

# IGZInfo

# 1

Februar 2015

[www.igzwangsverwaltung.de](http://www.igzwangsverwaltung.de)

12. Jahrgang  
Seite 1 bis 44

## IGZ – AKTUELL

Wozu eine Faustregeltabelle?

Rechtsanwalt Dr. Karsten Förster, Vorsitzender des Bundesverbandes  
Zwangsverwaltung IGZ e.V. / Rechtsanwalt Dr. Thomas Klipfel, Bremen

## PRAXIS DER ZWANGSVERWALTUNG

Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 oder auch TWVO)

Rechtsanwalt/Zwangsverwalter Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

## ENTSCHEIDUNGS- UND SCHRIFTTUMSREPORT

## RECHTSPRECHUNG ZUR ZWANGSVERWALTUNG

### Herausgeber:

Vorstand der IGZ

Ralf Brüggemann  
zert. Zwangsverwalter

Silke Haut  
Dipl.-Rpfl.in

Professor Udo Hintzen  
Dipl.-Rpfl.

Isabel Jauernig  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Dr. Thomas Klipfel  
Rechtsanwalt

Jan-Markus Loebnau  
Rechtsanwalt

Dr. Karsten Förster  
Rechtsanwalt  
(Vorsitzender)



## Praxis der Zwangsverwaltung

### Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 oder auch TWVO)

#### Wesentliche Pflichten und Fristen

von Rechtsanwalt/Zwangsverwalter Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe<sup>1</sup>

Die Trinkwasserverordnung definiert die „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“<sup>2</sup> und sieht differenzierte Regelungen für deren Überwachung im Hinblick auf Legionellen vor. Für Großanlagen, aus denen Trinkwasser an die Öffentlichkeit abgegeben wird, besteht eine jährliche Untersuchungspflicht.

Die Betreiber von Trinkwasser-Installationen, in denen sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, müssen, sofern aus dieser Trinkwasser im Rahmen einer ausschließlich gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird (z.B. in größeren Wohngebäuden), das Trinkwasser routinemäßig alle drei Jahre untersuchen lassen. Die erste Untersuchung musste bis 31.12.2013 abgeschlossen sein.

Meldungen an das Gesundheitsamt sind nötig, wenn der technische Maßnahmenwert für Legionellen, der 2011 in die Trinkwasserverordnung eingeführt wurde, überschritten wird.<sup>3</sup>

Die Trinkwasserverordnung soll die Qualität des Wassers schützen und verbessern. Sie basiert auf dem deutschen Infektionsschutz-Gesetz und der EG-Trinkwasserrichtlinie.

## I. Rechtsgrundlagen

### 1. Infektionsschutz-Gesetz

Das „Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen“ – kurz Infektionsschutz-Gesetz (IfSG) – ist die gesetzliche Grundlage zur Sicherung und Überwachung der Qualität des Trinkwassers.

Die Qualität des Trinkwassers wird in Hinblick auf die menschliche Gesundheit definiert (IfSG § 37 Abschnitt 1): „Wasser für den menschlichen Gebrauch muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist.“

Die Gesundheitsämter haben die gesetzliche Pflicht, Wassergewinnungs- und Wasserversorgungsanlagen regelmäßig zu überwachen. Für die Trinkwasserqualität sind die Bundesländer und ihre Behörden verantwortlich.

Das Bundesministerium für Gesundheit hat mit Zustimmung des Bundesrates die Trinkwasserverordnung herausgegeben. Dazu war das Bundesministerium durch § 38 IfSG ermächtigt.

Die „Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung, TrinkwV 2001)“ legt die wichtigsten Punkte fest:

- ▶ die Beschaffenheit des Trinkwassers,
- ▶ die Aufbereitung des Wassers,
- ▶ die Pflichten der Wasserversorger sowie
- ▶ die Überwachung des Trinkwassers.

### 2. EG-Trinkwasserrichtlinie

Die Trinkwasserverordnung setzt die EG-Richtlinie zur Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Richtlinie

98/83/EG) in nationales Recht um. Die allgemeinen Grundsätze und Anforderungen des Lebensmittelrechts werden in der Verordnung (EG) Nr. 178/2002 definiert, insbesondere wird in Art. 6 die Kontrolle chemischer und mikrobiologischer Kontaminanten als Aufgabe der EU-Mitgliedsstaaten genannt.

Die Trinkwasserverordnung ist damit eine Regelung, die im Grundsatz europaweit gültig ist. Teilweise enthält sie aber strengere Vorgaben als das europäische Recht. Diese sind notwendig und zulässig, um national bewährte und für den Gesundheitsschutz der Bürgerinnen und Bürger wichtige Regelungen zu treffen.

### 3. Trinkwasserverordnung

#### a) Einführung im Jahr 2001

Die Trinkwasserverordnung wurde in Deutschland am 21.5.2001 (BGBl I 2001, S. 959 ff.) erlassen und enthält Begriffsbestimmungen sowie Schutzvorschriften für das Trinkwasser.

- 1 FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/FA für Familienrecht. Der Beitrag beruht auf dem Vortrag des Verfassers anlässlich des 10. Deutschen Zwangsverwaltungstages (21./22.2.2014) in Hannover.
- 2 Definition im DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.), als hier einschlägig allgemein anerkannte Regel der Technik (aaRdT).
- 3 Bundesministerium für Gesundheit, [www.bmg.bund.de/glossar-begriffe/t-u/trinkwasser/trinkwasserverordnung-und-regelungen-fuer-legionellen.html](http://www.bmg.bund.de/glossar-begriffe/t-u/trinkwasser/trinkwasserverordnung-und-regelungen-fuer-legionellen.html). Ausführliche Informationen zur Trinkwasserverordnung und Legionellen finden Sie in: 1. Stammtext Trinkwasserverordnung und Legionellen (Stand: 3.1.2013), [www.bmg.bund.de/fileadmin/dateien/Downloads/T/Trinkwasserverordnung/130103\\_Stammtext\\_TrinkwV\\_und\\_Legionellen.pdf](http://www.bmg.bund.de/fileadmin/dateien/Downloads/T/Trinkwasserverordnung/130103_Stammtext_TrinkwV_und_Legionellen.pdf); 2. Informationen des Umweltbundesamtes, [www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/trinkwasser/rechtliche-grundlagen-empfehlungen-regelwerk](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/trinkwasser/rechtliche-grundlagen-empfehlungen-regelwerk); 3. Allgemeine, [www.bundesgesundheitsministerium.de](http://www.bundesgesundheitsministerium.de), [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de).



In § 1 heißt es konkretisierend: „Zweck der Verordnung ist es, die menschliche Gesundheit vor den nachteiligen Einflüssen, die sich aus der Verunreinigung von Wasser ergeben, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, durch Gewährleistung seiner Genussstauglichkeit und Reinheit [...] zu schützen.“

#### b) *Novelle zum 1. 11. 2011*

Der Bundesrat hat am 26.11.2010 eine Änderung der Trinkwasserverordnung beschlossen. Er ist dabei von dem Entwurf der Bundesregierung (BR-Drucks. 530/1/10) abgewichen, so dass das Bundesministerium für Gesundheit den Änderungen des Bundesrates noch zustimmen musste. Die Verkündung erfolgte am 11.5.2011 im BGBl; die Änderungen traten am 1.11.2011 in Kraft.

Die Novelle von 2011 der seit 2001 geltenden Trinkwasserverordnung berücksichtigt neue wissenschaftliche Erkenntnisse in den Bereichen Trinkwasserhygiene und Verbraucherschutz. So werden z.B. ein Grenzwert für Uran im Trinkwasser und ein technischer Maßnahmenwert für die Legionellenkonzentration in Trinkwasser-Installationen festgelegt.

Wesentlich schärfer wird die Verordnung für gewerbliche Vermieter und die Betreiber von Gebäuden, in denen Dienste für die Öffentlichkeit angeboten werden, also z.B. Ämter, Wohnheime, Gerichte, Gaststätten und ähnliche. Werden in diesen Gebäuden am Wasserhahn die Grenzwerte der Anlagen 1 oder 2 überschritten, ist dies strafbar. Die Strafbarkeit trifft den Eigentümer des Gebäudes als Betreiber der Hausinstallation, juristische Personen müssen also die Verantwortung für die von ihnen verwalteten Gebäude auf eine natürliche Person delegieren. Die chemischen Parameter wurden weitestgehend unverändert belassen, lediglich für Cadmium, die elektrische Leitfähigkeit und Sulfat erfolgten kleinere Anpassungen.

#### c) *Zweite Änderung zum 14. 12. 2012*

Das Bundesministerium für Gesundheit hat am 13.12.2012 die Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung v. 5.12.2012 verkündet (BGBl. I, S. 2562). Seit dem 14.12.2012 gilt ausschließlich die Trinkwasserverordnung i.d.F. der zweiten Änderungsverordnung v. 5.12.2012.

Zweck der Verordnung (§ 1) ist es, die menschliche Gesundheit vor den nachteiligen Einflüssen, die sich aus der Verunreinigung von Wasser ergeben, das für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, durch Gewährleistung seiner Genussstauglichkeit und Reinheit nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zu schützen.

Die Änderung betrifft im Wesentlichen den Parameter Legionellen, die Zulassung von Aufbereitungsstoffen sowie die Anforderungen an Materialien in Kontakt mit Wasser.

