

Trinkwasserverordnung 2011

Handlungsempfehlungen für den Verwalter



Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Trinkwasser ist ein unverzichtbares,
aber auch empfindliches Lebensmittel.**

**Durch verunreinigtes Wasser können
nicht nur Krankheiten übertragen
werden, gesundheitlich bedenklich
können auch im Trinkwasser
gelöste Stoffe sein.**



Legionellenbedrohung

Wie infizieren sich Menschen
mit Legionellen?

Die Übertragung von Legionellen
erfolgt durch das Einatmen eines
legionellenbelasteten
Wasser-Luft-Aerosols



Rechtliche Grundlagen

**Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von
Infektionskrankheiten beim Menschen**

Verordnungsermächtigung

§ 38 Infektionsschutzgesetz (InfSG)

**Verordnung über die Qualität von
Wasser für den menschlichen Gebrauch**

Trinkwasserverordnung (TrinkwV)



Trinkwasserverordnung v. 21.5.2001
Umsetzung der EU-Richtlinie 98/83/EG v. 3.11.1998
Inkrafttreten: 01.01.2003

Novelliert durch die Verordnung zur
Änderung der TrinkwV vom 3.5.2011,
BGBl. I 2011, 748 ff.

Inkrafttreten: 01.11.2011

TrinkwV 2011

„Trinkwasser muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit nicht zu besorgen ist.

Es muss rein und genusstauglich sein“

§ 4 Abs. 1 TrinkwV

„Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage darf Wasser, welches den Anforderungen der TrinkwV nicht entspricht, nicht abgeben und anderen nicht zur Verfügung stellen.“

§ 4 Abs. 2 TrinkwV

TrinkwV 2011

Die Gesundheitsschädlichkeit biologischer oder chemischer Verunreinigungen wird über Grenzwerte (§§ 5, 6 i.V.m. Anlagen 1 u. 2 TrinkwV) definiert, die bei Austritt des Trinkwassers an der Zapfstelle (also z.B. Wasserhahn oder Dusche - § 8 TrinkwV) nicht überschritten werden dürfen.

Außerdem enthält § 7 i.V.m. Anlage 3 TrinkwV zusätzliche Indikatorparameter für weitere Stoffe, die ebenfalls eingehalten werden müssen.

TrinkwV 2011

Mit der Überwachung und Einleitung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind auf der Grundlage entsprechender landesgesetzlicher Ausführungsbestimmungen die jeweiligen Gesundheitsämter betraut (§§ 9, 18 – 21 TrinkwV).

TrinkwV 2011

Persönlicher Anwendungsbereich:

„Jeder Unternehmer oder sonstige
Inhaber einer Wasserversorgungsanlage“

§ 4 Abs. 2 TrinkwV

Sachlicher Anwendungsbereich:

Anlagen der Trinkwasserinstallation, aus denen
Trinkwasser aus einer Anlage nach Buchst. a)
oder b) an Verbraucher abgegeben wird.
Trinkwasserinstallation ist dabei die Gesamtheit
aller Rohrleitungen, Armaturen und Apparate, die
sich zwischen dem Übergabepunkt und
dem Punkt der Entnahme befinden.“

§ 3 Abs. 1 Ziff. 2 Buchst. e), Ziff. 3 TrinkwV

TrinkwV 2011

Allgemeine Anzeigepflicht

Gem. § 16 Abs. 1 TrinkwV ist jeder Inhaber einer Trinkwasser-Installation verpflichtet, dem Gesundheitsamt unverzüglich anzuzeigen, wenn die festgelegten Grenzwerte oder Anforderungen der TrinkwV nicht eingehalten werden. Unabhängig von einer etwaigen ausdrücklichen Pflicht zur regelmäßigen Untersuchung der Wassergüte sind grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers oder sonstige außergewöhnliche Vorkommnisse unverzüglich anzuzeigen.

TrinkwV 2011

Besondere Anzeigepflichten

Wird u.a. eine Wasserversorgungsanlage erstmalig bzw. wieder in Betrieb genommen, stillgelegt oder baulich so verändert, dass dies Einfluss auf die Wasserqualität haben kann, so ist die Maßnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen, sofern Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 TrinkwV). Entsprechendes gilt für den Eigentums- oder Nutzungsübergang auf eine andere Person (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 TrinkwV).

