsprechend umzusetzen.

1. Wasserinstallation eines MFH im Bestand

Um die Anforderungen besser verstehen zu können, ist es hilfreich, sich zunächst einige grundlegende Punkte zur Technik der Wasserversorgung in bestehenden Gebäuden vor Augen zu führen.

Die Trinkwasserversorgung eines Wohnhauses besteht aus

- Hauseinführung (Übergabe vom Versorger) mit Zählereinrichtung
- Verteilung: Warmwassernetz mit Zirkulation und Kaltwassernetz
 - waagrechte Verteilleitungen im UG verbinden Hauseinführung und Warmwasserbereitung mit den vertikalen Strangleitungen
 - vertikale Strangleitungen (auch Zirkulation) führen vom UG in die Geschosse nach oben
 - waagrechte Anbindeleitungen verbinden die Strangleitungen innerhalb der Etage mit den Zapfstellen in den Wohnungen



- **Speicherung:** Bevorratung mit Warmwasser zum Duschen/Baden etc. im Warmwasserspeicher oder in neueren Anlagen auch über Frischwasserstationen. Durchlauferhitzer gibt es nur noch in vereinzelt alten Gebäuden.
- **Übergabe:** Armaturen in Bädern, Küchen und im Garten, meist freier Auslauf mit Perlatoren etc.

2. Aufbau der Trinkwasserverordnung

Die TrinkwV besteht aus 8 Abschnitten und 5 Anlagen. Die für Immobilieneigentümer und -verwalter wichtigsten Abschnitte sind der 2. (Beschaffenheit des Wassers) und der 4. (Pflichten für Inhaber einer Wasserversorgungsanlage). In den Anlagen werden die jeweils einzuhaltenden Grenzwerte aufgeführt. Sie sind daher für die Firmen relevant, die die Untersuchungen durchführen.

Die Bundesländer erlassen in den kommenden Wochen/Monaten teilweise noch Ausführungshinweise bzw. Durchführungsvorschriften, die von Land zu Land unterschiedlich ausfallen werden. Näheres hierzu lesen Sie zu gegebener Zeit im Verwalter-Brief.

Überblick: Grundlegende Begriffe

Zum Verständnis der TrinkwV ist es hilfreich, sich zunächst einige Begriffe, die die Verordnung gebraucht, klarzumachen:

Trinkwasser ist alles Wasser, im ursprünglichen Zustand oder nach Aufbereitung, das zum Trinken oder Kochen, zum Zubereiten von Speisen und Getränken oder insbesondere zur Körperpflege und -reinigung, zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln oder nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen.

Die **Trinkwasser-Installation** (Hausinstallation) umfasst alle Rohrleitungen, Armaturen und Apparate, die sich zwischen dem Punkt des Übergangs von Trinkwasser aus einer Wasserversorgungsanlage an den Nutzer und dem Punkt der Entnahme von Trinkwasser befinden.

Großanlagen zur Trinkwassererwärmung sind solche Installationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder mit Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle.

Gewerbliche Tätigkeit ist die unmittelbare oder mittelbare, zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer selbstständigen, regelmäßigen oder in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit (z. B. Vermietung).

Öffentliche Tätigkeit ist die Trinkwasserbereitstellung für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis (z. B. in Fitnessstudios, Büros, Gaststätten).

3. Adressaten der TrinkwV

Die TrinkwV spricht die Inhaber von Hausinstallationen an, aus denen Wasser abgegeben wird. Soweit die TrinkwV Pflichten zur vorsorgenden Untersuchung des Trinkwassers sowie Informationspflichten vorsieht, knüpft dies daran an, dass aus der Hausinstallation Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen und/oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird. Sobald in einem Objekt Räume vermietet sind oder Trinkwasser einem breiteren Publikum zur Verfügung gestellt wird (z. B. in einer Gaststätte oder einem Fitnessstudio), ist dies der Fall. Untersuchungs- und Informationspflichten können somit auch neu entstehen, wenn in einem ursprünglich nur von den Eigentümern genutzten Objekt Räume vermietet werden.

