
Trinkwassernovelle 2011

1 Welche Gebaeude sind von der Trinkwassernovelle betroffen?

Von der Trinkwassernovelle werden Immobilien und damit auch Wohnungseigentumsanlagen erfasst, die an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen sind und in denen sich eine sogenannte Großanlage zur Trinkwassererwaermung befindet, aus der im Rahmen einer gewerblichen oder oeffentlichen Taetigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird. Liegen diese Voraussetzungen vor, unterfaellt mit dem Inkrafttreten der Novelle am 1.11.2011 die Großanlage der Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 5 TrinkwV und der Pflicht zur Legionellenuntersuchung nach § 14 Abs. 3 TrinkwV.

1.1 Was versteht man unter einer Großanlage zur Trinkwassererwaermung?

Großanlagen zur Trinkwassererwaermung i. S. v. § 13 Abs. 5 Satz 1 und § 14 Abs. 3 Satz 1 TrinkwV sind nach DVGW-Arbeitsblatt W 551 Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Litern Kesselspeichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwaermer und der Entnahmestelle (Wasserhahn oder Dusche). Großanlagen in diesem Sinne sind somit alle Hausinstallationen in Mehrfamilienhaeusern und Wohnungseigentumsanlagen mit einer zentralen Anlage zur Trinkwassererwaermung in der genannten Groeßenordnung, sofern aus dieser im Rahmen einer gewerblichen oder oeffentlichen Taetigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

1.2 Was ist eine gewerbliche oder oeffentliche Taetigkeit im Sinne der Trinkwassernovelle?

Als gewerbliche Taetigkeit wird in § 3 Abs. 1 Nr. 10 TrinkwV die unmittelbare oder mittelbare zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer selbststaendigen, regelmaeßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeuebten Taetigkeit definiert.

Als oeffentliche Taetigkeit bezeichnet § 3 Abs. 1 Nr. 11 TrinkwV die Trinkwasserbereitstellung fuer einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persoenliche Beziehungen verbundenen Personenkreis.

Vom Pflichtenkreis der Trinkwassernovelle sind damit zum einen die Miteigentuemern von Wohnungseigentumsanlagen mit vermieteten Wohn- und Geschaeftraeumen betroffen. Zum anderen sind Adressaten der Novelle die Eigentuemern von Immobilien mit Einrichtungen oder Raeumlichkeiten, in denen Trinkwasser einem breiten Publikum zur Verfuegung steht. Das betrifft etwa Gaststaetten, Saunabetriebe, Fitnessstudios und andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr.

1.3 Betrifft die Trinkwassernovelle auch selbst genutzte Wohnungseigentumsanlagen?

Auf selbst genutzte Wohnungseigentumsanlagen, aus deren Hausinstallation kein Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder oeffentlichen Taetigkeit an Verbraucher abgegeben wird, findet die Trinkwassernovelle keine Anwendung.

1.4 Wie sieht es bei Mehrhausanlagen nach WEG aus?

Sogenannte **Mehrhausanlagen** nach **WEG** bestehen aus Doppel- oder Reihenhaeusern und zum Teil auch aus Einfamilienhaeusern auf einem (ungeteilten) Grundstueck im Rechtssinn. Wenn jedes dieser Gebaeude eine eigene Anlage zur Trinkwassererwaermung besitzt, gilt fuer sie das Gleiche, wie für Ein- und Zweifamilienhaeuser, die nach DVGW-Arbeitsblatt W 511 als Kleinanlagen gelten. Derartige Kleinanlagen werden von der **Trinkwassernovelle** nicht erfasst.

Mehrhausanlagen nach **WEG** unterfallen der **Trinkwassernovelle** aber dann, wenn sie ueber eine zentrale Groβanlage zur Trinkwassererwaermung verfuegen und aus dieser Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder oeffentlichen Taetigkeit an Verbraucher abgegeben wird.