TrinkwV 2011

Öffentliche bzw. gewerbliche Abgabe

Hierzu muss sich aus der Zweckbestimmung der Anlage ergeben, dass Trinkwasser i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 11 TrinkwV an einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis

(also für die Allgemeinheit) abgegeben werden soll.

Unklar bleibt die Abgrenzung zu „gewerblicher Tätigkeit“ i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 10 TrinkwV, da nach der Begründung auch Trinkwasserabgaben denkbar sein sollen, die sowohl als öffentlich, als auch als gewerblich anzusehen sind.

Dabei soll von einer gewerblichen Tätigkeit bereits dann ausgegangen werden können, wenn Trinkwasser (auch nur als Nebeneffekt) im Rahmen einer jeglichen entgeltlichen Tätigkeit zur Verfügung gestellt wird, was insbesondere bei gewerblich oder auch nur gemischt genutzten Objekten einschlägig sein kann (Restaurants, Fitnessstudios, Saunen, Schwimmbäder oder Klimaanlageanlagen mit Luftwäschern).

TrinkwV 2011

Besondere Anzeigepflichten bei Großanlagen der zentralen Warmwasserversorgung

Gem. § 13 Abs. 5 TrinkwV müssen daher die Betreiber oder Inhaber einer Trinkwasser-Installation i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e) TrinkwV, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung nach der Definition der allgemein anerkannten Regeln der Technik befindet und aus der Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, den Bestand dem Gesundheitsamt unverzüglich anzeigen.

TrinkwV 2011

Besondere Anzeigepflichten bei Großanlagen der zentralen Warmwasserversorgung

Großanlagen im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind dabei Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Litern Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle.

(vgl.: DVGW-Arbeitsblatt W 551)

TrinkwV 2011

Informationspflichten

Der Inhaber einer Trinkwasser-Installation, der dem Trinkwasser Aufbereitungsstoffe zusetzt, hat die betroffenen Verbraucher hierüber bei Beginn der Zugabe unmittelbar zu informieren (§ 16 Abs. 4 S. 3 TrinkwV); darüber hinaus sind alle verwendeten Aufbereitungsstoffe regelmäßig einmal jährlich den betroffenen Verbrauchern bekannt zu geben (§ 16 Abs. 4 S. 4 TrinkwV). Dies kann gem. § 16 Abs. 4 S. 6 TrinkwV auch durch Aushang an geeigneter Stelle geschehen.

Gem. § 21 TrinkwV ist der Inhaber der Trinkwasser-Installation bei gewerblicher oder öffentlicher Abgabe zusätzlich verpflichtet, dem Endverbraucher geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität der zur Verfügung gestellten Trinkwassers auf der Basis der Untersuchungsergebnisse nach §§ 14, 19, 20 TrinkwV zur Kenntnis zu geben.

Zudem sind ab dem 1.12.2013 die Verbraucher darüber zu informieren, ob noch Bleileitungen vorhanden sind (§ 21 Abs. 3 TrinkwV).

TrinkwV 2011

Dokumentationspflichten

Gem. § 16 Abs. 4 S. 1 u. 2 TrinkwV ist der Inhaber der Trinkwasser Installation bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit verpflichtet, Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration mindestens wöchentlich aufzuzeichnen und diese Aufzeichnungsergebnisse mindestens sechs Monate lang für Verbraucher während der üblichen Geschäftszeiten zugänglich zu halten sowie auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich trifft auch Inhaber einer Trinkwasser-Installation i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e) TrinkwV die Pflicht, dem Gesundheitsamt auf Verlangen u.a. die technischen Pläne der Wasserversorgungsanlage nebst der Pläne etwaiger technischer Änderungen vorzulegen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV).