Der Inhaber einer Hausinstallation muss gewährleisten, dass das Wasser an sämtlichen Entnahmestellen die nach der TrinkwV geforderte Qualität hat. U. a. ist sicherzustellen, dass in keinem Teil der Anlage mehr als 100 Legionellen-KBE (KBE = kolonienbildende Einheiten) pro 100 ml Wasser auftreten. Die Anlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik geplant, errichtet und betrieben werden.

Eine Dokumentation über das Bemühen, diese Sorgfaltspflicht einzuhalten, ist jedem Betreiber dringend angeraten.

4. Anzeige-, Untersuchungs- und Informationspflichten

Die novellierte TrinkwV enthält eine Reihe von Anzeige-, Untersuchungs- und Informationspflichten. Diese sollte man keinesfalls auf die leichte Schulter nehmen. Verstöße können Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten darstellen. Vor allem aber kann sich der Verwalter schadensersatzpflichtig machen, wenn ein Verstoß gegen die TrinkwV zur Folge hat, dass ein Bewohner gesundheitlichen Schaden erleidet, etwa durch eine vermeidbare Legionelleninfektion.

a) Anzeigepflicht: Hausinstallationen mit Großanlage zur Trinkwassererwärmung

Eine wichtige neue Anzeigepflicht für bestehende Anlagen enthält § 13 Abs. 5 S. 1: Der Inhaber einer Hausinstallation, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, aus der im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser abgegeben wird, muss deren Bestand dem Gesundheitsamt **unverzüglich schriftlich anzeigen**. Diese Anzeigepflicht besteht ab Inkrafttreten der Novelle am 1.11.2011. „Unverzüglich“ bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Solange die Länder nichts Abweichendes verlautbaren, sollte diese Anzeige – soweit erforderlich – innerhalb weniger Wochen nach Inkrafttreten der Novelle gemacht werden. Ggf. muss zuvor ermittelt werden, ob es sich um eine Großanlage handelt.

Das Land Hamburg stellt im Internet bereits ein Anzeigeformular zur Verfügung. Es ist damit zu rechnen, dass andere Bundesländer dies ebenso handhaben werden.

Ferner muss dem Gesundheitsamt mindestens 4 Wochen im Voraus angezeigt werden, wenn eine solche Anlage erstmalig oder wieder in Betrieb genommen bzw. so geändert wird, dass dies auf die Beschaffenheit des Trinkwassers Auswirkungen haben kann.

b) Anzeigepflicht: Anlagen für breites Publikum

Eine weitere Anzeigepflicht trifft den Inhaber einer Anlage, aus der Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird. Dieser muss dem Gesundheitsamt deren Errichtung, erstmalige oder wiederholte Inbetriebnahme, bauliche Veränderung, die Einfluss auf die Trinkwasserqualität haben kann, und den Eigentums- oder Nutzungsübergang mindestens 4 Wochen vorher anzeigen. Diese Anzeigepflicht gilt auch für Installationen ohne Großanlage zur Trinkwassererwärmung.

c) Untersuchungspflicht für Großanlagen

Eine neue Untersuchungspflicht bringt § 14 Abs. 3. Demnach muss der Inhaber einer Hausinstallation mit einer Großanlage zur Warmwasserversorgung, bei der es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt (z. B. in den Duschen), das Wasser jährlich auf Legionella spec. untersuchen lassen, sofern Wasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird. Damit sind fast alle Mehrfamilienhäuser mit zentraler Wassererwärmung betroffen.

Es gibt 2 Stufen der Untersuchung: Zunächst muss nur die „orientierende“ Untersuchung stattfinden. Hierbei müssen wenigstens 2 Proben am Warmwasserbehälter und je eine pro Steigstrang an der entferntesten Stelle in der Wohnung genommen werden. Entsprechende Informationen sind den Eigentümern/Mieter hier zu rechtzeitig weiterzugeben.

Stufe 1: Orientierende Untersuchung

Bei der orientierenden Untersuchung findet ein eingeschränktes Probe-nahme-Schema Anwendung. Dabei sind zu untersuchen:

- alle Steigstränge eines Gebäudes
- 1 Probe am Eintritt in den Warmwasserbereiter
- 1 Probe am Austritt des Warmwasserbereiters

Die Kosten für die orientierende Untersuchung beginnen ab ca. 400 Euro und steigen je nach Gebäudetyp und der Zahl der zu untersuchenden Stellen.

