

Kompetent - kundenfreundlich - professionell
4 Bereiche - ein starker Partner

- Individuelle Badeinrichtungen
- Metallfassaden und Dächer
- Energie - Systeme
- Gespannte Decken



MÖCK

Sanitärtechnik & Flaschnerei
Regenwassersysteme

Die neue Trinkwasserverordnung – Pflichten der Gebäudeeigentümer

Am **1. November 2011** tritt die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt gelten für Gebäudeeigentümer verschiedene Pflichten bezüglich der Trinkwasseranlagen 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 einem Inhalt > 400l oder einem Inhalt > 3l in jeder Rohrleitung zwischen dem Trinkwassererwärmer und der jeweiligen Wasserentnahmestellen) befinden:

Anzeigepflicht	Zeitpunkt der Anzeige
Bestand der Anlage	Unmittelbar nach Inkrafttreten der Verordnung am 1. November 2011
Erstmalige Inbetriebnahme oder Wiederinbetriebnahme der 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

Achtung: Wer als betroffener Vermieter einer solche Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gegenüber dem Gesundheitsamt erstattet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 25000.-Euro geahndet werden kann.

2. Untersuchungspflicht nach §14 TrinkwV

Neben den Anzeigepflichten gegenüber dem Gesundheitsamt kommt auf die Eigentümer von **vermieteten Mehrfamilienhäuser** auch eine Pflicht zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen zu. Auch hier sind wieder nur **Großanlagen zur Trinkwassererwärmung** (Warmwasserverteilungsanlagen mit einem Inhalt > 400l oder einem Inhalt > 3l in jeder Rohrleitung zwischen dem Trinkwassererwärmer und der jeweiligen Wasserentnahmestelle) betroffen. Entscheidend ist für die Untersuchungspflichten zudem, dass sich in den Anlagen Duschen oder andere Einrichtungen befinden, in denen es zu einer **Vernebelung von Trinkwasser** kommt, da es nur auf diesem Wege zur einer Übertragung der von Legionellen verursachten Legionärskrankheit (einer schweren und potentiell tödlich verlaufenden Form der Lungenentzündung) kommen kann.

Die Untersuchung muss grundsätzlich jährlich erfolgen. Sollten in drei aufeinander folgenden Jahren jedoch kein Legionellenbefall festgestellt werden, kann das Gesundheitsamt das Prüfungsintervall verlängern. Für die Untersuchung müssen geeignete Probeentnahmestellen (bspw. Wasserhähne und Handbrausen) 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 2 Wochen nach Abschluss der Untersuchung an das Gesundheitsamt übersandt werden. Zudem muss der Eigentümer die Ergebnisse 10 Jahre lang aufbewahren. Die Untersuchung darf nur durch ein auf einer Liste des Landes aufgeführten Unternehmen durchgeführt werden. Diese Liste 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 25000 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: Die Untersuchung wird bei einem Haus mit 8 Parteien voraussichtlich etwa 200 Euro kosten. Diese Kosten können als Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage, auf die Mieter umgelegt werden, soweit deren Umlage wirksam vereinbart wurde.

3. Besondere Anzeig- und Handlungspflichten nach §16 TrinkwV

Eigentümer von Gebäuden mit einer **Trinkwasserverteilungsanlage** 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 25000 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. 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 25000 Euro geahndet werden kann.

4. Information der Verbraucher nach § 21 TrinkwV

Vermieter von Gebäuden mit einer **Trinkwasserverteilungsanlage** – sofern die der Untersuchungspflicht nach §14 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. Hierbei kann der Vermieter wiederum auf einen Aushang an geeigneter Stelle zurückgreifen.

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 25000.- 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 und dieses zur Verfügung stellt, begeht eine Straftat. Diese kann gemäß §75 Infektionsschutzgesetz bei vorsätzlich Handeln mit einer Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahre oder mit Geldstrafe um bei fahrlässigem Handeln mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft werden.¹

¹ Haus&Grund – Eigentümer-Gemeinschaft