

Trinkwassernovelle 2011 bringt neue Prüf- und Anzeigepflichten für Wohnungseigentümer, Vermieter und Verwalter (HaufeIndex: 2734488)

Zusammenfassung

Begriff

Trinkwassernovelle 2011 bringt neue Prüf- und Anzeigepflichten für Wohnungseigentümer, Vermieter und Verwalter

Trinkwasser muss zum Schutz der menschlichen Gesundheit bestimmten hygienischen Mindestanforderungen genügen. Diese sind in der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) rechtsnormativ festgelegt.

Mit der Änderungsverordnung vom 3.5.2011 (BGBl I S. 748) wurde die Trinkwasserverordnung novelliert. Die Novelle der Trinkwasserverordnung tritt am 1.11.2011 in Kraft (Art. 3 der Änderungsverordnung).

Die novellierte Trinkwasserverordnung hat in mehrfacher Hinsicht Verschärfungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand erfahren. Auch Wohnungseigentümer, Vermieter und Verwalter müssen sich auf regelmäßige Anzeige- und Prüfpflichten einstellen!

1 Einführung (HaufeIndex: 2734506)

Trinkwasser ist nicht nur eines der wichtigsten Lebensmittel, sondern wird darüber hinaus auch zu vielfältigen häuslichen Zwecken wie etwa zum Waschen, Baden, Duschen oder Zähneputzen, zum Geschirrspülen oder zum Wäschewaschen benutzt. Bei all diesen Verwendungszwecken können durch bakterielle Verunreinigungen des Trinkwassers nicht nur Krankheiten übertragen werden, gesundheitlich schädlich können auch im Trinkwasser gelöste Stoffe aus dem Material der Trinkwasserleitungen sein (Stichwort Bleirohre in der Hausinstallation).

Trinkwasser muss deshalb zum Schutz der menschlichen Gesundheit bestimmten hygienischen Mindestanforderungen genügen. Diese sind bisher in der Trinkwasserverordnung 2001 rechtsverbindlich festgelegt. Mit der Änderungsverordnung vom 3.5.2011 (BGBl I S. 748) wurde die Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den aus der mehrjährigen Vollzugspraxis gewonnenen Erkenntnissen und den gestiegenen Anforderungen des Gesundheitsschutzes anzupassen. Die Novelle der Trinkwasserverordnung tritt am 1.11.2011 in Kraft (Art. 3 der Änderungsverordnung).

Die novellierte Trinkwasserverordnung hat in mehrfacher Hinsicht Verschärfungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand erfahren. Das betrifft vor allem die Ausweitung der Anzeige-, Informations- und Untersuchungspflichten zur Verhinderung gesundheitsschädlicher Legionellenbelastungen im Trinkwasser von Hausinstallationen. Mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Trinkwassernovelle werden die neu begründeten Pflichten für Wohnungseigentümer, Vermieter und Verwalter wirksam.

2 Adressaten der Trinkwassernovelle (HaufeIndex: 2734507)

Adressaten

Wer als Immobilieneigentümer sein Trinkwasser von einem Wasserwerk bezieht, ist nach dem Verständnis der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e TrinkwV, wenn aus seiner Hausinstallation im Rahmen einer gewerblichen oder

öffentlichen Tätigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird. In dieser Eigenschaft ist er Adressat der TrinkwV.

Gewerbliche und öffentliche Tätigkeit

Unter gewerblicher Tätigkeit versteht § 3 Abs. 1 Nr. 10 TrinkwV die unmittelbare oder mittelbare zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer selbstständigen, regelmäßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit. Als öffentliche Tätigkeit definiert § 3 Abs. 1 Nr. 11 TrinkwV die Trinkwasserbereitstellung für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis.

Praxis-Beispiel

Adressaten des Pflichtenkatalogs

Vom Pflichtenkatalog der novellierten TrinkwV sind damit zum einen die Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen betroffen, in denen Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird. Zum anderen sind Adressaten der Novelle die Eigentümer von Immobilien mit Einrichtungen oder Räumlichkeiten, in denen Trinkwasser einem breiten Publikum zur Verfügung steht. Das betrifft etwa Gaststätten, Saunabetriebe, Fitnessstudios und andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr.