Die Untersuchungen dürfen nur Labors durchführen, die hierfür staatlich akkreditiert sind. Welche dies sind, geben die einzelnen Bundesländer u. a. im Internet bekannt. Links zu den Listen der zugelassenen Labore aller Bundesländer sowie zu Informationen der Bundesländer finden Sie unter www.haufe.de/immobilien/vwbrief.

Das Untersuchungsergebnis muss dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach der Untersuchung übersandt werden. Das Original-Untersuchungsprotokoll muss zudem 10 Jahre lang aufbewahrt werden.

Stufe 2: Weitergehende Untersuchung

Ergibt die orientierende Untersuchung einen Befund von mehr als 100 KBE je 100 ml Wasser, muss dies dem Gesundheitsamt angezeigt werden und eine weitergehende Untersuchung stattfinden. Diese ist so durchzuführen, dass Erkenntnisse über das Ausmaß des Legionellenbefalls und die Sanierungsmöglichkeiten daraus hervorgehen.

Hierbei können untersucht werden:

- Steigstränge
- Stockwerksleitungen
- Leitungen mit Stagnationswasser
- Entlüftungsleitungen
- Entleerungsleitungen
- Ausdehnungsgefäße etc.

Für die Untersuchungen der Stufe 2 sowie anschließende Sanierungen sind Kenntnisse des Rohrnetzes und seiner Veränderungen nötig. Eine nachfolgende Sanierung ist auf den schlechtesten Befund hin auszurichten.

Eine Größenordnung der Kosten für Stufe 2 kann hier nicht genannt werden. Die Kosten sind jedoch wesentlich höher als bei Stufe 1 und u. a. abhängig von Gebäudegeometrie und Rohrnetz, Dämmung, Hydraulik, Alterung, Materialien, Armaturen, Warmwasserbereitung und vielen anderen Faktoren (s. auch DVGW Arbeitsblatt W 551). Weitere Nachuntersuchungen sind in Absprache mit dem Gesundheitsamt erforderlich.

PRAXIS-TIPP: PRÄVENTION ERSPART WEITERFÜHRENDE UNTERSUCHUNG

Die Kosten für die orientierende Untersuchung sind auf die Mieterumlagefähig, die der weiterführenden Untersuchung jedoch nicht. Es empfiehlt sich, bereits im Vorfeld der orientierenden Untersuchung tätig zu werden. Eine erste Einschätzung (TrinkwV-Check) schafft die Grundlagen für die erforderliche Dokumentation der Anlage durch den Betreiber und kann durch gezielte Empfehlungen und Maßnahmen bereits das Ergebnis der orientierenden Untersuchung unter den geforderten Grenzwert drücken. So können die sehr aufwändigen weitergehenden Untersuchungen eingespart werden.

d) Untersuchungs- und Informationspflicht bei Verunreinigung

Eine weitere wichtige Untersuchungspflicht besteht, wenn Umstände darauf hindeuten, dass das Trinkwasser verunreinigt ist. Erfährt der Betreiber der Hausinstallation, dass in der Anlage die Grenzwerte der TrinkwV nicht eingehalten werden, muss er unverzüglich Untersuchungen zur Ursachenforschung veranlassen und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen (§ 16 Abs. 3). Außerdem muss dies dem Gesundheitsamt unverzüglich gemeldet werden.

Werden dem Betreiber grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers oder außergewöhnliche Vorkommnisse an der Anlage bekannt, die Auswirkungen auf die Wasserqualität haben, muss er dies dem Gesundheitsamt unverzüglich anzeigen (§ 16 Abs. 1 S. 2).

e) Informationspflicht: Qualität des Trinkwassers

Der Betreiber einer Anlage, die im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit betrieben wird, muss die betroffenen Verbraucher mindestens einmal jährlich über die Qualität des Trinkwassers auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse informieren (§ 21 Abs. 1 S. 1). Dies kann schriftlich geschehen oder aber durch einen Aushang, z. B. im Treppenhaus. Letzteres ist der Einfachheit halber vorzuziehen.

