

1 Anwendungsbereich

Die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung, TrinkwV 2001) vom 21.5.2001 ist am 1.11.2003 in Kraft getreten. Nach siebenjähriger Geltungszeit war eine Änderung der TrinkwV aus vielen Gründen erforderlich: zur begrifflichen Klarstellung, zur Berücksichtigung neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse und zur Umsetzung von EU-Richtlinien.

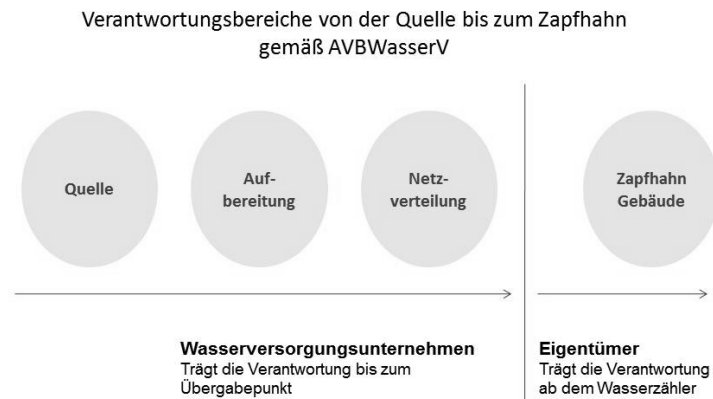
Die Trinkwassernovelle gibt erstmals Grenzwerte für den Parameter Legionellen vor. Der neue Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) in 100 Milliliter (ml) Wasser bewirkt, dass bei Grenzwertüberschreitung ein Maßnahmenkatalog zu ergreifen ist beziehungsweise angeordnet werden kann, um Gesundheitsgefährdungen vorzubeugen.

Die Trinkwassernovelle legt aber auch erstmals Anforderungen an die Messung und Überwachung der Trinkwasserqualität im Hinblick auf Radioaktivität fest. So gibt es erstmalig einen Grenzwert für Uran in Höhe von zehn Milligramm pro Liter (mg/l) Trinkwasser.

Die Trinkwassernovelle 2011 stützt sich auf die Ermächtigungsgrundlage des § 38 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz (IfSG).

1.1 Welche Gebäude sind von der Änderung der Trinkwasserverordnung betroffen?

Die Qualität des Trinkwassers hängt maßgeblich von der internen Hausinstallationsanlage ab. Während nach der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) das Wasserversorgungsunternehmen lediglich bis zum Übergabepunkt (Wasserzähler) verantwortlich ist, trifft den Gebäudeeigentümer nach dem Wasserzähler die Verantwortung für die Qualität des Trinkwassers bis zur letzten Zapfstelle. Die Verantwortungsbereiche von der Quelle bis zum Zapfhahn stellen sich so dar, wie es die folgende Grafik zeigt:



1.1.1 Wer ist Adressat der Trinkwasserverordnung?

Von der Trinkwassernovelle werden Immobilien und damit auch Wohnungseigentumsanlagen erfasst, die an eine zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen sind und in denen sich eine sogenannte **Großanlage zur Trinkwassererwärmung** befindet, aus der im Rahmen einer **gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit** Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

Die geänderte Trinkwasserverordnung richtet sich nicht mehr nur an Unternehmen und Einrichtungen, die Trinkwasser für die Allgemeinheit bereitstellen (wie Krankenhäuser, Schulen, Schwimmbäder usw.), sondern sie gilt für alle Inhaber sogenannter Trinkwasserinstallationen in vermieteten Wohngebäuden (§ 3 Abs. 1 Nr. 2e TrinkwV).

1.1.2 Was ist eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung?

Bei der Definition einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung musste bei Inkrafttreten der Trinkwassernovelle zunächst auf das DVGW-Arbeitsblatt W 551(2004-4) zurückgegriffen werden. Diese technische Regel ist jedoch juristisch nicht ganz eindeutig formuliert, sodass es anfänglich zu Schwierigkeiten bei der Auslegung kam. Durch die Zweite Verordnung zur Änderung der TrinkwV wurde in

§ 3 Nr. 12 TrinkwV der Begriff „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ eindeutig definiert. Demnach ist eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung eine Anlage mit