TrinkwV 2011

Allgemeine Untersuchungspflicht

Wird dem Inhaber bekannt, dass das Trinkwasser in seiner Anlage Nicht den Qualitätsanforderungen der TrinkwV entspricht, hat er gem. § 16 Abs. 3 TrinkwV umgehend alle erforderlichen Maßnahmen Zur Aufklärung der Ursache und zur Abhilfe, insbesondere die in den §§ 14, 15 TrinkwV beschriebenen Untersuchungen, für die nur Anerkannte Prüfunternehmen und -labore zugelassen sind, durchzuführen. Dabei ist das zuständige Gesundheitsamt zu unterrichten, welches gem. §§ 9, 20 TrinkwV entsprechende Anordnungen treffen kann.

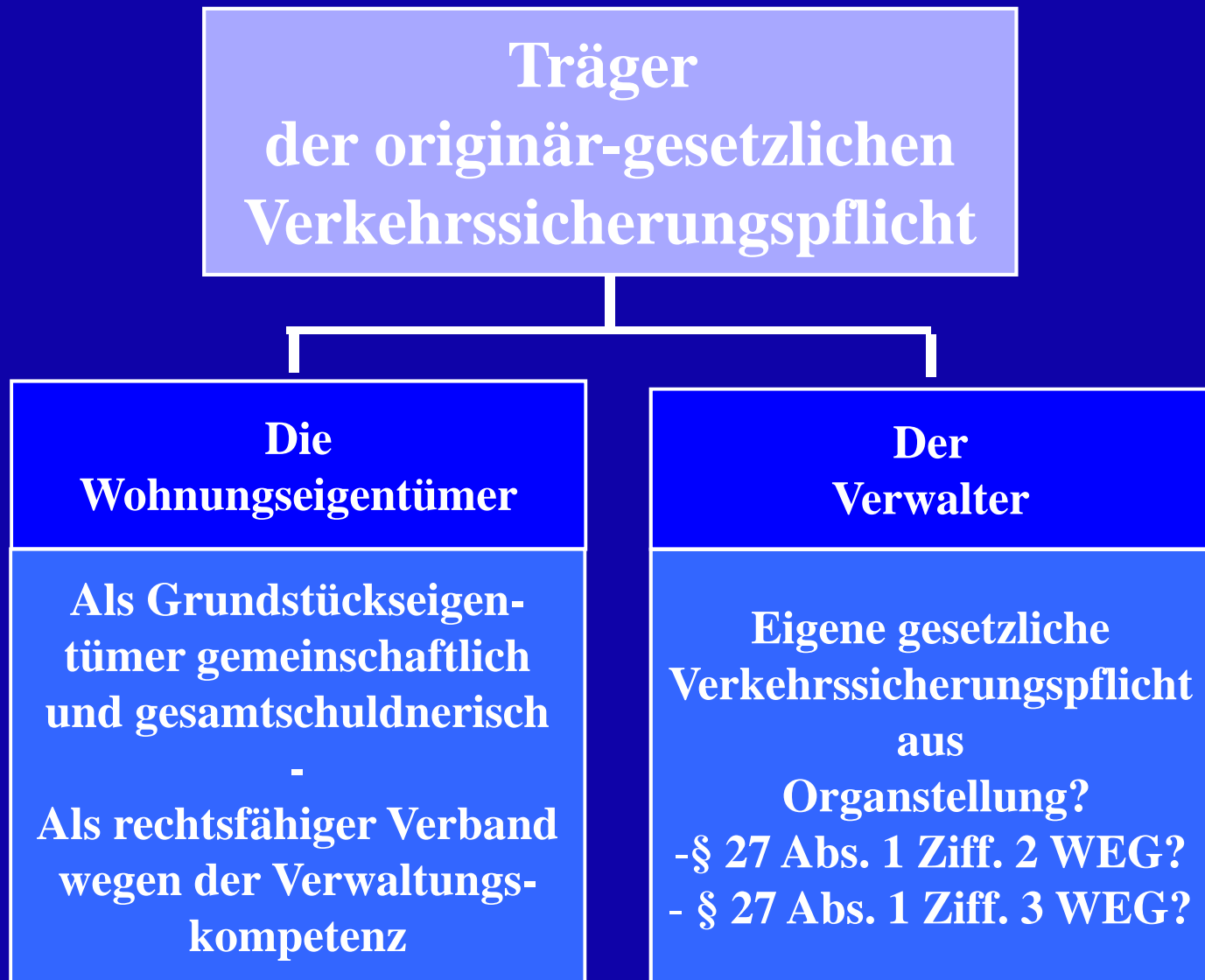
Abgesehen von einer gegebenenfalls vorhandenen ausdrücklichen Verpflichtung zur Durchführung turnusmäßiger oder besonderer Untersuchungen gem. §§ 14, 15, 16 Abs. 3 TrinkwV bestimmt § 18 TrinkwV, dass die Überwachung ansonsten vom Gesundheitsamt durchgeführt wird.