#### 4. *Kernpunkt der Trinkwasserverordnung/ Normenbezug*

Ein wesentlicher Kernpunkt der Trinkwasserverordnung ist ihr Bezug zu den allgemein anerkannten Regeln der Tech-

nik. Sie umfassen nationale (z.B. DIN, DVGW, VDI) und internationale (z.B. CEN, ISO) Normen zur fachgerechten Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung von Trinkwasser. Diese werden im Trinkwassersektor allgemein akzeptiert und verwendet. Wenn Anwender oder Anwenderinnen diese detaillierten technischen Vorschriften und Hinweise nachweisbar beachten, stellen sie sicher, dass das beim Verbraucher ankommende Trinkwasser den Anforderungen der Trinkwasserverordnung genügt.

## II. *Umsetzung/Grenzwerte*

Mit den Grenzwerten, wie sie die europäische Trinkwasserrichtlinie festlegt, soll sichergestellt werden, dass bei lebenslangem Genuss eine Schädigung der menschlichen Gesundheit nicht zu befürchten ist. Die EU-Trinkwasserrichtlinie von 1998 sieht daher ein System vor, in dem die zuständigen Behörden, in Deutschland die Gesundheitsämter, unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Grenzwerten zulassen können.

Dabei wurden verschiedene Prinzipien entwickelt, um die Zielsetzung der TWVO zu gewährleisten. Prinzipiell wird Verschmutzung in drei Kategorien getrennt, in eine chemische und eine biologische Verschmutzung sowie einzuhaltende Indikatorparameter. Einer der wichtigsten Aspekte bei der Beurteilung der Wasserqualität ist die Frage nach der Anwesenheit von Krankheitserregern. Die Grenzwerte sind in den Anlagen zur TWVO geregelt.

### 1. *Verantwortung für die Einhaltung der Grenzwerte*

Das Wasserversorgungsunternehmen ist verpflichtet, seinen Kunden Trinkwasser am Ende der Hausanschlussleitung in der durch die Trinkwasserverordnung geregelten Qualität zu liefern.<sup>4</sup>

Die Bestimmung ist Bestandteil aller Wasserversorgungsverträge mit privaten Kunden und einem Wasserversorgungsunternehmen. Rechtlich bedeutet dies, dass das Wasserversorgungsunternehmen nur bis zu diesem Punkt die Verantwortung für die Qualität des Wassers hat, danach trägt der Eigentümer der Hausinstallation, also der Gebäudeeigentümer, die Verantwortung. Das Ende der Hausanschlussleitung ist normalerweise der Haupthahn im Keller des Gebäudes.

Auf der anderen Seite verlangt die Trinkwasserrichtlinie, dass den Kunden jederzeit Trinkwasserqualität am Wasserhahn in der Küche oder im Bad zur Verfügung gestellt wird. Wenn dies aber nicht der Fall ist, kommt es rechtlich darauf an, wer hierfür die Verantwortung trägt. Das ist durch die oben genannte Bestimmung geregelt. Wird also durch ein dafür geeignetes Untersuchungsverfahren festgestellt, dass die Qualität des Wassers am Zapfhahn des Verbrauchers nicht der durch die Trinkwasserverordnung bestimmten Qualität entspricht, ist festzustellen, woran dies liegt. Liegt es an den Materialien der Hausinstallation, ist der Hauseigentümer der richtige Ansprechpartner.

4 § 5 Abs. 1 AVBWasserV = Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser, i.d.F. v. 13.1.2010.



#### a) *Parameter Blei*

Relevant kann diese Frage insbesondere für den Parameter Blei werden, wobei es jedoch noch kein verbindliches Verfahren für die Feststellung des Bleiparameters gibt. Da die Entnahmemarmaturen oder die Hausinstallation selbst einen Einfluss haben können, ist auch strittig, ob und wie lange das Wasser abzulaufen hat, bevor die Probe genommen wird. Das Umweltbundesamt gibt hierzu Empfehlungen für die Messung des Bleiparameters.

#### b) *Parameter Legionellen*

Die Verantwortung des Gebäudeeigentümers gilt auch für den Parameter Legionellen. Dieser Parameter wird in der Trinkwasserverordnung als sog. „technischer Maßnahmewert“ bezeichnet. Danach ist der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit entsprechend großer Anlage zur Trinkwassererwärmung verpflichtet, diese so zu betreiben, dass eine Gefährdung der Bewohner durch Legionellen vermieden wird. Das erfordert häufig eine regelmäßige Desinfektion des Wasserverteilungssystems z.B. durch eine thermische Desinfektion. Energieeinsparungen müssen diese Anforderungen berücksichtigen.

#### 2. *Legionellenerkrankungen*

Die Landesregierung NRW antwortete auf eine parlamentarische Anfrage (LT-Drucks. 15/3734): „Bundesweit liegt der Anteil der durch Legionellen verursachten Lungenerkrankungen bei knapp über 4 %. Das entspricht rd. 32.000 Erkrankungen im Jahr durch Legionellen. Rd. 6 % dieser Erkrankungen enden tödlich (1.920 Fälle).“ Das Risiko einer tödlich verlaufenden Infektion durch Legionellen ist somit gegeben.

Werden die Grenzwerte und Anforderungen der Trinkwasserverordnung nicht eingehalten, darf das Wasser nicht mehr als Trinkwasser abgegeben oder zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet nicht, dass die Wasserzufuhr unterbrochen werden muss, dass z.B. die Versorgung der Bevölkerung mit Wasser oder das Warmwasser eines Mehrfamilienhauses abgestellt wird. Aber eine Überschreitung der Grenzwerte ist beim Gesundheitsamt meldepflichtig, dieses entscheidet dann über die notwendigen Maßnahmen.

### III. **Überwachung**

Die Nachweispflicht ist durch Ausführungsverordnungen geregelt. Sie ist nach dem Versorgungsumfang gestaffelt. Die Gesundheitsämter sind gehalten, die Überwachung der spezifischen Gefährdungslage anzupassen. Das Gesundheitsamt der Regions- oder Kreisverwaltung legt einen bestimmten Untersuchungsumfang fest.

#### 1. *Verpflichteter*

Entweder werden die Wasserproben vom Gesundheitsamt entnommen, oder das Gesundheitsamt akzeptiert, dass der Betreiber seine Proben durch ein akkreditiertes Labor untersuchen lässt und den Befund beim Gesundheitsamt ein-

reicht. Eine Besichtigung der Wasserversorgungsanlage und Brunnen durch das Gesundheitsamt ist vorgesehen.

#### 2. *Untersuchungsintervalle*

Große kommunale Versorgungsanlagen müssen manche Parameter täglich, kleinere wöchentlich oder jährlich untersuchen. So wird in einem Einzugsgebiet ohne landwirtschaftliche Tätigkeit die Kontrolle der Pflanzenschutzmitteln (PSM) seltener erfolgen als im Grünland. Bakteriologische Überwachung auf GKZ und Escherichia coli/Coliforme ist das häufigste. Bei Einzelversorgern, also z.B. abgelegenen Bauernhöfen mit einem eigenen Hausbrunnen müssen jährlich mikrobiologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Der Abstand der chemischen Untersuchung wird vom Gesundheitsamt festgelegt, wobei die Untersuchung mindestens alle drei Jahre erfolgen muss. Welche chemischen Parameter zu untersuchen sind, bestimmt das Gesundheitsamt. Die Wasserhärte sowie die Werte, die zur Beurteilung der Korrosivität und somit der geeigneten Werkstoffe für die Wasserversorgung erforderlich sind, müssen in jedem Fall spätestens alle drei Jahre gemessen werden.

Lebensmittelbetriebe mit eigener Wasserversorgung werden wie Wasserversorgungsunternehmen eingestuft, wobei die Untersuchungshäufigkeit und die einzuhaltenden Grenzwerte auf die tatsächlichen Produktionsumstände angepasst werden können.

Auch die Wasserqualität aus Rohrleitungen und Wasseraufbereitungsanlagen in öffentlichen Gebäuden wie Krankenhäusern oder Altenheimen werden von den Gesundheitsämtern überwacht. Dabei werden die Werte gemessen, die sich in der Hausinstallation verschlechtern können, wie Legionellen, Keimzahlen und je nach eingesetzten Werkstoffen auch Schwermetalle.

#### 3. *Verantwortung*

Aus rechtlicher Sicht tragen alle Eigentümer und Betreiber von Trinkwasser-Installationen in Gebäuden, wo eine Abgabe von Trinkwasser an Dritte möglich ist, eine hohe Verantwortung. Die Untersuchungspflichten für Warmwasser und Kaltwasser in Gebäuden wurden durch Empfehlungen des Umweltbundesamtes im Juli 2006 konkretisiert. Die rechtliche Verbindlichkeit dieser als Empfehlung veröffentlichten Untersuchungspflichten basiert auf § 40 Infektionsschutzgesetzes.

