

BESTIMMUNGSGEMÄSSER BETRIEB VON TRINKWASSER-INSTALLATIONEN

Worüber Vermieter ihre Mieter informieren sollten

Der bestimmungsgemäße Betrieb von Trinkwasserzapfstellen in Wohnungen ist in der Trinkwasserverordnung und den angeschlossenen Normen festgeschrieben. Demnach muss Stagnation von Trinkwasser in den Rohrleitungen durch das Nichtnutzen von Armaturen verhindert werden, da in diesen Leitungen die Legionellen-Vermehrung exponentiell steigt und eine Kontamination des gesamten Trinkwassernetzes im Gebäude verursachen kann.

WELCHE TRINKWASSERSYSTEME SIND BETROFFEN?

Es sind zentrale Trinkwarmwassersysteme mit einem Warmwasserspeicher größer 400 Liter Inhalt oder/und dem Anschluss mehrerer Wohnungen an die Warmwasserversorgung betroffen. Dezentrale Warmwassererzeuger – wie elektrische Durchlauf-erhitzer, Gaswasserheizer oder Übergabestationen mit Warmwassererzeugung – sind nur dann betroffen, wenn der Leitungsinhalt vom Warmwassererzeuger bis zur Zapfstelle mehr als 3 Liter Inhalt hat (sogenannte 3-Liter-Regel).

WELCHE PFLICHTEN HAT DER VERMIETER?

Der Vermieter muss in regelmäßigen Abständen bei den zuvor beschriebenen Anlagen eine Legionellen-Beprobung durchführen lassen und diese dokumentieren. Wird eine Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes von 100 KBE/100 ml im Warmwasser festgestellt, so wird dieses von dem zertifizierten Labor an das zuständige Gesundheitsamt gemeldet und der Vermieter muss eine Gefährdungsanalyse durch qualifizierte Berater durchführen lassen. Diese Gefährdungsanalyse muss nach der Trinkwasserverordnung durchgeführt werden.

Für einwandfreie technische Voraussetzungen zur Vermeidung von Legionellen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Das Warmwasser an der Zapfstelle muss 55°C erreichen.
- Der Rücklauf der Zirkulationsleitung muss 55°C betragen.
- Die Temperatur im Warmwasserspeicher muss 60°C betragen – Höhere Temperaturen sind nicht erwünscht, da dies die Leitungen belastet und zu Kalkbildung und Korrosion beiträgt.
- Die Warmwasserleitungen und Zirkulationsleitungen müssen ausreichend gedämmt sein, Kaltwasserleitungen dürfen sich nicht durch wärmeleitende Rohrleitungen erwärmen – Grenztemperatur für Kaltwasser beträgt 25°C
- Es dürfen keine Stagnationsstrecken im Trinkwasserrohrnetz vorhanden sein.
- Korrosive und inkrustierte Trinkwasserleitungen sind auszutauschen oder wirksam zu spülen.

Werden diese Bedingungen vom Vermieter eingehalten, und es kommt doch zu einer Legionellen-Kontamination, kann es am Nutzerverhalten des Bewohners der Wohnung liegen.



Legionellen sind Bakterien im Trinkwasser, die ab einem technischen Maßnahmenwert von 100 KBE (Kolonienbildende Einheit) pro 100 ml Wasser als gesundheitsgefährdend bewertet werden. Sie wachsen ab 25°C bis 45°C und lösen Lungenentzündungen beim Einatmen der Aerosole aus, etwa über Wasserdampf, der zum Beispiel beim Duschen entsteht. Beim Trinken kommt es nicht zur Gesundheitsgefährdung.

WELCHE PFLICHTEN HABEN MIETER ODER EIGENTÜMER BEI EIGENTÜMERMGESELLSCHAFTEN?

Die Bewohner sind bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Trinkwasserversorgung verpflichtet, alle drei Tage durch Benutzen der Armaturen den Wasserinhalt aller Anschlussleitungen einmal komplett auszutauschen. Ab sieben Tage ungenutzte Armaturen wird es kritisch. Dies bedeutet, wenn man in den Urlaub geht, muss dafür gesorgt werden, dass alle Armaturen in der Wohnung in regelmäßigen Abständen 15 Sekunden lang auf der warmen sowie auf der kalten Wasserseite aufgedreht werden, um die Leitungen zu spülen.

Problematisch sind oft Badewannen, die lange nicht genutzt werden. Hier können sich Legionellen vermehren und das Trinkwassernetz kontaminieren.

**PETER PAUL THOMA | DIPLOM-INGENIEUR VDI**

Ingenieur- & Sachverständigenbüro
Öffentlich bestellt und vereidigt für Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechnik und die Zusatzgebiete Raumluft- und Trinkwasserhygiene
Bornheimer Landwehr 39
60385 Frankfurt
Tel.: (069) 2 69 12 80 40
peter.thoma@ppt-energieberatung.de
www.ppt-energieberatung.de