



**Steglitz- Zehlendorfer Haus- Wohnungs- und
Grundeigentümergeverein von 2006 e.V.
Mitglied bei Haus & Grund Berlin**

INFOBRIEF

In seiner Sitzung am 12. Oktober 2012 hat der Bundesrat die Zweite Verordnung zur **Änderung der Trinkwasserverordnung** mit einigen weiteren Änderungen verabschiedet. Die Änderungen können somit am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt, mit der in Kürze zu rechnen ist, in Kraft treten.

Die Änderungsverordnung bringt für Haus & Grund-Mitglieder folgende Neuerungen

Definition der Großanlage zur Trinkwassererwärmung

Demnach ist eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ eine Anlage mit Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit jeweils einem Inhalt von mehr als 400 Liter oder eine Anlage mit mehr als drei Liter Inhalt in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Hierbei wird der Inhalt einer Zirkulationsleitung nicht berücksichtigt. Entsprechende Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen nicht zu Großanlagen zur Trinkwassererwärmung. Der Entwurfsbegründung ist zu entnehmen, dass die Zirkulationsleitung ausschließlich der Zurückführung von erwärmtem Trinkwasser zum Trinkwassererwärmer dient. Aus ihr wird kein Trinkwasser entnommen. Weiterhin wird in der Begründung explizit klargestellt, dass dezentrale Anlagen zur Trinkwassererwärmung, **die mittels eines Durchlauferhitzers, z.B. in der Küche oder im Bad, betrieben werden, nicht als Großanlagen gelten.**

Aufhebung der Anzeigepflichten

Die bisher in § 13 Absatz 5 festgesetzte Pflicht, vorhandene Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in vermieteten Mehrfamilienhäusern unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen, soll ersatzlos entfallen. Parallel sollen auch die Anzeigepflichten für eine erstmalige Inbetriebnahme, eine Wiederinbetriebnahme, eine Stilllegung und eine bauliche oder betriebstechnische Änderung dieser Anlagen entfallen. Hinweis: Bis zum Inkrafttreten der Änderungen stellt eine bisher unterlassene Bestandsanzeige eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Auch wer eine solche Anzeige nachholt, kann aufgrund der verspäteten Anzeige mit der Geldbuße belegt werden. Erst wenn die Änderungen in Kraft getreten sind, entfällt auch die Ordnungswidrigkeit. Zwar ist aufgrund der anstehenden Änderungen nicht damit zu rechnen, dass Gesundheitsämter diese Ordnungswidrigkeiten ahnden. Dennoch sollte ab sofort auf Bestandsanzeigen verzichtet werden.

Verlängerung der Prüfungsfristen

Nachdem festgestellt wurde, dass die vorhandenen Prüfkapazitäten nicht ausreichen, wird die Frist für die erstmalige Untersuchung von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in vermieteten Mehrfamilienhäusern nun auf den 31. Dezember 2013 verlängert. Gleichzeitig soll das jährliche Prüfungsintervall auf ein dreijähriges Intervall verlängert werden. In der Entwurfsbegründung wird hierzu ausgeführt, dass das in der einschlägigen technischen Regel (DVGW-Arbeitsblatt W 551) genannte jährliche Prüfungsintervall zwar fachlich zu unterstützen sei, jedoch lediglich eine Empfehlung darstelle, der keine rechtliche Verbindlichkeit zukomme.

Hinweis: Die Fristverlängerung für die erstmalige Legionellenprüfung soll unabhängig vom Verkünden der Änderungsverordnung spätestens am 31. Oktober 2012 in Kraft treten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Eigentümer, die die bisherige Frist bis zum 31. Oktober 2012 nicht einhalten können, nicht pflichtwidrig handeln, wenn sie die Anlagen bis zum 31. Dezember 2013 prüfen lassen.

Hinweis: Auch nach der Verlängerung des Prüfungsintervalls bleiben die Prüfungskosten weiter-hin Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 a), Nr. 5 a) bzw. Nr. 6 a) BetrKV, die bei einer entsprechenden Standardvereinbarung im Mietvertrag im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden können.

Mitteilung der Untersuchungsergebnisse

Da sich inzwischen herausgestellt hat, dass die Gesundheitsämter durch die Mitteilung der Ergebnisse sämtlicher Prüfungen in vermieteten Mehrfamilienhäusern überlastet wären, werden diese grundsätzlich von der Übersendungspflicht an das Gesundheitsamt gemäß § 15 Absatz 3 ausgenommen werden. Lediglich wenn die technischen Maßnahmenwerte für Legionellen überschritten werden, muss dies dem Gesundheitsamt gemeinsam mit den Ergebnissen der entsprechenden Überprüfung mitgeteilt werden. Es soll dann auch dem Eigentümer obliegen, die Ursachen für eine Überschreitung festzustellen, eine Gefährdungsanalyse zu erstellen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen durchführen zu lassen. Hierüber müssen Aufzeichnungen geführt und 10 Jahre lang aufbewahrt werden. Erst wenn der Eigentümer diesen Pflichten auch nach einer Aufforderung des Gesundheitsamtes nicht nachkommt, soll das Gesundheitsamt prüfen, welche Maßnahmen in welchem Zeitraum erforderlich sind und diese gegebenenfalls anordnen. Über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und sich möglicherweise daraus ergebende Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers müssen zudem die betroffenen Mieter unverzüglich informiert werden.

Ausweitung des Ordnungswidrigkeitenkatalogs

Der Ordnungswidrigkeitenkatalog wird auf die Handlungspflicht des Eigentümers bei einer Überschreitung der technischen Maßnahmenwerte für Legionellen ausgeweitet. Eigentümer, die die in § 16 Absatz 7 vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz der Mieter bei einer Überschreitung der Grenzwerte nicht oder nicht rechtzeitig durchführen oder durchführen lassen, begehen eine Ordnungswidrigkeit. Gleiches gilt für Eigentümer, die die vorgeschriebenen Aufzeichnungen über die Maßnahmen nicht führen oder führen lassen und die Aufzeichnungen nicht verfügbar halten. Eine Ordnungswidrigkeit liegt ebenfalls vor, wenn Eigentümer die Mieter nicht in vorgeschriebener Weise über die Ergebnisse der Gefährdungsanalyse und die sich hieraus ergebenden Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers informieren. Die neuen Ordnungswidrigkeiten können wie die übrigen Ordnungswidrigkeiten der Trinkwasserverordnung mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Wohnungseigentümergeinschaften

Wie Wohnungseigentümergeinschaften mit der Prüfpflicht auf Legionellen umzugehen haben, wird aber leider auch zukünftig nicht klargestellt. Es bleibt also bei der verbreiteten Auslegung, dass Wohnungseigentümergeinschaften mit entsprechenden Trinkwassererwärmungsanlagen von der Prüfpflicht nur betroffen sind, wenn mindestens eine der vorhandenen Wohnungen vermietet wird. Auch die Frage, ob die hierdurch entstehenden Kosten von der Gemeinschaft getragen werden müssen oder ob sie gemäß § 16 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss den jeweils vermietenden Eigentümern zugewiesen werden können, wird rechtssicher erst durch die Rechtsprechung beantwortet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Florentine Raspé
1. Vorsitzende