

# **Die neue Trinkwasser-VO - Pflichten der Vermieter und Verwalter**

Referent: RA Martin Alter



## Vortragsinhalt

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Ziel der Verordnungsänderung

- Beseitigung von Unklarheiten im Text
- Anpassung an Vorgaben der EU DWD
- Verbesserung Praxistauglichkeit
- Schließung von Regelungslücken
- Anpassung an den wissenschaftlichen Fortschritt und Kenntnisstand
- Änderungen zur Entbürokratisierung
- Vorschläge von Ländern, Verbänden, Trinkwasserkommission, Fachöffentlichkeit, UBA und BMG



## Verfahrensablauf

Nach 5 Jahren der Diskussion und Bearbeitung.....

- 2006: erste Diskussionen
- 28. Nov. 2008: 1. Referentenentwurf
- 14. Juli 2009: 2. Referentenentwurf
- 1. März 2010: Notifizierungsentwurf EU
- 26. Nov. 2010: Zustimmung des BR
- 3. Mai 2011: Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt
- 1. Nov 2011: Inkrafttreten der Verordnung
- Januar 2012: Nächste Änderung?



## Derzeitiger Stand

- Offizielle Fassung leider zurzeit nur als Änderungsverordnung  
→ Übersichtlichkeit und Verständlichkeit gering
- Inoffiziell Lesefassung beim DVGW erhältlich



## Ziel des Gesetzgebers

### § 1 TrinkwV

Zweck der Verordnung ist es, die menschliche Gesundheit vor den nachteiligen Einflüssen, die sich aus der Verunreinigung von Wasser ergeben, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, durch Gewährleistung seiner Genussstauglichkeit und Reinheit nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu schützen.



## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Exakte Bezeichnung

### **Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001)**

TrinkwV 2001

Ausfertigungsdatum: 21.05.2001

Vollzitat:

"Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Mai 2011 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist"

**Stand:** Zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 3.5.2011 I 748

Diese Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 98/83/EG des Rates über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 3. November 1998 (ABl. EG Nr. L 330 S. 32).

## Systematik und Aufbau der TrinkwV

1. Allgemeine Vorschriften
2. Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch
3. Aufbereitung
4. Pflichten des Unternehmers und des sonstigen Inhabers einer Wasserversorgungsanlage
5. Überwachung
6. Sondervorschriften
7. Straftaten und Ordnungswidrigkeiten
8. Übergangs- und Schlussbestimmungen



## Anwendungsbereich

### § 2 Abs. 1

Diese Verordnung regelt die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch. Sie gilt nicht für

1. natürliches Mineralwasser,
2. Heilwasser im Sinne des § 2 Abs. 1 des Arzneimittelgesetzes,
3. Schwimm- und Badebeckenwasser,
4. Wasser, das sich in wasserführenden, an die Trinkwasser-Installation angeschlossenen Apparaten befindet

nach Abs. 2 auch nicht für Brauchwasseranlagen

## Begriffsbestimmungen (§ 3 TrinkwV)

Im Sinne der TrinkwV ist „Trinkwasser“ unabhängig von Aggregatzustand und Transportweg, alles Wasser, im ursprünglichen Zustand oder nach Aufbereitung, das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken bestimmt ist:

- Körperpflege und -reinigung,
- Reinigung von Gegenständen,
  - die mit Lebensmitteln in Berührung kommen,
  - die nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen

## Wasserversorgungsanlagen

Im Sinne der VO sind „Wasserversorgungsanlagen“

- a) Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes, aus denen pro Tag mindestens 10 Kubikmeter Trinkwasser entnommen oder auf festen Leitungswegen an Zwischenabnehmer geliefert werden oder aus denen auf festen Leitungswegen Trinkwasser an mindestens 50 Personen abgegeben wird (zentrale Wasserwerke);



## Wasserversorgungsanlagen

Im Sinne der VO sind „Wasserversorgungsanlagen“

- b) Anlagen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes, aus denen pro Tag weniger als 10 Kubikmeter Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit genutzt und an weniger als 50 Personen abgegeben werden (dezentrale kleine Wasserwerke);



## Wasserversorgungsanlagen

Im Sinne der VO sind „Wasserversorgungsanlagen“

- c) Anlagen einschließlich der dazugehörigen Trinkwasser-Installation, aus denen pro Tag weniger als 10 Kubikmeter Trinkwasser zur eigenen Nutzung entnommen werden (Kleinanlagen zur Eigenversorgung);



