

# DAS GRUNDEIGENTUM

· Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft ·

Organ des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.  
und des RDM, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

HEFT 7 · 2019  
1. APRILHEFT

## REAKTIONÄR

Neue Liegenschaftspolitik  
bei der Berliner LINKEN

→ 407

## Ausübung des Vorkaufsrechts

Der wundersame Aufstieg des § 24 BauGB  
in den Berliner Milieus → 431

## ENTEIGNUNGEN

Durch die Berliner  
Verfassung verboten?

→ 412

## ALTER MIETER

Kündigung wirksam –  
trotzdem keine Räumung

→ 417

## PARKPLÄTZE

Erhöhen nur kostenlose  
den Wohnwert?

→ 419

## VERKNÜPFT

Abwahl beendet auch  
Verwaltervertrag

→ 427

## SONDERTHEMA

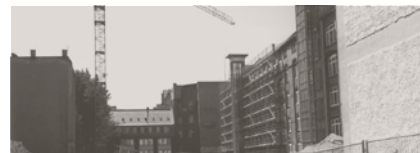
Sicherheit: Rauchmelder  
und Legionellen  
in Wohnimmobilien

→ 421, 440 ff.



# Bauen und Modernisieren

Berichte aus Handwerk und Industrie



## Neue Trinkwasserverordnung

### Erfüllen Sie Ihre Handlungspflichten?

In der jüngsten Novelle der Trinkwasserverordnung gab es eine wesentliche Änderung, die eine große Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft hat. Die Einbeziehung von externen Dienstleistern bei der Beprobung von Wasserversorgungsanlagen wurde eingeschränkt.

In der neusten Fassung der Trinkwasserverordnung, gültig seit Januar 2018, wurde die Einheit von Probenahme und Untersuchung betont. So wird in § 14 klargestellt, dass sich ein Untersuchungsauftrag auch auf die Probenahme UND Analytik erstrecken muss. Damit soll sichergestellt werden, dass die gesamte Verantwortung für die ordnungsgemäße Probenahme und Untersuchung als ein zusammenhängender Vorgang bei nur einer von der DAkS akkreditierten und zugelassenen Trinkwasseruntersuchungsstelle (Labor) nach § 15 TrinkwV liegt.

Die Erteilung von zwei Aufträgen, getrennt für Probenahme und Untersuchung, wie es in der Vergangenheit von den Dienstleistern teilweise umgesetzt worden ist, ist daher nicht mehr zulässig. Darüber hinaus muss vertraglich zwischen dem Auftraggeber/Untersuchungspflichtigen (Gebäudeeigentümer oder dem vertretenden Hausverwalter) und der Trinkwasseruntersuchungsstelle (Labor) sichergestellt werden, dass die Weisungsbefugnis für die Probenahmetätigkeiten ausschließlich bei der Untersuchungsstelle liegt. Ein Verstoß gegen die Einheit von Probenahme und Untersuchung kann als Ordnungswidrigkeit nach § 25 Trinkwasserverordnung geahndet werden.

Seit 2012 müssen alle Trinkwasserspeicher von vermieteten Mehrfamilienhäusern mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Versorgungsleitungen mit einem Volumen von mehr als drei Litern pro Leitung auf Legionellen untersucht werden. Es müssen Fälle an das zuständige Gesundheitsamt gemeldet werden, bei denen der Technische Maßnahmewert von >100 KBE (Koloniebildende Einheiten) pro 100 ml überschritten ist. Eine weitere Neuerung in der Trinkwasserverordnung ist, dass die Meldepflicht an das Gesundheitsamt für Überschreitungen des Technischen Maßnahmewertes vom

Untersuchungspflichtigen auf die Trinkwasseruntersuchungsstelle übergegangen ist. Diese meldet direkt an das zuständige Gesundheitsamt.

#### Geschäftemacherei oder notwendiges Übel?

Weder noch, denn die Legionellenuntersuchung schützt vor Schaden.