Keine Adressaten des Pflichtenkatalogs

Wer als Hauseigentümer seine Immobilie selbst nutzt oder als Wohnungseigentümer in einer selbst genutzten Wohnungseigentumsanlage wohnt, ohne dass Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird, ist nicht Adressat der novellierten TrinkwV und muss sich deshalb mit ihr nicht befassen.

3 Trinkwasser (HaufeIndex: 2734508)

Definition

Die Trinkwasserverordnung definiert in § 3 Abs. 1 Nr. 1a TrinkwV Trinkwasser in einem umfassenden Verständnis als "Wasser für den menschlichen Gebrauch", wie es in der TrinkwV 2001 heißt, das in ursprünglichem Zustand oder nach Aufbereitung zum Trinken und Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken sowie zur Körperpflege und -reinigung, zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen, und zur Reinigung von Kleidungsstücken sowie Hand- und Spültüchern genutzt wird. Geregelt wird somit die Qualität des Wassers für alle häuslichen Nutzungszwecke. Daraus folgt, dass in jedem Haushalt die Möglichkeit bestehen muss, für alle diese Zwecke Wasser mit der Qualität von Trinkwasser im Sinne von § 4 Abs. 1 TrinkwV nutzen zu können.

Trinkwasserqualität

Die gesundheitlichen Mindestanforderungen für Trinkwasser sind in § 4 Abs. 1 TrinkwV festgelegt. Diese Vorschrift bestimmt, dass im Trinkwasser weder gesundheitsschädliche Krankheitserreger noch gesundheitsschädliche chemische Stoffe enthalten sein dürfen. Deren Gesundheitsschädlichkeit wird in den Anlagen 1 bis 3 der TrinkwV durch Grenzwerte und Indikatorparameter definiert, die nach § 8 Nr. 1 TrinkwV beim Austritt des Trinkwassers aus Wasserhahn oder Dusche nicht überschritten werden dürfen.

Grenzwert für Legionellen

Zusätzlich zu den bisherigen Grenzwerten etwa für Blei (0,025 Milligramm pro Liter) und Kupfer (2 Milligramm pro Liter) wurde mit der Novelle erstmals für die im Trinkwasser vorhandene Legionellenkonzentration ein Grenzwert von 100 KBE (kolonienbildende Einheiten) pro 100 Milliliter in Anlage 3, Teil II zu § 7 TrinkwV konkret definiert.

4 Verantwortlichkeit für die Trinkwasserqualität (HaufeIndex: 2734509)

Gesundheitliche Anforderungen

Der Immobilieneigentümer ist als Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne der novellierten TrinkwV für die gesundheitlich unbedenkliche Qualität des Trinkwassers in seiner Hausinstallation

verantwortlich, die durch bakterielle Kontamination (Stichwort Legionellen) und chemische Rückstände von Metallen (Stichwort Bleirohre) beeinträchtigt werden kann. Diese Verantwortung wird in § 4 Abs. 2 und 3 TrinkwV durch das Verbot zum Ausdruck gebracht, dass kontaminiertes Trinkwasser nicht an Verbraucher abgegeben werden darf.

Technische Anforderungen

Darüber hinaus ist der Immobilieneigentümer auch 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 (BGBl I S. 750) nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, erweitert, geändert und unterhalten wird. Derartige Arbeiten dürfen nach § 12 Abs. 2 Satz 2 AVBWasserV nur von Installationsbetrieben durchgeführt werden, die in einem Installateurverzeichnis des Wasserversorgungsunternehmens eingetragen sind.

Wichtig

Verantwortung des Anschlussnehmers ab Übergabepunkt

Ist eine Immobilie an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, kann man sich als Eigentümer darauf verlassen, dass am sogenannten Übergabepunkt einwandfreies Trinkwasser geliefert wird. Als Übergabepunkt wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 10 Abs. 1 AVBWasserV die hausseitige Hauptabsperrvorrichtung hinter dem Wasserzähler bezeichnet. Dieser Übergabepunkt ist von entscheidender Bedeutung, weil das Wasserversorgungsunternehmen nur bis zum Wasserzähler für die Qualität des Trinkwassers verantwortlich ist. Nach dem Wasserzähler trägt der Immobilieneigentümer als Anschlussnehmer die Verantwortung für die gesundheitliche Unbedenklichkeit des Trinkwassers in der Hausinstallation.

