



**Betreiber von Wasserversorgungsanlagen müssen für einen regelkonformen Betrieb Rechtsvorschriften der Trinkwasserverordnung berücksichtigen. In Hartwassergebieten ist die Wasserbehandlung zum Schutz vor Schäden durch Kalk ratsam. Für Eigentümer empfiehlt es sich häufig, chemiefreie Verfahren zu installieren, um den Aufwand der Informations- und Meldepflichten möglichst gering zu halten.**

Neue Trinkwasserverordnung ist im Juni in Kraft getreten

## Rechtssicher vermieten und verwalten

**Die neue Trinkwasserverordnung ist am 23. Juni 2023 in Kraft getreten. Sie setzt auf nationaler Ebene die bereits geltende EU-Trinkwasser-richtlinie<sup>1</sup> um. Ihre Rechtsverbindlichkeit hat unmittelbaren Einfluss auf Immobilieneigentümer und Hausverwalter, die nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Betreiber einer Trinkwasserinstallation sind.**

Deutlich präziser als in der Vorgängerversion werden jetzt verpflichtende Regelungen vom Rohwasser bis zur Entnahmestelle definiert, besonders den Gesundheitsschutz der Verbraucher nimmt die neue TrinkwV mehr in den Blick. Diese starke Verbraucherschutzorientierung ist darin begründet, dass die TrinkwV mit dem Infektionsschutzgesetz (IfsG) rechtlich eng verbunden ist, und darüber hinaus Bestimmungen und Anforderungen des Umweltbundesamtes (UBA) unterliegt. Weil dieses Konstrukt eine große Tragweite für die Immobilienwirtschaft mit sich bringt, stellt Ihnen dieser Beitrag die wichtigsten Pflichten und Verantwortungen vor, die mit dem Betrieb einer Trinkwasserinstallation einhergehen.

Für Eigentümer, Vermieter und Hausverwalter sind vier Themenfelder der neuen TrinkwV von besonderer Bedeutung: aktualisierte und verschärfte Mitteilungs-, Anzeige- und Dokumentationspflichten, Trinkwasserhygiene und Gesundheitsschutz der Nutzer sowie geänderte Grenzwerte für zum Beispiel Legionellen oder auch Materialien und Werkstoffe. Im Kern sind alle verpflichtenden Vorgaben aus diesen unterschiedlichen Bereichen auf das grundlegende Schutzziel des § 37 (1) IfsG zurückzuführen. Hier fordert der Gesetzgeber dazu auf, dass „Wasser für den menschlichen Gebrauch so beschaffen sein muss, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere

durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist“. Die Trinkwasserqualität in Deutschland ist von ausgezeichneter Güte, zum Vergleich: Mineral- und Tafelwasser aus Flaschen unterliegen nicht einmal halb so viel Prüfparametern zur Kontrolle der Lebensmittelqualität. Grund genug also, diese Qualität für Verbraucher bestmöglich zu schützen.

### Informations- und Meldepflichten

Insbesondere Hausverwaltungen stehen ohnehin schon vor der Herausforderung, dass Personalressourcen weder für die Verwaltung noch im haustechnischen Bereich ausreichend zur Verfügung stehen. Es macht deshalb Sinn, bereits bei der Auswahl von Techniklösungen darauf zu achten, dass der spätere Betrieb mit möglichst geringem Aufwand zu realisieren ist. Neben dem bestimmungsgemäßen Betrieb einer Trinkwasserinstallation kommt in den vielen Regionen noch ein weiterer Aspekt hinzu: hartes Wasser. Viele WEGs entscheiden sich ergänzend für eine Wasserbehandlung, um das Trinkwasser zu enthärten oder zu stabilisieren, was die DIN 1988-200 ab 14 Grad deutscher Härte (°dH) empfiehlt. Eigentümerversammlungen sollten daher unbedingt die Chance nutzen, sich frühzeitig über wirksame und langlebige Verfahren zu informieren, die für die Eigentümer möglichst wenig Betriebsaufwand und -kosten mit sich bringen. Sprechen Sie Ihren Installationsfachbetrieb oder einen fachkundigen TGA Planer an, um sich beraten zu lassen – natürlich auch als Immobilieneigentümer oder in kommunaler Trägerschaft.