## Wasserversorgungsanlagen

Im Sinne der VO sind „Wasserversorgungsanlagen“

- e) Anlagen der Trinkwasser-Installation, aus denen Trinkwasser aus einer Anlage nach Buchstabe a oder Buchstabe b an Verbraucher abgegeben wird (ständige Wasserverteilung);



## Wasserversorgungsanlagen

Im Sinne der VO sind „Wasserversorgungsanlagen“

- f) Anlagen, aus denen Trinkwasser entnommen oder an Verbraucher abgegeben wird und die zeitweilig betrieben werden oder zeitweilig an eine Anlage nach Buchstabe a, b oder Buchstabe e angeschlossen sind (zeitweise Wasserverteilung).



## Technischer Maßnahmewert

Im Sinne der VO

ist „technischer Maßnahmenwert“ ein Wert, bei dessen Erreichen oder Überschreitung eine von der Trinkwasser-Installation ausgehende vermeidbare Gesundheitsgefährdung zu besorgen ist und Maßnahmen zur hygienisch-technischen Überprüfung der Trinkwasser-Installation im Sinne einer Gefährdungsanalyse eingeleitet werden;



## Gewerbliche Tätigkeit

Im Sinne der VO

ist „gewerbliche Tätigkeit“ die unmittelbare oder mittelbare, zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer selbstständigen, regelmäßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit;



## Öffentliche Tätigkeit

Im Sinne der VO

ist „öffentliche Tätigkeit“ die Trinkwasserbereitstellung für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis.



## Grundsatz

### § 4 Abs. 1 TrinkwV

Trinkwasser muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein.

Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn bei der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und das Trinkwasser den Anforderungen der §§ 5 bis 7 entspricht.


## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Allgemeine Anzeigepflichten

Dem Gesundheitsamt ist von Betreibern einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage schriftlich anzuzeigen:

- die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus;
  - die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen;
- 

## Allgemeine Anzeigepflichten

- die bauliche oder betriebstechnische Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen einer Wasserversorgungsanlage, die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann, spätestens vier Wochen im Voraus;
- der Übergang des Eigentums oder des Nutzungsrechts an einer Wasserversorgungsanlage auf eine andere Person spätestens vier Wochen im Voraus;



## Allgemeine Anzeigepflichten

- Bei Kenntnis von Überschreitung der Grenzwerte oder sonstiger Anforderungen;
- grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers sowie außergewöhnliche Vorkommnisse an einer Wasserversorgungsanlage, die Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben können (§ 16 Abs. 1 TrinkwV)



## Besondere Anzeigepflicht

### § 13 (5)

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d oder Buchstabe e, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung nach der Definition der allgemein anerkannten Regeln der Technik befindetet, haben, sofern aus dieser Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, den Bestand unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Im Übrigen gelten die Anzeigepflichten nach Absatz 1 Nummer 2 und 3 entsprechend.



## Großanlage zur Trinkwassererwärmung

Definition nach allgemein anerkannten Regeln der Technik → DVGW Arbeitsblatt W 551

- mehr als 400 l Warmwasserspeicher oder
- mehr als 3 l Inhalt in der Rohrleitung zwischen Warmwasserbereiter und Entnahmestelle

Leitungslängen mit 3 l Inhalt	
Kupferrohr Ø x mm	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




## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Allgemeine Untersuchungspflichten

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 Buchstabe c, d, e oder Buchstabe f haben in den Fällen, in denen ihnen die Feststellung von Tatsachen bekannt wird, nach welchen das Trinkwasser in der Trinkwasser-Installation in einer Weise verändert ist, dass es den Anforderungen der §§ 5 bis 7 nicht entspricht, erforderlichenfalls unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache und Maßnahmen erforderlichenfalls zur Abhilfe durchzuführen oder durchführen zu lassen und darüber das Gesundheitsamt unverzüglich zu unterrichten.