Hausinstallation

Die Hausinstallation wird in § 3 Abs. 1 Nr. 3 TrinkwV als Trinkwasserinstallation bezeichnet und umfasst die Gesamtheit der Rohrleitungen, Armaturen und Apparate etwa in Form des Trinkwassererwärmers, die sich zwischen dem sogenannten Übergabepunkt und dem Punkt der Entnahme des Trinkwassers aus Wasserhahn oder Dusche befindet. Für diese gesamte Anlage ist der Immobilieneigentümer als Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e TrinkwV verantwortlich.

5 Anzeigepflichten (HaufeIndex: 2734510)

Um die Anforderungen der TrinkwV überwachen zu können, muss dem Gesundheitsamt zunächst bekannt sein, dass eine Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e TrinkwV existiert und wer für ihren Betrieb verantwortlich ist.

5.1 Anzeigepflicht bei Trinkwasserbereitstellung für breites Publikum

(HaufeIndex: 2734511)

Hausinstallationen sind nicht generell dem Gesundheitsamt anzuzeigen, sondern nach § 13 Abs. 2 Nr. 5 TrinkwV nur dann, wenn die Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer "öffentlichen Tätigkeit" erfolgt. Unter öffentlicher Tätigkeit versteht § 3 Abs. 1 Nr. 11 TrinkwV die Trinkwasserabgabe an einen unbestimmten und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis, wie dies etwa auf Gaststätten, Fitnessstudios, Saunabetriebe, aber auch auf Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr zutrifft.

Achtung

Bußgeld droht

Die Anzeigepflicht sollte ernst genommen werden. Denn ein schuldhafter Verstoß gegen sie kann nach § 25 Nr. 3 TrinkwV mit einem Bußgeld geahndet werden.

5.2 Anzeigepflicht zur Vorsorge gegen Legionellenbelastungen (HaufeIndex:

2734512)

Ursache für gesundheitsschädliche Belastungen des Trinkwassers in Hausinstallationen sind neben chemischen Verunreinigungen durch Metallrückstände (Stichwort Bleirohre) vor allem mikrobiologische Kontaminationen durch Keimbildung von Legionellen.

Wichtig

Bekämpfung von Legionellen

Eines der Hauptanliegen der novellierten TrinkwV ist die Bekämpfung von Legionellen, die weltweit in Oberflächengewässern, im Erdboden und in geringen Mengen auch im Grundwasser vorkommen. Daher können sich auch in dem von den Wasserwerken gelieferten Trinkwasser in geringem Umfang Legionellen befinden. Diese Stäbchenbakterien können sich in Warmwasserbereitungsanlagen von Gebäuden bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad optimal vermehren. Steht Warmwasser längere Zeit in Rohrleitungen, besteht die Gefahr krankheitserregender Keimbildung. Dadurch kann die Legionärskrankheit ausgelöst werden, die bei den Gesundheitsämtern meldepflichtig ist.

Zur Vorbeugung einer Legionellenbelastung des Trinkwassers muss deshalb der Immobilieneigentümer als Inhaber einer Hausinstallation deren Bestand nach § 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV dem Gesundheitsamt unverzüglich anzeigen, wenn sich in dieser eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet.

Achtung

Inkrafttreten der Novelle entscheidend

Für die Bestandsanzeige ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Trinkwassernovelle am 1.11.2011 entscheidend. Ein schuldhafter Verstoß gegen die Pflicht zur Bestandsanzeige kann nach § 25 Nr. 3 TrinkwV als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

Nach § 13 Abs. 5 Satz 2 TrinkwV ist anzeigepflichtig auch, wenn eine Hausinstallation mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung erstmalig oder wieder in Betrieb genommen, stillgelegt oder baulich so verändert wird, dass dies Einfluss auf die Trinkwasserqualität haben kann. Auch eine schuldhaftige Verletzung dieser Anzeigepflicht kann nach § 25 Nr. 3 TrinkwV als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

Achtung

Nur Großanlagen betroffen

Großanlagen im Sinne von § 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV sind nach DVGW-Arbeitsblatt W 551 (<http://webcache.googleusercontent.com>) Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle (Wasserhahn oder Dusche). Großanlagen sind somit alle Anlagen in Mehrfamilienhäusern mit einer zentralen Anlage zur Trinkwassererwärmung, in denen Wohn- oder Geschäftsräume vermietet werden, sowie in Büro- oder Verwaltungsgebäuden, in Hotels, Gaststätten, Sporteinrichtungen und schließlich auch in Schulen, Kindergärten oder Krankenhäusern mit zentraler Trinkwassererwärmung dieser Größenordnung.

