

Vorteil und Nutzen unserer Dienstleistung für den Eigentümer, Betreiber und Hausverwalter

bei der Umsetzung der novellierten TrinkwV ab 1.11.11 bzw. 12.10.12 (2. Änderung)

Der vom Gesetzgeber verlangte Pflichtenkatalog erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, vor allen Dingen aus Haftungsgründen für Eigentümer und Verwalter, die sicherstellt, dass alle Teilschritte ordnungsgemäß durchgeführt wurden!!

a.) Untersuchungspflicht:

- Laut § 14 Abs. 3 muß der Inhaber von Großanlagen mit gewerblicher/öffentlicher Nutzung das Warmwasser **alle drei Jahre auf Legionellen** im Rahmen einer „orientierenden“ Untersuchung untersuchen lassen. Laut Vorschrift betrifft dies jeden Steigstrang und den Aus- und Eintritt (Zirk.) am WW-Speicher.
- Werden die Grenzwerte für Legionellen (100 KBE/je 100ml) überschritten, muß eine **weitergehende** Untersuchung stattfinden, die Auskunft über das Ausmaß des Befalls und die Sanierungsmöglichkeiten bietet.
- Um auch der Informationspflicht gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 über die abgegebene allgemeine Qualität (nicht nur Legionellen) des Trinkwassers **an die betroffenen Verbraucher** nachzukommen, ist eine regelmäßige Untersuchung (Anlage 2 und 3 der TrinkwV – Metalle, PAK, Mikrobiologie -) durchzuführen.
- Eine Untersuchungspflicht besteht ebenfalls, wenn dem Betreiber bekannt wird, dass das **Trinkwasser von der Norm abweicht** (z. Bsp. Trübung, etc.).

b.) Anzeigepflicht:

- Sollten bei den **alle drei Jahre vorzunehmenden Legionellenuntersuchungen** Grenzwertüberschreitungen auftreten, müssen diese unverzüglich dem **Gesundheitsamt** gemeldet werden.
- Weicht das Trinkwasser auch sonst von der Norm ab (Grenzwerte lt Anlage 2 und 3, Trübung, etc.), ist dies unverzüglich (d. h. ohne schuldhaftes Verzögern) dem **Gesundheitsamt** zu melden.

c.) Informationspflicht:

- Der Inhaber/Betreiber einer Anlage, die gewerblich/öffentlich genutzt wird, muß **alle drei Jahre** die Verbraucher über die **Qualität des Trinkwassers** (also Metalle, Mikrobiologie, Legionellen), z. Bsp. per Aushang oder Internetverlinkung, informieren.
- Sollten noch **Bleirohre** verwendet werden, muß auch dieser Umstand dem Verbraucher ab dem 1.12.2013 mitgeteilt werden.

d.) Beratung, Schulung und Vortrag.

- Bevor die eigentlichen Erfassungen und Bestandsaufnahmen erfolgen können, ist eine umfassende Beratung und Schulung, sowohl des betreuenden Verwalters und seiner Mitarbeiter als auch der einen oder anderen WEG notwendig und angeraten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Entscheidungen, die die WEG zu treffen hat, auf einer kompetenten und fachkundigen Grundlage fußen. Hierzu zählen wir auch Fachvorträge auf Beiratsseminaren oder bei ET-Versammlungen.