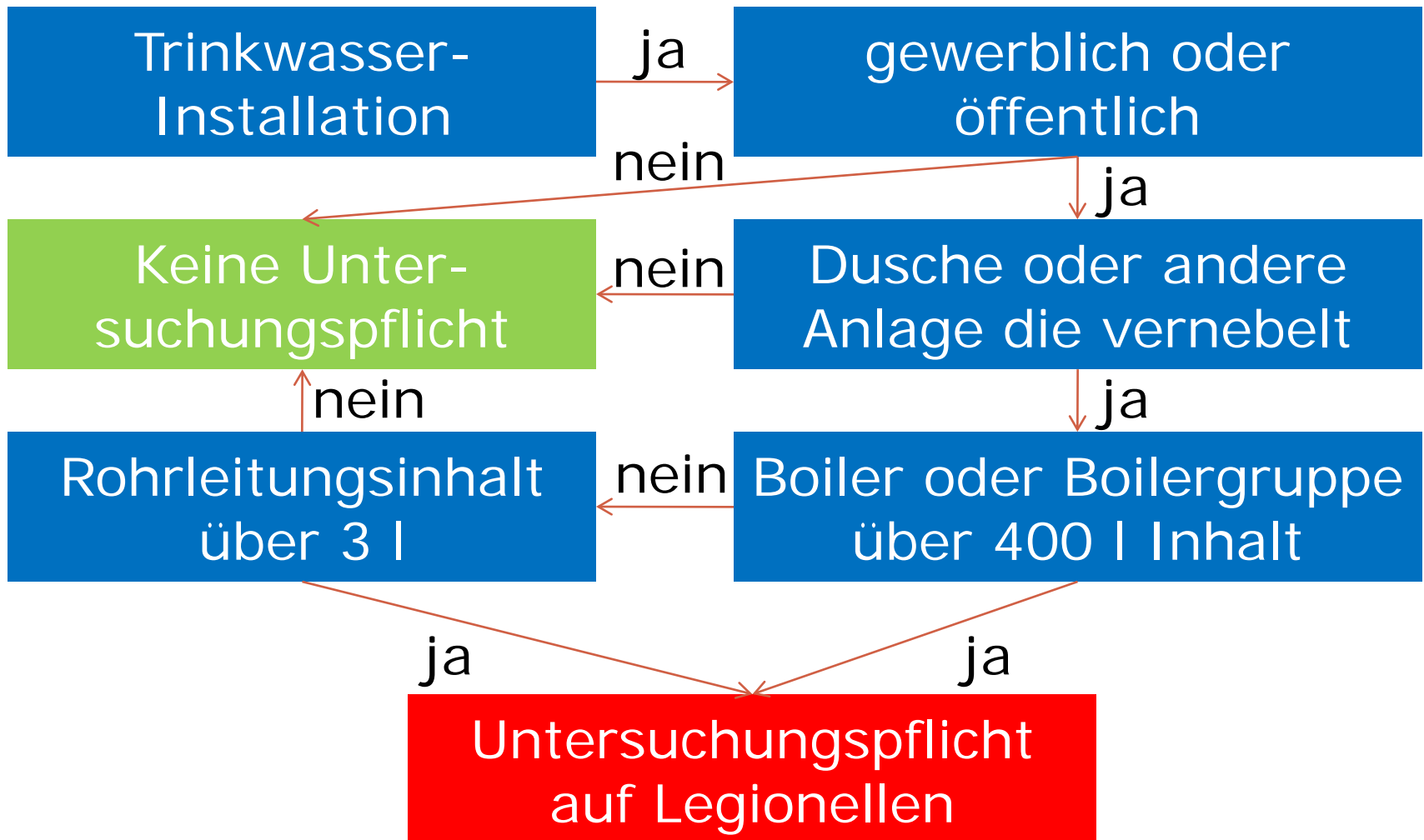


## Besondere Untersuchungspflichten § 14 III

- Der Betreiber oder Inhaber einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung hat 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 beziehungsweise untersuchen zu lassen.
- Die Untersuchungsergebnisse sind aufzuzeichnen, zehn Jahre verfügbar zu halten und innerhalb von zwei Wochen dem Gesundheitsamt zu übersenden.



## Prüfungsschema Legionellenuntersuchung



## Wissenswertes zu Legionellen

- Legionellen sind stäbchenförmige Bakterien,
- Vermehrung bei 25 ... 50°C,
- Erkrankungen durch Aufnahme von Aerosolen oder durch Mikroaspiration (Duschen, Klimaanlage, Dampfbäder, Kühltürme, Whirlpools ...),
- Trinken von kontaminiertem Wasser führt nicht zu einer Erkrankung,
- meldepflichtige Erkrankung,
- Laut Robert-Koch-Institut (RKI) jährlich ca. **500 gemeldeten** Krankheitsfälle (hohe Dunkelziffer vermutet, nur ca. 3% erkannt).



