

Die wichtigsten Fragen und Antworten

Seit 2011 gilt die aktuelle Fassung der der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001), die erstmals eine Einführung eines sogenannten technischen Maßnahmenwertes für Legionellen beinhaltet. Damit einhergehen Verkehrssicherungspflichten und dementsprechend auch Haftungsgrundlagen für Vermieter und Eigentümer.

1. Wer ist betroffen?

Die Überprüfungspflicht auf Legionellen richtet sich an gewerbliche Personen und Unternehmen, die Wasser- bzw. Trinkwasserbereitstellung vornehmen. Hierzu zählen auch Vermieter aufgrund ihrer Gewinnerzielungsabsicht. Grundsätzlich sind also zunächst davon betroffen:

- Eigentümer-/Vermieter von Mehrfamilienhäusern
- Wohnungseigentümergeinschaften, wenn mindestens eine Wohnung vermietet ist. Sollte keine Wohnung vermietet sein, so liegt keine gewerbliche Tätigkeit und somit keine Prüfungspflicht vor. Achtung: Wenn auch nur eine Wohnung vermietet ist, dann ist eine Prüfung für das gesamte Gebäude vorzunehmen. Da das Trinkwassersystem ein in sich geschlossenes System für alle Wohnungen ist und daher nicht nur einzelne Wohnungen geprüft werden können. Dementsprechend, da eine Überprüfung auch allen Eigentümern zugute kommt, sind die Kosten auch von allen Eigentümern zu tragen, auch wenn diese ihre Wohnung nicht vermieten.

2. Welche technische Einrichtungen müssen vorhanden sein, damit eine Prüfung erforderlich ist?

Sofern eine Prüfungspflicht nach Nr. 1 besteht, ist zu prüfen, welche technischen Einrichtungen vorhanden sind. Eine Prüfungspflicht liegt vor:

- bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, von denen mindestens eine vermietet ist
- Liegenschaften mit Duschen oder anderen Einrichtungen, die zur Vernebelung von Wasser führen
- Liegenschaften mit einer zentralen Großanlage zur Erwärmung des Trinkwassers, diese Definition liegt vor, wenn:
 - Warmwasserinstallationen mit über 400 Liter Speicherkapazität
 - **oder**
 - einem Inhalt von mehr als 3-Liter in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und der letzte Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird dabei der Inhalt einer Zirkulationsleitung. Allgemein hin ist diese Anforderung jedoch bereits bei mindestens drei Wohnungen erfüllt.

3. Was sind Legionellen, sind diese gefährlich und wann ist der Grenzwert überschritten? Wie können diese vermieden werden?

Legionellen sind Bakterien, die für Menschen mit einem nicht intakten Immunsystem schwere Erkrankungen bergen, die auch zum Tode führen können. Der Kontakt mit legionellenhaltigem Wasser und auch das Trinken führt in der Regel nicht zu einer Infektion; insbesondere bei gesunden Menschen. Das Einatmen von bakterienhaltigen Wasser, z. B. in Duschen kann zur Infektion auch bei gesunden Menschen führen. Die Messung erfolgt durch die Anlegung von Kolonien, die in KBE pro ml gemessen werden. Ab einem Wert von 100 KBE in 100 ml gilt eine Anlage als befallen und es sind zusätzliche Maßnahmen zu unternehmen.

Optimalen Lebensbedingungen für Legionellen sind:

- Süß- und Salzwasser
- lange Verweilzeit
- Temperaturbereich 25–50 °C

Auswirkungen der verschiedenen Temperaturbereiche auf die Vermehrung der Legionellen. Ab einer Wassertemperatur von 55 °C vermehren sich Legionellen kaum noch und ab 60 °C werden diese abgetötet.