#### 4. *Überwachungs- und Anzeigepflicht*

Die Überwachungspflicht des Gesundheitsamts erstreckt sich nicht nur auf Wasserversorgungsunternehmen, sondern auch auf die Eigentümer von Gebäuden, in denen Wohnraum Dritten überlassen wird, also die Vermieter. Wenn das Gesundheitsamt Kenntnis von Tatsachen erlangt, die darauf hindeuten, dass durch die Beschaffenheit der Hausinstallation Grenzwerte der Trinkwasserverordnung überschritten werden, muss es untersuchen, ob diese Überschreitung zu einer Gefährdung der menschlichen Ge-



sundheit führen kann. Das ist bspw. der Fall für den Parameter Blei, wobei sich die Gesundheitsgefährdung in erster Linie auf kleine Kinder erstreckt, bei Erwachsenen ist dies weniger der Fall, als auch Legionellen, die z.B. bei einer nicht ausreichenden Erwärmung des Wassers zu einer Gefährdung führen können. In Deutschland gilt daher für den Betrieb zentraler Trinkwassererwärmungsanlagen seit November 2011 eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Dabei ist insbesondere auf § 13 Abs. 1 TWVO für den Fall des Eigentümerwechsels und der Wiederinbetriebnahme hinzuweisen.

### 5. Exkurs Regenwassernutzungsanlagen

#### a) Zulässigkeit

Die Trinkwasserverordnung verbietet keine Regenwassernutzungsanlagen. Insbesondere ist ihre Nutzung zum Bewässern des Gartens durch die Trinkwasserverordnung nicht berührt. Wer jedoch sein Regenwasser auch für die heimische Toilette, die Waschmaschine und für die Haushaltsreinigung nutzen will, muss sich an bestimmte Regeln halten.

Die Errichtung der Regenwassernutzungsanlage ist dem Wasserversorger (§ 3 Abs. 2 AVBWasserV) und dem Gesundheitsamt (§ 13 Abs. 3 TWVO) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen, aus denen Wasser für den öffentlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der ständigen Überwachung durch das Gesundheitsamt (§ 18 Abs. 1 TWVO). Private Anlagen können in die Überwachung einbezogen werden, wenn dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zum Schutz der menschlichen Gesundheit oder zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch erforderlich ist.

Gem. § 17 Abs. 2 TWVO sind Leitungen für Trinkwasser und Regenwasser dauerhaft farblich unterschiedlich, die Entnahmestellen von Regenwasser dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Regenwassernutzungsanlagen dürfen nicht direkt mit der Hausinstallation verbunden werden, weil die Gefahr besteht, dass mikrobiologisch verunreinigtes Trinkwasser in das Verteilungsnetz gelangt.

In der Praxis haben sich bereits direkte Verbindungen der Regenwassernutzungsanlage mit der Hausinstallation, z.B. über einen Gartenschlauch, als Ursache für eine Verkeimung des Verteilungsnetzes herausgestellt. Eine Verbindung, i.d.R. zum Zweck der Trinkwassernachspeisung, ist nach DIN 1988 Teil 4 lediglich über einen sog. freien Auslauf möglich.

#### b) Konsequenzen und Sanktionen

Eine Missachtung der DIN 1988 als gem. § 12 Abs. 2 AVBWasserV verbindliche anerkannte Regel der Technik kann das Wasserversorgungsunternehmen zur Einstellung der Versorgung berechtigen. Es ist berechtigt, sich vor Wiederaufnahme der Versorgung vom ordnungsgemäßen Zustand der Regenwassernutzungsanlage zu überzeugen.

Eine direkte Verbindung einer Regenwassernutzungsanlage mit der Hausinstallation, die Missachtung der Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt sowie das Nichtbeachten der Kennzeichnungspflicht für Leitungen und Entnahmestellen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit Geldbuße belegt werden können (§ 25 TWVO).

Ist es zu einer Erkrankung Dritter gekommen, weil Regenwasser in das Verteilungsnetz gelangt ist, droht auch ein Strafverfahren (§ 24 TWVO). Daneben kann sich das Risiko eines Strafverfahrens unter dem Gesichtspunkt der fahrlässigen Körperverletzung oder der Störung öffentlicher Betriebe ergeben.

Ein Vermieter *darf nicht* ausschließlich Regenwasser zum Wäschewaschen anbieten, da in jedem Haushalt die Möglichkeit bestehen muss, zum Waschen der Wäsche Wasser mit der Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch zu nutzen.

Unberührt bleibt das Recht des Wasserversorgungsunternehmens, die Vereinbarung eines besonderen Tarifes zu fordern, wenn der Kunde nicht mehr seinen gesamten Wasserbedarf bei ihm deckt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 AVBWasserV).

### 6. Materialien in Kontakt mit Wasser

Wichtig ist die Änderung von § 17 der Verordnung. Hier geht es um die Zulassung von Stoffen, die mit dem Trinkwasser in Berührung kommen, also z.B. Rohre oder Armaturen. Das Umweltbundesamt wird festlegen, welche Anforderungen an solche Materialien zu stellen sind und hierbei u.a. die Fachverbände beteiligen. Dabei ist zu beachten, dass Materialien, die in anderen Mitgliedstaaten der EU rechtmäßig verwendet werden dürfen, grds. auch in Deutschland verwendet werden dürfen. In einem Urteil des EuGH v. 12.7.2012 (Rs. C – 71/11) ging es um die Frage, ob einem in Italien zulässigerweise verwendeten Fitting (Verbindungsstücke einer Rohrleitung) in Deutschland faktisch die Zulassung verweigert werden darf, weil es bestimmte, sich aus dem Regelwerk ergebende, Anforderungen nicht erfüllt. Grds. gilt auch für solche Fittings in der Europäischen Union die Warenverkehrsfreiheit, so dass die Verweigerung der Zulassung nur in engen Grenzen zulässig sein dürfte, wenn überhaupt.

### 7. Kritik

Die TWVO steht in der Kritik, den Betreibern von Wasserversorgungsanlagen überzogene Untersuchungspflichten aufzuerlegen. Im Hinblick auf die Schutzziele der TWVO, z.B. wassergebundene Infektionen bei den Verbrauchern auszuschließen, werden die Untersuchungen im derzeitigen Umfang jedoch vom Gesetzgeber für notwendig erachtet.

## IV. Legionellen

Seit dem 14.12.2012 gilt ausschließlich die Trinkwasserverordnung i.d.F. der zweiten Änderungsverordnung v. 5.12.2012. Die Änderung betrifft im Wesentlichen den Parameter Legionellen, die Zulassung von Aufbereitungsstoffen sowie die Anforderungen an Materialien in Kontakt mit Wasser.



### 1. Legionellenprüfung

Bei der sog. Legionellenprüfung müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig an repräsentativen Probenahmestellen auf Legionellen untersucht werden. Gründe hier sind u.a.:

- ▶ Mieter sollen vor Krankheiten geschützt werden, die durch Legionellen verursacht werden.
- ▶ In Warmwasserbereitern und Rohrleitungen können sich Legionellen stark vermehren, wenn das Wasser im System stagniert
- ▶ Werden Keime eingeatmet, können sie schwere Lungenentzündungen verursachen (z.B. über den Wasserdampf beim Duschen)
- ▶ Vorbeugung = regelmäßiges Erhitzen auf 60° C.

Erste orientierende Untersuchung: zunächst bis 31.10.2012; Frist-Verlängerung bis 31.12.2013.

Folgeuntersuchungen: zunächst jährlich; jetzt nur noch alle drei Jahre.

### 2. Was sind Legionellen?

Legionellen sind kleine Stäbchenbakterien, die sich überall im Süßwasser entwickeln können, daher auch in Trinkwasserleitungen. Ideale Bedingungen für Legionellen herrschen bei Temperaturen zwischen 25° C und 55° C und geringen Austauschraten des Leitungswassers, z.B. in sog. „Totstrecken“ oder auch bei Leerstand.

Eine direkte Gefährdung durch das Trinken von legionellenhaltigem Wasser besteht i.d.R. nicht. Erst wenn die Bakterien durch Aerosole (bspw. Wasserdampf beim Duschen) in die Lunge gelangen, kann es zu grippeähnlichen Erkrankungen (Pontiac-Fieber) bis hin zu schwer verlaufenden Lungenentzündungen (Legionärskrankheit) kommen. Nach Schätzung des Umweltbundesamtes erkranken in Deutschland jährlich 20.000–32.000 Menschen an einer Legionelleninfektion, bis zu 15 % der Fälle enden sogar tödlich.

### 3. Risiken vermeiden

Die Trinkwasserverordnung schreibt für Betreiber großer Warmwasserbereitungsanlagen vor, diese regelmäßig auf Legionellen zu prüfen. Die erstmalige Überprüfung muss bis zum 31.12.2013 durchgeführt sein und enthält eine Reihe von Anzeige-, Untersuchungs- und Informationspflichten. Verstöße können Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten darstellen. Vor allem aber kann sich der Verwalter bzw. Eigentümer schadensersatzpflichtig machen, wenn bspw. durch einen Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung ein Bewohner einen gesundheitlichen Schaden erleidet, der eventuell vermeidbar gewesen wäre.

### V. Checkliste: Wer ist betroffen

Auf Eigentümer und Verwalter von Gebäuden mit einer zentralen WW-Aufbereitung kommen weitreichende Pflichten zu, bei

- ▶ einer Immobilie mit drei oder mehr Wohnungen
- ▶ mindestens einer vermieteten Wohnung
- ▶ Duschmöglichkeiten in den Wohnungen
- ▶ Zentraler Anlage zur Erwärmung des Trinkwassers
- ▶ Warmwasserspeicher mit einem Volumen von mehr als 400 Liter oder 3-Liter-Regel, d.h., mehr als 3 Liter in mindestens einer Rohrleitung zwischen Wassererhitzer und Entnahmestelle. Das ist bei normaler Rohrstärke bei einer Rohrlänge von etwa 7–15 m erreicht.

