



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Aktuelles Miet- und Immobilienrecht

Rechtsanwalt Eric Lindner
Geschäftsführer Haus & Grund Leipzig



Änderung der Trinkwasserverordnung

(nach Art. 3 der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011 [BGBl. I S. 748] tritt diese Verordnung **am 01.11.2011 in Kraft**)

a) Blei

- § 6 Abs. 2 TrinkwV i.V. mit Teil II Nr. 4 der Anlage 2 zu § 6 gilt **ab 01.12.2013 ein Grenzwert von 0,010 mg/l**

- soweit **Bleileitungen im Haus** vorhanden sind, ist dieser Wert nicht zu erreichen (vgl. Merkblatt des Landesamtes für Gesundheit und Soziales in Berlin, GE 2011, 510)

- derartige Bleileitung sind durch anderes zugelassenes Rohrmaterial zu ersetzen; erhält der Unternehmer oder Inhaber einer Wasserversorgungsanlage **nach dem 01.12.2013** Kenntnis davon, dass (doch noch) Bleileitungen im Haus sind, hat er die betroffenen Verbraucher unverzüglich schriftlich oder durch Aushang **zu informieren** (§ 21 Abs. 1 Satz 3, 4 TrinkwV)



Änderung der Trinkwasserverordnung

(nach Art. 3 der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011 [BGBl. I S. 748] tritt diese Verordnung **am 01.11.2011 in Kraft**)

b) Legionellen

- TrinkwV betrifft nicht nur die Wasserversorgungsunternehmen, sondern auch den **Eigentümer/Vermieter** (*Unternehmer oder sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage*)

- nach § 3 Nr. 2e) TrinkwV gehören nämlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne der Verordnung **auch** die Anlagen der **Hausinstallation**, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch an Verbraucher abgegeben wird; unter Hausinstallation ist nach Nr. 3 die „*Gesamtheit der Rohrleitungen, Armaturen und Apparate [zu verstehen], die sich zwischen dem Punkt des Übergangs von Trinkwasser aus einer Wasserversorgungsanlage an den Nutzer und dem Punkt der Entnahme von Trinkwasser befinden.*“



Änderung der Trinkwasserverordnung

(nach Art. 3 der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011 [BGBl. I S. 748] tritt diese Verordnung **am 01.11.2011 in Kraft**)

- nach § 14 Abs. 3 TrinkwV hat **jeder** Unternehmer oder sonstige Inhaber einer **zentralen Wasserversorgungsanlage**, in der sich eine Anlage zur Trinkwassererwärmung befindet, das Wasser **auf Legionellen** untersuchen zu lassen, wenn

- es sich um eine **Großanlage** handelt. Das sind Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 l Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle, also der Zapfstelle, DVGW-Arbeitsblatt W 551 (§ 14 Abs. 3 Satz 1)

- die Anlage **Duschen** oder andere Einrichtungen (z.B. Perlatoren) enthält, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt (§ 14 Abs. 3 Satz 2).

Praktisch **alle Mehrfamilienhäuser mit zentraler Warmwasserversorgung** betroffen



Änderung der Trinkwasserverordnung

(nach Art. 3 der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011 [BGBl. I S. 748] tritt diese Verordnung **am 01.11.2011 in Kraft**)

- **Häufigkeit** und **Umfang** der Untersuchung (§ 14 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit Anl. 4 Teil II b): grundsätzlich 1 Mal jährlich an mehreren repräsentativen Probennahmestellen; wurde in 3 aufeinander folgenden Jahren nichts beanstandet, kann das Gesundheitsamt auch längere Untersuchungsintervalle festlegen
 - über **Untersuchungsergebnis** wird nach § 15 Abs. 3 TrinkwV in eine **Niederschrift** gefertigt, **innerhalb von zwei Wochen in Kopie dem Gesundheitsamt** zu übersenden und sodann mindestens 10 Jahre lang zur Verfügung zu halten
 - **Anzeigepflicht** gegenüber Gesundheitsamt für **jede Großanlage** gemäß § 13 Abs. 5 TrinkwV, der **unverzüglich** nachzukommen ist
 - ferner die Errichtung, die Wiederinbetriebnahme, die bauliche und betriebstechnische Veränderung sowie der Übergang des Eigentums oder des Nutzungsrechts an der Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus mitzuteilen (§ 13 Abs. 1 TrinkwV)
-



Änderung der Trinkwasserverordnung

(nach Art. 3 der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011 [BGBl. I S. 748] tritt diese Verordnung **am 01.11.2011 in Kraft**)

- Kosten der **jährlich wiederkehrenden Untersuchung** sind **Betriebskosten**; sie sind **§ 2 Nr. 5 BetrKV** „Kosten der Warmwassererwärmung“ zuzuordnen (**nicht** § 2 Nr. 2 BetrKV „Kosten der Wasserversorgung“)
 - nach § 2 Nr. 5a) BetrKV gehören zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage unter anderem „*die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.*“ In § 2 Nr. 2 BetrKV können die Kosten nicht angesetzt werden, weil die **Prüfung** auf Legionellen **erst nach der Erwärmung** des Frischwassers angezeigt ist
 - sie sind daher als Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach **§ 8 Abs. 2 HeizKV** im Rahmen der Heizkostenabrechnung umzulegen
-



Änderung der Trinkwasserverordnung

(nach Art. 3 der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011 [BGBl. I S. 748] tritt diese Verordnung **am 01.11.2011 in Kraft**)

Hinweise für Verwalter (insbesondere WEG-Verwalter)

- bei Pflichtenverstoß des Verwalters gegen die Pflichten aus der TrinkwV drohen erhebliche **Schadensersatzpflichten** (TrinkwV als Schutzgesetz im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB)
 - er hat daher den Vermieter/Eigentümer über die neuen Regelungen **aufzuklären** oder **auf** einen **Beschluss hinzuwirken**, um seine eigene Haftung auszuschließen
 - zusätzlich sollte der Verwalter darauf achten, dass das zentral gelieferte Warmwasser ständig eine Temperatur von **mindestens 55°C** hat, sicherer ist eine Temperatur von jedenfalls **60°C**
 - die zur Energieeinsparung proklamierte Warmwassertemperatur von nicht mehr als 45°C (z.B. Energieagentur NRW) bietet Legionellen prächtige Vermehrungsbedingungen, deswegen ist jedenfalls auf die von der DVGW empfohlene kurzfristige **tägliche Erhitzung** des Wassers **auf 60°C** zu achten ist
-