Denn als Betreiber einer Trinkwasserinstallation sind Sie nach § 45 TrinkwV grundsätzlich dazu verpflichtet, Mieter über die Zusammensetzung des Trinkwassers zu informieren. Im besten Fall verändern Sie als Betreiber die Trinkwasserzusammensetzung nicht – dann ist es ausreichend, die Wasseranalyse Ihres Wasserversorgers für alle Nutzer sichtbar zur Verfügung zu stellen. Für den Fall, dass eine Wasserbehandlung wie zum Beispiel eine Enthärtungsanlage die Mineralstoffzusammensetzung verändert, greifen sofort eine Reihe weiterer Bestimmungen, die es zu beachten gilt. § 11 TrinkwV schreibt beispielsweise vor, dass betriebstechnische Änderungen dem Gesundheitsamt zu melden sind (Fristen beachten!). Ferner muss auch das sog. Minimierungsgebot in § 7 (4) TrinkwV berücksichtigt werden, das Betreiber verpflichtet, die Konzentration von chemischen Stoffen unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik so niedrig zu halten, wie dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

In der Wohnungsbewirtschaftung gibt es erprobte chemiefreie Verfahren, die viele Vor-

teile für Betreiber mit sich bringen, gerade im Hinblick auf einen möglichst geringen Informations- und Bürokratieaufwand. Bitte bedenken Sie: Wenn durch Zugabe von Salz (Natriumchlorid) Härtebildner im Wasser ausgetauscht werden, um Installationen vor Schäden durch Kalk zu schützen, so erhöht sich der Natriumgehalt im Trinkwasser. Menschen, die auf eine natriumarme Ernährung angewiesen sind (Säuglinge, Schwangere, Senioren), müssen über die veränderte Wasserqualität zwingend informiert werden (§ 26 TrinkwV Information der Anschlussnehmer und Verbraucher über Aufbereitung). Für vermietetes Eigentum gilt: Bereits der vermutete Verdacht, dass das Trinkwasser nicht mehr uneingeschränkt von allen Anschlussnehmern genutzt werden kann, kann ausreichen, eine Mietminderung in Anspruch zu nehmen. Jeder Eingriff in die natürliche Zusammensetzung der Trinkwasserqualität

des Wasserversorgers ist im Hinblick auf Trinkwassergüte und Trinkwasserqualität deshalb immer kritisch zu hinterfragen.

### Trinkwasserhygiene und Haftungsrisiken

In § 2 (2.a) TrinkwV wird ausgeführt, dass Wasserversorgungsanlagen einschließlich eines dazugehörigen Leitungsnetzes so zu betreiben sind, dass die Entnahme des Trinkwassers für den menschlichen Gebrauch keine Gefahr darstellt. Für Eigentümer und Hausverwalter, die nach § 2 (3) TrinkwV Betreiber der Wasserversorgungsanlage sind, ist es deshalb von großer Relevanz, einige sanitärtechnische und trinkwasserhygienische Zusammenhänge zu verstehen: Jedes Trinkwasserversorgungsnetz eines Gebäudes birgt das Hygienierisiko der Verkeimung in sich. Die erhöhte Konzentration von z. B. Legionellen in nur einer Wohn-

einheit ist ausreichend, um von dieser Entnahmestelle aus die gesamte Trinkwasserinstallation zu kontaminieren und deren Nutzer gesundheitlich zu schädigen. In der Praxis zeigt sich: Das Nutzungsverhalten ist weitaus häufiger Ursache für ein hygienisch-technisches Problem innerhalb der Trinkwasserinstallation als die Strangführung selbst, d. h. dass der für die einwandfreie Trinkwasserhygiene notwendige Wasserwechsel in einzelnen Entnahmestellen nicht vorschriftsmäßig erfolgt. Grund für Stagnation sind Urlaub, nur temporär genutzte Immobilien oder falsch umgesetzte Wassersparmaßnahmen einzelner Nutzer. Ordnet das Gesundheitsamt eine Gefährdungsanalyse durch einen Sachverständigen an, entstehen mit den darauffolgenden Maßnahmen nicht unerhebliche Kosten für den Betreiber, im Falle von Eigentümergemeinschaften muss die Eigentümergemeinschaft hierfür aufkommen. In der neuen TrinkwV gilt für den Indikatorparameter für Legionella species bereits das Erreichen des technischen Maßnahmenwertes von 100 KBE/100 ml fortan als meldepflichtig – mit den bekannten Konsequenzen hinsichtlich zu ergreifender Maßnahmen und Pflichten. Neu ist auch, dass das UBA eine Statistik für überhöhte Grenzwerte von Legionellen in Trinkwasserinstallationen führen wird. Grund genug also, sich als Betreiber unbedingt hinsichtlich des bestimmungsmäßigen Betriebs der Wasserversorgungsanlage beraten zu lassen.