Falls alle Punkte zutreffen, müssen an mindestens drei Stellen Wasserproben entnommen werden; am Ein- und Ausgang des WW-Speichers sowie an der am weitesten entfernten Entnahmestelle jedes Steigstranges (Ausnahme: Ein- und Zwei-Familienhäuser = sog. Kleinanlagen). Sonstige Anlagen: Die Untersuchungspflicht besteht auch für Anlagen, die z.B. Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt (also nicht für das Handwaschbecken in der Toilette des Restaurants).

#### 1. Pflichten

- ▶ Ausrüstung der Trinkwasseranlage mit Probeentnahmestellen
- ▶ Erstmalige Untersuchung der Trinkwasseranlage bis 31.12.2013
- ▶ Wenn kein Legionellenbefund vorliegt, Wiederholung der Untersuchung nach 3 Jahren
- ▶ Unverzügliche Anzeige positiver Legionellenbefunde beim Gesundheitsamt
- ▶ Bei Legionellenbefall: Eigenständige Einleitung von Maßnahmen
- ▶ Informationspflicht gegenüber den Mietern
- ▶ Dokumentation und 10-jährige Archivierung der Unterlagen

#### 2. Probenentnahme und Analyse

Entnahme der Trinkwasserproben durch zertifizierte Probennehmer *und* Abgabe innerhalb von 24 Stunden bei einem akkreditierten Labor zur Analyse, wobei eine lückenlose Kühlkette sichergestellt sein muss.

#### 3. Ergebnis der Analyse auffällig?

Wird der technische Maßnahmewert von 100 KBE (koloniebildenden Einheiten) je 100 ml Wasser überschritten, ist der Befund dem Gesundheitsamt und den Bewohnern unverzüglich mitzuteilen. Anschließend müssen weitergehende Untersuchungen veranlasst werden und eine Gefährdungsanalyse erstellt oder beauftragt werden. Die



eingeleiteten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Wochen dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

#### 4. Ergebnis der Analyse unauffällig?

Wird der technische Maßnahmewert von 100 KBE (koloniebildende Einheiten) je 100 ml Wasser nicht überschritten, sind dennoch die Mieter zu informieren. Dies kann z.B. durch einen Hausaushang geschehen (§15 Untersuchung, § 21 Informationspflicht).

Hierfür gibt es derzeit jedoch keinen engen zeitlichen Rahmen; die Information an die Mieter kann in den nächsten Monaten nach der Probenahme erfolgen.

## VI. Gesetzeslage und Folgen bei Verstößen

- ▶ Umfassende Anzeige-, Untersuchungs- und Informationspflichten.
- ▶ Verstöße können Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten darstellen
- ▶ Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung kann für Vermieter und Eigentümer teuer werden.
- ▶ Es drohen Bußgelder von bis zu 25.000 €, die Stilllegung ihrer Wasserversorgungsanlage sowie Mietminderungen oder auch Klagen auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld, wenn ein Bewohner einen gesundheitlichen Schaden erleidet, der auf einen Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung zurückgeht.

## VII. Maßnahmen nach DIN EN 806-5 bei Betriebsunterbrechung sowie Wiederinbetriebnahme<sup>5</sup>

Betriebsunterbrechung	Maßnahme
Installation nach Fertigstellung innerhalb von 7 Tagen nicht in Betrieb	an der Hauptabsperrraumatur absperrern und entleeren oder Wasser regelmäßig erneuern
Anschlussleitungen, die nicht sofort genutzt oder vorübergehend stillgelegt sind	an der Versorgungsleitung absperrern
Anschlussleitungen, die ein Jahr oder länger nicht benutzt werden	an der Versorgungsleitung abtrennen
Trinkwasser-Installationen, die Frosteinwirkungen unterliegen	Frostschutzmaßnahmen treffen, rechtzeitig entleeren und absperrern
Dauerhafte Abwesenheit in Wohneinheiten	Zuleitung zur Wohnung absperrern
Wiederinbetriebnahme	Maßnahme
Nach Betriebsunterbrechungen	Jede Entnahmestelle für kurze Zeit (5 Min.) vollständig öffnen und abgestandenes Wasser ablaufen lassen
Anlagen, die vorübergehend außer Betrieb und entleert waren	Gründlich spülen und 1. zum Füllen der Anlage die Absperrarmaturen beginnend an der Hauptabsperrraumatur öffnen; 2. um Druckstöße und Schäden in der Anlage zu vermeiden, sind dann die Leitungen durch langsames Öffnen der einzelnen Entnahmearmaturen vorsichtig und sorgfältig zu entlüften; 3. Absperrarmaturen vollständig öffnen und die Leitungen spülen

## VIII. Bleileitungen

Neben Klarstellungen und der Berücksichtigung der neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse ging es auch um Anpassung an europarechtliche Vorgaben sowie um Entbürokratisierung. Die Wahrung des hohen Qualitätsstandards des Trinkwassers in Deutschland ist und bleibt dabei oberstes Ziel.

Zuviel Blei im Trinkwasser – eine Gefahr für die Gesundheit. Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel und unterliegt strengen Qualitätsanforderungen. Trotzdem können erhöhte Bleikonzentrationen im Trinkwasser vorkommen, wenn in früheren Jahren Hausinstallationen und Hausanschlussleitungen aus Blei eingebaut wurden. Bleileitungen wurden z.T. bis Anfang der 70er Jahre verbaut. In Häusern, die nach 1973 errichtet wurden, sind keine Bleileitungen mehr verwendet worden. Das Trinkwasser kann, insbeson-

dere wenn es längere Zeit in den Leitungen gestanden hat, erhöhte Bleigehalte aufweisen, die zu chronischen gesundheitlichen Schäden führen können, wenn es regelmäßig getrunken wird. Dazu zählen u.a. Gliederschmerzen, Nervosität, Nervenlähmungen, Gehirnstörungen, Sehstörungen, Nierenschädigungen und Krebserkrankungen.

Blei ist ein giftiges Schwermetall, das bei Erwachsenen größtenteils in den Knochen gespeichert wird. In Phasen erhöhten Stoffwechsels, wie z.B. während der Schwangerschaft, kann es wieder mobilisiert werden und ins Blut übergehen. Junge Frauen, Kinder und Schwangere sollten deshalb kein Trinkwasser konsumieren, das erhöhte Bleigehalte aufweist, da insbesondere die Blutbildung und Intelligenzentwicklung bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> Quelle: DVGW-Seminarunterlagen.



Daraus folgt eine Informationspflicht über vorhandene Bleileitungen des Betreibers der Hausinstallation, sobald er hier von Kenntnis erlangt. Der Betreiber ist verpflichtet, die betroffenen Verbraucher zu informieren, wenn noch Leitungen aus dem Werkstoff Blei in der von ihm betriebenen Anlage vorhanden sind. Damit sollen die betroffenen Verbraucher angemessene „provisorische“ Verhaltensmaßnahmen bis zum Austausch der Leitungen durchführen können. D. h., dass die Nutzer kein Stagnationswasser, sondern nur abgelaufenes Wasser zum Verzehr verwenden sollen. Für Säuglinge, Kleinkinder und Schwangere gilt die Empfehlung, Wasser aus Bleileitungen nicht zu trinken und nicht zur Speiszubereitung zu verwenden. Bei Verwendung von abgepacktem Wasser für Säuglinge soll auf die Kennzeichnung „geeignet für die Zubereitung von Säuglingsnahrung“ geachtet werden.

### 1. Blei als Werkstoff

Ab Dezember 2013 gilt der schon seit 2001 vorgesehene verschärfte Blei-Grenzwert von 0,010 Milligramm (= 10 Mikrogramm) pro Liter Trinkwasser. Ein solcher Grenzwert kann nach allgemeiner Auffassung nur dann sicher eingehalten werden, wenn keine Bleileitungen mehr für den Transport des Wassers genutzt werden. Die TWVO verpflichtet daher die Anlageninhaber die Verbraucherinnen und Verbraucher über das Vorhandensein von Blei als Werkstoff in der Trinkwasserverteilung zu informieren (§ 21 Abs. 1 Satz 3). Dies können Hausanschlussleitungen des Wasserversorgungsunternehmens aus Blei sein wie auch Trinkwasser-Installationen in Gebäuden, die insbesondere bei Altbauten Teile aus Blei enthalten können.

Fließt Wasser durch Bleirohre, ist dieser Grenzwert nicht mehr einzuhalten. Das bedeutet für Hauseigentümer und Vermieter langfristig, dass möglicherweise noch vorhandene Bleirohre ausgetauscht werden müssen. Bis dahin sollte Wasser, das durch Bleirohre fließt, vor jedem Gebrauch für Trink- oder Nahrungszwecke so lange ablaufen, bis es kühl aus der Leitung kommt. Betroffen sein können vor allem ältere Häuser aus der Vorkriegszeit, allerdings wurde bis Anfang der 70er Jahre Blei als Installationsmaterial noch vereinzelt verwendet. Bleirohre werden jedoch seit 1973 nicht mehr verlegt. In Teilen Süddeutschlands kommen Bleileitungen schon seit Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr zum Einsatz. Den Eigentümern von Gebäuden vor 1974 wird dringend empfohlen, ihr Eigentum auf bleihaltige Installationsmaterialien überprüfen zu lassen und, falls Bleileitungen noch in Betrieb sind, unverzüglich mit der Planung für einen Austausch bzw. mit dem Austausch zu beginnen.