Mehrhausanlagen, Kleinanlagen

Die Anzeigepflicht gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese gelten nach DVGW-Arbeitsblatt W 551 als Kleinanlagen unabhängig vom Inhalt des Trinkwassererwärmers und der Rohrleitung. Die Anzeigepflicht gilt dementsprechend auch nicht für die einzelnen Gebäude einer sogenannten Mehrhausanlage nach WEG, die aus Reihen- oder Doppelhäusern und unter Umständen sogar aus Einfamilienhäusern besteht und bei der jedes Gebäude eine eigene Anlage zur Trinkwassererwärmung besitzt. Für eine Mehrhausanlage gilt die Anzeigepflicht nur dann, wenn eine zentrale Großanlage zur Trinkwassererwärmung vorhanden ist. Schließlich besteht keine Anzeigepflicht auch dann, wenn in einer Wohnungseigentumsanlage eine zentrale Großanlage zur Trinkwassererwärmung ausnahmsweise fehlen sollte und die Trinkwassererwärmung in den einzelnen Wohnungen dezentral mithilfe von Durchlauferhitzern erfolgt.

6 Untersuchungspflichten (HaufeIndex: 2734513)

Um die für das Trinkwasser geltenden Qualitätsanforderungen sicherzustellen, schreibt die TrinkwV auch Verpflichtungen zur Untersuchung der Trinkwassergüte durch den Inhaber einer Hausinstallation vor.

6.1 Pflicht zur jährlichen Legionellenuntersuchung (HaufeIndex: 2734514)

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Trinkwassernovelle, eine Legionellenkonzentration des Trinkwassers in Hausinstallationen zu verhüten, wurde auf Initiative des Bundesrats in § 14 Abs. 3 Satz 1 TrinkwV eine neue Pflicht zur turnusmäßigen Untersuchung der Legionellenkonzentration im Trinkwasser bei Großanlagen zur Trinkwassererwärmung geschaffen.

Achtung

Nur Großanlagen mit Duschen

Die Pflicht zur turnusmäßigen Legionellenuntersuchung gilt gemäß § 14 Abs. 3 Satz 2 TrinkwV nur für 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 solcher Hausinstallationen, die sich in größeren Wohnanlagen mit Vermietung befinden, sowie etwa Saunabetriebe oder Fitnessstudios, bei denen Duschen und ähnliche Einrichtungen zur Standardausstattung gehören.

Umfang und Häufigkeit der Untersuchungen

Der Umfang und die Häufigkeit der Untersuchungen bestimmen sich gemäß § 14 Abs. 3 Satz 3 TrinkwV nach Anlage 4, Teil II, Buchst. b der TrinkwV. Danach hat der Inhaber der Hausinstallation das Trinkwasser grundsätzlich einmal jährlich an geeigneten Probennahmestellen untersuchen zu lassen, nach § 15 Abs. 3 TrinkwV die Untersuchungsergebnisse 10 Jahre verfügbar zu halten und innerhalb von 2 Wochen eine Kopie des Untersuchungsergebnisses dem Gesundheitsamt zu übersenden.

Hinweis

Staatlich lizenzierte Prüflabors

Die Untersuchungen einschließlich der Probennahmen dürfen nach § 15 Abs. 4 TrinkwV nur von staatlich lizenzierten Prüflabors durchgeführt werden. Diese können einer Liste entnommen werden, die beim Gesundheitsamt abgerufen werden kann.

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

Achtung

Bußgeld droht

Wer entgegen § 14 Abs. 3 Satz 1 TrinkwV die vorgeschriebenen Legionellenuntersuchungen schuldhaft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der vorgeschriebenen Weise durchführen lässt, begeht nach § 25 Nr. 4 TrinkwV eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ebenso ist ein schuldhafter Verstoß gegen die Pflicht zur Information der Verbraucher nach § 25 Nr. 15 TrinkwV eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit.

6.2 Untersuchungspflicht aus konkretem Anlass (HaufeIndex: 2734515)

Wird dem Inhaber einer Hausinstallation bekannt, dass das Trinkwasser in seiner Anlage nicht den in den Anlagen 1-3 der TrinkwV festgelegten Grenzwerten und Anforderungen entspricht, muss er nach § 16 Abs. 3 TrinkwV umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache und zur Abhilfe einschließlich der Untersuchung der Trinkwassergüte durchführen und das Gesundheitsamt unverzüglich informieren. Auch derartige Untersuchungen einschließlich Probennahmen dürfen gemäß § 15 Abs. 4

TrinkwV nur von staatlich lizenzierten Prüflaboren durchgeführt werden.