## Krankheitsbilder

Pontiac-Fieber (Sommergrippe):

- grippeähnliches Krankheitsbild mit Müdigkeit, Kopfschmerzen, Frösteln, Muskelschmerzen und Konzentrationsschwäche,
- bei Nichtbehandlung Fieber, Husten und Brustschmerzen, meist ohne Lungenbeteiligung.

Legionella-Pneumonie (Legionärskrankheit)

- zunächst ähnlicher Krankheitsverlauf,
- später hohes Fieber, schwerer Husten, Brustschmerzen mit Atemnot, erhebliches Unwohlsein bis hin zur Verwirrtheit und der Erkrankung andere Organsysteme.

## Ursachen der Legionellenbildung

- zu niedrige Warmwassertemperaturen
- zu hohe Kaltwassertemperaturen („Wärmebrücken“)
- Stagnationswasser, „tote“ Rohrleitungen
- ungeeignete Leitungsmaterialien und Verbindungstechniken
- Biofilme, Ablagerungen im Warmwassersystem
- weit verzweigte Rohrleitungsführungen
- Amöben (intrazelluläres Wachstum)



## Prävention

- Vorlauftemperatur Warmwasser-Boiler  $> 60^{\circ}\text{C}$
- mindestens  $60^{\circ}\text{C}$  am Warmwasser-Austritt
- Zirkulationstemperatur mindestens  $55^{\circ}\text{C}$
- gleichmäßige Durchströmung der Anlage
- Toträume und stagnierende/stehende Leitungen vermeiden
- Isolierung der Kaltwasserleitung ( $< 20^{\circ}\text{C}$ )
- Vermeidung zentraler Mischer (Mischbatterie besser)
- geeignete Materialien – keine „Nährböden“