Werden dem Wasser Aufbereitungsstoffe (z. B. zur Entkalkung) zugegeben, muss auch dies den betroffenen Anschlussnehmern und Verbrauchern schriftlich mitgeteilt werden (§ 16 Abs. 4). Einmal jährlich müssen alle verwendeten Aufbereitungsstoffe schriftlich bekannt gegeben werden, wobei auch hier ein Aushang im Treppenhaus ausreicht. Außerdem muss der Inhaber der Anlage die Konzentration der Aufbereitungsstoffe mindestens wöchentlich schriftlich oder auf Datenträgern aufzeichnen. Die Aufzeichnungen müssen 6 Monate aufbewahrt und während dieses Zeitraums zu den üblichen Geschäftszeiten zugänglich gehalten oder den Verbrauchern auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

f) Informationspflicht: Bleirohre

Eine weitere Informationspflicht ergibt sich aus § 21 Abs. 1 S. 3. Demzufolge muss der Betreiber einer Anlage, die im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit betrieben wird, die betroffenen Verbraucher ab dem 1.12.2013 darüber informieren, wenn sich in der Installation noch Bleirohre befinden. Gleichzeitig sinkt der zulässige Grenzwert für Blei von 0,025 mg/l auf 0,01 mg/l.

5. TrinkwV und WEG

Die WEG trägt für den fachgerechten Betrieb der Hauswasseranlage für Kalt- und Warmwasser nach den Anforderungen der TrinkwV die Verantwortung. Insbesondere ist aber der Verwalter in der Pflicht, da diesem die technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt. Er muss auch darauf hinwirken, dass die Eigentümer die erforderlichen Beschlüsse fassen.

Da sich die Hausinstallation bei den meisten Objekten teilweise im Sondereigentum befindet (Anbindeleitungen in den Wohnungen), ergibt sich hier eine besonders brisante Rechtslage: Im Bereich des Sondereigentums ist auch jeder Eigentümer und Vermieter zusätzlich als Einzelperson in die Pflicht genommen. Es muss daher im Interesse jeden Verwalters liegen, alle Beteiligten zu informieren und zu motivieren – im Sinne geringer Kosten bei größtmöglicher Qualität.

ACHTUNG: KEIN ABWEICHENDER BESCHLUSS MÖGLICH

Eine ablehnende Beschlussfassung zu den Anforderungen der TrinkwV ist nicht möglich. Die TrinkwV ist gesetzliche Verpflichtung und daher umzusetzen.

6. Keine Ausnahmen und Härtefälle

Aufgrund der möglichen gesundheitlichen Auswirkungen verunreinigten Trinkwassers gibt es keine Ausnahmen und Befreiungen. Das Gesundheitsamt hat im Fall einer Gesundheitsgefährdung einen engen Entscheidungsrahmen im Hinblick auf die Anordnung von Maßnahmen. Es gilt die Besonderheit: Wasser ist Lebensmittel und kann daher zur Gefahr für die Gesundheit werden.

Aufgrund dieser Besonderheit kann nach der TrinkwV sogar der grundgesetzlich gewährleistete Schutz der Wohnung aufgehoben werden, wenn Gefahr im Verzug ist. Das Gesundheitsamt kann die Begehung einer betroffenen Wohnung anordnen.

7. Umlagefähigkeit

Die Kosten für Wartungsverträge zu „orientierenden“ Untersuchungen können auf Mieter umgelegt werden, sollten aber zunächst nur den Zeitraum von 3 Jahren umfassen. Wenn dann keine Auffälligkeiten festgestellt werden, können die Zeiträume der Untersuchung auf Antrag verlängert werden. „Weiterführende“ Untersuchungen sind dagegen nicht umlagefähig. Kosten für Sanierungen/Nachrüstungen können nach derzeitiger Auffassung als Modernisierungsmaßnahme umgelegt werden.

8. Folgen von Verstößen

Verstöße gegen die TrinkwV können in mehrerlei Hinsicht Folgen haben.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig verunreinigtes Trinkwasser abgibt, begeht eine Straftat (§ 24). Hier droht eine Geldstrafe bzw. Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren. Wer gegen die Untersuchungs-, Informations- und Anzeigepflichten verstößt, handelt ordnungswidrig (§ 25). Die hierfür angedrohte Geldbuße kann bis zu 25.000 Euro betragen.