1.5 Was ist bei dezentraler Trinkwassererwaermung in Eigentumswohnungen?

Wenn in einer Wohnungseigentumsanlage ausnahmsweise keine zentrale Groβanlage zur Trinkwassererwaermung vorhanden sein sollte, weil die Trinkwassererwaermung in den einzelnen Wohnungen mithilfe von Durchlauferhitzern erfolgt, handelt es sich bei diesen ebenfalls um sogenannte Kleinanlagen, die von der **Trinkwassernovelle** nicht erfasst werden.

1.6 Wer ist für die Trinkwasserqualitaet in der Hausinstallation verantwortlich?

Verantwortlich für die gesundheitlich unbedenkliche Qualitaet des Trinkwassers in der Hausinstallation ab dem Wasserzaehler ist deren Inhaber, der in § 3 Abs. 1 Nr. 2, Buchst. e i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 TrinkwV als Inhaber einer Wasserversorgungsanlage "Trinkwasser-Installation" bezeichnet wird. Inhaber der Hausinstallation ist im Allgemeinen der Immobilieneigentuer.

Bei Wohnungseigentumsanlagen zaehlt die Hausinstallation gemaeβ den §§ 1 Abs. 5 und 5 Abs. 2 **WEG** zum **gemeinschaftlichen Eigentum**. Die Erfuellung des Pflichtenkatalogs der **Trinkwassernovelle** faellt damit in den Verantwortungsbereich der Wohnungseigentuemergemeinschaft als rechtsfaehiger Verband nach § 10 Abs. 6 **WEG**, weil es sich um eine sogenannte gemeinschaftsbezogene Pflicht handelt. Im konkreten Fall werden die in der Novelle vorgeschriebenen Betreiberpflichten vom **Verwalter** als dem gesetzlichen Vertreter der Wohnungseigentuemergemeinschaft wahrgenommen. Bei den Wohnungseigentuemern verbleibt aber die Beschlussfassung ueber notwendige Maβnahmen zur Erfuellung des Pflichtenkatalogs und ueber die Kostentragung.

1.7 Welche Aufgaben hat der Verwalter wahrzunehmen?

Die Sorge um den hygienisch einwandfreien Zustand des Trinkwassers in der Hausinstallation entsprechend den Anforderungen der **Trinkwassernovelle** gehoert zu den Aufgaben der technischen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemaeβ § 27 Abs. 1 Nr. 2 **WEG** dem Verwalter obliegen. Soweit der Vollzug der **Trinkwassernovelle** nicht Notmaβnahmen erforderlich macht, die der Verwalter gemaeβ § 27 Abs. 1 Nr. 3 **WEG** selbststaendig treffen kann, obliegt es ihm in erster Linie, die Beschlussfassung der Wohnungseigentuer ueber notwendig werdende Maβnahmen und die damit verbundenen Kosten vorzubereiten.

1.8 Wer darf technische Wartungsarbeiten an der Hausinstallation durchfuehren?

Der Immobilieneigentümer ist dafür verantwortlich, dass die Hausinstallation gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20.6.1980 nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, erweitert, geändert und unterhalten wird. Dazu gehört auch die im DVGW-Arbeitsblatt W 511 vorgeschlagene Temperatureinstellung zur Vermeidung der Keimbildung von Legionellen. Derartige Arbeiten dürfen nach § 12 Abs. 2 Satz 2 AVBWasserV nur von Installationsfachbetrieben durchgeführt werden, die in einem Installateurverzeichnis des Wasserversorgungsunternehmens eingetragen sind. Wartungsarbeiten an der Hausinstallation sind daher kein Betätigungsfeld für Hobby-Heimwerker.