Achtung
Bußgeld droht

Wer entgegen § 16 Abs. 3 TrinkwV das Gesundheitsamt schuldhaft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig unterrichtet, begeht nach § 25 Nr. 8a TrinkwV eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

7 Informationspflichten (HaufeIndex: 2734516)

Eine Verschärfung durch die Trinkwassernovelle haben auch die schon bisher bestehenden Informationspflichten des Inhabers einer Hausinstallation seinen Verbrauchern gegenüber erfahren.

7.1 Informationspflicht bei Trinkwasseraufbereitung (HaufeIndex: 2734517)

Werden dem Trinkwasser einer Hausinstallation zur Desinfektion Aufbereitungsstoffe zugesetzt, muss der Inhaber der Anlage nach § 16 Abs. 4 Satz 3 TrinkwV die betroffenen Verbraucher hierüber bei Beginn der Zugabe schriftlich informieren. Darüber hinaus sind alle verwendeten Aufbereitungsstoffe nach § 16 Abs. 4 Satz 4 TrinkwV regelmäßig einmal jährlich den betroffenen Verbrauchern bekannt zu geben. Dies kann nach § 16 Abs. 4 Satz 5 TrinkwV auch durch Aushang an geeigneter Stelle, etwa am "Schwarzen Brett" eines Mietshauses, geschehen. Außerdem muss der Inhaber der Hausinstallation gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 TrinkwV die Aufzeichnungen über die verwendeten Aufbereitungsstoffe 6 Monate lang für die Verbraucher zugänglich halten und sie ihnen auf Anfrage zur Verfügung stellen.

Achtung
Bußgeld droht

Wer schuldhaft gegen diese Pflichten verstößt, begeht nach § 25 Nr. 9 und 10 TrinkwV Ordnungswidrigkeiten, die mit einem Bußgeld geahndet werden können.

7.2 Informationspflicht bei Bleirohren in der Hausinstallation (HaufeIndex: 2734518)

Bleirohre werden etwa seit 1970 in Hausinstallationen wegen der neurotoxischen Wirkungen von Blei nicht mehr verwendet. Sie sind aber sehr langlebig und noch immer in alten Gebäuden vorzufinden. Aus diesem Grund werden die Inhaber von Hausinstallationen nach § 21 Abs. 1 Satz 3 TrinkwV erstmals dazu verpflichtet, die betroffenen Verbraucher zu informieren, wenn noch Bleileitungen in der Hausinstallation vorhanden sind.

Wichtig
Informationspflicht ab 1.12.2013

Die Informationspflicht gilt ab dem 1.12.2013. Bis dahin haben Vermieter noch die Möglichkeit, ihr hausinternes Trinkwasser-Leitungsnetz nachzurüsten, um der Informationspflicht zu entgehen. Bei der Gelegenheit 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.

Achtung
Bußgeld droht

Wer künftig entgegen § 21 Abs. 1 Satz 3 TrinkwV seine Verbraucher nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig informiert, begeht nach § 25 Nr. 16 TrinkwV eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

8 Handlungspflichten der Wohnungseigentümer (HaufeIndex: 2734519)

Die Hausinstallation zählt gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 5 Abs. 2 WEG zum gemeinschaftlichen Eigentum. Die Erfüllung des Pflichtenkatalogs der Trinkwassernovelle fällt damit in den Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband gemäß § 10 Abs. 6 WEG, weil es sich um eine sogenannte gemeinschaftsbezogene Pflicht mit der Besonderheit handelt, dass im konkreten Fall die in der Novelle vorgeschriebenen Betreiberpflichten vom Verwalter als gesetzlichem Vertreter wahrgenommen werden. Bei den Wohnungseigentümern verbleibt selbstverständlich die Beschlussfassung über notwendige Maßnahmen zur Erfüllung des Pflichtenkatalogs und zur Kostentragung.

9 Handlungspflichten des Verwalters (HaufeIndex: 2734520)

Ebenso wie die Wohnungseigentümer wird auch der Verwalter durch die Trinkwassernovelle verstärkt in die Pflicht genommen.