Neben diesen Folgen können sich Verwalter und Eigentümer Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sehen, wenn Bewohner durch verunreinigtes Trinkwasser gesundheitlichen Schaden erleiden. Auch gegenüber den Eigentümern kann sich der Verwalter schadensersatzpflichtig machen, wenn er die Vorgaben der Verordnung nicht richtig umsetzt. Und nicht zuletzt kann sich der Verwalter auch ordnungsbehördlichen Verfügungen (z. B. des Gesundheitsamts) ausgesetzt sehen, wenn von der Hausinstallation eine Gefahr ausgeht. All dies zeigt: Verwalter und Eigentümer müssen die TrinkwV unbedingt ernst nehmen und umsetzen.

Übersicht: Empfohlene Vorgehensweise für die WEG

1. **Trinkwasserverordnungs-Check** oder vergleichbare Prüfung vorab: Datenaufnahme zur Dokumentation
2. Ggf. Anzeige an das Gesundheitsamt, sofern Großanlage zur Trinkwassererwärmung vorhanden – Durchführungsvorschriften/Ausführungshinweise beachten
3. Bericht aus TWVO-Check: Empfehlungen ggf. mit Beirat besprechen und abstimmen
4. Ggf. erste orientierende Untersuchung ausschreiben und Angebote einholen
5. Einladung zur Eigentümerversammlung mit Basisinformation zu TOP TrinkwV
6. Eigentümerversammlung: Information zu TrinkwV mit Erläuterung des Bestandes und Maßnahmenempfehlungen; Beschlussfassung
7. Nach Beschlussfassung: Auftragserteilung für orientierende Untersuchung
8. Umsetzung der Beschlüsse

Was ist der TWVO-Check?

1. Begehung der Anlage durch Fachingenieure
2. Aufnahme der erforderlichen Daten zur TrinkwV 2011
3. Analyse der Daten und Maßnahmenempfehlungen ggf. auch im Hinblick auf EnEV und Brandschutz
4. Kurzbericht mit Zusammenstellung der Ergebnisse und Empfehlungen für Maßnahmen und orientierende Untersuchung
5. Unterlagen zur Ausschreibung der orientierenden Untersuchung für die Hausverwaltung
6. Beschlussvorschläge und Nutzer-Information zur Eigentümerversammlung
7. Dokumentation der Ergebnisse online, daher Aushangpflicht des Betreibers erledigt

Wichtig: Im Rahmen des TWVO-Checks findet noch keine orientierende Untersuchung des Wassers statt. Diese Voruntersuchung dient als Grundlage für das Betriebsbuch, die Dokumentationspflicht sowie zur Empfehlung und als Beschlussgrundlage der WEG zu weiteren Schritten, um einen ersten negativen Befund zu vermeiden. Ein Beispiel für einen TWVO-Check finden Sie unter www.twvo-check.de.

9. Fazit

Die Umsetzung der neuen TrinkwV 2011 ist ein anspruchsvolles Thema für alle Beteiligten. Da teilweise noch die Ausführungsbestimmungen fehlen, wird sich die schnelle Umsetzung schwierig gestalten. Es ist aber schon jetzt absehbar, dass auch die Behörden erhebliche Probleme mit der zügigen Umsetzung haben werden.

Weiterführende Informationen:

[Trinkwasserverordnung \(Text\)](#) → **1012876**

[Novelle der Trinkwasserverordnung bringt neue Anzeige- und Prüfpflichten](#) → **2648329**

[Trinkwassernovelle 2011](#) → **2734488** (VerwalterPraxis ab 15.10.; VerwalterPraxis Professional ab 27.10.)

[Trinkwassernovelle 2011 \(FAQs\)](#) → **2720208** (VerwalterPraxis ab 15.10.; VerwalterPraxis Professional ab 27.10.)

DIE AUTORIN

Andrea Huss ist Architektin und leitet die Ingenieurgesellschaft Archi.Net. Deren Spezialgebiet sind energetisch wirtschaftliche Sanierungen von Gebäuden und Haustechnik.

