

Novelle der Trinkwasserverordnung schafft neue Verwalterpflichten!

Von Ulrich Löhlein, Betreuer der IVD-Verwalter-Hotline

Mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung 2011, die am 1. November 2011 in Kraft getreten ist, wird die Einführung einer jährlichen Prüfung auf Legionellen auch in Wohngebäuden festgeschrieben. Daraus leiten sich zusätzliche Aufgaben für den Verwalter ab.

Bei Legionellen handelt es sich um Bakterien, die in erwärmtem Wasser gedeihen und bei Inhalation in die Lunge zur Erkrankung führen können. Daher sind alle technischen Systeme, die Warmwasser vernebeln, als gesundheitsgefährlich anzusehen. Neben Duschen sind dabei Kühltürme, Luftbefeuchter, Klimaanlage und Whirlpools als Verbreitungsmedien aufgefallen.

Mit der nunmehr geänderten Trinkwasserverordnung wird eine jährliche Untersuchungspflicht für Trinkwassererwärmungsanlagen und Duschen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder mehr als drei Litern Trinkwasser zwischen Erwärmungs- und Entnahmestelle eingeführt. Für Verwirrung sorgt dabei der Verordnungstext, der diese Größen nicht explizit, sondern nur durch Verweis auf technische Regelwerke einführt. Dadurch werden praktisch alle zentralen Warmwasserversorgungsanlagen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Für ein Acht-Familienhaus rechnet der Bundesrat mit jährlichen Kosten von 200 Euro, die für die Untersuchung aufzuwenden sind. Die Erstuntersuchung und Einrichtung der Versorgungsanlagen wird teurer.

Die wichtigsten Neuerungen

Aber der Ordnungsgeber ist nicht bei den Legionellen stehen geblieben. Die wichtigsten Änderungen sind hierbei:

- Erstmals neuer Grenzwert für Uran (10 Mikrogramm/ Liter)

- Verschärfter Grenzwert für Cadmium (3 Mikrogramm/ Liter)

- Verschärfter Grenzwert für Blei (10 Mikrogramm/Liter)

- Erstmals Grenzwert (Technischer Maßnahmewert) für Legionellen (100 KBE = koloniebildende Einheiten/100 Milliliter Trinkwasser) mit jährlicher Untersuchungspflicht (s.o.)

- Die Existenz von Warmwasser-Versorgungsanlagen über 400 Liter und Veränderungen der Anlage müssen dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

- Die Untersuchungsergebnisse müssen innerhalb von zwei Wochen dem Gesundheitsamt gemeldet werden und vom Eigentümer/Hausverwalter zehn Jahre aufbewahrt werden.

- Die Untersuchung dürfen nur zertifizierte Labore durchführen.

- Bei Grenzwertüberschreitungen, welche dem Gesundheitsamt unverzüglich zu melden sind, müssen je nach Kontamination unterschiedliche Maßnahmen ergriffen werden (Nachuntersuchung, Sanierung, Nutzungseinschränkung, zum Beispiel Duschverbot).

- Auch andere „wahrnehmbare Veränderungen“, wie zum Beispiel Trübung, Geschmack, etc. müssen dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

- Den Bewohnern (Eigentümer und Mieter) muss einmal pro Jahr auf der Grundlage der Untersuchungen geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers (zum Beispiel per Aushang) zur Verfügung gestellt werden. Auf Unterlagen der Wasserversorgungsbetriebe kann zurückgegriffen werden.

- Den „Betreibern“ von Trinkwasserinstallationen (früher Hausinstallation) wird die Verantwortung für den hygienisch einwandfreien Zustand dieser Installation übertragen.

- Die Abgabe von Wasser an Mieter wird

als „gewerbliche Tätigkeit“ im Sinne der Trinkwasserverordnung angesehen.

- Werden zur Wasseraufbereitung Stoffe zugesetzt, ist dies anfänglich und sodann jährlich den Verbrauchern bekannt zu geben. Die Aufbereitungsstoffe und deren Menge sind mindestens wöchentlich zu dokumentieren und mindestens sechs Monate lang zugänglich zu halten.

- Ab 01.12.2013 sind die Verbraucher zu informieren, ob noch Bleileitungen vorhanden sind.

- Auf Verlangen sind dem Gesundheitsamt bei Warmwasserversorgungsanlagen die technischen Pläne nebst etwaiger Änderungen vorzulegen.

- Trinkwasserinstallation und Gebrauchswasserinstallationen (Gartenwasser, Heizungsauffüllung) sind zu trennen, um Eintragung von Verunreinigungen zu vermeiden.

Insgesamt kommen damit zahlreiche vermehrte Aufgaben und zusätzlich Verantwortung auf die Eigentümer und Verwalter zu, die nicht auf die leichte Schulter genommen werden dürfen. Im Schadenfalle drohen strafrechtliche Sanktionen. Da Leitungsführung, Abgrenzung der Installation und Untersuchungs- wie Mitteilungspflichten durch den Verwalter kaum zu überschauen sind, sollte unbedingt ein Sanitärfachbetrieb hinzugezogen werden. Die Kosten von baulichen Maßnahmen und Ersteinrichtungen werden wohl die Eigentümer zu tragen haben.

Wie aber ist mit den Kosten der Prüfung der Anlagen umzugehen? Hier ist die Betriebskostenverordnung einschlägig. Diese bestimmt in § 3 Nr. 2, dass die Kosten der Bewässerung und „die Kosten des Betriebs einer ... nicht öffentlichen Anlage“ zu den umlagefähigen Kosten gehören.