Die Trinkwasserverordnung verpflichtet den Vermieter dazu, dass das abgegebene Wasser kontinuierlich – also an jedem Tag – genusstauglich und rein sowie frei von krankheitserregenden Keimen sein muss. Bei schuldhaften Verstößen gegen die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Pflichten drohen dem Vermieter ordnungsrechtliche Bußgelder bzw. Strafverfahren. Der Vermieter hat daneben in einem Schadensfall möglicherweise Schadensersatz und unter Umständen Schmerzensgeld zu zahlen, wenn er seine Verkehrssicherungspflichten nicht beachtet und sich hieraus Schadensfälle entwickeln. Eine fahrlässige Körperverletzung und erst recht eine fahrlässige Tötung sind strafbewehrt und werden mit Geld- oder Freiheitsstrafen geahndet.

Es gibt leider immer wieder Verantwortliche, die die Änderungen der Trinkwasserverordnung nicht ernst nehmen und sagen: „Das ist doch eh alles nur Geschäftemacherei!“ Die Legionellose gehört in Deutschland zu den häufigsten Krankheiten, die durch Trinkwasser übertragen werden können. Hochrechnungen gehen davon aus, dass jährlich bundesweit 20.000 bis 32.000 Menschen an der Legionellose erkranken. 2.000 bis 3.000 der Erkrankungen enden sogar tödlich.

Das deckt sich mit unseren Erfahrungswerten. Alleine in den mehr als 10.000 beprobten Liegenschaften im gesamten Bundesgebiet wurden in 7 % der Fälle Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Das entspricht mehreren Hundert Legionellenbefällen mit Analysewerten von 101 bis über 50.000 KBE, die unverzügliche Maßnahmen erfordern.

Diese Befallquote beantwortet die Frage, dass eine Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen keine Geschäftemacherei sein kann, sondern eine zwingende Notwendigkeit des Gesundheitsschutzes ist. Die Ursachen für die Überschreitung



Foto: Kzenon/stock.adobe.com

der Maßnahmewerte sind vielfältig. Zum einen sind es bautechnische Mängel, die zur Folge haben, dass der Großteil der Trinkwasseranlagen nicht mindestens nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) betrieben werden. Mängel können z. B. defekte Zirkulationspumpen, schlechte Isolierungen oder auch Stagnationsleitungen sein. Oft sind auch aus ökonomischen Gründen die Vorlauftemperaturen zu niedrig eingestellt, was dazu führen kann, dass bei Temperaturen unter 60 °C eine Brutstätte für Legionellen im ganzen Trinkwassersystem entsteht.

Die festgestellten Werte sind jedoch nur der Anfang. Ein positives Ergebnis erfordert umgehende Maßnahmen. Diese durchzuführen, setzt den Einsatz von Experten und umfangreicher Technik voraus. Erfahrungsgemäß sind die meisten Immobilien-Verwaltungen auch personell damit überlastet, die richtigen Maßnahmen einzuleiten und zu überwachen.

Bei einer Grenzwertüberschreitung gilt es unverzüglich zu entscheiden, welche Maßnahmen für die befallenen Trinkwasseranlagen die richtigen sind. Um dies entscheiden zu können, müssen Techniker über ein hohes Maß an mikrobiologischen, chemischen und hygienischen Kenntnissen verfügen, um die Situation vor Ort richtig einschätzen zu können. Für die Beseitigung eines Legionellenbefalles ist es wichtig, die Trinkwasseranlage auch aus dem Blickwinkel der Mikrobiologie und Hygiene zu betrachten. In den meisten Fällen wird dies jedoch vergessen! Berücksichtigt man diese Sichtweise nicht, kann dies die Ursache einer Grenzwertüberschreitung sogar verstärken.