Das Faltblatt „Blei und Trinkwasser?“ des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) bietet umfangreiche Informationen zum Thema. Es kann per E-Mail unter [internet@bmelv.bund.de](mailto:internet@bmelv.bund.de) oder [info@bma.bund.de](mailto:info@bma.bund.de) angefordert werden.

### 2. Möglichkeiten festzustellen, ob Trinkwasserrohre noch aus Blei sind

- ▶ Befragung des Hauseigentümers
- ▶ Kontrolle der sichtbaren Leitungen, z.B. im Keller vor und hinter dem Wasserzähler (Bleileitungen sind im Gegen-

satz zu Kupfer- oder Stahlleitungen weicher. Sie lassen sich mit einem Messer leicht einritzen oder abschaben und erscheinen silbergrau.)

- ▶ Hinzuziehen eines Fachbetriebes des Sanitär- und Heizungshandwerks
- ▶ Messung des Bleigehalts im Wasser (vor der Probenentnahme sollte das Wasser etwa vier Stunden in der Leitung gestanden haben; reine Laborkosten ca. 15 €, bei Probenentnahme durch eine anerkannte Untersuchungsstelle ca. 50–100 €).

### 3. Sicherungseinrichtungen

Für die Trinkwasser-Installation in Gebäuden fordern die neuen Vorschriften explizit den Einsatz von geeigneten Sicherungseinrichtungen beim Anschluss von Apparaten an die Trinkwasser-Installation (z.B. Zahnarztpraxen, Lebensmittelbetriebe) oder bei der Verbindung mit Nicht-Trinkwasser-Anlagen (z.B. Wasser-Nachspeisung von Heizungsanlagen). Bei Nichtbeachtung droht hier ein Bußgeld. Werden durch die Nichtbeachtung Krankheitserreger im Sinne des Infektionsschutzgesetzes verbreitet, kann dies sogar strafrechtlich verfolgt werden.

Die geänderte Verordnung erhöht die Flexibilität der Gesundheitsämter bei der Überwachung des Trinkwassers aus Eigenversorgungsanlagen (sog. privaten „Hausbrunnen“). Dies gilt insbesondere für nicht gesundheitsrelevante Abweichungen von den Anforderungen. Für die Betreiber aller Wasserversorgungsanlagen wurden die Anzeigepflichten erheblich reduziert, was auch zu Entlastungen bei den zuständigen Gesundheitsämtern führen wird.

### 4. Bleileitungen – Was ist zu tun ?

Mit dem o.g. Grenzwert ist quasi in 2013 das „Aus“ für Bleirohre als Trinkwasserleitungen besiegelt worden. Da die Werte in alten Bleileitungen i.d.R. höher sind, müssen sie gegen neue Leitungen aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden.

#### a) Informationspflicht

Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht bis zum 1.12.2013 vollständig ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Verbraucherinnen und Verbraucher schriftlich oder per Aushang informieren; unabhängig von der Blei-Konzentration im Trinkwasser.

#### b) Ursachenforschung und Zuständigkeit

Wenn feststeht, dass das Trinkwasser mehr Blei enthält als erlaubt, muss die Ursache gefunden werden. Es ist zu klären, ob die erhöhten Bleiwerte durch die Hausanschlussleitung (Zuleitung von der Straße bis zum Wasserzähler) oder durch die Hausinstallation (Rohre und Armaturen) hervorgerufen werden. Für die Hausanschlussleitung ist das Wasserversorgungsunternehmen zuständig; somit auch für die Beseitigung dort noch vorhandener Bleirohre. Für die Hausinstallation ist fast immer der Hauseigentümer verantwortlich.



### c) Maßnahmen

Wird der Grenzwert überschritten, kann das Gesundheitsamt den Wasserversorger oder Hauseigentümer verpflichten, die Ursache zu beseitigen, was in den meisten Fällen einer Pflicht zum Austausch der Rohre gleichkommt. Es sind allerdings auch andere technische Abhilfemaßnahmen denkbar. Diese können im Einzelfall von der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) geprüft und angeordnet werden.

Man kann jedoch auch selbst behelfsmäßig den Bleigehalt senken, indem das Wasser vor jedem Gebrauch für Trink- oder Nahrungszwecke so lange laufen gelassen wird, bis es gleichmäßig kühl aus der Leitung fließt. Das Ablaufwasser kann für andere Zwecke (z.B. als Wasch-, Gieß- oder Putzwasser) genutzt werden. Mit dem Abfließen lassen von Wasser kann man zwar den Bleigehalt verringern, eine Sicherheit dafür, dass auch Ungeborene, Säuglinge und Kleinkinder sicher geschützt werden, kann dabei aber nicht erreicht werden. Deshalb sollte zur Zubereitung von Säuglings- und Kleinkindernahrung keinesfalls Wasser verwendet werden, das durch Bleirohre geflossen ist. Hier bietet sich abgepacktes Wasser an.

#### 5. Trinkwasseruntersuchung auf Blei (Beispiel: Niedersachsen)

Alte Bleileitungen belasten heute noch das Trinkwasser. Die örtlichen Gesundheitsämter in Niedersachsen bieten kostenfreie Trinkwasseruntersuchungen auf Blei an.

Alte Bleileitungen im Haushalt sind auch heute noch eine wichtige Quelle für eine Trinkwasserbelastung in Deutschland wie verschiedene Untersuchungen in jüngster Zeit gezeigt haben. Das Land Niedersachsen bietet daher jetzt für einen begrenzten Zeitraum eine kostenfreie Möglichkeit für junge Frauen und Familien mit Kindern an, ihr Wasser auf Blei untersuchen zu lassen. Die Blei-Untersuchungs-Aktion ist Teil eines Projektes, um den Austausch von Bleileitungen zu beschleunigen. Die Aktion soll dazu beitragen, die Bleiaufnahme insbesondere von Säuglingen und Kleinkindern zu reduzieren. Wissenschaftliche Studien aus den letzten Jahren haben die Vermutung bestätigt, dass eine erhöhte Bleibelastung negative Auswirkungen auf die Intelligenz, das Lernvermögen und die kindliche Entwicklung haben kann.

#### a) Förderungsmöglichkeiten

Die Trinkwasserverordnung schreibt seit Ende 2003 einen verschärften Grenzwert von 0,025 mg/l (entspricht 25 Mikrogramm je Liter) vor, der nicht überschritten werden darf. Zum 1.12.2013 wurde dieser Wert auf 0,01 mg/l gesenkt. Insoweit besteht Handlungsbedarf für die Hausbesitzer, da sie nach der Übergabe des Wassers durch die Wasserversorger für die Qualität verantwortlich sind. Eine Sanierung der Hausinstallation kann dabei auch über das Programm „Wohnraum Modernisieren“ der KfW Förderbank mit zinsverbilligten Darlehen finanziert werden.

#### b) Wer ist berechtigt?

An der kostenfreien Blei-Untersuchungs-Aktion können Familien mit Kindern und junge Frauen aus Niedersachsen

teilnehmen. Mitmachen an der begrenzten Aktion können dabei ausschließlich Privathaushalte, deren Bewohner in vor 1974 errichteten Gebäuden leben, da ab diesem Zeitpunkt keine neuen Bleileitungen mehr verbaut worden sind. Sonstige Interessentinnen und Interessenten können gegen Kostenerstattung teilnehmen.

#### c) Wer führt die Untersuchungen noch durch?

Zahlreiche andere staatliche und private Labore führen zu den jeweiligen Konditionen und Preisen eine Untersuchung von Blei im Trinkwasser durch. Vielen Eltern ist das gesundheitliche Risiko durch eine Bleibelastung nicht bewusst oder sie haben keine Kenntnisse über das Material ihrer Hausinstallation, so dass die Notwendigkeit eines Austausches gar nicht erkannt wird. Hier kann die Blei-Untersuchungs-Aktion eine wichtige Unterstützung geben. Auskunft zum Thema Blei im Trinkwasser und zur Ausgabe der Probenahme-Sets geben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Gesundheit.<sup>6</sup>

#### d) Weiterführende Informationen

Das nordrheinwestfälische Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat ein Faltblatt herausgegeben, das u.a. über die Wasserversorgungsunternehmen an die Hausbesitzer verteilt wird und auf der Internetseite des LANUV kostenlos bestellt oder als Download bezogen werden kann.<sup>7</sup>

Das Umweltbundesamt (UBA) hat in seiner Broschüre „Trinkwasser aus dem Hahn“ Informationen und Tipps zu den gesundheitlichen Aspekten der Trinkwasserinstallation für Haus- und Wohnungsbesitzer zusammengestellt.<sup>8</sup>

## IX. WEG und TWVO

Auch Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) mit entsprechenden Trinkwassererwärmungsanlagen sind von dieser Prüfpflicht betroffen, wenn mindestens eine der vorhandenen Wohnungen vermietet wird. Die WEG trägt für den fachgerechten Betrieb der Hauswasseranlage für Kalt- und Warmwasser nach den Anforderungen der TWVO die Verantwortung. Insbesondere ist aber der Verwalter in der Pflicht, da diesem die technische Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt. Er muss daher darauf hinwirken, dass die Eigentümer die erforderlichen Beschlüsse fassen. Da sich die Hausinstallation bei den meisten Objekten teilweise im Sondereigentum befindet (Anbindeleitung in den Wohnungen) ergibt sich hier eine besonders brisante Rechtslage. Im Bereich des Sondereigentums ist auch jeder Eigentümer und Vermieter zusätzlich als Einzelperson in die Pflicht genommen. Es muss daher im Interesse jeden Verwalters liegen, alle Beteiligten zu informieren und zu motivieren, um bei größtmöglicher Qualität die Kosten so gering wie möglich zu halten.