- e.) **Begehung, Dokumentation und Aufbereitung der relevanten Daten je Liegenschaft.**
- Sämtliche in Frage kommenden Liegenschaften (zentrale WW-Versorgung, 400 l Speicherinhalt / 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Boiler u. Zapfstelle) werden systematisch nach den Vorgaben der TrinkwV 2011 begangen, erfasst und dokumentiert (Anzahl Steigstränge, Boilersituation, Entleerungsventile, Probeumfang, Zuständigkeiten, etc.) und bilden die Grundlage für alle Angebote, Wartungspläne, Betriebsbücher und des Rahmenvertrages.
 - Gleichzeitig wird bei dieser Bestandsaufnahme eine **Gefährdungsanalyse** erstellt, die Auskunft darüber gibt, ob die Trinkwasserinstallation dem § 4 Abs. 1 entspricht und somit die geforderten „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ einhält. Hierdurch wird sichergestellt, dass mögliche „Ungereimtheiten“ (Dämmung, Blindleitungen, Boilertemperaturen, Boilerreinigung, Filtereinsätze, Gesamtzustand, etc.) bereits im Vorfeld objektbezogen bereinigt werden können und dadurch mögliches Gefährdungspotential schon vor den ersten TW-Untersuchungen abgestellt ist.
- f.) **Analyse der Daten, Angebote und Aufbereitung**
- Sämtliche Daten der relevanten Liegenschaften werden analysiert, der Probenahmeumfang und evtl. vorzunehmende Vorarbeiten kostenmäßig erfasst und in ein für die Liegenschaft spezifiziertes Angebot eingebunden, das als spätere Beschlußvorlage z. Bsp. bei der ET-Versammlung dient.
- g.) **Sachkundige Probenahme**
- Zur Beprobung der relevanten Entnahmestellen
für Legionellen am Ende eines jeden Steigstranges und 2 x am WW-Boiler
für Chemie und Mikrobiologie je 1 x an einer KW-Zapfstelle
ist Zugang zu den obersten Wohnungen und in den Heizraum notwendig.
 - Da die Probenahme selbst (wie auch die nachfolgende labortechnische Untersuchung) nur von dafür akkreditierten Personen (nach § 15 Abs. 4 TrinkwV.) und Labors durchgeführt werden darf, haben die jeweiligen Untersuchungsergebnisse und Dokumente einen amtlichen Charakter. Sämtliche Probenahmen unterliegen den Vorschriften des Arbeitsblattes DVGW W 551 (festgelegte Entnahmestellen, spez. Behältnisse, therm. Desinfektion, Dokumentation, etc.).
 - Bedingt durch die Besonderheiten von Bakterien und Keimen ist ein sicherer und schneller (innerhalb 24 Stunden) Transport innerhalb einer Kühlkette garantiert. Bei Nichteinhaltung können durch zu hohe Temperaturen, zu langer Verweilzeit, etc. verfälschte Untersuchungsergebnisse zu unnötigem Ärger für alle Beteiligten führen.
- h.) **Meldung von Grenzwertüberschreitungen an das zuständige Gesundheitsamt**
- Unverzögliche Meldung an das zuständige Gesundheitsamt wenn bei den Legionellenuntersuchungen Grenzwerte überschritten werden.
 - Mitteilung an das zuständige Gesundheitsamt wenn bei den anderen Laborergebnissen (Metalle, Mikrobiologie) Grenzwertüberschreitungen auftreten.
- i.) **Besprechung und Interpretation der Untersuchungsergebnisse:**
- Interpretation der Untersuchungsergebnisse mit dem Eigentümer, Betreiber und Verwalter.
 - Zeigen die Ergebnisse Abweichungen gegenüber den vorgeschriebenen Grenzwerten auf (z. Bsp. bei Legionellen 100KBE/100 Milliliter) müssen die vorgeschriebenen und weitergehenden Schritte festgelegt werden:
 - =< 100 KBE keine Maßnahmen notwendig
 - > 100 KBE Nachuntersuchung innerhalb von 4 Wochen
 - > 1000 KBE sofortige Nachuntersuchung notwendig
 - > 10.000 KBE direkte Gefahrenabwehr, Nutzungsverbot (kein Duschen erlaubt), Sanierung erforderlich, Nachuntersuchung innerhalb einer Woche nach Sanierung.

j.) Informationspflicht (Trinkwasserqualität) gegenüber dem Verbraucher/Bewohner

- Anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (Legionellen, Chemie, Mikrobiologie) wird ein Aushang / Verlinkung gemäß § 21 Abs. 1 zur Einsicht für die Verbraucher / Bewohner je Liegenschaft erstellt.

k.) Erstellung von Wartungsplänen und Betriebsbüchern:

- Es werden pro Liegenschaft verbindliche Wartungspläne erstellt, die die Zyklen, die Probenahmepunkte und die Zugangsdaten enthalten.
- Adressaten dieser Fakten sind i. d. R. die Hausmeister, Beiräte und die Verwaltung.

l.) Nichteinhaltung der Untersuchungspflicht:

- Da die Trinkwasserverordnung 2011 eine gesetzliche Verpflichtung ist, sind ablehnende Beschlussfassungen nicht möglich. Es gibt hierzu auch keine Ausnahmeregelungen und Härtefälle.
- Werden die Untersuchungspflichten versäumt oder es kommt gar zu einer Beschwerde seitens der Bewohnerschaft beim zuständigen Gesundheitsamt (mit möglicherweise Grenzwertüberschreitungen), kann der Eigentümer bzw. Verwalter zur Zielscheibe ordnungsbehördlicher Verfügungen, Bußgeldbescheiden oder sogar (bei massiven Überschreitungen und Folgeschäden an der menschlichen Gesundheit) strafrechtlicher Verfolgung werden.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, vor allem im Interesse der eigenen Mithaftung, Ihre Mietverwaltungen oder Eigentümergemeinschaften über dieses Pflichtenpaket zu informieren und einen Untersuchungsplan für Ihren gesamten Bestand mit unserem Fachbetrieb in Form einer Rahmenvereinbarung festzulegen.