**Praxis-Tipp:** Die VDI Richtlinie 3810-2 bietet eine gute Orientierungshilfe für Eigentümer, über welches Nutzungsverhalten Mieter und andere Anschlussnehmer eingewiesen werden sollten. Eigentümer haben die Möglichkeit, das Nutzungsverhalten im Mietvertrag schriftlich zu fixieren, um somit die Haftungsübernahme an den Nutzer zu übergeben. Informieren Sie sich eingehend in den § 71 und § 72 über das Haftungsrisiko für Betreiber hinsichtlich des Tatbestandes einer möglichen Straftat bzw. einer Ordnungswidrigkeit für insgesamt 29 Vergehen gegen die Trinkwasserverordnung.

Die Handlungspflichten von Betreibern einer Trinkwasserinstallation sind als Rechtsgrundlage in der neuen Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2023) ausgeführt.

Handlungspflichten	Rechtsgrundlage (TrinkwV)	Wann/Häufigkeit
Anzeigepflichten bei Maßnahmen (In-/Wiederinbetriebnahme, bauliche ... Änderungen)	§ 11	spätestens 4 Wochen vorher
Anzeigepflichten in Bezug auf Nichttrinkwasseranlagen	§ 12	
Betrieb nach min. den allgemein anerkannten Regeln der Technik	§ 13 Abs. 1	dauerhaft
Austausch/Stilllegung von Bleileitungen	§ 17 Abs. 1	bis 12.01.2026
Information der Verbraucher bei Blei	§ 13 Abs. 5	unverzüglich
Aufzeichnungspflichten des Betreibers Aufbereitungsstoffe und Desinfektionsverfahren	§ 25 Abs. 1	wöchentlich
Information der Verbraucher über Aufbereitung	§ 26 Abs. 1	unverzüglich
Untersuchungspflichten auf Legionella spec.	§ 31	jährlich/min. 3-jährig
Beauftragung einer zugelassenen Untersuchungsstelle	§ 39	
Vorhalten geeigneter Probennahmestellen	§ 41 Abs. 4	
Regelmäßige Information der Verbraucher	§ 45 Abs. 1	dauerhaft
Handlungspflichten in Bezug auf Legionella spec.: Untersuchungen zur Klärung der Ursachen Risikoabschätzung/Gefährdungsanalyse Beschreibung der Wasserversorgungsanlage Ortsbesichtigung Prüfung auf Einhaltung der a. a. R. d. T. Erkenntnisse der Wasserversorgungsanlage und deren Nutzung Bewertung der Ergebnisse von Untersuchungen Maßnahmen zum Schutz der Verbraucher gem. UBA	§ 51 Abs. 1, Abs. 2	unverzüglich
Dokumentation der eingeleiteten Maßnahmen bei Überschreitung des technischen Maßnahmenwerts	§ 51 Abs. 4	nach dem Abschluss der Maßnahmen zehn Jahre verfügbar
Information der Verbraucher bei Überschreitungen von Grenz-/Höchstwerten oder Erreichen des technischen Maßnahmenwerts	§ 52	unverzüglich/ Erörterung mit dem Gesundheitsamt
Technische Pläne neuester Stand	§ 58	dauerhaft

Quelle: Christian Strehlow | ö.b.u.v. Sachverständiger für Trinkwasserhygiene | Berlin

1 Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch



**Autor**

**Alexander Piesche,**

Watercryst Wassertechnik GmbH