



**ASB**

CO/2 Neutral in die Zukunft

# SEIT JUNI 2023 GILT IN DEUTSCHLAND DIE NEUE TRINKWASSERVERORDNUNG LEGIONELLEN

Stefan Albert

Trinkwasserverordnung –  
Handlungsempfehlung für den Verwalter

10.06.2023 S.A

1



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# Einführung

**Seit Juni 2023 gilt in Deutschland** die neue Trinkwasserverordnung, die sich an der EU-Richtlinie orientiert.

Mit der neuen Verordnung müssen zum 12. Januar 2026 alle alten Bleirohre ausgetauscht oder stillgelegt werden.

Prinzipiell tragen die Wasserwerke in Deutschland dafür Sorge, dass das Trinkwasser in der gesetzlich vorgeschriebenen Qualität **bei den Wasserleitungen im Gebäude** ankommt, und müssen dies auch regelmäßig kontrollieren.



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# Einführung

**Ab diesem Punkt sind Vermieter in der Pflicht**, die Wasserqualität bis zum Wasserhahn zu gewährleisten.

Daraus ergibt sich, dass der Vermieter das Trinkwasser regelmäßig prüfen lassen muss. Allen voran steht die **Legionellenprüfung**.

**„Der Vermieter hat sicherzustellen**, dass das Trinkwasser in seinem Haus nicht kontaminiert wird.“

Die regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers auf **Legionellen ist die wichtigste Aufgabe des Vermieters**.

29.09.2023 S.A.



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# Einführung

## Klein und gemein: Legionellen in der Leitung

*„Man muss wissen, dass in Deutschland jedes Jahr 15.000 bis 30.000 ambulant erworbene Lungenentzündungen auf Legionellen zurückzuführen sind.“*

*sagt Legionellen-Experte Professor Martin Exner*

Zwischen vier und sieben Prozent der Krankheitsverläufe enden tödlich. Personen mit einem intakten Immunsystem sind in der Regel nicht gefährdet.

29.09.2023 S.A.





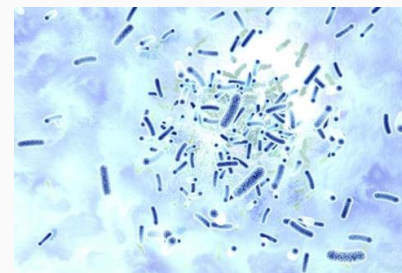
ASB

CO<sub>2</sub> Neutral in die Zukunft

# Einführung

Legionellen zählen zu den gefährlichsten Keimen im Trinkwasser.

Die beweglichen, winzig kleinen Stäbchenbakterien sind weltweit natürlicher Bestandteil des Süßwassers, auch des Grundwassers allerdings nur in kleinen Mengen.



Legionellen können zu tödlichen Krankheiten führen

**Der Grund für die ganze Aufregung ist mit bloßem Auge nicht einmal auszumachen**

29.09.2023 S.A.



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# Einführung

Das tückische ist allerdings: Die Mikroorganismen können sich explosionsartig vermehren.

Zum Beispiel in Warmwasserbereitungsanlagen von Häusern, bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad Celsius – etwa dann, wenn eigentlich kaltes Wasser plötzlich lauwarm aus dem Hahn kommt, wenn Wasser nur noch auf Temperaturen von unter 50 Grad erhitzt wird oder über Wochen im Rohrsystem stagniert.

29.09.2023 S.A.

6





# Legionellen- prüfungspflicht



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

Um Informationen über den Zustand des hauseigenen Trinkwassers zu erhalten, muss gemäß Trinkwasserverordnung bei

- einer gewerblichen Nutzung der Warmwasserbereitung (Vermietung)
- ab einem Speichervolumen  $\geq 400\text{l}$  oder
- einem Leitungsinhalt  $\geq 3\text{l}$  bis zur Entnahmestelle eine Untersuchung des Warmwassers auf einen möglichen Legionellenbefall durch zertifizierte Stellen durchgeführt werden.



# Legionellen- prüfungspflicht



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

## Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer

Für den Hauseigentümer selbst ergibt sich in Deutschland aus der Trinkwasserverordnung die Pflicht, alle Bewohner des Gebäudes über das Ergebnis der Legionellenprüfung zu informieren, egal ob positiv oder negativ.





# Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer

Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass die Legionellenanzahl im Trinkwasser die gesetzlich festgelegte Maximalgrenze, die bei 100 KBE pro 100 ml liegt, übersteigt, ist der Betreiber der Wasseranlage bzw. der Besitzer des Hauses dazu verpflichtet, den Sollzustand herzustellen.



**Eigentümern/Vermietern ist es möglich, die Aufwendungen über die Betriebskostenabrechnung zu erfassen, sie sind also vollständig umlagefähig – es kommt der Mieter dafür auf! Das gilt aber nur für die wiederkehrende, reguläre jährliche Prüfung.**

Bei einem Befall und daraus resultierenden Maßnahmen oder wenn erst Installationen für die Entnahme beauftragt werden, zahlt der Eigentümer und darf diese Kosten nicht auf Mieter umlegen.

# Was kostet die Legionellenprüfung

In der Regel kostet die Untersuchung einer Probe **rund 35 EUR bis 75 EUR** je nach beauftragtem Labor. Da insgesamt mindestens 3 Proben zu nehmen sind, liegen die Kosten auf jeden Fall bei **105 EUR bis 225 EUR**, hinzu kommen dann noch Entnahme- und Anfahrtskosten sowie eine Bearbeitungsgebühr.