Der Befall kann ganz einfach vermieden werden:

- Überprüfen Sie regelmäßig die Einstellung des Trinkwassererwärmers. Diese sollte bei Wasseraustritt mindestens 60 – 63 Grad betragen und die Rücklauftemperatur mindestens 55 Grad. Moderne Erwärmungsgeräte verfügen meist über einen speziellen Legionellenschutz in dem regelmäßig eine Erhitzung der Anlage erfolgt.
- Die Leitungen sollten gut isoliert sein. Das gilt auch für Kaltwasserleitungen, die nahe an Warmwasserleitungen entlang laufen und so ungewollt erwärmt werden.
- Deinstallieren Sie sogenannte „Totleitungen“. Dies sind Leitungen, die nicht mehr in Betrieb sind und in denen sich das Wasser wie in einer „Sackgasse“ sammelt und dort stagniert.
- Warmwasserspeicher sollten gelegentlich entkalkt, gereinigt und gründlich gereinigt werden.
- Spülen Sie regelmäßig nicht benutzte Wasserleitungen (z. B. in Gästetoiletten)
- Wechseln Sie alte Wasserhähne und Duschköpfe aus

Welche Maßnahmen sind durchzuführen und wie häufig ist zu prüfen?

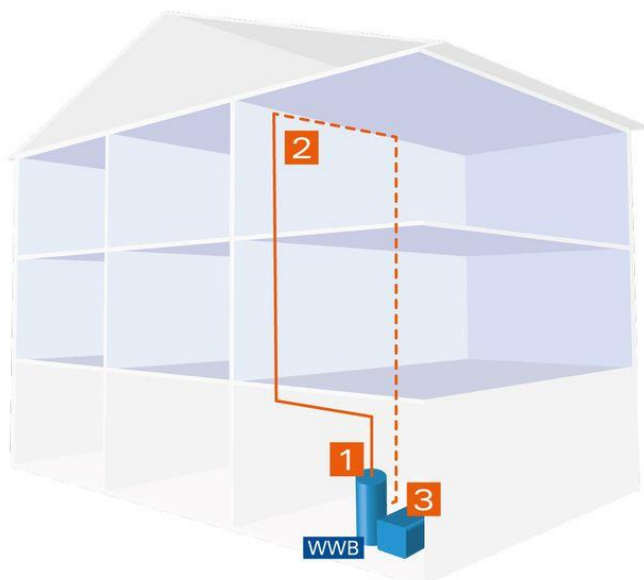
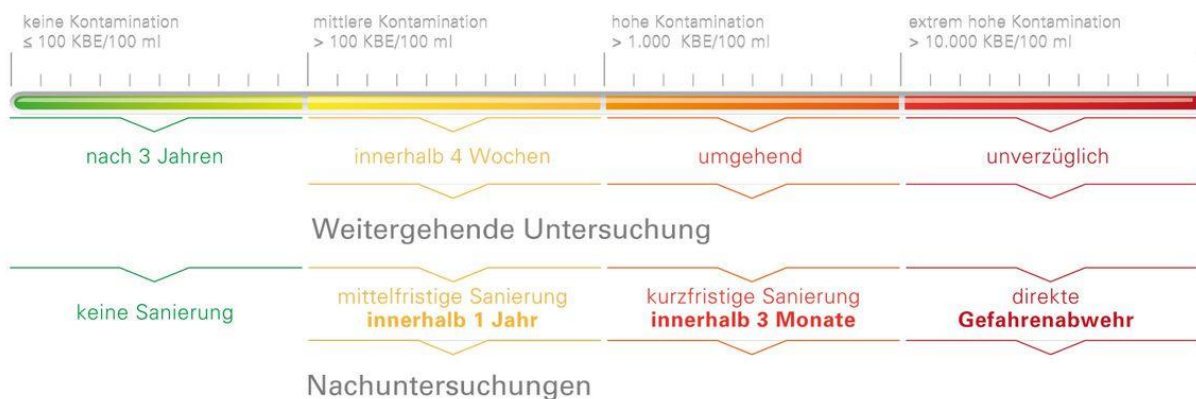
- Eine Trinkwasserentnahme und die Prüfung auf Legionellen hat alle drei Jahre an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen (Vor- und Rücklauf der Trinkwasser-Erwärmungsanlage und an den entferntesten Stellen der Steigleitungen) zu erfolgen. (**Untersuchungspflicht**). Die erste Überprüfung war bis zum 31.12.2013 vorzunehmen. Dementsprechend ist die nächste Prüfung bis zum **31.12.2016** fällig. Sofern ein Fall der Grenzüberschreitung vorgelegen hat, ist ein jährlicher bzw. kürzerer Intervall in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt anzusetzen.
- Im Fall einer Grenzwertüberschreitung (technischer Maßnahmenwert > 100 Koloniebildende Einheiten (KBE)/100ml) müssen exakt vorgeschriebene Maßnahmen durchgeführt werden (**Melde- und Handlungspflicht**).
- Ein Befund (>100 Koloniebildende Einheiten (KBE)/100ml) muss dem zuständigen Gesundheitsamt unverzüglich gemeldet werden und die Einleitung der erforderlichen Maßnahmen hat umgehend zu erfolgen.
- Nach ca. 4 Wochen ist in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt eine erneute Prüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.
- Hinsichtlich der Handlung sind dann z. B. die thermische oder chemische Desinfektion des gesamten Wassersystems. Ein Fachunternehmen berät Sie dazu. Diese Maßnahmen können recht teuer und aufwendig werden, so dass oberstes Ziel ein intaktes Leitungssystem zur Vermeidung sein sollte.
- Bewohnern von Mehrfamilienhäusern müssen aktuelle Informationen über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers zur Verfügung gestellt werden. Im Befundfall sind betroffene Bewohner umgehend zu informieren (**Informationspflicht**)
- Untersuchungsbefunde müssen rechtssicher dokumentiert und über einen Zeitraum von 10 Jahren archiviert werden (**Dokumentations- und Archivierungspflicht**)
- 2. Durchführung einer Gefährdungsanalyse. Ein entsprechend ausgewiesener Sachverständiger begutachtet dazu im Rahmen einer Ortsbesichtigung die jeweilige Trinkwasseranlage und dokumentiert die Ergebnisse.
- 3. Maßnahmen, die nach den anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gesundheit der Bewohner erforderlich sind, müssen durchgeführt werden.