6 Homepage des Niedersächsischen Landesgesundheitsamtes <http://www.nlga.niedersachsen.de>.

7 [www.lanuv.nrw.de](http://www.lanuv.nrw.de).

8 [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de).



## 1. Beschlussfassung

Da die TWVO gesetzliche Verpflichtung und somit umzusetzen ist, ist eine ablehnende Beschlussfassung zu den Anforderungen der TWVO nicht möglich. Unklar ist derzeit (noch), wie zu verfahren ist, wenn kein zustimmender Beschluss über Maßnahmen gemäß der TWVO zustande kommt und wie der Verwalter reagieren sollte. Der Beschluss kann negativ ausfallen, weil Eigentümer diesen aus Kostengründen ablehnen oder mit der beschriebenen Vorgehensweise nicht einverstanden sind. Möglicherweise ist ein Negativbeschluss nichtig, auf jeden Fall ist er anfechtbar.

Die h.M. geht in dem Fall, dass Eigentümergemeinschaften rechtskonforme Beschlüsse nicht fassen, davon aus, dass der Verwalter lediglich die Pflicht hat, das Beschlusssthema jährlich auf die Tagesordnung zu bringen, er aber wegen des Verstoßes gegen ein Gesetz/eine Verordnung nicht haftbar gemacht werden kann. Zu empfehlen ist hierbei, die ablehnenden stimmenden Eigentümer namentlich zu erfassen, da sie sich möglicherweise weiteren Schadenersatzansprüchen gegenüberstehen.

## 2. Kostenlast

### a) Adressat

Bisher ist allerdings gerichtlich noch nicht rechtssicher geklärt, ob die hierdurch entstehenden Kosten von der Gemeinschaft getragen werden müssen oder ob sie gem. § 16 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss lediglich dem vermietenden Eigentümer zugewiesen werden können.

### b) Umlagefähigkeit

Die Kosten für Wartungsverträge zu orientierenden Untersuchungen (erste unregelmäßig wiederkehrende Probeentnahme) können auf Mieter umgelegt werden; diese sollten jedoch auf den 3-Jahreszeitraum umgelegt werden. Weiterführende Untersuchungen (negativer Befund bei der orientierenden Untersuchung) sind dagegen nicht umlagefähig. Kosten für Sanierung/Nachrüstung können aber als Modernisierungsmaßnahme umgelegt werden.

### c) Orientierende Untersuchung

Bei der orientierenden Untersuchung findet ein eingeschränktes Probeentnahme-Schema Anwendung. Dabei sind zu untersuchen:

- Alle Steigstränge eines Gebäudes
- eine Probe am Eintritt in den Warmwasserbereiter
- erste Probe am Austritt des Warmwasserbereiters.

### d) Weitergehende Untersuchung

Ergibt die orientierende Untersuchung einen negativen Befund, muss dieses dem Gesundheitsamt angezeigt werden und eine weitergehende Untersuchung stattfinden. Diese ist so durchzuführen, dass Erkenntnisse über das Ausmaß

des Legionellenbefalls und die Sanierungsmöglichkeiten daraus hervorgehen. Hierbei können untersucht werden:

- Steigstränge
- Stockwerksleitungen
- Leitungen mit Stagnationswasser
- Entlüftungsleitungen
- Entleerungsleitungen
- Ausdehnungsgefäße etc.

Für die weitergehende Untersuchung sowie anschließende Sanierungen sind Kenntnisse des Rohrnetzes und seiner Veränderungen nötig. Eine nachfolgende Sanierung ist auf den schlechtesten Befund hin auszurichten. Weitere Nachuntersuchungen sind in Absprache mit dem Gesundheitsamt erforderlich.

## 3. Mieter

### a) Mitwirkung

Da für die Probennahmen die Wohnungen der Mieter betreten werden müssen, sollten diese über den Termin der Legionellenprüfung rechtzeitig informiert werden.

### b) Betriebskosten

Die Kosten für die wiederkehrende Untersuchung stellen Betriebskosten i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 2 (Kosten der Wasserversorgung) oder Nr. 4a (die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage), Nr. 5a (Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage) bzw. Nr. 6a (die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen) BetrKV dar (so z.B. GdW Arbeitshilfe 66 zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung 2011, Legionellenprüfung). Nach a.A. handelt es sich bei der regelmäßigen Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen nicht um Kosten, die im Zusammenhang mit dem Funktionsbetrieb einer Warmwasserversorgungsanlage anfallen, so dass § 2 Nr. 17 BetrKV anzuwenden ist.

Diese Ausgaben sind als haushaltsnahe Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG abzugsfähig hinsichtlich der Lohnkosten, wenn es sich nicht um eine gutachterliche Tätigkeit handelt.<sup>9</sup>

### 3. Mieterhöhung

Vor der ersten Legionellenprüfung können einmalige Kosten entstehen, z.B. für die Einrichtung der Entnahmestellen. Laut TWVO müssen die Trinkwasserproben pro Steigstrang an mindestens drei Stellen der Anlage entnommen werden: in der Warmwasserleitung (Vorlauf) kurz nach dem Warmwasserspeicher, in der Zirkulationsleitung (Rücklauf) kurz vor dem Warmwasserspeicher, und an der Zapfstelle in der Wohnung, die vom Speicher am weitesten entfernt ist. Der Betreiber muss dafür sorgen, dass an diesen Stellen passende Entnahmestellen vorhanden sind. Oft müssen bspw. zusätzliche Zapfhähne am Wasserspeicher

<sup>9</sup> Schreiben des BMF v. 26.10.2007.



eingebaut werden. Diese Kosten sind nicht als Betriebskosten umlagefähig. Sie berechtigen aber zur Mieterhöhung nach § 559 BGB, da die Einbaukosten aufgrund der gesetzlichen Vorschriften der TWVO entstanden sind.

#### 4. Informationspflichten

Vermieter von Gebäuden mit einer Trinkwasserverteilungsanlage, die der Pflicht zur Legionellenuntersuchung unterliegen, müssen ihren Mietern regelmäßig geeignetes und aktuelles Informationsmaterial über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchungen übermitteln.

Zudem müssen ab dem 1.12.2013 die Mieter über vorhandene Bleileitungen informiert werden. Informationen über die Wasserqualität, die der Vermieter jährlich von den jeweiligen Wasserversorgern zur Verfügung gestellt bekommt, müssen den Mietern ebenfalls schriftlich bekannt gegeben werden.

Sämtliche der vorgenannten Informationen muss der Vermieter den Mietern unverzüglich schriftlich bekannt geben, sobald er diese selber erhalten hat. Er kann die Informationen aber auch für die Mieter sichtbar im Gebäude aushängen.

#### 4. Verwalter

Der Verwalter übernimmt, insbesondere bei der Verwaltung nach WEG, die Sorge für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verkehrssicherheit des Objekts, die ansonsten den Eigentümer, Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft trifft.

##### a) Allgemeines Haftungsrisiko

Werden die Regelungen der TWVO durch den Verwalter vernachlässigt, kann dies nicht unerhebliche vertragliche Schadensersatzansprüche nach sich ziehen. Zudem ist die TWVO als ein sog. Schutzgesetz anzusprechen, dessen Verletzung deliktische Schadensersatz- und Schmerzensgeldansprüche auch Dritter (Mieter oder sonstiger Nutzer) insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht nach sich ziehen kann.

In strafrechtlicher Hinsicht kommt eine Strafbarkeit wegen Unterlassens in Betracht. Im Rahmen der dem Verwalter obliegenden Kontrollpflichten sind Prüfungen regelmäßig durchzuführen. Hierzu gehört dann auch, sofern nicht durch Wartungsvertrag delegiert, die Kontrolle der Trinkwasserinstallation sowie eine Kontrolle der Wasserqualität. Da die Anforderungen an den Nachweis der Durchführung der Kontrollpflichten sehr streng sind, empfiehlt sich eine lückenlose schriftliche Dokumentation, damit im Regressfall die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten nachgewiesen werden kann.

##### b) Öffentlich-rechtliches Haftungsrisiko

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung den Immobilienverwalter, obgleich

weder Eigentümer oder Vermieter, (auch) zunehmend als Normadressaten gesetzlicher Regelungen zur Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit ansieht und ihn im Falle von Verstößen selbst als Störer behandelt.

Damit kann der Verwalter im Falle von Zuwiderhandlungen, insbesondere gegen die Bestimmungen der TWVO, zur Zielscheibe von ordnungsbehördlichen Verfügungen, Bußgeldbescheiden und strafrechtlicher Verfolgung werden.

