

Vermieter in der Pflicht – Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen



Kühlthau Kevin, Sachverständiger:

Durch die Novellierung der deutschen Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die seit dem 1. November 2011 gilt, wurde ebenfalls die Untersuchungspflicht auf Legionellen im Trinkwasser neu geregelt. Seither fallen nicht länger nur Krankenhäuser, Hotels oder Schwimmbäder, sondern auch Vermieter unter diese Gesetzgebung. Die Erstuntersuchung musste bis spätestens zum 31. Dezember 2013 stattgefunden haben. Vermieter sind in der Bringschuld. Durch die letzte Aktualisierung müssen jedoch nicht mehr alle Vermieter ihre Immobilie dem Gesundheitsamt anzeigen, sondern nur noch jene, bei welchen eine Kontaminierung festgestellt wurde. Dieser Nachtrag ist der Überlastung der Gesundheitsämter geschuldet. Wer sich darauf ausruht riskiert nicht nur billigend die Gesundheit seiner Mieter, denn es gilt: Wer seine Kunden oder Mieter vorsätzlich oder fahrlässig verseuchtem Trinkwasser aussetzt oder dieses zur Verfügung stellt, erfüllt gemäß § 75 Infektionsschutzgesetz den Straftatbestand. Verstöße können mit bis zu zwei Jahren Gefängnis oder Geldstrafe bis zu 25.000 Euro geahndet werden. Betroffene Vermieter müssen Ihre Mieter darüber hinaus über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf Grundlage der Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchung schriftlich informieren.

Was sind Legionellen?

Legionellen (*Legionella*) sind Stäbchenbakterien der Familie Legionellaceae, welche Auslöser für die Legionellose oder auch Legionärskrankheit genannte Erkrankung sind. Sie kommen sowohl im Süßwasser als auch im Salzwasser vor. Sie lieben Temperaturen zwischen 25°C und 50°C. Darum sollte die Temperatur Ihres Kaltwassers unter 25°C liegen und Warmwasser nicht unter 60°C bevorratet werden. Denn ab 60°C werden diese abgetötet.

Welche Gefahren gehen von Legionellen aus?

Eine Legionellose ist weder ansteckend noch kann man sich über Lebensmittel oder Körperkontakt damit infizieren. Die Infizierung erfolgt i.d.R. über das Einatmen. Dies ist beispielsweise in der Badewanne oder beim Duschen durch Vernebelung des infizierten Trinkwassers möglich. Nach Schätzung des Umweltbundesamtes erkranken in Deutschland jedes Jahr 20.000 bis 32.000 Menschen an einer Lungenentzündung, die durch Legionellen hervorgerufen wird. Bis zu 15 % der Fälle enden tödlich. Hinzu kommt die 10- bis 100-fache Fallzahl von Pontiac-Fieber, das einen milderen Verlauf hat und ebenfalls durch Legionellen verursacht wird. Durchschnittlich sind 15% der Trinkwasserproben kontaminiert.

Trinkwasserstatistik 2013		
Legionellenuntersuchungen gesamt	1749	
Anzahl Trinkwasserproben nach TrinkwV	1174	100,00%
nicht beanstandet	1015	86,46%
beanstandet	159	13,54%
Beanstandungen > 100 bis ≤ 1000KBE/100ml	116	9,88%
Beanstandungen > 1000 bis ≤ 10000 KBE/100ml	34	2,90%
Beanstandungen > 10000 KBE/100ml	9	0,77%
Anzahl Trinkwasserproben zur Ermittlung im Krankheitsfall	575	100,00%
kein Nachweis	452	78,61%
positiver Nachweis	123	21,39%
positiver Nachweis >1 bis ≤ 100 KBE/100ml	54	9,39%
positiver Nachweis > 100 bis ≤ 1000KBE/100ml	32	5,57%
positiver Nachweis > 1000 bis ≤ 10000 KBE/100ml	29	5,04%
positiver Nachweis > 10000 KBE/100ml	8	1,39%

Ist meine Immobilie untersuchungspflichtig?

Von der Untersuchungspflicht nicht betroffen sind Ein- und Zweifamilienhäuser und vermietete Objekte ohne Vernebelungseinrichtungen, sprich Duschen, Badewannen o.ä. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Sie im juristischen Sinne infiziertes Trinkwasser zur Verfügung stellen dürfen. Sie unterliegen weiterhin der Verkehrssicherungspflicht. Im Schadensfall wird Sie der Richter fragen, was sie unternommen haben, um diese Gefahr abzuwenden. Eine fehlende Untersuchung fällt in die Fahrlässigkeit. Sofern Sie ein Objekt mit einer Warmwasserbevorratung größer/gleich 400 Liter oder einem Warmwasser-Leitungsvolumen größer als 3 Liter haben, sind Sie gesetzlich direkt untersuchungspflichtig. Darunter fallen nahezu alle Mitobjekte. Befinden sich in einem Mehrfamilienhaus ausschließlich Eigentumswohnungen, sind diese nicht betroffen. Sofern jedoch eine einzige Wohnung vermietet oder untervermietet wird, fällt das gesamte Gebäude in die direkte Untersuchungspflicht. Fragen Sie beim Sachverständigenbüro Kühlthau in Speyer im Zweifelsfall einfach direkt nach, ob Sie davon betroffen sind.

Wer ist für die Probenahme zuständig?

Nach ISO/IEC 17025 akkreditierte Sachverständige. Regional im Raum Speyer und/bzw. im Umkreis von 50km in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg ist das Sachverständigenbüro Kühlthau für Sie der erste Ansprechpartner. Gemeinsam mit Ihnen werden repräsentative Beprobungsstellen festgelegt. Die Mindestanzahl beträgt drei Proben an definierten Stellen. Für jeden weiteren Steigstrang mindestens eine weitere Probe. Die Probenahme darf ausschließlich ein zugelassener Sachverständiger entnehmen und gekühlt in das ebenfalls akkreditierte Labor oder Landesuntersuchungsamt transportieren.

Was kostet eine Beprobung?

Dies kommt auf das zu untersuchende Objekt an und lässt sich nicht so einfach pauschalisieren. Gerne können Sie sich bei uns melden, um ein individuelles und auf Ihr Objekt zugeschnittenes Angebot zu erhalten. Profitieren Sie von der außergewöhnlichen fachlichen Expertise, der regionalen Verfügbarkeit und den günstigen Konditionen des Sachverständigenbüros Kühlthau in Rheinland-Pfalz/Baden-Württemberg, im Raum Speyer und in der Umgebung.

www.svb-kuehlthau.de

Tel.: 06344/95493023