- entweder Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer jeweils mit einem Inhalt von **mehr als 400 Litern** (das Volumen des Warmwasserspeichers ist dessen Typenschild zu entnehmen oder kann geometrisch errechnet werden) oder
- Warmwasserleitungen mit **mehr als drei Litern** Inhalt zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle (Wasserhahn oder Dusche). Zur Erleichterung der Betrachtung der 3-Liter-Regel wird in der Regel nur die am weitesten vom Trinkwassererwärmer entfernte Entnahmestelle zur Berechnung herangezogen. Beträgt das Volumen zwischen diesen beiden Punkten bis zu drei Liter, so ist davon auszugehen, dass auch die Wasservolumina der anderen Fließwege der näher am Trinkwassererwärmer liegenden Entnahmestellen (bei gleichem Rohrdurchmesser) kleiner als drei Liter sind.
- Eine **Zirkulationsleitung** wird dabei nicht berücksichtigt. Diese dient ausschließlich der Rückführung von erwärmtem Trinkwasser zum Trinkwassererwärmer (siehe auch DIN EN 806-1), aus ihr wird kein Trinkwasser entnommen. Zur Volumenermittlung wird für jede Entnahmestelle für erwärmtes Trinkwasser das Volumen des Fließweges zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle separat betrachtet. Für den Inhalt der Warmwasserleitungen kann folgende **Faustformel** zugrunde gelegt werden: Bei 28 Millimeter (mm) Durchmesser werden die drei Liter nach sechs Meter Rohr erreicht, bei einem Rohrdurchmesser von 18 mm sind die drei Liter bei einer Länge von 15 Metern erreicht (Wulfstig/Glaus, „Falsches Sparen führt zu Legionellen“ in: Der Immobilienverwalter, 5/2011, S. 87, siehe auch nachfolgende Tabelle).

1.1.3 Ausnahmen

Nicht unter den Begriff „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ fallen folgende Ausnahmen:

Ein- und Zweifamilienhäuser: Nach § 3 Nr. 12 TrinkwV (neu durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung eingeführt) zählen Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, unabhängig vom Inhalt des Trinkwassererwärmers und dem Inhalt der Rohrleitung, ausdrücklich nicht zu den Großanlagen. Befindet sich in einer Immobilie eine gewerbliche Einheit sowie zwei Wohnungen, werden diese Immobilien behandelt wie Zweifamilienhäuser, das heißt, es gilt die Ausnahmeregelung, dass keine Großanlage zur Trinkwassererwärmung vorliegt. Wird in einem Zweifamilienhaus eine Wohnung regelmäßig als Ferienwohnung vermietet, fällt auch ein solches Zweifamilienhaus unter die Ausnahmeregelung für Zweifamilienhäuser.

Dezentrale Anlagen zur Trinkwassererwärmung: Der Verordnungsbegründung ist explizit zu entnehmen, dass dezentrale Anlagen zur Trinkwassererwärmung, die mittels eines Durchlauferhitzers, zum Beispiel in der Küche oder im Bad, betrieben werden, wegen der 3-Liter-Regel nicht als Großanlagen gelten,

Grundsätzlich sind Anlagen mit Trinkwassererwärmern mit einem Inhalt kleiner oder gleich 400 Liter und dem Inhalt kleiner oder gleich drei Liter in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle keine Großanlagen.

Die **3-Liter-Regel** ist – außer bei Ein- und Zweifamilienhäusern – dafür ausschlaggebend, ob nun eine Großanlage im Sinne der Trinkwasserverordnung vorliegt oder nicht.

Leitungslängen mit drei Liter Inhalt	
Kupferrohr x Ø	Leitungslänge in m
10 x 1,0	60
12 x 1,0	38
15 x 1,0	22,5
18 x 1,0	14,9
22 x 1,0	9,5
28 x 1,0	5,7
28 x 1,5	6,1
35 x 1,5	3,7

1.1.4 Gewerbliche und öffentliche Tätigkeit

Von einer **gewerblichen Tätigkeit** im Sinne der Trinkwasserverordnung (§ 3 Nr. 10 TrinkwV, siehe Seite 24 f.) ist immer dann auszugehen, wenn das Zurverfügungstellen von Trinkwasser unmittelbar (etwa zum Trinken und Waschen) oder mittelbar (etwa für die Zubereitung von Speisen mit Trinkwasser) aus einer Tätigkeit resultiert, für die ein Entgelt geleistet wird. Das Zurverfügungstellen des Trinkwassers muss dabei zumindest ein Nebenzweck der Tätigkeit sein, das heißt, regelmäßig zur Ausübung der Tätigkeit gehören und auch erwarteter, mitbezahlter Bestandteil der Tätigkeit sein. Die Vermietung wird nun ausdrücklich als gewerbliche Tätigkeit in § 3 Nr. 10 TrinkwV genannt. Durch die Zweite Veränderungsverordnung wurde dies begrifflich klargestellt. Die Vermietung von Wohnraum gehört genauso dazu wie die Vermietung von Gewerberaum (auch für kurze Zeit wie bei einer Ferienwohnung). Unter sonstige selbstständige, regelmäßige und in Gewinnabsicht ausgeübten Tätigkeit fallen unter anderem Dienstleistungen von Hotels, Gaststätten oder kommerziellen Sporteinrichtungen. Das bloße Vorhandensein einer Toilettenanlage mit Waschbecken, etwa in einem Kaufhaus, reicht hierfür nicht aus (BR-DS 530/10 v. 2.9.2010, S. 63).

Es muss sich auch um eine selbstständige Tätigkeit handeln. Die auf eine Gewinnerzielung gerichtete, wirtschaftliche Tätigkeit muss erkennbar auf Dauer angelegt sein, was bei lediglich einzelnen Gelegenheitsgeschäften nicht der Fall ist. Unschädlich sind Unterbrechungen wie bei Saisonbetrieben.