## Beispiel:

Mehrfamilienhaus 7 Wohnungen + 2 Steigleitungen eine Legionellenüberprüfung

4 Beprobungen, Analyse je 45 Euro	180,00 Euro
1 Bearbeitungsgebühr	68,00 Euro
1 Entnahme- und Anfahrtskosten	160,00 Euro
<b>Gesamtkosten Netto</b>	<b>408,00 Euro</b>



Hierbei handelt es sich lediglich um ein einzelnes Kostenbeispiel, das nur für die Untersuchungskosten für ein bestimmtes Haus und durch ein bestimmtes Labor gilt. Die Kosten bei anderen Gebäuden können davon durchaus abweichen.

# Mittlere Legionellen-Kontamination



- Bei einer Kontaminationsrate von über 100 KBE pro 100 ml Wasser ist die Durchführung einer weitergehenden Untersuchung innerhalb von vier Wochen nötig (Arbeitsblatt W 551, Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DGWV)).
- Zudem muss eine Gefährdungsanalyse erfolgen (§ 16 Absatz 7 TrinkwV).
- So sollen die Mängel identifiziert werden, die die Verunreinigung verursachen.
- Dazu ist auch eine Ortsbesichtigung nötig, bei der die Anlage komplett untersucht wird.

# Hohe Legionellen-Kontamination



- Bei Erreichung einer hohen Kontaminationsrate von über 1000 KBE pro 100 ml sind weitergehende Untersuchung und die Gefährdungsanalyse umgehend durchzuführen.
- Die Ergebnisse entscheiden über eine mögliche Sanierung der Anlage oder am Rohrleitungssystem.

# Extrem hohe Legionellen-Kontamination



- Bei einem Legionellenbefall von über 10.000 KBE je 100 ml Trinkwasser sind neben der unverzüglichen Einleitung von weitergehender Untersuchung und Gefährdungsanalyse Maßnahmen zur direkten Gefahrenabwehr zum Beispiel Nutzungseinschränkungen wie **Duschverbot** und die **Desinfektion der Anlage** unumgänglich.
- Dem Vermieter drohen hier hohe Kosten durch bautechnische Maßnahmen.
- Darüber hinaus ist eine Woche nach Abschluss der Desinfektion oder Sanierung eine Nachuntersuchung nötig.

# Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer



## Es müssen dann folgende Schritte unternommen werden

- Meldung beim Gesundheitsamt.
- eine Ortsbesichtigung und Prüfung der technischen Anlage
- eine Gefährdungsanalyse durch das Gesundheitsamt oder eine der akkreditierten Prüfstellen erstellen lassen.
- Daraus können sich Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers ergeben und im schlimmsten Fall muss die Trinkwasserversorgung zeitweise eingestellt werden.

# Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer



- Ist der Vermieter zu regelmäßigen Überprüfungen des Trinkwassers verpflichtet, geht damit auch die Pflicht einher, die **Ergebnisse anschließend seinen Mietern schriftlich mitzuteilen.**
- Das kann über einen Brief oder auch über einen gut sichtbaren Aushang im Haus passieren.
- Die Ergebnisse sind zudem vom Hauseigentümer mindestens zehn Jahre lang aufzubewahren.
- Weicht das Ergebnis der Trinkwasserkontrolle von den geforderten Grenzwerten ab, unterliegt die Untersuchungsstelle einer Anzeigepflicht.

# Strafen bei Verstößen gegen die Trinkwasserverordnung



- Verletzt ein Vermieter wird das in der Regel als Ordnungswidrigkeit gesehen und hat ein Bußgeld von bis zu **25.000 Euro** zur Folge.
- Kostspielig wird es für ihn insbesondere dann, wenn Mieter gesundheitliche Probleme durch verunreinigtes Trinkwasser bekommen.
- Wer als Vermieter vorsätzlich oder fahrlässig chemisch oder mikrobiologisch verunreinigtes Wasser seinen Mietern zur Verfügung stellt, begeht sogar eine Straftat – egal wie groß die Trinkwasserverteilungsanlage ist.
- Die Straftat kann gemäß Infektionsschutzgesetz mit einer Geldstrafe oder mit einer Freiheitsstrafe von bis zu zwei Jahren bestraft werden.

**Zusätzlich muss der Vermieter auch mit Mietminderungen und Schadenersatzforderungen rechnen.**



# Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer



Frage:

Muss ein Verwalter erst einen Beschluss über die Legionellenuntersuchung fassen lassen?

Antwort:

Die Durchführung der Legionellenuntersuchung ist eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung.



Quelle: t-online.de 04.05.2023

# Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer

Frage:

Was passiert, wenn der Mieter die Entnahme der Probe ablehnt?

Antwort:

Wenn der Mieter die Entnahme der Probe ablehnt, kann er ggf. auf Duldung gerichtlich in Anspruch genommen werden, allerdings unter der Voraussetzung, dass eine sonstige Entnahme ausscheidet.



Quelle: t-online.de 04.05.2023

# Pflichten der Hausverwaltung und der Eigentümer

Frage:

Kann sich ein Verwalter grundsätzlich durch Beschluss aus der Haftung entbinden lassen?

Antwort:

Nein, eine generelle Entlassung aus der Haftung ist nicht möglich. Eine Entlassung aus der Haftung wäre im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung auch nicht ausreichend, da sowohl Straftatbestände als auch Ordnungswidrigkeitenverfahren vorgesehen sind und insoweit eine Freistellung des Verwalters ebenso nicht möglich wäre.



Quelle: t-online.de 04.05.2023

**UM LOSZULEGEN,  
IST ES NÖTIG,  
MIT DEM REDEN  
AUFZUHÖREN  
UND MIT DEM  
HANDELN  
ANZUFANGEN**

**Walt Disney**