##### c) Fazit

Insoweit dürfte den Immobilienverwalter, schon um die eigene Haftung auszuschließen, die Pflicht treffen, seinen Auftraggeber bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft über die Regelungen der TWVO, insbesondere eine etwaige ausdrückliche Verpflichtung zur Vornahme von regelmäßigen Untersuchungen der Wassergüte aufzuklären.

Aber auch ohne eine durch die TWVO ausdrücklich angeordnete Verpflichtung zur turnusmäßigen Durchführung von Trinkwasseranalysen (also bei Objekten ohne Abgabe von Trinkwasser in Rahmen gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit, z.B. Einfamilienhäuser oder eigengenutzte Wohnungseigentumsanlagen) ist die Veranlassung von Untersuchungen zur Wassergüte zur Feststellung bzw. Verhütung einer Kontamination des Trinkwassers zumindest durch Legionellen dringend geraten, insbesondere dann, wenn das konkrete Objekt besondere „Risikofaktoren“ aufweist.

Die Durchführung von Untersuchungen zur Prüfung der mikrobiologischen bzw. chemischen Trinkwasserqualität (neben der Veranlassung der Umsetzung der weiteren Pflichten gemäß TWVO) ist daher dem vermietenden Eigentümer anzuraten bzw. den Wohnungseigentümern im Rahmen einer Eigentümerversammlung dringend zur Diskussion und Abstimmung zu stellen.

##### d) Zwischenbilanz

Mehr als ein Jahr nachdem der Gesetzgeber im November 2011 die Legionellenprüfung zur Pflicht erklärt hat, wurden (noch) bei rd. einem Drittel der untersuchten Proben Legionellen festgestellt, bei rd. 16 % ist der Maßnahmenwert überschritten ( $\geq 101$  KBE pro 100 ml; KBE = Kolonien bildende Einheiten). Das belegt, wie wichtig die Legionellenprüfung für die Gesundheit der Hausbewohner ist. Sind die Grenzwerte überschritten, müssen Eigentümer Gegenmaßnahmen ergreifen und die Trinkwasseranlage dann erneut untersuchen lassen. Die Prüfberichte der Labore geben Empfehlungen, doch letztendlich entscheidet darüber das Gesundheitsamt.

Bei einer geringfügigen Kontamination muss meist nur die Trinkwassertemperatur neu geregelt und die Anlage durchgespült werden. Drastische Maßnahmen – wie ein sofortiges Duschverbot und eine Komplettsanierung – sind nur bei einer sehr hohen Kontamination erforderlich.



## X. Zwangsverwaltung und Mietrecht

### 1. Checkliste

- ▶ Bleirohre vorhanden?  
wenn JA, prüfen ob
- ▶ Grenzwert überschritten?  
wenn JA, Abhilfeanspruch
- ▶ Vermieter auffordern zu erklären, dass die neuen Grenzwerte eingehalten werden  
wenn NEIN: Mietminderung und Instandsetzungsklage möglich, ggf. Kostenerstattungsanspruch für (neue) Probeentnahme

### 2. Mieterhöhung nach Rohraustausch?

Der Austausch der Rohre ist keine Modernisierungsmaßnahme, die zur Mieterhöhung führen kann, sondern eine reine Instandsetzungsmaßnahme, die der Vermieter zu zahlen hat.<sup>10</sup>

### 3. Mietminderung ohne Rohraustausch?

Nicht jede Überschreitung des Grenzwertes beinhaltet ein Minderungsrecht; vielmehr ist eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich, um festzustellen, ob und inwieweit durch die Überschreitung der Grenzwerte eine erhebliche Wohnwertbeeinträchtigung vorliegt.

#### a) Gewährleistungsanspruch

Zu den mietvertraglichen Pflichten des Vermieters gehört die Sorge für eine ausreichende Wasserversorgung der Mieträume. Wenn der Mieter in der Wohnung nicht über ausreichend Wasser verfügt, liegt ein Mangel vor, der alle Gewährleistungsrechte eröffnet. Dabei geht es nicht nur um das Vorhandensein von Wasser an sich. Der Mieter hat auch einen Anspruch darauf, dass das Wasser sauber und frei von gesundheitsschädlichen Inhaltsstoffen ist. Dies kann i.a.R. problemlos gewährleistet werden, da die Wasserwerke ein hochwertiges und oft kontrolliertes Produkt zur Verfügung stellen. Auch die Hausinstallationen sind i.d.R. so konstruiert, dass sie die Qualität des Wassers nicht beeinträchtigen. Diese ist in der Trinkwasserverordnung geregelt.

Ein Faktor, der immer wieder zu Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität führt, sind Bleirohre, die zu einer Kontamination des Wassers mit Blei führen. Blei beeinträchtigt nicht nur die Blutbildung und die Entwicklung der Intelligenz bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern – auch Erwachsene sind gefährdet, insbesondere Schwangere. Trinkwasser darf nach der Trinkwasserverordnung nur eine bestimmte Bleikonzentration enthalten.

Trinkwasser, das diese Grenzwerte nicht einhält, ist mangelhaft und berechtigt den Mieter zur Mietminderung. Außerdem ist der Vermieter verpflichtet, den Mangel zu beseitigen, also notfalls auch die Bleirohre komplett auszutauschen.<sup>11</sup> Daran ändert auch nichts, wenn man den Bleigehalt des Wassers senken kann, indem man das

Standwasser ablaufen lässt. Es ist nämlich weder dem Mieter noch der Umwelt zuzumuten, erst literweise verbleites Wasser ablaufen zu lassen.

#### b) Verschulden unerheblich

Wenn es sich nicht um eine temporäre, durch das befristete Abstellen der Wasserversorgung, z.B. für Bauarbeiten, verursachte Beeinträchtigung handelt, liegt i.d.R. ein Mangel in der Hausinstallation vor, den der Vermieter beseitigen muss. Der Vermieter ist allerdings auch dann für Schadstoffe im Wasser verantwortlich, wenn er sie nicht selbst zu vertreten hat, sondern der Wasserlieferant.

#### c) Minderungshöhe

Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung. Die Wasserversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil des Wohnens. Fällt die Wasserversorgung aus, ist die Wohnung als solche schlicht nicht nutzbar; höchstens noch als Abstellraum. Man benötigt Wasser zur Nahrungszubereitung, zum Trinken, zur Körperpflege, zum Waschen der Wäsche und für die Toilettenspülung. Zum Trinken und zur Nahrungszubereitung kann man bleihaltiges Wasser nicht nutzen; im Ergebnis liegt also eine wesentliche Beeinträchtigung vor. Die Beeinträchtigung des Wohnens ist dadurch immens. Für einen Tag mag man sich noch mit Mineralwasser behelfen, aber bei längerfristiger Beeinträchtigung ist das nicht mehr zumutbar. Hieran ist dann die Höhe der Mietminderung zu orientieren. Niemand mietet eine Wohnung mit gesundheitsschädlichem Wasser, niemand akzeptiert dies über längere Zeit. Eine Wohnung mit bleihaltigem Wasser ist daher auf Dauer wie eine Wohnung ohne Wasser, eine Minderung von 20 % und mehr ist daher gerechtfertigt. Die Rechtsprechung ist noch zurückhaltend (5–10 %), was aber vielleicht auch nur daran liegt, dass die Mieter in den meisten dieser Fälle nicht mehr gefordert haben.

## 4. Entscheidungsübersicht

### a) Allgemeines

Zur Mietminderung ist ein Mieter berechtigt, wenn die Wohnung „zur Zeit der Überlassung mit einem Fehler behaftet ist, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert oder wenn ein solcher Fehler im Lauf der Mietzeit entsteht“ (vgl. § 536 Abs. 1 BGB). Wichtig ist, den Vermieter vorab in Verzug zu setzen. Also schriftlich unter Fristsetzung ankündigen, dass von diesem Recht Gebrauch gemacht wird, wenn der Schaden nicht behoben wird. Die Mietminderung tritt ohne Rücksicht darauf ein, ob der Vermieter den Fehler verschuldet hat oder nicht.

Für die Zeit, in der der Mietmangel in Form von Wasserschäden vorhanden ist, kann der Mieter eine Mietminderung durchführen, die ggf. sogar zur vollständigen Nichtzahlung des Mietzinses führen kann. Die Höhe der

10 AG Halle-Saalkreis, Urt. v. 21.10.1992–24 C 194/9, sowie AG Halle-Saalkreis, Urt. v. 15.9.1992–22 (4) C 196/92, WuM 1992, 682.

11 Z.B. AG Hamburg, Urt. v. 17.12.1987–49 C 667/86, ZMR 1988, 101.



Mietminderung hängt davon ab, inwieweit die vermieteten Räume ganz oder teilweise nicht mehr genutzt werden können. Bei der Höhe kommt es auch auf die gesamte Größe der Wohnung im Verhältnis zu der mangelbehafteten Fläche an. Bemessungsgrundlage ist nach § 536 BGB die Bruttomiete einschließlich Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlung auf die Nebenkosten.<sup>12</sup>

#### b) Beweislast

Grds. ist der Mieter dafür beweispflichtig, dass eine Gesundheitsgefährdung vorliegt und diese auch erheblich ist. Sofern es bereits zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen gekommen ist, bestehen keine Zweifel daran, dass die Gefährdung auch „erheblich“ ist. Kopfschmerzen, vorübergehende Geschmacksveränderungen, Brennen in der Nase, Atembeschwerden und Übelkeit reichen aus.<sup>13</sup> Sofern die in der TWVO festgelegten Grenzwerte überschritten werden, könnte zugunsten des Mieters eine Gesundheitsgefährdung vermutet werden. In diesen Fällen ist dann der Vermieter dafür beweispflichtig, dass trotz Überschreitung der Grenzwerte keine Beeinträchtigung vorliegt.