Öffentliche Tätigkeit bezieht sich auf Einrichtungen, die der Allgemeinheit vorrangig in sozialen Bereichen solche Leistungen anbieten, die von einem wechselnden Personenkreis in Anspruch genommen werden (zum Beispiel Schulen, Krankenhäuser, Justizvollzugsanstalten).

1.1.5 Wohnungseigentümergeinschaften

Bei Wohnungseigentumsanlagen ist die Trinkwasserverordnung nur anzuwenden, wenn eine Großanlage zur Trinkwasserversorgung besteht und mindestens eine Eigentumswohnung vermietet wird. Großanlagen in Eigentümergeinschaften, die ausschließlich von **Selbst-**

nutzern bewohnt werden, erfasst die Trinkwasserverordnung nicht, weil das Merkmal „gewerbliche Tätigkeit“ fehlt.

Wird aber eine Eigentumswohnung vermietet, unterliegt die gesamte Wohnungseigentumsanlage der Trinkwasserverordnung. Die Pflichten aus der Trinkwasserverordnung obliegen in diesem Fall nicht dem einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer, sondern der Wohnungseigentümergeinschaft, weil es sich bei der Warmwasserversorgungsanlage zumeist um Gemeinschaftseigentum handelt (abhängig von der Teilungserklärung). Die Erfüllung der Trinkwasserverordnung obliegt also der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband nach § 10 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Da die Warmwasserversorgungsanlage in der Regel zum Gemeinschaftseigentum gehört, ist der **Verwalter** als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft über die Prüf- und Überwachungsaufgaben im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung aufzuklären und einen Beschluss herbeizuführen, wie diese Pflichten umzusetzen sind. Die Wohnungseigentümer haben über die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung des Pflichtenkatalogs zu beschließen und sind dazu verpflichtet, die Kosten zu tragen.

Da ein Wohnungseigentümer nicht grundsätzlich verpflichtet ist, dem Verwalter die Vermietung seiner Eigentumswohnung anzuzeigen, kann es passieren, dass der Verwalter gar nicht weiß, dass eine Wohnungseigentumsanlage, die bis vor Kurzem noch von Selbstnutzern bewohnt war, durch eine Vermietung der Untersuchungspflicht unterliegt. Der Verwalter hat daher die Wohnungseigentümer über die Vorschriften der Trinkwasserverordnung zu informieren.

Aus diesem Grund empfiehlt sich bei einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Organisationsbeschluss („Orga-Beschluss“) darüber, dass von einer Legionellenuntersuchung momentan abgesehen wird, jede Neuvermietung angezeigt werden muss und der Verwalter ab diesem Zeitpunkt alle notwendigen Vorkehrungen treffen wird. Unterliegt ein Gebäude der Untersuchungspflicht, kann die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nicht mehr über das Ob der Legionellenbeprobung, sondern nur noch über das Wie beschließen. Also wird im Rahmen der Wohnungseigentümersammlung über

Welche Gebäude sind von der Änderung der Trinkwasserverordnung betroffen?

die Einrichtung der Probeentnahmestellen, die Auswahl des Prüflabors, den Platz für das Schwarze Brett und die zu beauftragende Sanitärfirma durch die Wohnungseigentümer entschieden.

1.1.6 Mehrhausanlage nach WEG

Handelt es sich um eine Mehrhausanlage nach WEG, bestehend aus Doppel- oder Reihenhäusern oder aus mehreren Einfamilienhäusern auf einem ungeteilten Grundstück, ist die Trinkwasserverordnung nur einschlägig, wenn die WEG eine gemeinsame Warmwasserversorgungsanlage besitzt und Vermietung vorliegt. Wenn jedes Haus eine eigene Warmwasserversorgungsanlage besitzt, handelt es sich um eine Kleinanlage im Sinne des DVGW-Arbeitsblatts W 551. In diesem Fall gilt das Gleiche wie für Ein- oder Zweifamilienhäuser, sie unterliegen nicht der Trinkwasserverordnung.

1.1.7 Dezentrale Warmwasserversorgungsanlage

Erfolgt die Warmwasserversorgung in den einzelnen Wohnungen dezentral mithilfe von Durchlauferhitzern, so handelt es sich nicht um eine Großanlage, die von der Trinkwasserverordnung erfasst wird (siehe Ausnahmen). Bei Etagenheizungen ist zu prüfen, ob eine Großanlage (Rohrleitungsinhalt mehr als drei Liter, vgl. 1.1.1) gegeben ist. Wenn diese Voraussetzung nicht vorliegt, wird sie nicht von der Trinkwasserverordnung erfasst.

1.1.8 Contracting

Soweit die Warmwasserversorgung an einen Contractor abgegeben wird, ist anhand des Contractingvertrags zu prüfen, wer Eigentümer der Anlage ist. In der Regel ist der Gebäudeeigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft weiterhin der Inhaber der Wasserversorgungsanlage, sodass dieser Adressat der Pflichten ist, die sich aus der Trinkwasserverordnung ergeben.