

Die Eigentümerinformation ist ernst zu nehmen

Erfahrungen aus der Verwalterpraxis zur novellierten Trinkwasserverordnung

Seit dem 1. Januar 2003 haben wir Verwalter wieder eine neue Aufgabe: Wir sollen die Eigentümer zu den Vorgaben der novellierten Trinkwasserverordnung informieren. Darin ist die Verantwortung neu geregelt, dass der Wohnungsnutzer dort, wo er das Wasser entnimmt, auch tatsächlich hygienisch einwandfreies Wasser erhält. Lag sie bislang beim Wasserlieferanten – meist den

Stadtwerken und Verkehrssicherungspflicht. Sie betrifft Kalt- und Warmwasser. Beim Warmwasser hält die Legionellen-Problematik durch mehrere spektakuläre Fälle in Hotels und Krankenhäusern bereits die Öffentlichkeit in Atem.

Legionellen lieben Wärme

Legionellen sind grundsätzlich in jedem Wasser vorhanden. Dieses Bakterium ist normalerweise unschädlich und entfaltet erst bei Erwärmung seine krankheitserregende und vielfach tödliche Wirkung. Am aktivsten sind die Legionellen bei Temperaturen zwischen 30° und 55° Celsius. Gerade in diesen Temperaturbereiche werden moderne Heizungsanlagen gefahren. Eine Übertragung auf den Menschen ist im flüssigen Zustand des Wassers völlig ausgeschlossen. Die Bakterien gelangen ausschließlich durch Wasserdampf beispielsweise beim Duschen in die Lunge. Darin liegt die Gefahr des Nichterkennens der Legionärskrankheit. Das Krankheitsbild ähnelt zunächst einer Bronchitis oder leichten Lungenentzündung. Bei rechtzeitigem Erkennen ist sie heilbar. Seit 2003 müssen alle Fälle einer zentralen Erfassungsstelle in Berlin gemeldet werden. Im vergangenen Jahr wurden dort ca. 3.000 Fälle registriert, eine hohe Dunkelziffer muss hinzu gerechnet werden.

Risiken minimieren

Zur Risikoreduzierung werden bei Heizungsanlagen für bestimmte Objekte so genannte Legionärsschaltungen eingebaut. Sie fahren die Heizungsanlage regelmäßig auf Temperaturen von 80° C hoch. Bislang ging man davon aus, dass die Legionellen so abgetötet werden. Neueste Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass bestimmte Legionellenstämme diesen Temperaturschock überleben. Technisch ist zudem nicht machbar, im gesamten Warmwasserleitungsnetz die 80° C

zu erreichen. Eine Legionärsschaltung kann somit im besten Falle Risiken reduzieren, aber keinesfalls ausschließen.



Eigentümer sollten Kosten einer Wasseruntersuchung nicht scheuen.

Untersuchung ist angeraten

Was sollten Eigentümer und Verwalter tun, um sich einerseits vor der Krankheit zu schützen und andererseits der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, um eine Haftung auszuschließen? Wir haben in allen Eigentümerversammlungen darüber informiert, dass wir das Wasser in all unseren Objekten im Sinne der neuen Trinkwasserverordnung untersuchen lassen werden. Dabei geht es nicht nur um die in die Schlagzeilen geratenen Legionellen.

Da wir uns zur Prüfung eines BFW-Partners bedienen, bleibt die finanzielle Mehrbelastung im vertretbaren Rahmen von 150 € bis 800 € je nach Größe der Wohnanlage. Die Kosten werden auf die Wasserkosten in der Jahresabrechnung umgelegt und damit vom Endnutzer übernommen.

Ulrich Kennerknecht, Konstanz



Ulrich Kennerknecht empfiehlt, das Wasser im Haus vorsorglich prüfen zu lassen.

Stadtwerken – so wurde sie mit der Novellierung an den Betreiber einer Wasseranlage übertragen. Wasserwerke sind damit nur noch bis zur Hauptwasseruhr für den einwandfreien Zustand des gelieferten Wassers verantwortlich. Alles, was damit danach geschieht, liegt in der Verantwortung des Hausbesitzers als Betreiber der Wasser- bzw. Heizungsanlage.

Richtlinie nicht ohne Folgen

Mit der novellierten Trinkwasserverordnung einher geht die Richtlinie VDI 6023 – wichtig für uns alle und womöglich nicht ohne Folgen. Sie definiert die Anforderungen an die Inspektion und Wartung von Trinkwasseranlagen im Sinne der Organisationshaf-