



Der Info-Sprint von Aqua free



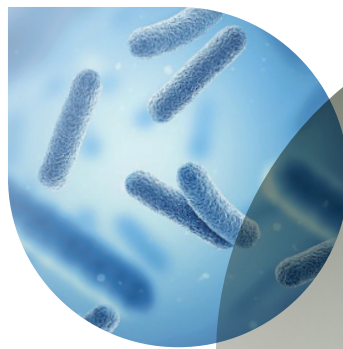
Trinkwasserverordnung: Pflichten für Immobilienbesitzer / Verwalter / Unternehmen

Zum Schutz der Gesundheit

Laut Trinkwasserverordnung darf die Gesundheit durch Trinkwasser zu keinem Zeitpunkt gefährdet sein. Daraus ergeben sich eine Reihe von Regeln und Pflichten, die auch für Hauseigentümer, Immobilienverwalter oder Unternehmer gelten können.

Verantwortlich sind Unternehmer / Betreiber von Wasserversorgungsanlagen und beauftragte Firmen / Personen

Die Trinkwasserverordnung nimmt den Betreiber in die Pflicht. Damit können auch eingesetzte Geschäftsführer von Firmen oder von ihnen „beauftragte“ Personen (z. B. bei Immobilienverwaltungen) für die Trinkwasserqualität verantwortlich sein.



Anzeigepflichten für Wasserversorgungsanlagen mit Trinkwasserbereitstellung im Rahmen öffentlicher Tätigkeiten.

Anzeigepflichten nur im Rahmen öffentlicher Tätigkeiten

Die öffentliche Tätigkeit (Nutzung) ist gemäß der Trinkwasserordnung als „Bereitstellung von Trinkwasser an einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehung mit der bereitstellenden Person verbundenen Personenkreis“ definiert (z. B. in Schulen, Hotels).

Wird eine Wasserversorgungsanlage öffentlich genutzt, so ist das zuständige Gesundheitsamt über Errichtung, Inbetriebnahme, Wiederinbetriebnahme, Veränderung an wesentlichen trinkwasserführenden Teilen oder Stilllegung zu informieren. Auch der Übergang des Eigentums bzw. Nutzungsrechts einer Trinkwasseranlage ist meldepflichtig.

Schriftlich oder elektronisch an das Gesundheitsamt

- Spätestens 4 Wochen im Voraus: Errichtung, erstmalige Inbetriebnahme oder Wiederinbetriebnahme
 - Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen mit wesentlicher Auswirkung auf die Beschaffenheit des Trinkwassers
 - Übergang des Eigentums oder des Nutzungsrechts
- Spätestens innerhalb von drei Tagen: nach Stilllegung oder Stilllegung von Teilen der Wasserversorgungsanlage

Untersuchungspflichten auf Legionellen gemäß § 31 TrinkwV

Für eine regelmäßige Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen nach Zweck B hat der Betreiber zu sorgen, wenn die entsprechende Immobilie eine Trinkwassererwärmungsanlage (TWE) hat, deren Inhalt mehr als 400 Liter fasst oder einen Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Trinkwasserleitung zwischen dem Abgang des TWE und der Entnahmestelle aufweist (Zirkulationsleitung), im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit (z. B. Vermietung) Trinkwasser abgegeben wird und Duschen oder andere Einrichtungen enthalten sind, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Der Großteil der gewerblich / öffentlich genutzten Immobilien fällt somit unter diese Untersuchungspflicht, da unter diesen Umständen von einer erhöhten Gefahr durch Legionellen ausgegangen wird, die sich in warmem Wasser schnell vermehren können.

Vorgeschriebene Intervalle zur Untersuchung auf Legionellen

- Öffentliche Tätigkeit: 1 × pro Jahr
 - Verlängerungen des Untersuchungsintervalls bis zu 3 Jahre durch Gesundheitsamt möglich, Voraussetzungen: Nachweis der Einhaltung der a.a.R.d.T. ¹ und mind. 3 aufeinanderfolgende Jahre befundfrei ²
- Gewerbliche Tätigkeit: Mindestens alle 3 Jahre
- Neuanlagen (mit TWE): Erste Untersuchung innerhalb von 3 - 12 Monaten nach Inbetriebsetzung



¹ a.a.R.d.T. = allgemein anerkannte Regeln der Technik

² Eine Verlängerung auf 3 Jahre gilt nicht für KH.

