



Bekämpfung von Legionellen in Wohngebäuden

Legionellen sind im Wasser vorkommende Bakterien, die sich besonders gut bei 25 bis 50 °C vermehren. Geraten Legionellen in die Lunge, können sie eine schwere Lungenentzündung verursachen, die in Einzelfällen tödlich enden kann. Da Legionellen auch in Anlagen zur Trinkwassererwärmung in Wohngebäuden vorkommen können, verpflichtet die Trinkwasserverordnung auch die Eigentümer, Maßnahmen gegen einen Befall zu ergreifen.

1. Regelmäßige Überprüfung von Großanlagen in Mehrfamilienhäusern

Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern müssen vorhandene Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, die Duschen oder andere Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers enthalten, mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen lassen. Bei einer nach dem 9. Januar 2018 in Betrieb genommenen Wasserversorgungsanlage ist die erste Untersuchung auf Legionellen innerhalb von drei bis zwölf Monaten nach der Inbetriebnahme durchzuführen. Als Großanlagen zur Trinkwassererwärmung gelten alle Anlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer jeweils mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern sowie alle Anlagen mit einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern gelten nicht als Großanlagen zur Trinkwassererwärmung.

Der Eigentümer muss zudem sicherstellen, dass geeignete Probennahmestellen an der Anlage vorhanden sind. Diese müssen so installiert werden, dass jeder Steigestrang erfasst wird. Außerdem muss eine Probe am Ein- und Austritt des Trinkwassererwärmers entnommen werden können.

Die Untersuchungen einschließlich der Probennahmen dürfen nur von öffentlich zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden. Eine Liste der zugelassenen Untersuchungsstellen wird von den zuständigen Landesbehörden veröffentlicht. Die Ergebnisse der Untersuchung müssen aufgezeichnet und vom Hauseigentümer mindestens 10 Jahre aufbewahrt werden.

Hinweise: Da für die Probennahmen die Wohnungen der Mieter betreten werden müssen, sollten diese über den Termin der Legionellenprüfung rechtzeitig informiert werden. Die Kosten für die wiederkehrende Untersuchung stellen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 2, 4a), 5a) bzw. 6a) BetrKV dar. Auch Wohnungseigentümergeinschaften mit entsprechenden Trinkwassererwärmungsanlagen sind von dieser Prüfpflicht betroffen, wenn mindestens eine der vorhandenen Wohnungen vermietet wird.

2. Was tun bei Legionellenbefall?

Sollte bei einer Untersuchung eine Überschreitung des zulässigen Legionellenwertes festgestellt werden, ist die beauftragte Untersuchungsstelle verpflichtet, dies unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Dabei müssen dem Gesundheitsamt die Adresse und Kontaktdaten des Eigentümers, Ort und Zeitpunkt der Probenahme, alle Untersuchungsergebnisse und die Bestätigung, dass der Eigentümer der Wasserversorgungsanlage über die Überschreitung informiert wurde mitgeteilt werden. Sobald dem betroffenen Eigentümer ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch die Untersuchungsstelle vorliegt, besteht für ihn keine Anzeigepflicht mehr.

Der Eigentümer muss jedoch unverzüglich Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache des Legionellenbefalls einleiten, die eine Ortsbesichtigung sowie die Prüfung der Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln beinhalten müssen. Zudem muss der Eigentümer eine Gefährdungsanalyse erstellen lassen und Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter ergreifen. Das Gesundheitsamt muss hierüber unverzüglich informiert werden. Über alle Maßnahmen müssen Aufzeichnungen geführt und diese 10 Jahre lang aufbewahrt werden. Über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und den sich möglicherweise daraus ergebenden Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers muss der Eigentümer unverzüglich die betroffenen Mieter informieren.

Bekämpfung von Legionellen in Wohngebäuden

3. Allgemeine Informationspflichten

Vermieter von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage müssen ihren Mietern mindestens jährlich geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchungen übermitteln. Zudem müssen die Mieter über vorhandene Bleileitungen informiert werden. Informationen über die Wasserqualität, die der Vermieter jährlich von den jeweiligen Wasserversorgern zur Verfügung gestellt bekommt, müssen den Mietern ebenfalls bekannt gegeben werden. Sämtliche der vorgenannten Informationen muss der Vermieter den Mietern unverzüglich schriftlich oder durch Aushang bekannt geben, sobald er diese selber erhalten hat.

4. Zugabe von Aufbereitungsstoffen

Sollten Vermieter von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage dem Trinkwasser Aufbereitungsstoffe hinzufügen, müssen den Mietern bei Beginn der Zugabe unverzüglich die Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration im Trinkwasser schriftlich oder durch Aushang bekannt gegeben werden. Schließlich müssen die Vermieter die verwendeten Aufbereitungsstoffe und deren Konzentration mindestens wöchentlich aufzeichnen oder aufzeichnen lassen. Diese Aufzeichnungen müssen den Mietern sechs Monate lang während der üblichen Geschäftszeiten zugänglich gehalten oder auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

5. Sonstige Pflichten der Eigentümer

Eigentümer von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage müssen grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzeigen. Das Gleiche gilt für „außergewöhnliche Vorkommnisse in der Umgebung des Wasservorkommens oder an einer Wasserversorgungsanlage, die Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben können“. Sollte festgestellt werden, dass das Trinkwasser nicht den chemischen oder mikrobiologischen Anforderungen genügt, muss der Eigentümer unverzüglich Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache und Maßnahmen zur Abhilfe durchführen oder durchführen lassen und das Gesundheitsamt hiervon unverzüglich unterrichten.

6. Trinkwasser darf nicht kontaminiert werden

Stoffe, Gegenstände und Verfahren, die nicht der Trinkwasserversorgung dienen, müssen bis zum 9. Januar 2025 aus dem Trinkwasser entfernt werden. Das Verbot gilt beispielsweise für Geruchsstoffe, pharmazeutisch wirksame Stoffe, Telekommunikationskabel und Leitungen, die kein Trinkwasser führen.

7. Ordnungswidrigkeiten und Straftaten

Wer als betroffener Eigentümer die oben genannten Pflichten nicht einhält, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Wer als Vermieter – unabhängig von der Größe der Wasserverteilungsanlage im Gebäude – vorsätzlich oder fahrlässig chemisch oder mikrobiologisch verunreinigtes Wasser an seine Mieter abgibt oder diesen zur Verfügung stellt, begeht eine Straftat. Diese kann gemäß § 75 Infektionsschutzgesetz bei vorsätzlichem Handeln mit einer Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe und bei fahrlässigem Handeln mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