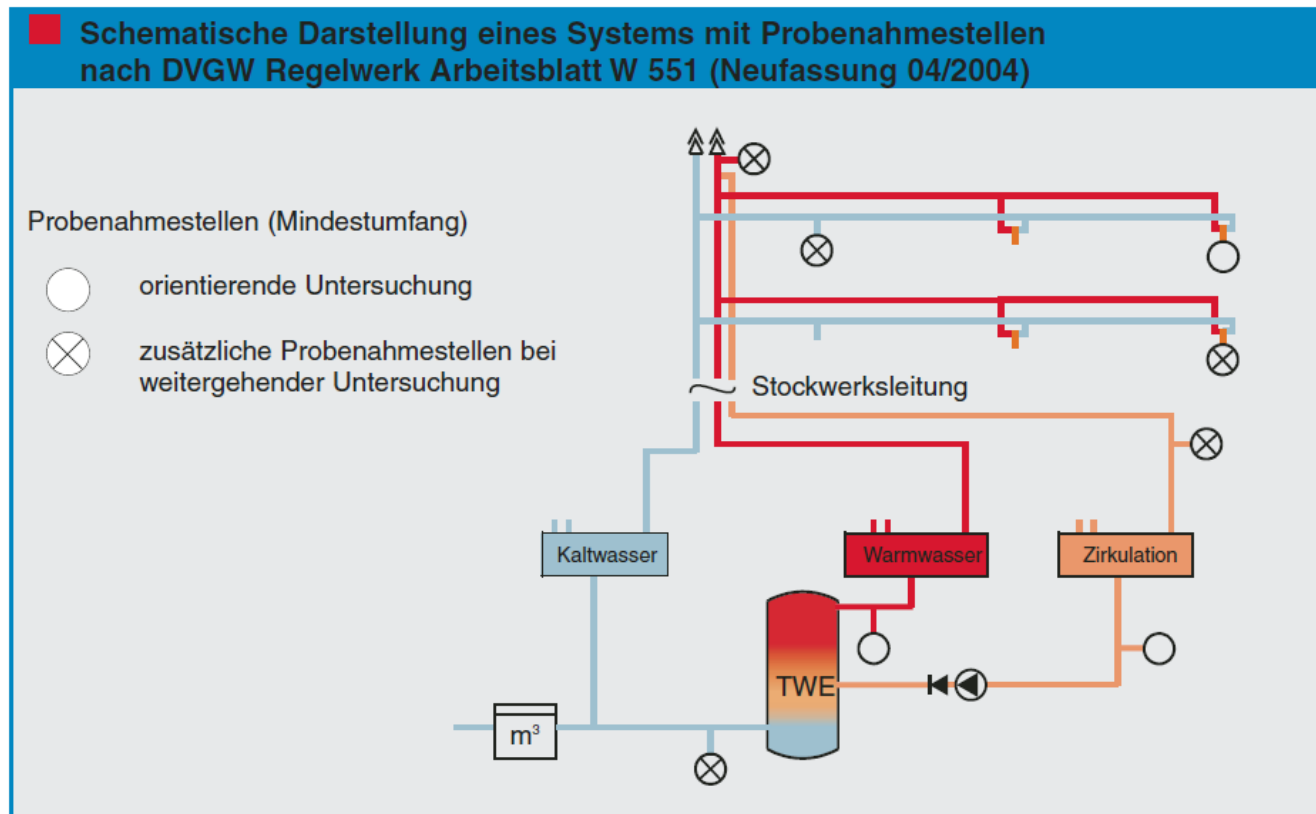


## Art der Untersuchung

- Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage haben sicherzustellen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probennahmestellen an den Wasserversorgungsanlagen vorhanden sind.
- Die Proben müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entnommen werden. → DIN EN ISO 19458  
(Abflammen notwendig, außer an Duschen)



## Probenahmestellen gemäß W551



Quelle: DVGW Arbeitsblatt W 551 (in Anlehnung)

## Untersuchungsturnus

- Der Parameter Legionella spec. ist mindestens einmal jährlich entsprechend den Vorgaben in § 14 Absatz 3 zu untersuchen.
- Sind bei den jährlichen Untersuchungen auf Legionella spec. in drei aufeinanderfolgenden Jahren keine Beanstandungen festgestellt worden, so kann das Gesundheitsamt auch längere Untersuchungsintervalle festlegen, sofern die Anlage und Betriebsweise nicht verändert wurden und nachweislich den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.



## Zulassung der Untersuchungslabore

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage haben die Untersuchungen nach den Absätzen 1, 3, 4 und 5 (§ 14 TrinkwV) durch eine Untersuchungsstelle durchführen zu lassen, die in einer aktuell bekannt gemachten Landesliste nach § 15 Absatz 4 Satz 2 gelistet ist.

Das mit der Listung verbundene Recht zur Untersuchung von Trinkwasser nach Satz 1 gilt bundesweit. (§ 15 Abs. 4)



## Zugelassene Untersuchungsstellen

Landesliste Sachsen → 27 Einträge

Sachsen (mit Links zu anderen Bundesländern):

<http://www.gesunde.sachsen.de/5260.html>

Sachsen-Anhalt:

<http://www.sachsen-anhalt.de/index.php?id=15264>

Thüringen:

<http://www.thueringen.de/de/tmsfg/gesundheit/gesundheitsdienst/trinkwasseruntersuchung/content.html>



## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Dokumentationspflicht

Bei Verwendung von Aufbereitungsstoffen ist der Inhaber bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit verpflichtet, Art und Konzentration mindestens wöchentlich aufzuzeichnen und die Aufzeichnung sechs Monate lang für Verbraucher während der üblichen Geschäftszeiten zugänglich zu halten und auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. (§ 16 Abs. 4)



## Dokumentationspflicht

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben auf Verlangen dem Gesundheitsamt folgende Unterlagen vorzulegen:

1. technische Pläne einer bestehenden oder geplanten Wasserversorgungsanlage;
2. bei einer baulichen oder betriebstechnischen Änderung technische Pläne nur für den Teil der Anlage, der von der Änderung betroffen ist;



## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Informationspflichten

Sofern das Trinkwasser an Anschlussnehmer oder Verbraucher abgegeben wird, haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe a, b, d, e oder Buchstabe f ferner bei Beginn der Zugabe eines Aufbereitungsstoffes nach § 11 Absatz 1 Satz 1 diesen und seine Konzentration im Trinkwasser unverzüglich den betroffenen Anschlussnehmern und Verbrauchern unmittelbar schriftlich bekannt zu geben



## Informationspflichten

Darüber hinaus sind alle verwendeten Aufbereitungsstoffe regelmäßig einmal jährlich den betroffenen Anschlussnehmern und Verbrauchern unmittelbar schriftlich bekannt zu geben.

(§ 16 Abs. 4)



## Informationspflicht

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe a oder Buchstabe b und, sofern die Anlage im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit betrieben wird, nach Buchstabe d oder Buchstabe e haben den betroffenen Verbrauchern mindestens jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse zu übermitteln.



