

Rundschreiben 02/2017

Thema: Änderung der Trinkwasserverordnung / Mietrecht

1. Legionellenuntersuchung

Sinn und Zweck der Trinkwasserverordnung ist es, dem Menschen gesundes Trinkwasser zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wurden neue Prüfpflichten und Grenzwerte eingeführt. Der Vermieter sollte diese Vorschriften kennen, da ein Verstoß teuer werden kann. Pflichtverstöße werden mit Ordnungsgeld sanktioniert.

Die Trinkwassernovelle betrifft sämtliche Häuser, die über eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage verfügen und in denen sich eine „Großanlage“ zur Trinkwassererwärmung befindet, aus der im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser an Verbraucher abgegeben wird.

Der Begriff der „Großanlage“ ist definiert. Man versteht darunter Warmwasserinstallationen:

- mit entweder einem Kesselspeicher mit einem Volumen mit mehr als 400 Litern oder
- Wasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle (Wasserhahn/Dusche), wobei der Inhalt einer Zirkulationsleitung unberücksichtigt bleibt.

Unter „gewerblicher Tätigkeit“ versteht man die Vermietung sowohl von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Pflicht erstreckt sich also auch auf den Wohnraumvermieter!

Wohnungseigentumsanlagen sind meist ebenfalls betroffen, wenn sie unter den Begriff der „Großanlage“ fallen. Lediglich wenn die Wohnungseigentumsanlage ausschließlich von Selbstnutzern bewohnt wird, fehlt das Merkmal „gewerbliche Tätigkeit“, so dass die Trinkwassernovelle keine Anwendung findet. Sobald aber nur eine einzige Eigentumswohnung vermietet wird, unterliegt die Wohnungseigentumsanlage der Untersuchungspflicht auf Legionellen.

Die Verpflichtung der Trinkwasserverordnung gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser und bei Wohnungen, in denen die Warmwasserversorgung nur mit Hilfe von Durchlauferhitzern erfolgt. Diese gelten als „Kleinanlagen“, so dass sie von der Trinkwasserverordnung nicht erfasst werden.

Die Erstuntersuchung auf Legionellen in privaten, nicht öffentlich genutzten Trinkwasserinstallationen, hat bis spätestens 31. Dezember 2013 zu erfolgen. Das Untersuchungsintervall für private, nicht öffentlich genutzte Trinkwasserinstallationen auf Legionellen wurden von einem auf drei Jahre ausgedehnt, sofern die Untersuchungsergebnisse der Erstuntersuchung den technischen Maßnahmewert für Legionellen von 100 KBE/100ml nicht überschreiten.

Die Untersuchung einschließlich der Probeentnahmen darf ausschließlich durch ein staatlich zugelassenes, akkreditiertes Prüflabor vorgenommen werden. Die Probeentnahme darf nicht durch den Eigentümer selbst erfolgen. Die Labore sind bei den zuständigen Landesgesundheitsämtern gelistet.

Das Untersuchungsergebnis muss schriftlich oder auf Datenträger aufgezeichnet werden. Die Originale müssen mindestens 10 Jahre vom Vermieter bzw. Verwalter aufbewahrt werden.

Die Kosten der Untersuchung können auf den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, wenn die Voraussetzungen im Mietvertrag geschaffen sind, beispielsweise durch Vereinbarung der Umlage der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung.

Dies betrifft nicht den Fall, dass festgestellt wurde, dass das Trinkwasser nicht mehr einwandfrei ist. Die dann in diesem Zusammenhang notwendigen Untersuchungs- und Abhilfemaßnahmen betreffen einen konkreten Schadensfall, sind also mithin nicht laufend und daher nicht als Betriebskosten umlagefähig.

2. Grenzwerte für Blei

Nach § 24 TrinkwV machen sich Vermieter strafbar, wer vorsätzlich oder fahrlässig mikrobiologisch oder chemisch verseuchtes Trinkwasser seinen Mietern zur Verfügung stellt. Dies ist mit Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren oder Geldstrafe geahndet. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Untersuchungs-, Aufzeichnungs- oder Unterrichtungspflichten verstößt oder seine Trinkwasserversorgungsanlage nicht ordnungsgemäß instand hält oder betreibt, begeht nach § 25 TrinkwV eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu € 25.000,00 geahndet werden kann. Der Grenzwert für Blei wurde zum 01.12.2013 auf einen Grenzwert von 0,010 mg/l gesenkt.

Die Gefahr, den Grenzwert zu überschreiten, darf nicht unterschätzt werden. Zwar wurde schon 1973 der Einbau von Bleirohren im Trinkwassernetz verboten, der Gebäudebestand ist allerdings häufig älter, so dass es durchaus vorkommen kann, dass im Gebäude Bleirohre vorhanden sind. Selbst bei Wohnungen, die keine Bleirohre haben, sind erhöhte Werte möglich, da auch aus Stahlrohren, deren Verzinkung Blei als Verunreinigung enthält, Bleiabgaben möglich sind. Eine weitere Gefahrenquelle können Armaturen sein, da die montierten Mischbatterien Messing enthalten können. Die Messinglegierungen wiederum enthalten Blei, die ins Wasser gelangen können.

Der Vermieter ist für die Trinkwasserqualität verantwortlich, so dass es empfehlenswert ist, zu prüfen, ob im Gebäude noch Bleirohre oder bleihaltige Rohre/Armaturen vorhanden sind.

Sollte dabei festgestellt werden, dass noch Bleileitungen in der Trinkwasseranlage vorhanden sind, ist der Vermieter verpflichtet, alle Mieter und Nutzer zu informieren. Diese Pflicht gilt seit dem 1. Dezember 2013. Die Information muss unverzüglich schriftlich oder durch Aushang allen betroffenen Verbrauchern bekannt gegeben werden.

Die Kosten für eine Wasserbeprobung auf Blei sind nicht umlagefähig, da es sich nicht um Kosten handelt die laufend anfallen. Es handelt sich um eine Maßnahme die vermeiden soll, dass die Mietsache ab Inkrafttreten des Grenzwerts Gesundheitsgefahren für den Mieter birgt.

Pflichtverletzungen sind wiederum sanktioniert. Bei schuldhafter Verletzung der Informationspflicht liegt eine Ordnungswidrigkeit nach § 25 Nr. 16 TrinkwV vor, die mit Bußgeld geahndet werden kann.

3. Zusammenfassung

Vermieter und Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen haben durch die neuen strengeren Anforderungen der Trinkwasserverordnung Handlungsbedarf. Dies muss nicht nur im Interesse der Nutzer von Trinkwasser, sondern auch im eigenen Interesse, beachtet werden. Es drohen Sanktionen!