

Vermieter müssen Warmwasserbereitungsanlagen überprüfen

Deutsches Trinkwasser ist qualitativ hochwertig. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass es in Deutschland strenge Vorgaben bezüglich der Wasserqualität gibt und diese von den zuständigen Behörden genau überwacht werden. Geregelt sind die Vorgaben zur Wasserqualität in der Trinkwasserverordnung. Diese wurde kürzlich überarbeitet und tritt am 1. November 2011 in der neuen Fassung in Kraft. Ziel dieser Novellierung ist eine Klarstellung und Vereinfachung der Regelungen. Zusätzlich soll die Qualität und die Überwachung des Trinkwassers weiter verbessert werden.

Gesundheitsgefährdung

Ein weiteres Ziel der Novelle ist die Bekämpfung von Legionellen. In der Wissenschaft wird angenommen, dass viele, teilweise auch tödlich verlaufende Lungenentzündungen auf eine nicht erkannte Infektion mit Legionellen zurückzuführen sind. Da Legionellen nur im warmen Wasser vorkommen und durch Einatmen übertragen werden, stehen insbesondere Warmwasserbereitungsanlagen in Mehrfamilienhäusern als Brutstätte der Bakterien unter Verdacht. Denn beim Duschen können mit dem zerstäubten Trinkwasser auch die Legionellen eingeatmet werden. Ein Beweis dieser These ist jedoch noch nicht erbracht. Dennoch ordnet das Gesundheitsministerium eine verschärfte Kontrolle und Überprüfung der Warmwasserbereitungsanlagen an, um die Bewohner vor dieser potenziellen Gefahr zu schützen. Für Vermieter bedeutet dies allerdings, dass neue Pflichten und Belastungen auf sie zukommen.

Neue Pflichten für Eigentümer

Betroffen von diesen neuen Pflichten sind grundsätzlich alle Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern, die über eine zentrale Warmwasserbereitungsanlage verfügen. Die Vermieter sind zunächst verpflichtet, die Existenz der vorhandenen Wasserverteilungsanlage gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Inbetriebnahme der Wasserverteilungsanlage muss dem Amt vier Wochen im Voraus schriftlich angezeigt werden. Das Gleiche gilt bei einer baulichen oder betriebstechnischen Änderung an der Anlage.

Jährliche Wasserproben

Zudem müssen den Verteilungsanlagen einmal jährlich an mehreren reprä-

sentativen Stellen Wasserproben entnommen und auf Legionellen untersucht werden. Nach Abschluss der Untersuchung müssen die Ergebnisse dem Gesundheitsamt innerhalb von zwei Wochen mitgeteilt werden. Die Originale der Ergebnisse müssen vom Eigentümer zehn Jahre verwahrt werden. Die Kosten der Untersuchung werden sich bei einem Haus mit acht Parteien voraussichtlich auf ca. 200 Euro belaufen. Die Kosten sollten aber als Teil der Kosten der Wasserversorgung bzw. als Teil der Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (§ 2 Nr. 2 oder 5 Betriebskostenverordnung) auf die Mieter umgelegt werden können, soweit eine Umlage der Betriebskosten wirksam vereinbart wurde.

Mieter muss informiert werden

Den Vermieter treffen aber noch weitere Pflichten: Sollte der Eigentümer grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers oder sonstige ungewöhnliche Vorkommnisse an der Verteilungsanlage feststellen, muss er diese dem Gesundheitsamt unverzüglich mitteilen. Falls Aufbereitungsstoffe dem Trinkwasser hinzugefügt werden, müssen deren Konzentrationen wöchentlich aufgezeichnet werden. Dem Mieter müssen diese Aufzeichnungen für sechs Monate auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Schließlich wird der Vermieter auch noch verpflichtet, den Mietern einmal im Jahr auf der Grundlage jährlicher Untersuchungen Informationsmaterial über die Trinkwasserqualität zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist ein Aushang im Gebäude ausreichend.

Vermieter sollten darauf achten, dass sie alle diese Pflichten erfüllen. Denn wer gegen sie verstößt, kann mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 Euro belangt werden.

RA Gerold Happ



Sauberes Leitungswasser ist gerade für Kinder äußerst wichtig.