1.9 Wer ist zuständig für Trinkwasseranalysen im Rahmen der vorgeschriebenen Untersuchungen?

Die vorgeschriebenen Untersuchungen einschließlich Probennahmen dürfen nach § 15 Abs. 4 TrinkwV nur von staatlich lizenzierten (zugelassenen) Prüflabors durchgeführt werden. Welche Prüflabors eine staatliche Zulassung besitzen, kann einer Liste entnommen werden, die beim Gesundheitsamt abgerufen werden kann.

1.10 Welche Behörde ist Ansprechpartner für Fragen im Zusammenhang mit der **Trinkwassernovelle ?**

Zuständige Behörde ist das örtliche Gesundheitsamt.

2 Welche Anzeigepflichten bringt die **Trinkwassernovelle ?**

Bisher und auch künftig ist eine Anzeigepflicht für Hausinstallationen dann vorgeschrieben, wenn die Trinkwasserbereitstellung für Verbraucher im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit erfolgt. Handelt es sich um eine solche Tätigkeit, ist dem Gesundheitsamt nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 TrinkwV anzuzeigen, wenn eine Hausinstallation erstmalig oder wieder in Betrieb genommen, stillgelegt oder baulich so verändert wird, dass dies Einfluss auf die Trinkwasserqualität haben kann. Anzeigepflichtig ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 TrinkwV auch der Eigentums- oder Nutzungsübergang auf eine andere Person.

Neu eingeführt wurde mit der **Trinkwassernovelle** die in § 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV vorgeschriebene Pflicht zur Anzeige vorhandener Hausinstallationen mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung, sofern aus dieser Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit an Verbraucher abgegeben wird (Bestandsanzeige).

2.1 Wann ist die Bestandsanzeige zu erstatten?

§ 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV schreibt vor, dass die Bestandsanzeige unverzüglich mit dem Inkrafttreten der **Trinkwassernovelle** am 1.11.2011 zu erstatten ist. Unverzüglich bedeutet nach § 121 Abs. 1 BGB ein Handeln ohne schuldhaftes Zögern. Das heißt letztlich, dass die Bestandsanzeige nicht punktgenau am 1.11.2011 erstattet werden muss, sondern eine normale Bearbeitungszeit von 1-2 Wochen zur Verfügung stehen dürfte. Allzu lange sollte man aber nicht warten. Denn eine nicht rechtzeitige Bestandsanzeige kann bei Verschulden nach § 25 Nr. 3 TrinkwV als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

2.2 Wem obliegt die Bestandsanzeige bei Wohnungseigentumsanlagen?

Die Erfuellung der Pflicht zur Bestandsanzeige nach § 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV gehoert zu den Pflichten des Verwalters als dem gesetzlichen Vertreter der Wohnungseigentuemergemeinschaft. Immerhin handelt es sich um eine rechtsverbindliche Verpflichtung, die nicht abbedungen werden kann.

2.3 Bei welcher Behoerde muss die Bestandsanzeige erstattet werden?

Zustaendig fuer die Entgegennahme von Bestandsanzeigen ist nach § 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV das oertliche Gesundheitsamt.

3 Welche Untersuchungspflichten sind zu beachten?

Bisher und auch kuenftig besteht eine Untersuchungspflicht fuer den Inhaber einer Hausinstallation dann, wenn ihm bekannt wird, dass das Trinkwasser in seiner Anlage nicht den in den Anlagen 1 bis 3 der TrinkwV festgelegten Grenzwerten und Anforderungen fuer die mikrobiologische und chemische Unbedenklichkeit des Trinkwassers entspricht. In so einem Fall muss er nach § 16 Abs. 3 TrinkwV umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufklaerung der Ursache der Trinkwasserkontamination und zur Abhilfe einschließlic der Untersuchung der Trinkwassergüte durchfuehren lassen und das Gesundheitsamt unverzueglich informieren.

