

## **Anforderungen an Trinkwasser für Vermieter von Mehrfamilienhäusern nach der Trinkwasserverordnung - TrinkwV**

Bei der Vermietung von Immobilien wird im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser bereitgestellt. Befindet sich in der Trinkwasserinstallation eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung und sind Duschen oder Einrichtungen zur Vernebelung von Trinkwasser vorhanden, so muss der Unternehmer oder Inhaber der Trinkwasserinstallation das Trinkwasser alle 3 Jahre auf Legionellen untersuchen lassen und die Mieter über die Untersuchungsergebnisse informieren.

### **Was sind Legionellen?**

Legionellen sind Bakterien, die in geringer Anzahl im Wasser vorkommen. Sie vermehren sich in warmem Wasser bei Temperaturen von 25°C bis 50°C. Optimale Wachstumsbedingungen für Legionellen sind Temperaturen von 35°C und längere Standzeiten in Rohrleitungen und Wasserspeichern. Bei Wassertemperaturen von 60°C und mehr sterben Legionellen ab.

### **Worin besteht die gesundheitliche Gefährdung?**

Eine gesundheitliche Gefährdung durch Legionellen besteht durch das Einatmen kleinster Tröpfchen. Dies ist nur möglich, wenn es zu einer Vernebelung des Wassers kommt, beispielsweise beim Duschen. Eine Erkrankung an Legionellen äußert sich in Form vom sogenannten Pontiac-Fieber, einer grippeähnlichen Erkrankung oder der Legionellose, einer schweren Lungenentzündung.

### **Was ist eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung?**

Eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung ist eine Anlage mit

- Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit jeweils einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder
- Einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle

Entsprechende Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern und dezentrale Durchlauferhitzer gehören grundsätzlich nicht dazu.

### **Welche Verpflichtungen bestehen?**

Es besteht die Verpflichtung, das Trinkwasser alle 3 Jahre auf Legionellen untersuchen zu lassen.

### **Wer ist betroffen und für welche Anlagen gelten die Regelungen?**

Betroffen sind Unternehmer oder sonstige Inhaber einer Trinkwasser-Installation,

- die eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung betreiben und
- Trinkwasser im Rahmen einer Vermietung oder gewerblichen Tätigkeit abgeben und
- Duschen oder ähnliche Einrichtungen vorhalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

### **Wo und wie müssen die Proben entnommen werden?**

Es muss mindestens eine Probe entnommen werden

- am Ausgang des Warmwasserspeichers,
- am Rücklauf des Warmwasserspeichers (Zirkulation) und
- an einer vom Warmwasserspeicher weitest entfernten Entnahmestelle, die für den Steigstrang repräsentativ ist.

Sind keine geeigneten Probeentnahmehähne vorhanden, müssen diese fachgerecht angebracht werden. Die Proben sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entnehmen.

### **Wer darf die Untersuchung durchführen?**

Die Untersuchung darf von dafür zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden. Eine Liste finden Sie unter:

[https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/umweltanalytik/ringversuche/trinkwasserringversuche/untersuchungsstellen\\_fuer\\_trinkwasser/](https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/umweltanalytik/ringversuche/trinkwasserringversuche/untersuchungsstellen_fuer_trinkwasser/)

### **Welche Werte müssen eingehalten werden?**

Der technische Maßnahmewert von 100 Legionellen in 100 ml Wasser darf nicht überschritten werden. Wird der technische Maßnahmewert überschritten, ist das Untersuchungslabor verpflichtet, das Gesundheitsamt hierüber zu informieren.

Welche Pflichten hat der Unternehmer oder Inhaber einer Trinkwasserinstallation, wenn der technische Maßnahmewert nicht eingehalten wird?

Bei der Überschreitung des technischen Maßnahmewertes hat der Unternehmer oder Inhaber der Trinkwasserinstallation unverzüglich

1. Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache durchzuführen oder durchführen zu lassen. Diese Untersuchungen müssen eine Ortsbesichtigung sowie eine Prüfung der Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einschließen,
2. eine Gefährdungsanalyse erstellen oder erstellen zu lassen,
3. Abhilfemaßnahmen durchzuführen oder durchführen zu lassen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gesundheit der Verbraucher erforderlich sind
4. das Gesundheitsamt über die getroffenen Maßnahmen zu unterrichten und
5. die betroffenen Verbraucher über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und mögliche Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers zu informieren

Die Gefährdungsanalyse ist unter Beachtung der Empfehlung des Umweltbundesamtes durchzuführen. Diese Empfehlungen finden Sie im Internet unter

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/419/dokumente/empfehlungen\\_gefaehrungsanalyse\\_trinkwv.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/419/dokumente/empfehlungen_gefaehrungsanalyse_trinkwv.pdf)

### **Welche Informationspflichten bestehen für Vermieter von Mehrfamilienhäusern?**

Vermieter von Mehrfamilienhäusern müssen ihre Mieter über die Ergebnisse der Legionellenuntersuchungen schriftlich oder durch Aushang informieren.