Die Sorge um den hygienisch einwandfreien Zustand des Trinkwassers in der Hausinstallation entsprechend den Anforderungen der TrinkwV gehört zu den Aufgaben der technischen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG dem Verwalter obliegen.

Als erster Schritt gehört es zum Pflichtenkreis des Verwalters als gesetzlichem Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Trinkwassernovelle vorhandenen Hausinstallationen mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung beim örtlich zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Immerhin handelt es sich um eine rechtliche Verpflichtung, der man sich nicht durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer entziehen kann.

§ 13 Abs. 5 Satz 1 TrinkwV schreibt vor, dass diese Bestandsanzeige unverzüglich nach dem Inkrafttreten der Novelle am 1.11.2011 zu erfolgen hat. Unverzüglich bedeutet nach der Definition in § 121 Abs. 1 BGB ein Handeln ohne schuldhaftes Zögern. Das heißt letztlich, dass die Bestandsanzeige nicht punktgenau am 1.11.2011 erstattet werden muss. Vielmehr dürfte eine normale Bearbeitungszeit von ein bis zwei Wochen zur Verfügung stehen. Allzu lange sollte man aber nicht zuwarten. Denn eine nicht rechtzeitige Bestandsanzeige kann bei Verschulden nach § 25 Nr. 3 TrinkwV als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

Als zweiter Schritt obliegt es dem Verwalter, die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Modalitäten der jährlichen Legionellenuntersuchungen vorzubereiten.

Eine Terminfestlegung für 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 Verfügung steht, um die erste Untersuchung dieser Art durchführen zu lassen.

Dem Verwalter steht somit ausreichend Zeit zur Verfügung, um für die ordentliche Eigentümerversammlung im Jahr 2012 die 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 Probennahmestellen durch einen Installationsfachbetrieb in Streckenabschnitten der Hausinstallation einzurichten, die sich nicht im Sondereigentum befinden.

Um vor allem von den Wohnungseigentümern nicht regresspflichtig gemacht zu werden, empfehlen sich folgende Maßnahmen, die in der anschließenden Checkliste aufgeführt sind:

Checkliste zum Vollzug der Trinkwassernovelle	
<input type="checkbox"/>	Hotline zum Wasserwerk (wegen des für Kupfer wichtigen pH-Werts von 7,8 im Wasserversorgungsgebiet mit Blick auf Kupferleitungen in der Hausinstallation) und zum Gesundheitsamt (wegen Vollzugs der TrinkwV) herstellen, soweit noch nicht geschehen.

<input type="checkbox"/>	Information der Wohnungseigentümer über die Trinkwassernovelle rechtzeitig vor ihrem Inkrafttreten am 1.11.2011 ggf. in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.
<input type="checkbox"/>	Feststellung, ob sich in der Wohnungseigentumsanlage eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet ggf. unter Hinzuziehung eines zugelassenen Installationsfachbetriebs. Wichtig wegen Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.
<input type="checkbox"/>	Entscheidung darüber, ob unabhängig vom Bestehen einer rechtsverbindlichen Pflicht zu Legionellenuntersuchungen in einer selbst genutzten Wohnungseigentumsanlage zur eigenen Sicherheit und auf freiwilliger Basis derartige Kontrolluntersuchungen durchgeführt werden sollen, wenn eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung vorhanden ist. Wichtig zur Begrenzung des Haftungsrisikos des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern.
<input type="checkbox"/>	Bestandsaufnahme hinsichtlich betroffener Verbraucher. Sind Eigentumswohnungen vermietet? Befinden sich in der Wohnungseigentumsanlage Gaststätten oder ähnliche Räumlichkeiten mit Publikumsverkehr? Wichtig wegen Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.
<input type="checkbox"/>	Bestandsaufnahme möglicher Belastungsfaktoren im Trinkwasser durch Probennahme an einer repräsentativen Entnahmestelle in der Wohnungseigentumsanlage (entweder in der Hausmeisterwohnung oder in der Wohnung eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats). Für Bleirückstände im Trinkwasser gilt die Faustregel, dass sie im Altbaubestand bis 1970 am ehesten anzutreffen sind.
<input type="checkbox"/>	Vorbereitung der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über notwendig werdende Maßnahmen und damit verbundene Kosten.

Autor/in

- Hans-Albert Wegner, München