## Informationspflicht

- Ab dem 1. Dezember 2013 haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe a und b oder, sofern die Anlage im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit betrieben wird, nach Buchstabe e die betroffenen Verbraucher zur informieren, wenn Leitungen aus dem Werkstoff Blei in der von ihnen betriebenen Anlage vorhanden sind, sobald sie hiervon Kenntnis erlangen.
- → unverzüglich per Aushang



## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Übersicht Sanktionen und Haftung

- Ordnungswidrigkeiten nach der Verordnung
- Strafrechtliche Verantwortung
- Zivilrechtliche Verantwortung
  - Verkehrssicherungspflichten
  - Mietmangel



## Ordnungswidrigkeiten

Rechtgrundlagen sind § 25 TrinkwV (Tatbestand)  
und

§ 73 Abs. 1 Nr. 24 Infektionsschutzgesetz (IfSG -  
Rechtsfolge)

→ Geldbuße bis zu 25.000,00 € möglich  
(§ 73 Abs. 2 IfSG)



## Ordnungswidrigkeitentatbestände

- Nichtdurchführung periodischer Untersuchungen  
( 25 Nr. 4 => § 14 Abs. 3)
- Verstoß gegen Dokumentationspflichten  
(§ 25 Nr. 5, 6,9)
- Verstoß gegen Anzeigepflichten  
(§25 Nr. 3, 13 Abs. 5)
- Nichtdurchführung von Untersuchungen und  
Sofortmaßnahmen bei problematischer  
Wasserqualität  
(§ 25 Nr. 8)



## Ordnungswidrigkeitentatbestände

- Nichtanzeige von Grenzwertüberschreitung  
( 25 Nr. 3)
- Verstoß gegen Auskunfts- und  
Mitwirkungspflichten gegenüber dem  
Gesundheitsamt  
(§ 25 Nr. 14)

Verantwortlichkeit:

- Vorstand, Geschäftsführer
- Leitende Angestellte
- Sonstige Mitarbeiter in eigenverantwortlichem  
Aufgabenkreis



## Strafrechtliche Sanktionen

- § 229 StGB fahrlässige Körperverletzung
  - Bei Verstößen gegen Gebote aus der TrinkwV und dem IfSG
- § 24 I TrinkwV i.V.m. § 75 II, IV IfSG
  - Abgabe von verunreinigtem Wasser an die Öffentlichkeit
- § 24 II TrinkwV i.V.m. § 74 IfSG
  - Verbreiten von Krankheitserregern

Verantwortlichkeit: wie bei OWi



## Zivilrechtliche Haftung

- Mietmangel
- Kündigungsgründe
- Mangelbeseitigungsanspruch
- Schadenersatz
  - Verletzung von vertraglicher Nebenpflicht
  - Verkehrssicherungspflicht



## Umfang der Zivilrechtlichen Haftung

Haftung des Vermieters auch für Fehler von Mitarbeitern und Dienstleistern (Erfüllungsgehilfen)

Mögliche Inhalte des Schadenersatzanspruchs:

- Schmerzensgeld (Geldrente)
- Ersatz von Behandlungskosten
- Regress von Sozialversicherungsträgern
- Einkommensverluste



## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Umlage der Kosten als Betriebskosten

Kosten für Nachrüstung der Entnahmearmaturen

- Herstellungs-Investitionskosten
- Gemäß § 1 Betriebskostenverordnung keine Betriebskosten

Kosten der jährlichen Prüfung

- Gemäß § 1 Betriebskostenverordnung Kosten die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen



## Einordnung in Kostenpositionen nach BetrKV

- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen bzw. verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Sonstige Betriebskosten



## Kosten der Wasserversorgung

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

➔ Keine Untersuchungskosten



## Einordnung in Kostenpositionen nach BetrKV

Die Untersuchungspflicht trifft nur Anlagen mit zentraler Warmwasserversorgung.

- Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
- BetrKV § 2 Nr. 5 oder 6



## Kosten der Warmwasserversorgungsanlage

5. a) des Betriebs der zentralen  
Warmwasserversorgungsanlage,

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung  
entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort  
bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der  
Wassererwärmung entsprechend Nummer 4  
Buchstabe a



## Kosten nach § 2 Nr. 4 BetrKV

des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, ...



