

M. B. - Depesche

Sonderausgabe zur Trinkwasserschutzverordnung 11.2011

Sonderausgabe Änderung der Trinkwasserverordnung

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutsch-
land IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

Hintergrund

Haus und Grund Rhein Berg „Gesundheitsexperten vermuten, dass viele, teilweise auch tödlich verlaufende Lungenentzündungen auf eine nicht erkannte Infektion mit Legionellen zurückzuführen sind.“

Da Legionellen nur in warmem Wasser vorkommen und durch Einatmen übertragen werden, stehen insbesondere Warmwasseranlagen in Mehrfamilienhäusern als Brutstätten der Bakterien unter Verdacht.

So können beispielsweise beim Duschen mit dem zerstäubten Trinkwasser Legionellen eingeatmet werden. Ein Beweis dieser Thesen ist jedoch noch nicht erbracht. Dennoch ordnet das Gesundheitsministerium eine verschärfte Kontrolle und Überprüfung der Wasserbereitungsanlage an, um die Bewohner vor diesen möglichen Gefahren zu schützen.“

Legionellen werden regelmäßig dadurch verhindert, dass das Wasser immer mehr als 60 Grad erreicht.

Da in vielen Anlagen das Wasser aber auch längere Zeit steht, besteht die Gefahr der Abkühlung in den waagerechten Leitungen. Es ist also in besonderem Maße darauf zu achten, dass die Vorlauftemperatur so gewählt wird, dass auch bei Abkühlung des Wassers in den Leitungen 60 Grad Celsius nicht unterschritten werden.

Sind einmal Legionellen im System muss das Wasser über einen längeren Zeitraum mit mindestens 71 Grad Celsius durch alle Leitungen strömen, um den Befall wieder zu beseitigen.

Insbesondere sehr sparsame Eigentümer sollten vom Fachmann die Anlagen auf ihre Vor- und Rücklauftemperaturen untersuchen lassen. FMB XX

Eigentümerinfo

Die Trinkwasserverordnung bringt umfangreiche und teure Neuerungen!

Zum 01.11.2011 tritt eine Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft. Für Eigentümer, Eigentümergemeinschaften und Vermieter von und in Mehrfamilienhäusern gibt es zahlreiche Neuerungen und Empfehlungen die es zu beachten gilt.

Wesentliche Eckpunkte:

1. Warmwasseranlagen mit einer zentralen Warmwasserbereitung (über 400 L)

Aufgrund der Gefahren durch Legionellen in solchen Anlagen und weil die Gesundheitsämter seit Jahren über steigende Infektionszahlen sprechen, wird eine jährliche Wasseruntersuchung notwendig. Kennzahlen gibt es zurzeit wenige. Da solche Anlagen aber gleich an mehreren, repräsentativen Orten zu untersuchen sind, steigt der Aufwand mit der Größe des Objektes.

Kosten werden bei Objekten um 10 Einheiten wohl bei 150 bis 250 € liegen. Bei Objekten um 100 Einheiten werden die Kosten zwar nicht das zehnfache erreichen, aber mit rund 800 bis 1000 € zu Buche schlagen.

Die Kosten dieser Maßnahmen werden als Betriebskosten auf Mieter umlegbar sein.

2. Wasseranlagen mit einer zentralen Wasseraufbereitungsanlage (Impfanlage)

Hier, so hört man, müssen ebenfalls dringend regelmäßig Prüfungen der Wasserqualität veranlasst werden. Die TrinkwVo von 2001, erstmals in Kraft getreten im Jahr 2003 hat insbesondere in Bezug auf viele Grenzwerte von Stoffen, die nicht oder nur in geringsten Mengen vorhanden sein dürfen diverse Veränderungen erlassen, die auch ab dem Jahr 2013 greifen.

3. Wasseranlage mit einer zentralen Wasseraufbereitungsanlage (ohne Zusatzstoffe)

Hier werden keine besonderen Untersuchungen des Wassers notwendig. Es empfiehlt sich aber aus Haftungsgründen auch hier eine jährliche Untersuchung durchzuführen. Wer die letzten 10 Jahre keine Untersuchung vorgenommen hat, sollte dies umgehend nachholen. Es sollte dann jeweils eine chemische, wie auch eine biologische Untersuchung veranlasst werden.

4. Wasseranlagen ohne Wasseraufbereitung und ohne Warmwasseranlagen

Hier gilt das gleiche wie unter Punkt 3.

5. Meldepflicht der Wasseranlagen

Vermieter, Eigentümer und Verwalter sind verpflichtet ihre Wasserverteilungsanlagen, soweit sie unter die TrinkwVo fallen, dem Gesundheitsamt zu melden. Die erstmalige Inbetriebnahme ist dem zuständigen Gesundheitsamt genauso zu melden wie bauliche oder betriebstechnische Änderungen der Anlage.

6. Wer kann die Untersuchungen machen

Nach Auskunft des Haus und Grund Rhein Berg dürfen nur registrierte Unternehmen diese Untersuchungen durchführen. Entsprechende Listen sollen die Landesgesundheitsämter bereitstellen.

7. Was passiert mit Untersuchungen aus Warmwasseranlagen und wann müssen wir sie machen

Die Untersuchungsergebnisse sollen dem Vernehmen nach spätestens 14 Tage nach Entnahme der Proben bei den zuständigen Gesundheitsämtern abgegeben werden. Die Originale aller erteilten Prüfberichte und Zeugnisse sind vom Eigentümer, oder seinem Vertreter 10 Jahre aufzuheben. Das erste Jahr, also bis zum 30.10.2012 gilt als Übergangszeit. Bis dahin sollen die Analysen gemacht sein. Ob die wenigen Institute die Flut von Untersuchungen schaffen, ist unwahrscheinlich.

8. Was ist gut und was ist schlecht?

Ab einem Wert über 100 Legionellen KBE pro 100 ml Wasser sind Maßnahmen zu deren Reduktion einzuleiten. (Technischer Maßnahmewert gemäß § 14 der TrinkwVo)

Ein Service Ihrer



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Mitglied im