Neu eingefuehrt wurde mit der **Trinkwassernovelle** in § 14 Abs. 3 Satz 1 TrinkwV eine Pflicht zur turnusmaeßigen Untersuchung der Legionellenkonzentration im Trinkwasser bei Großanlagen zur Trinkwassererwaerung, sofern aus diesen im Rahmen einer gewerblichen oder oeffentlichen Taetigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

AchtungBußgeld droht. Eine schuldhaft Verletzung der Untersuchungspflicht oder der Pflicht zur Legionellenuntersuchung kann nach § 25 Nr. 8a TrinkwV bzw. § 25 Nr. 4 TrinkwV als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

3.1 Welche Gebaeude unterliegen der Pflicht zur Legionellenuntersuchung?

Die Pflicht zur turnusmaeßigen Legionellenuntersuchung gilt gemaeß § 14 Abs. 3 Satz 2 TrinkwV nur fuer Großanlagen, mit denen Duschen oder andere Einrichtungen versorgt werden, bei denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. Angesprochen sind damit in erster Linie die Inhaber derartiger Hausinstallationen, die sich in groeßeren Wohnanlagen mit Vermietung befinden, sowie die Inhaber derartiger Hausinstallationen etwa in Gebaeduden mit Saunabetrieben oder Fitnessstudios, bei denen Duschen und aehnliche Einrichtungen zur Standardausstattung gehoeren.

3.2 Wann sind die Legionellenuntersuchungen durchzufuehren?

Der Umfang und die Haeufigkeit der Untersuchungen bestimmen sich gemaeß § 14 Abs. 3 Satz 3 TrinkwV nach Anlage 4, Teil II, Buchst. b der TrinkwV. Danach hat der Inhaber der Hausinstallation das Trinkwasser mindestens einmal jaehrlich an geeigneten Probennahmestellen untersuchen zu lassen und nach § 15 Abs. 3 Satz 4 TrinkwV innerhalb von 2 Wochen eine Kopie des Untersuchungsergebnisses dem Gesundheitsamt zu uebersenden.

Eine Terminfestlegung fuer die erste Legionellenuntersuchung fehlt in der **Trinkwassernovelle**. Das bedeutet, dass vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle am 1.11.2011 an gerechnet ein Jahr bis zum 31.10.2012 zur Verfuegung steht, um die erste Untersuchung dieser Art durchfuehren zu lassen.

Dem Verwalter steht somit ausreichend Zeit zur Verfügung, um für die ordentliche Eigentümerversammlung im Jahr 2012 eine Beschlussfassung über die Auswahl des infrage kommenden Prüflabors, den Zeitpunkt der jährlichen Legionellenuntersuchung, die Auswahl der in § 14 Abs. 3 Satz 1 TrinkwV vorgeschriebenen repräsentativen Probennahmestellen in der Wohnungseigentumsanlage und die Kostentragung vorzubereiten. Die repräsentativen Probennahmestellen liegen in Wohnungseigentumsanlagen in der Regel im Sondereigentum. Deshalb wird in der Eigentümerversammlung auch darüber zu entscheiden sein, zusätzlich neue repräsentative Probennahmestellen durch einen Installationsfachbetrieb in Streckenabschnitten der Hausinstallation einzurichten, die sich nicht im Sondereigentum befinden.

Bei einer selbst genutzten Wohnungseigentumsanlage mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung empfiehlt es sich, trotz Fehlens einer rechtlichen Pflicht zur Legionellenuntersuchung in der Eigentümerversammlung eine Entscheidung darüber herbeizuführen, ob zur eigenen Sicherheit und auf freiwilliger Basis jährliche Kontrolluntersuchungen durchgeführt werden sollen.

3.3 Wer führt die Legionellenuntersuchungen durch?

Die Untersuchungen einschließlich der Probennahmen dürfen nach § 15 Abs. 4 TrinkwV nur von staatlich zugelassenen Prüflabors durchgeführt werden.