Die Trinkwasserverordnung unterscheidet vier Kontaminationsstufen, aus denen sich unterschiedliche Maßnahmen ableiten: (KBE steht für Koloniebildende Einheit)

- Keine/geringe Legionellenkontamination (KBE/100 ml \leq 100)
- Mittlere Legionellenkontamination (KBE/100 ml $>$ 100)
- Hohe Legionellenkontamination (KBE/100 ml $>$ 1.000)
- Extrem hohe Legionellenkontamination (KBE/100 ml $>$ 10.000)

Bereits bei einem Befall von mittlerer Kontamination (KBE/100 ml $>$ 100) müssen Sie handeln. Wenden Sie sich hierzu an eine spezielle Fachfirma bzw. an Ihre „Haus- und Hof“ Sanitärfirma und erkundigen sich, ob diese etwaige Maßnahmen professionell begleiten können oder entsprechende Fachunternehmen empfehlen können.

Orientierende Untersuchung



- 1 Ausgang aus dem WWB (Probenahmeventil)
 - 2 Weitest entfernte Entnahmestelle je Steigleitung (bspw. am Wasserhahn)
 - 3 Eingang in den WWB aus der Zirkulation (Probenahmeventil)
- WWB Warmwasserbereiter (WWB)
— Warmwasserleitung
- - - Zirkulationsleitung

Compass Immobilien GmbH
Gesmolder Straße 14
49084 Osnabrück
www.compass-immobilien.com
info@compass-immobilien.com