TrinkwV 2011

Besondere Untersuchungspflicht

Gem. § 14 Abs. 3 TrinkwV hat der Betreiber oder Inhaber einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung i.S.d. § 13 Abs. 5 TrinkwV die Anlage, sofern diese mit Duschen oder anderen Anlagen, in denen es zu einer Vernebelung von Trinkwasser kommt, ausgestattet ist, grundsätzlich jährlich an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen auf Legionellen zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen, die Untersuchungsergebnisse aufzuzeichnen, 10 Jahre verfügbar zu halten und innerhalb von zwei Wochen dem Gesundheitsamt zu übersenden. Hierbei sind die in Anlage 3 Teil II sowie Anlage 4 Teil II Buchst. b) vorgeschriebenen Untersuchungsverfahren einzuhalten. Dabei ist der Grenzwert für die im Trinkwasser vorhandene Legionellenkonzentration erstmals konkret definiert worden: 100 KBE [kolonienbildende Einheiten] pro 100 ml Trinkwasser (Anlage 3 Teil II zu § 7 TrinkwV).

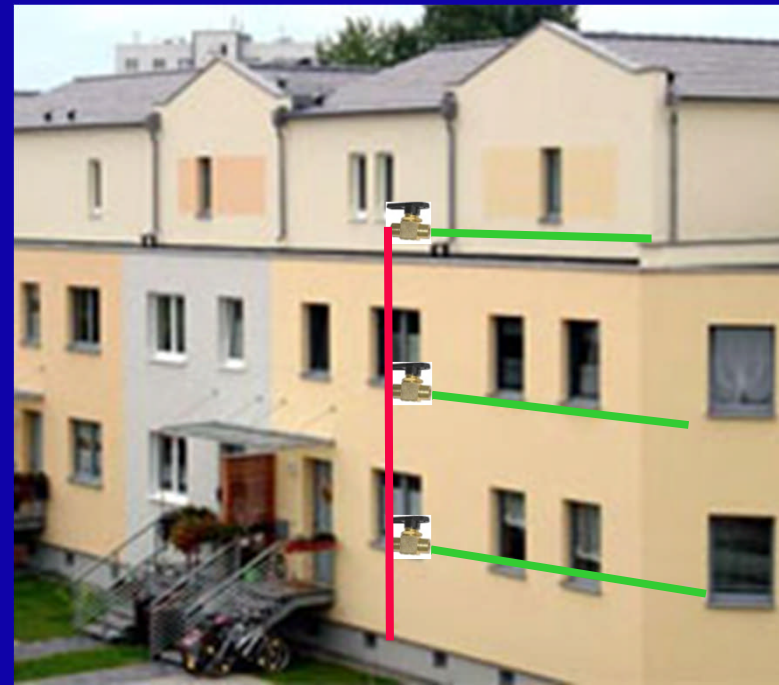
Relevanz für den Verwalter



BGH, Urt. v. 8.7.2011 – V ZR 176/10

Sondereigentum?

Gemeinschaftseigentum!



