

Für Ihre Sicherheit



Trinkwasserverordnung 2011

Vermieter von mehr als zwei Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland müssen seit dem 1. November 2011 einmal jährlich das Trinkwasser aus Großanlagen zur Trinkwassererwärmung auf Legionellen überprüfen.

Der Grund: Mieter sollen besser vor Krankheiten geschützt werden, die durch Legionellen verursacht werden.

Gefahr aus der Dusche: Was sind Legionellen?

Legionellen sind kleine Stäbchenbakterien, die sich überall im Süßwasser entwickeln können und Temperaturen von 25°C - 50°C lieben. Denn dieser Wassertemperaturbereich bietet ihnen optimale Bedingungen für die Vermehrung. Aber nicht jeder Kontakt mit legionellenhaltigem Wasser führt zu einer Gesundheitsgefährdung.

Erst das Einatmen bakterienhaltigen Wassers als Aerosol (Wassernebel) – beispielsweise beim Duschen – kann zur Erkrankung führen. Eine Gefährdung durch das Trinken von legionellenhaltigem Wasser besteht hingegen nicht.

Experten schätzen, dass jährlich 20.000 bis 32.000 Menschen aufgrund von Legionellen an der sogenannten Legionärskrankheit erkranken.

Die Gesetzeslage und die Folgen bei Verstößen.

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung kann für Vermieter und Eigentümer teuer werden. Es drohen Bußgelder von bis zu 25.000 Euro sowie möglicherweise eine Stilllegung Ihrer Wasserversorgungsanlage, Mietminderungen oder auch Klagen der Betroffenen auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld.

Die neue Gesetzeslage.

Die seit 1.11.2011 wirksame geänderte Fassung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) verpflichtet die Eigentümer und Betreiber größerer Warmwasserbereitungsanlagen und damit auch die Wohnungswirtschaft, einmal jährlich das Trinkwasser ihrer Immobilien auf Legionellen zu überprüfen.

Diese Pflicht gilt für nahezu alle der rund zwei Millionen Mehrfamilienhäuser mit zentraler Warmwasserversorgung.

Mögliche Risiken bei Verstößen.

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung kann für Vermieter und Verwalter schwerwiegende Folgen haben:

- Stilllegung der Wasserversorgungsanlage, verbunden mit möglichen Mietminderungen.
- Klagen von Betroffenen auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld.
- **Bußgelder bis 25.000 Euro und – bei Fahrlässigkeit oder Vorsatz – Freiheitsstrafen bis zu zwei Jahren.**

Das Gesundheitsrisiko.

20.000 bis 32.000 Menschen erkranken nach Schätzungen des Umweltbundesamtes in Deutschland jedes Jahr aufgrund von Legionellen.

Bis zu 15 Prozent der Erkrankten sterben sogar, die meisten davon an einer schweren Lungenentzündung.

Die Bakterien finden in Wasserleitungssystemen von Gebäuden bei Temperaturen von 25–55°C einen idealen Nährboden. Gefährlich wird es, wenn die Bakterien unter der Dusche eingeatmet werden.

Neue Pflichten durch novellierte Trinkwasserverordnung.

Mit der novellierten Trinkwasserverordnung wird eine Legionellenprüfung in vielen Mehrfamilienhäusern zur Pflicht.

Ihre Aufgaben und Pflichten!

• Information Gesundheitsamt und Bewohner

Ein unauffälliger Befund ist dem Gesundheitsamt innerhalb von zwei Wochen mitzuteilen. Auch die Bewohner sind zu informieren. (§15 Untersuchung, §21 Informationspflicht).

• Pflichten bei Legionellenbefall

Bei Überschreiten des zulässigen Grenzwertes muss der Befund unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet werden. Anschließend müssen Sie gegebenenfalls eine weitergehende Untersuchung veranlassen und geeignete Maßnahmen zur Problembeseitigung ergreifen. (§16 Anzeige- und Handlungspflichten).

• Dokumentation und Archivierung

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, der Prüfbericht muss zehn Jahre lang archiviert werden.

einmaliger Aufwand:

• Sind Ihre Liegenschaften betroffen?

Zunächst einmal müssen Sie feststellen, ob eine Überprüfung Ihrer Trinkwasseranlage überhaupt erforderlich ist.

• Meldung der Trinkwasseranlage an das Gesundheitsamt

Wenn Ihre Trinkwasseranlage den Kriterien der Verordnung entspricht, ist sie dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (§13 Anzeigepflicht).

• Probenahmestellen einrichten

Für die Legionellenprüfung sind geeignete Entnahmestellen erforderlich, die Sie gegebenenfalls an vorgeschriebenen Stellen neu einrichten müssen.

Wiederkehrender Aufwand:

• Jährliche Probenahme und Analyse

Der Gesetzgeber schreibt eine jährliche Überprüfung durch zertifizierte Probenehmer vor. Die Proben müssen innerhalb von 24 Stunden (max. 48 Std.) in einem entsprechend akkreditierten Labor zur Analyse angesetzt sein.

Wiederkehrende Leistungen:

- ☐ Probenahme und Analyse
- ☐ Archivierung des Laborbefundes
- ☐ Informationsservice Gesundheitsamt
- ☐ Informationsservice Nutzer
- ☐ Ausstellen eines Zertifikates

Einmalige Leistungen:

- ☐ Trinkwasseranlagenaufnahme
- ☐ Erstellung und Archivierung Anlagenstammbaum
- ☐ Erstmeldeservice Trinkwasseranlage
- ☐ Koordination der Installation von Probeentnahmeventilen
- ☐ Präventivberatung und Koordination Präventivmaßnahmen
- ☐ Sanierungsberatung und Koordination Sanierungsmaßnahmen

Übrigens: Die Kosten für die regelmäßige Probenahme und Analyse sind umlagefähig.

20120809ap