#### c) Mietminderungstabelle – Wasser und Bleigehalt

- ▶ 20 %, wenn Unterbrechung der Wasserversorgung (LG Berlin – 67 T 70/02)
- ▶ 10 %, wenn rostiges, braunes Wasser (LG Köln, WuM 1987, 122)
- ▶ 20 %, wenn rostiges Trinkwasser (AG Görlitz, WuM 1998, 180)
- ▶ 10 %, bei überhöhtem Nitratgehalt (AG Osnabrück, WuM 1989, 12)
- ▶ 30 %, wenn derart hoher Nitratgehalt, dass der Grenzwert nach der TWVO um mehr als das Doppelte überschritten wird (AG Brühl, WuM 1990, 382)
- ▶ 5 %, wenn Bleigehalt im Trinkwasser erheblich über den zulässigen Grenzwerten
- ▶ 9 %, nach der Geburt eines Kindes (AG Hamburg, WuM 1992, 11)
- ▶ 10 %, wenn der Grenzwert nach der TWVO um mehr als das 3- bis 4fache überschritten wird (AG Hamburg, WuM 1990, 383).

Soweit die im Wohnhaus installierten Wasserleitungen aus Blei eine gesundheitsgefährdende Bleikonzentration im Trinkwasser bewirken, kann der Mieter vom Vermieter grds. verlangen, dass der Mangel durch Verlegen anderer Leitungen beseitigt wird, auch wenn der Mangel eine Mietminderung nicht rechtfertigt.<sup>14</sup>

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Austausch von Bleirohren, wenn eine Überschreitung der Werte der TWVO im sog. Stagnationswasser durch kurzes Ablaufenlassen behoben werden kann.<sup>15</sup> Die bloße Überschreitung von Grenzwerten nach der TWVO berechtigt nicht zur Minderung, wenn eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu befürchten ist.<sup>16</sup>

Lässt sich der Bleigehalt durch kurzes Ablaufenlassen des Standwassers auf die nach der TWVO unbedenklichen Werte senken, liegt kein erheblicher, die Mietminderung rechtfertigender Mietmangel vor.<sup>17</sup>

#### d) Mietminderungstabelle – Wasser und Legionellen

Einschlägige Gerichtsentscheidungen zu Legionellen im Trinkwasser sind (noch) nicht ersichtlich, da die erstmalige Legionellenprüfung bis zum 31.12.2013 hätte erfolgen müssen. Soweit die Grenzwerte überschritten werden, ist das Trinkwasser mangelbehaftet. Das Problem kann aber auch darin bestehen, dass der Mieter das Risiko überhaupt nicht wahrnimmt und schon gar nicht erkennen kann, sofern er nicht selbst eine Überprüfung vornehmen lässt.

Aber das Haftungsrisiko eines Gebäudeeigentümers für die Verseuchung des Trinkwassers mit Legionellen besteht nicht erst seit der Neufassung der TWVO, denn diese ist zunächst nur eine Verwaltungsvorschrift, allerdings mit Straftatbeständen (§ 24) und Ordnungswidrigkeiten (§ 25). Im Mietrecht bestand schon zuvor die Verpflichtung für den Vermieter, für gesundes Trinkwasser zu sorgen.<sup>18</sup> Im Rahmen einer medizinischen Untersuchung benutzte die Patientin eine Dusche in einem medizinischen Zentrum und infizierte sich dort mit Legionellen. Der Schadensersatzanspruch der Patientin wegen schwerer gesundheitlicher Schäden gegenüber dem Gebäudeeigentümer war begründet, nicht aber gegenüber dem medizinischen Zentrum, das die Behandlungsräume und die von der Patientin benutzte Dusche nur angemietet hatte. Der Arzt haftete nicht, weil er nach einer Empfehlung des Umweltbundesamts nicht verpflichtet war, die Wasserversorgung des Hauses zu überprüfen. Diese Pflicht besteht nur für Krankenhäuser und ähnliche Einrichtungen. Der für die Haftung notwendige Schuldvorwurf gegenüber dem Eigentümer beruht auf der Missachtung schon damals gültiger technischer Standards (DIN 1988 und das Arbeitsblatt der DVGW), insbesondere die fehlende Überwachung von stillgelegten Wasserleitungen. Das Gericht begründete sein Urteil mit der deliktischen Haftung. Möglich wäre auch eine mietvertragsrechtliche Haftung unter dem Gesichtspunkt der für das Mietrecht typischen Erweiterung der Schutzwirkung des Mietvertrags über den Mieter hinaus auf die Personen, die in für den Vermieter vorhersehbarer Weise das Mietobjekt ebenfalls aufsuchen. Mit der gleichen Begründung hat das KG Berlin<sup>19</sup> den Erben eines infolge einer Legionellose verstorbenen Bewohners eines Seniorenheim ein Schmerzensgeld zugesprochen. Auch hier wären die notwendigen Kontrollen unterlassen worden.

12 BGH, Urt. v. 20.7.2005 – VIII ZR 347/04.

13 LG Berlin, Urt. v. 1.3.2001 – 67 S 574/99.

14 LG Berlin, Urt. v. 20.11.1986 – 62 S 49/86, sowie LG Hamburg, Urt. v. 5.2.1991 – 16 S 33/88, WuM 1991, 161, 163.

15 LG Berlin, Urt. v. 9.5.1996 – 62 S 410/95, GE 1996, 929.

16 LG Berlin, Urt. v. 28.8.2001 – 64 S 108/01, NZM 2002, 143.

17 LG Berlin, Urt. v. 15.3.2002 – 63 S 54/00.

18 Vgl. LG Dortmund, Urt. v. 1.9.2010 – 4 O 167/97.

19 KG, Urt. v. 8.12.2010 – 11 U 44/09.



e) *Fazit*

Die Rechtsprechung ist – wie vorstehend gezeigt – nicht völlig einheitlich. Bei einer konkreten Gesundheitsgefährdung kann der Mieter aber in jedem Fall einen Austausch der Rohre verlangen. Die uneinheitliche Rechtsprechung scheint daran zu liegen, dass der Austausch der Rohre in

der Praxis mit einem erheblichen Aufwand und Kosten verbunden ist. Der Mieter kann oft mit geringerem Aufwand ausziehen und in eine schadstofffreie Wohnung wechseln. Die Gerichte tragen diesem Zumutbarkeitsgedanken in der Praxis offenbar Rechnung, obwohl die gesetzliche Regelung keine Zumutbarkeitsprüfung enthält.

## Veranstaltungshinweis

### 11. Deutscher Zwangsverwaltungstag 2015 27. bis 28. Februar 2015

#### Achtung: geänderter Veranstaltungsort H4 Hotel Hannover Messe Würzburger Straße 21, Laatzen (Hannover) (ehemals Cophorne Hotel)

Die Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e.V. (IGZ) hat sich seit ihrer Gründung am 27. Januar 2003 zum Bundesverband Zwangsverwaltung entwickelt. Mitglieder sind Zwangsverwalter (anwaltschaftliche wie gewerbliche Verwalter) ebenso wie Rechtspfleger, Richter und Professoren verschiedener Hochschulen. Insgesamt zählt der Verband inzwischen über 600 (!) Mitglieder. Der regelmäßig im Februar stattfindende Deutsche Zwangsverwaltungstag ist die zentrale Tagung des Bundesverbandes und aller anderen, die sich über die Entwicklung der Rechtsprechung zur ZwVwV und die aktuellen Fragen aus dem Bereich der Zwangsverwaltung ins Bild setzen wollen. Im Anschluss an die Tagung findet die 14. reguläre Mitgliederversammlung der IGZ statt.

#### Der Programmablauf:

##### Freitag, den 27. Februar 2015

- 10:30 Uhr: Referat RA **Michael Gerhards**, Wunstorf-Luthe und RA **Jens Wilhelm V**, Hannover: Die Aufgaben des Zwangsverwalters gem. § 152 ZVG unter besonderer Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Gesetze und Pflichten (Teil 2)
- 12:30 Uhr: Mittagspause
- 13:30 Uhr: Referat RA **Dr. Thomas Klipfel**, Bremen und RA **Dr. Karsten Förster**, Bremen: Vergütung und Faustregeltablelle
- 14:15 Uhr: Referat ZV **Ralf Brüggemann**, Bückeburg: Der Baukostenzuschuss – Praxisfälle
- 15:00 Uhr: Kaffeepause
- 15:15 Uhr: Referat RA **Axel Frohne**, Berlin: Update WEG
- 16:45 Uhr: Referat **Prof. Udo Hintzen**, Berlin: Zwangsverwaltung aktuell

Ende ca. 18:00 Uhr

ab 18:00 Uhr: Sektempfang vor dem Tagungsraum

##### Samstag, den 28. Februar 2015

- 09:30 Uhr: Referat RiAG **Dr. Dr. Andriik Abramenko**, Eppstein: Der aktuelle Stand der Mietpreisbremse
- 11:00 Uhr: Kaffeepause