## Folgen der Einordnung

Kosten der Legionellenprüfung sind Kosten der Wassererwärmung im Sinne von § 8 HeizkostenVO.

- Umlage als Kosten der Wassererwärmung gemäß HeizkV
- § 9 I HeizkV nicht einheitlich entstandene Kosten
- Ankündigung der neuen Kosten nicht erforderlich aber empfohlen



## Vortragsübersicht

1. Gegenstand der Trinkwasserverordnung und Ziele der Änderung
2. Systematik der TrinkwV/Begriffsbestimmungen
3. Anzeigepflichten
4. Untersuchungspflichten
5. Dokumentationspflichten
6. Informationspflichten
7. Sanktionssystem und Haftung
8. Auswirkung auf Mietverhältnisse (Betriebskosten)
9. Handlungsbedarf im Wohnungseigentum



## Adressat bei Wohneigentum

Trinkwasserinstallationen gehören in der Regel zum gemeinschaftlichen Eigentum

- Pflichten der Trinkwasserverordnung treffen die Wohnungseigentümergeinschaft (rechtsfähiger Verband)
- Die Pflichten sind gemeinschaftsbezogen



## Agenda für WEG-Verwalter

- Klärung Anzeigepflicht
- Klärung Untersuchungspflicht
  - Bedarf für technische Änderung
- Beschlussfassung vorbereiten
- Angebote einholen
  - 3\* Klempner
  - 3\* Prüfinstitute
- Eigentümerversammlung befassen



## Einordnung der technischen Maßnahmen

- Bauliche Veränderung ist...  
jede auf Dauer angelegte gegenständliche  
Änderung des GE, die über die ordnungsgemäße  
IH/IS hinausgeht → § 22 I WEG
- Modernisierung ist ...  
eine bauliche Veränderung, die der Modernisierung  
i.S.d. Mietrechts oder der Anpassung an den Stand  
der Technik dient. Sie ist zulässig, wenn durch sie  
- die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und  
- kein Eigentümer unbillig beeinträchtigt wird.  
→ § 22 II WEG

## Einordnung der technischen Maßnahmen

- Einbau von Entnahmearmaturen ist ordnungsgemäße Instandhaltung/Instandsetzung gemäß § 21 V Nr. 2 –
  - ➔ einfacher Mehrheitsbeschluss
- = Fall der Anpassung an veränderte Erfordernisse



## Beschlussvorlage für technische Nachrüstung

Die Eigentümergeinschaft schließt, vertreten durch den Verwalter, den Vertrag über die Montage der x Entnahmearmaturen gemäß TrinkwasserVO mit der Firma XXX nach dem im Vertragsentwurf, der dem Protokoll als Anlage 2 beizufügen ist, ausgeführten Ablauf zu den dort genannten Vertragsbedingungen ab.



## Inhalt Angebotes

- Hinweis: Der Vertragsentwurf muss enthalten
- in welchem Ausführungszeitraum
  - welche Entnahmearmaturen
  - wo und wie
  - zu welchen Konditionen errichtet werden.

Sollten Angaben fehlen, müssen die Bedingungen in den Beschluss hinein formuliert werden.



## Beschlussvorlage für Prüfvertrag

Die Eigentümergeinschaft schließt, vertreten durch den Verwalter, den Vertrag über die Durchführung der Prüfungen gemäß TrinkwasserVO mit der Firma XXX nach dem im Vertragsentwurf, der dem Protokoll als Anlage 2 beizufügen ist, ausgeführten Ablauf zu den dort genannten Vertragsbedingungen ab.



## Inhalt des Angebotes

Hinweis: Der Vertragsentwurf muss enthalten

- in welchem Zeitraum
- wie oft
- welche Prüfstellen
- wo und wie
- zu welchen Konditionen geprüft werden.

Anderenfalls muss dies im Beschluss enthalten sein und nachträglich in den Entwurf aufgenommen werden.



## Kostenverteilung in der WEG

- Beschluss gemäß § 16 I, III WEG mit einfacher Stimmenmehrheit:
- Kosten der Installation (§ 16 I) sowie die jährlichen Prüfkosten (§ 16 III) werden nach dem Verhältnis der Mieteigentumsanteile verteilt
- Kosten der Wassererwärmung zwingend nach HeizkV



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

STRUNZ ♦ ALTER  
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz  
RAin Noreen Walther  
RAin Jana Lippmann

RA Martin Alter  
RA Manfred Alter  
RAin Jacqueline Klemm