

Neue gesetzliche Pflichten

# Bessere Trinkwasserqualität

## Rundum-Sorglos-Paket für Mitglieder von Haus & Grund Württemberg



Foto: Fotolia

*Bei großen Warmwasserbereitungsanlagen ist durch die novellierte Trinkwasserverordnung eine jährliche Überprüfung auf Legionellen verbindlich vorgeschrieben.*

**Am 1. November 2011 trat die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft. In ihr werden vermietende Gebäudeeigentümer erstmalig verpflichtet, ihre zentralen Warmwasserbereitungsanlagen den Gesundheitsämtern anzuzeigen und sie jährlich auf einen erhöhten Befall von Legionellen überprüfen zu lassen. Betroffen sind Großanlagen mit Trinkwassererwärmern mit mehr als 400 Liter Inhalt. Grob geschätzt sollen im Bundesgebiet mehr als 2 Millionen Gebäude betroffen sein.**

Legionellen können eine schwere, teilweise auch tödlich verlaufende Lungenentzündung hervorrufen. Die sogenannte Legionellose ist seit 2001 meldepflichtig. Im Jahr 2010 wurden 690 solcher Erkrankungen gemeldet. Experten gehen aber von einer hohen Dunkelziffer aus. Sie vermuten, dass deutschlandweit bis zu 21.000 Lungenentzündungen jährlich auf Legionellen zurückzuführen sind. Einschlägige Studien liegen aber bislang nicht vor. Gebäudeeigentümer müssen sich nun zunächst intensiv mit der neuen

Verordnung auseinandersetzen. Wer die neuen Pflichten nicht befolgt, dem droht ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro. Um herauszufinden, ob man als Eigentümer von der Verordnung betroffen ist, reicht es aber nicht aus, den Verordnungstext zu studieren. Dort kann man zwar nachlesen, dass nur sogenannte Großanlagen zur Trinkwassererwärmung mit angeschlossenen Duschen oder anderen Einrichtungen, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt, anzeige- und prüfpflichtig sind. Zudem gelten die Pflichten nur, wenn Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird. Als privater Vermieter ist man an dieser Stelle nun geneigt, das Thema ad acta zu legen. Denn im Allgemeinen gilt die Vermietung von Wohnraum durch private Eigentümer weder als öffentliche noch als gewerbliche Tätigkeit. Steuerrechtlich gilt die private Vermietung beispielsweise erst dann als gewerbliche Tätigkeit, wenn vom Vermieter Zusatzleistungen erbracht werden, die nicht schon üblicherweise mit der Wohnungsvermietung verbunden sind.

### Vermieter in der Pflicht

Beim Trinkwasser gelten seit der Novelle jedoch andere Regeln. Diese werden aber erst ersichtlich, wenn man die Begründung des Verordnungsentwurfes studiert. Dort – und nur dort – wird als Beispiel einer gewerblichen Tätigkeit die Vermietung explizit genannt. Vermieter müssen sich also nun informieren, was eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ sein soll. Hier hilft ein Blick in die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dort werden Großanlagen als Anlagen mit Trinkwassererwärmern mit mehr als 400 Liter Inhalt definiert. Wer sich mit der Materie auskennt, der weiß, dass man solche Anlagen eigentlich in allen Mehrfamilienhäusern mit fünf oder mehr Wohneinheiten und einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage findet. Grob geschätzt sind also mehr als zwei Millionen Gebäude betroffen.

Doch nicht nur die Eigentümer stehen vor neuen Aufgaben. Auch die Gesundheitsämter werden sich Gedanken machen müssen, wie sie die Flut von Prüfungsdaten bewältigen wollen. Der Ordnungsgeber hat sich diese Gedanken nicht gemacht: Er geht in der Verordnungsbegründung davon aus, dass mit der Novellierung der Trinkwasserverordnung „für die Vollzugsbehörden in der Summe mit Erleichterungen zu rechnen ist“.

### Rundum-Sorglos-Paket

Mit dem Institut Dr. Jäger aus Tübingen konnte der Verlag für württembergische Haus & Grund-Mitglieder eine Vorteilspartnerschaft abschließen. Das Institut nimmt betroffenen Mitgliedern zu günstigen Vorzugskonditionen die notwendigen Formalitäten, wie beispielsweise die Meldung beim Gesundheitsamt und die Probenentnahme zu einem Festpreis ab. Lediglich etwa notwendige Entnahmestellen sind vom Hausbesitzer durch seinen Sanitär einbauen zu lassen.

Mehr hierzu in der Beilage in der Heftmitte.