Ein Biofilm ist die Bezeichnung für eine oftmals dicke, schleimige Schicht, die sich aus Mikroorganismen bildet und an den Innenwänden der Rohrleitungen anlagert. Kalkablagerungen und Korrosion in den Leitungen sowie im Trinkwasserspeicher unterstützen diese Filmbildung. In Biofilmen können sich vermehrt Keime einnisten und damit zur Gefahr für das gesamte Trinkwassersystem werden. Viele Desinfektionsmittel versagen bei der Beseitigung



Der Autor  
Bastian Horst ist  
Geschäftsführender  
Gesellschafter  
der Firma Dr. Brill +  
OBJEKTuS GmbH &  
Co. KG.

[www.brillobjektus.com](http://www.brillobjektus.com)

# Bauen und Modernisieren

Berichte aus Handwerk und Industrie



Foto: Dr. Brill + Partner

jener Keime, da die Schutzschicht, die der Biofilm bildet, nicht durchdrungen wird. Es ist bekannt, dass einige Desinfektionsmittel sogar das Wachstum der im Biofilm eingesteten Keime fördern. Oft wird Chlor dabei in sehr hohen Konzentrationen verwendet, um diese Keime wirkungsvoll beseitigen zu können. Derartige Chlorkonzentrationen können bei falscher Anwendung jedoch zu Korrosionsschäden in den Wasserleitungen, Armaturen, Pumpen und im Trinkwasserspeicher führen. Zudem sind sie unter Umständen auch gesundheitsgefährdend. Als technische Alternative kann eine spezielle Impulsspülung dienen, um den gesamten Biofilm aus den Leitungen zu beseitigen.

Es ist zu unterscheiden, ob ein System peripher oder systemisch befallen ist. Liegt ein peripherer Befall vor, könnte z. B. das Nutzerverhalten die Ursache sein. Bei längerer Abwesenheit der Wohnungsnutzer wäre beispielsweise der Einsatz eines automatischen Spülsystems eine geeignete Maßnahme, um Stagnationen zu verhindern. Liegt dagegen ein systemischer Befall vor, ist es zu empfehlen, das Leitungssystem zu untersuchen, um festzustellen, ob ein Biofilm vorliegt. Hat sich erst ein Biofilm in der Trinkwasseranlage entwickelt, wird es schnell teuer für den Betreiber. Hier ist richtiges Handeln die zentrale Aufgabe, da ein umfangreicher Sanierungsaufwand notwendig werden kann. Damit sich auch langfristig keine Mikroorganismen mehr entwickeln können, empfehlen wir die Erstellung eines spezifischen Modernisierungs- oder Sanierungskonzeptes.

## **Prävention durch Trinkwasser-Hygiene-Check**

Damit erst kein Legionellenbefall entsteht und die damit verbundenen Kosten so ge-

ring wie möglich gehalten werden können, empfehlen wir Ihnen als Interessenvertreter der Wohnungswirtschaft, bei der jährlichen Wartung der Trinkwasseranlage zusätzlich einen Trinkwasserhygiene-Check durchführen zu lassen.

Dieser kann gewährleisten, dass das Leitungsnetz auch aus dem Blickwinkel der Mikrobiologie und Hygiene begutachtet wird. Diese Maßnahme wird vorbeugend angewandt, um festzustellen, ob das Trinkwassersystem kontinuierlich nach den anerkannten Regeln der Technik betrieben wird und ob potentielle Risikoquellen vorliegen. So kann der Betreiber der Liegenschaft nicht nur Kosten, Energie und Ressourcen sparen, sondern hat auch bei erkannten Mängeln Planungssicherheit. Damit besteht nachhaltig die Gewissheit, dass keine Gesundheitsgefahr für die Wohnungsnutzer vorliegt.

Die Schlussfolgerung aus der regelmäßigen Überprüfung mit dem Trinkwasser-Hygiene-Check und einer Trinkwasser-Hygiene-Wartung ist einfach:

Kein Befall = keine unnötigen Kosten!