Sicherstellen. Prüfen. Dokumentieren.

Der Betreiber hat sicherzustellen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN EN ISO 19458, DVGW-Arbeitsblatt W 551, Empfehlung des Umweltbundesamtes) geeignete Probenahmestellen vorhanden sind.

Dazu sollte ein rechtsverbindlicher Untersuchungsplan vorliegen. Proben des warmen Trinkwassers sollten in einer desinfizierten Umgebung entnommen werden können. Die orientierende Untersuchung erfordert mindestens eine Probe pro Steigstrang sowie am Ein- und Ausgang des zentralen Trinkwassererwärmers.

Die Untersuchung muss durch ein akkreditiertes und vom jeweiligen Bundesland gelistetes Labor durchgeführt werden. Sie beinhaltet die Entnahme und die mikrobiologische Untersuchung der Trinkwasserproben im Labor. Es gelten die §§ 41 (Stelle der Einhaltung) / 42 (Probennahmeverfahren) und 43 (Untersuchungsverfahren).



- Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage hat sicherzustellen, dass nach ... „a.a.R.d.T.“¹ (DIN EN ISO 19458, DVGW-Arbeitsblatt W 551, Umweltbundesamt) geeignete Probenahmestellen vorhanden sind.“ Dazu sollte ein rechtsverbindlicher Untersuchungsplan vorliegen.
- Die Proben müssen an mehreren Probenahmestellen entsprechend den a.a.R.d.T.¹ entnommen werden.
- Arbeitsschritte Probeentnahme (Umweltbundesamt): Vorbereitung inkl. Desinfektion, Spülung, Befüllen Probebehälter, Temperatur-Messung, Messung der Wassertemperatur bei Temperaturkonstanz.



Arbeitsschritte der Probeentnahme:

- ° Vorbereitung des Entnahmeorts inkl. Desinfektion und anschließender Spülung
- ° Befüllen der Probebehälter
- ° Messung der Wassertemperatur und Dokumentation bei konstanter Temperatur

Technischer Maßnahmenwert bei ≥ 100 KBE Legionellen / 100 ml

Ist das Ergebnis der Testung gleich oder über dem technischen Maßnahmenwert von 100 KBE (Kolonie bildende Einheiten) Legionellen pro 100 Milliliter Wasser, so sind nach § 51 TrinkwV umgehend Maßnahmen zu ergreifen.

Bei Legionellen-Befund ab dem technischen Maßnahmenwert: Proaktives, sofortiges Handeln **ohne Aufforderung durch das Gesundheitsamt**

Wird dem Betreiber bekannt, dass der Legionellen-Befund von 100 KBE / 100 ml erreicht oder überschritten wurde, hat er nach § 51 TrinkwV proaktiv, eigenständig und unverzüglich Untersuchungen zur Ursachenaufklärung durchzuführen. Er muss eine **Risikoabschätzung** erstellen (lassen) und es müssen sofort alle erforderlichen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz der Mieter / Verbraucher ergriffen werden. Das Gesundheitsamt ist unverzüglich zu informieren. Über das Ergebnis der Risikoabschätzung und über sich möglicherweise daraus ergebende Einschränkungen der Trinkwasserverwendung sind die betroffenen Verbraucher entsprechend zu informieren.



Über die Legionellen-Prävention hinaus legt die Trinkwasserverordnung zusätzliche Pflichten für Wasserversorgungsanlagen fest. Diese sind nach § 13 TrinkwV mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Das hat für den Betreiber weitreichende Pflichten im alltäglichen Umgang mit seiner Wasserversorgungsanlage zur Folge.



Konsequenzen:

Bei Verletzung der Prüfungs- und Sorgfaltspflichten drohen Freiheitsstrafe (Vorsatz) oder Bußgeld (Ordnungswidrigkeit).

Quellen: Trinkwasserverordnung = TrinkwV (Stand Juni 2023), Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen = IfSG (Stand vom Dezember 2023), Umweltbundesamt, DVGW Arbeitsblätter W551, W551-3