3.4 Müssen die Untersuchungsergebnisse dokumentiert werden?

Nach § 15 Abs. 3 Satz 1 TrinkwV müssen die Untersuchungsergebnisse vom Inhaber der Hausinstallation schriftlich oder auf Datenträgern aufgezeichnet werden. Für Form und Inhalt dieser Aufzeichnungen können gemäß § 15 Abs. 3 Satz 3 TrinkwV einheitliche Vordrucke oder EDV-Verfahren behördlich vorgeschrieben werden. Ob dies der Fall ist, lässt sich durch eine Anfrage beim örtlichen Gesundheitsamt klären. Schließlich müssen die Originale der Untersuchungsergebnisse nach § 15 Abs. 3 Satz 4 TrinkwV mindestens 10 Jahre lang aufbewahrt werden. Das alles bedeutet für den Verwalter eine erhebliche zusätzliche Arbeit.

3.5 Müssen die Mieter informiert werden?

Die betroffenen Verbraucher müssen nach § 21 Abs. 1 Satz 1 TrinkwV mindestens einmal jährlich schriftlich oder durch Aushang am "Schwarzen Brett" eines Mietshauses oder einer Wohnungseigentumsanlage über die Trinkwasserqualität auf der Grundlage der turnusmäßigen Legionellenuntersuchungen informiert werden.

Achtung

Bußgeld wegen Verstoß gegen Informationspflicht

Ein schuldhafter Verstoß gegen die Informationspflicht kann nach § 25 Nr. 15 TrinkwV als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

4 Bestehen weitergehende Informationspflichten gegenüber Mietern?

Wenn dem Trinkwasser einer Hausinstallation Aufbereitungsstoffe zur Desinfektion zugesetzt werden, muss der Inhaber der Anlage nach § 16 Abs. 4 Satz 3 TrinkwV die betroffenen Verbraucher darüber bei Beginn der Zugabe schriftlich informieren. Außerdem sind alle verwendeten Aufbereitungsstoffe nach § 16 Abs. 4 TrinkwV regelmäßig einmal jährlich den betroffenen Verbrauchern bekannt zu geben. Das kann nach § 16 Abs. 4 Satz 5 TrinkwV auch durch Aushang an geeigneter Stelle, etwa am

"Schwarzen Brett" eines Mietshauses oder einer Wohnungseigentumsanlage geschehen. Außerdem muss der Inhaber der Hausinstallation gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 TrinkwV die Aufzeichnungen über die verwendeten Aufbereitungsmittel 6 Monate lang für die Verbraucher zugänglich halten und sie ihnen auf Anfrage zur Verfügung stellen. Achtung: Wer schuldhaft gegen diese Pflichten verstößt, begeht nach § 25 Nrn. 9 und 10 TrinkwV Ordnungswidrigkeiten, die mit einem Bußgeld geahndet werden können.

Wichtig

Informationspflicht bei Bleileitungen in der Hausinstallation

Eine Informationspflicht gegenüber den Mietern besteht nach § 21 Abs. 1 Satz 3 TrinkwV auch dann, wenn in der Hausinstallation eines Altbaus noch Bleileitungen vorhanden sein sollten. Damit kann bei alten Gebäuden aus der Zeit vor 1970 gerechnet werden. Die Informationspflicht gilt aber erst ab dem 1.12.2013. Bis dahin haben Vermieter noch die Möglichkeit, ihr hausinternes Trinkwasserleitungsnetz nachzurüsten, um der bei schuldhafter Verletzung nach § 25 Nr. 16 TrinkwV bußgeldbewehrten Informationspflicht zu entgehen. Hierbei sollte auch bedacht werden, dass ebenfalls zum 1.12.2013 gemäß § 6 Abs. 2 TrinkwV der verschärfte Grenzwert für Blei von 0,01 Milligramm pro Liter anstelle des bisherigen Grenzwerts von 0,025 Milligramm pro Liter in Kraft tritt. Dieser Umstand sollte zum Austausch noch vorhandener Bleirohre in der Hausinstallation motivieren.