TrinkwV 2011

- ▶ **Primäre Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - § 21 I, III, V Nr. 2 WEG**
- ▶ **Ohne Ausübung der Entscheidungskompetenz keine Handlungskompetenz des Verbands - § 10 VI 3 WEG**
- ▶ **Untersuchungs-, Hinweis- und Organisationspflicht des Verwalters - § 27 I Nr. 2 WEG**
- ▶ **Vertretungsmacht des Verwalters - § 27 III 1 Nr. 3 WEG**
- ▶ **Vertretungsmacht des Verwalters - § 27 III 1 Nr. 4 WEG**

Handlungsempfehlungen

Agieren – nicht reagieren

Information der Eigentümer / Eigentümergemeinschaft

TOP 1 – Information des Verwalters zur TrinkwV 2011

Die Verwaltung hat auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung 2011 (Inkrafttreten ab dem 1.11.2011) hingewiesen, insbesondere auf die allgemeinen sowie auf die für das Objekt geltenden besonderen Informations-, Dokumentations-, Anzeige- und Untersuchungspflichten (nämlich ...).

Die Eigentümer werden dringend gebeten, bei Veränderungen der Wasserqualität (beispielsweise Geruch, Farbe, Geschmack etc.), die Verwaltung unverzüglich hierüber in geeigneter Form zu informieren, so dass Maßnahmen zur Kontrolle der Wasserqualität eingeleitet werden können.

Die Verwaltung wird angewiesen, per Aushang die Bewohner des Objekts über die Meldepflicht bei Veränderungen der Wasserqualität zu informieren.

Handlungsempfehlungen

Agieren – nicht reagieren

Information der Eigentümer / Eigentümergemeinschaft

Aushang / Schreiben an Eigentümer / Mieter:

Sehr geehrte Eigentümer und Mieter,
seit dem 1.11.2011 gelten die Bestimmungen und Verordnungen der neuen Trinkwasserverordnung. Für die Qualität des Trinkwassers ist, soweit die Kalt- und Warmwasserinstallationen des Hauses selbst betroffen sind, die Eigentümergemeinschaft selbst verantwortlich. Um die Trinkwasserqualität sicherstellen zu können, bittet die Gemeinschaft der Eigentümer um Ihre aktive Mithilfe.

Sollten Sie nachteilige Veränderungen der Wasserqualität bemerken, beispielsweise durch Veränderungen des Geruchs, der Farbe oder des Geschmacks, bitten wir unverzüglich die Verwaltung zu informieren.

Handlungsempfehlungen

Agieren – nicht reagieren

Hinwirken auf sachgerechte Beschlussfassung

TOP 2 – Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen zur Untersuchung der Trinkwasserqualität

Der Verwalter hat auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung 2011 hingewiesen und dargelegt, dass seiner Auffassung nach eine besondere Anzeige-, Dokumentations-, und Untersuchungspflicht wegen einer betriebenen sog. Großanlage zur zentralen Trinkwassererwärmung besteht und empfiehlt die Verwaltung durch Beschluss zu beauftragen und zu ermächtigen, auf der Grundlage der vorliegenden Vergleichsangebote auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft ein zertifiziertes Prüfunternehmen mit der Durchführung der erforderlichen Untersuchungen gem. § 14 Abs. 3 TrinkwV zu beauftragen.

Handlungsempfehlungen

Agieren – nicht reagieren

Hinwirken auf sachgerechte Beschlussfassung

TOP 3 – Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen zur Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Untersuchung der Trinkwasserqualität

Aufgrund der bestehenden Anzeige-, Dokumentations-, und Untersuchungspflicht wegen einer betriebenen sog. Großanlage zur zentralen Trinkwassererwärmung wird die Verwaltung beauftragt und ermächtigt, auf der Grundlage der vorliegenden Vergleichsangebote namens sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft ein Fachunternehmen mit der Schaffung der technischen Voraussetzungen für die erforderlichen Untersuchungen gem. § 14 Abs. 3 TrinkwV zu beauftragen.

TrinkwV 2011

- ▶ **Mietrechtliche Umlagefähigkeit der Untersuchungskosten - § 2 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 5, 6 BetriebskostenV**
- ▶ **Keine Umlagefähigkeit von Untersuchungskosten aufgrund festgestellter Verunreinigungen**
- ▶ **Keine Umlagefähigkeit der Kosten der Schaffung der technischen Voraussetzungen**

Alles wird gut!

