

WEG info 1|16

INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER DER WOHNBAU SERVICE

SEITE 3 EDITORIAL

„Führerschein“ für WEG-Verwalter

SEITE 4 KUNDEN FRAGEN

– die Wohnbau Service antwortet

SEITE 6 WEG PRAXIS

Wärmedämmplatten sind Sondermüll



GEWUSST WIE

Die ordnungsgemäße Trinkwasserprüfung

Seit 2012 ist sie verpflichtend – und muss alle drei Jahre wiederholt werden: die Trinkwasserprüfung. Doch was müssen Eigentümer bei der Beauftragung eines Dienstleisters für die Untersuchung beachten? Was ist zu tun, sollte der Befund positiv sein? Und wie kann man einem Legionellenbefall erfolgreich vorbeugen?

Legionellen im Trinkwasser – fast wöchentlich gibt es neue Meldungen über kontaminiertes Trinkwasser in Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie in öffentlichen Einrichtungen. Gefährlich werden die Bakterien, die sich gerne in lauwarmem Wasser unter 60 Grad Celsius vermehren, wenn sie z. B. im Duschnebel in die Lunge geraten und dort die oft tödlich verlaufende Legionärskrankheit auslösen. Abhilfe schaffen

soll die Trinkwasserprüfung, genauer: die Untersuchung von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung auf Legionellen und andere mikrobiologische Verunreinigungen. Die regelmäßige Kontrolle der Warmwasserleitungen soll außerdem dabei helfen, eine Kontamination frühzeitig zu entdecken und geeignete Maßnahmen gegen den Befall einzuleiten. Seit 2012 muss das Trinkwasser in vermieteten Mehrfamilienhäusern mit mehr

als zwei Wohnungen bzw. Warmwasserspeichern über 400 Liter Fassungsvermögen und in Gewerbeimmobilien im Drei-Jahres-Rhythmus analysiert werden. Bei Großanlagen, die Trinkwasser an die Öffentlichkeit abgeben, muss sogar eine jährliche Kontrolle durchgeführt werden, z. B. in Schwimmbädern.

Immobilienbesitzer sind damit in der Pflicht – und mit strengeren Kontrollpflichten steigt auch das Haftungsrisiko. >>



Für die „orientierende Untersuchung“ wird eine Probe des Trinkwassers entnommen.

» Erkrankt ein Bewohner oder Besucher des Hauses, so muss der verantwortliche Eigentümer oder der WEG-Verwalter nachweisen, dass die Prüfung regelmäßig erfolgte und anschließend alle erforderlichen Maßnahmen durchgeführt wurden. Andernfalls drohen nicht nur zivil- sondern evtl. auch strafrechtliche Konsequenzen.

Gesetzlich vorgeschrieben: die orientierende Untersuchung

Wie man den Krankheitskeimen auf die Spur kommt, ist exakt definiert. Bei der sogenannten „orientierenden Untersuchung“ wird eine Probe des Trinkwassers genommen und auf Hinweise für eine Legionellenkontamination untersucht. Je nach Konzentration der Keime wird das Trinkwasser in eine von vier Kategorien eingeordnet (siehe Kasten). Sobald eine mittelstarke Belastung des Trinkwassers vorliegt, müssen sowohl

das Gesundheitsamt, als auch die in dem Gebäude wohnenden Personen informiert werden. Bei einer extrem hohen Kontamination sieht das Gesetz sofortige Schutzmaßnahmen vor, etwa ein Duschverbot in den Gebäudeteilen, die über ein gemeinsames Warmwasserleitungssystem oder einen gemeinsamen Warmwasserbereiter bzw. Trinkwasserspeicher verfügen.

Konnte keine oder lediglich eine geringe Kontamination festgestellt werden, so muss das Trinkwasser regulär erst drei Jahre später erneut geprüft werden. Anders sieht es bei einer mittleren oder noch höheren Belastung aus: Innerhalb eines Monats muss eine weitergehende Untersuchung erfolgen, über die die Bewohner umgehend informiert werden sollten. Mit dieser Gefährdungsanalyse werden die Ursachen und vor allem die Bakterienester ermittelt, um das Ausmaß genauer bestimmen zu können und

zu entscheiden, welche Sanierungs- und Schutzmaßnahmen in Frage kommen. Sinnvoll ist es deswegen, schon für die erste, orientierende Untersuchung einen Dienstleister zu beauftragen, der auch die unter Umständen notwendige Gefährdungsanalyse und die anschließenden Sanierungsarbeiten erledigen kann. Dazu muss der Dienstleister nachweislich nach VDI 6023 qualifiziert sein. Hier muss abgewogen werden: Natürlich können bei der Einzelbeauftragung von Probenentnahme, Analyse und sanitärtechnischer Sanierung einige Euro gespart werden. Das Management von Auftragsvergabe und Kontrolle der Dienstleister ist aber zeit- und verwaltungsaufwändig. Bietet ein Dienstleister dagegen alles aus einer Hand an, z. B. ein besonders qualifizierter Handwerksbetrieb, kann die Hausverwaltung im Fall der Fälle bei Bedarf schnell reagieren und die Gefahren für die Bewohner möglichst gering halten.

Schnell Abhilfe schaffen

In einem Großteil der Fälle, in denen eine Kontamination festgestellt wurde, liegt der Kontaminationsgrad zwischen 100 und 1000 KBE (Kolonien bildende Einheiten) pro 100 Milliliter. In der Regel genügt bei einer solchen Kontamination eine thermische Desinfektion, bei der die Trinkwasseranlage für drei Minuten mit über 70°C heißem Wasser intensiv gespült wird. Die Keime haben bei diesen Temperaturen in der Regel keine Chance. Nur wenn die thermische Desinfektion fehlschlägt oder die Kontamination extrem hoch ist, sollte eine chemische Desinfektion zum Einsatz kommen, bei der das Wassersystem mit chlordinoxidhaltigen Chemikalien gespült wird. Der Erfolg der Sanierungsarbeiten wird nach maximal einem Monat mittels einer Nachuntersuchung kontrolliert. Ist der

Vier Kategorien der Kontamination mit Legionellen

Keine Kontamination / geringe Kontamination	KBE pro 100 ml ≤ 100
Mittlere Kontamination	KBE pro 100 ml > 100
Hohe Kontamination	KBE pro 100 ml > 1.000
Extrem hohe Kontamination	KBE pro 100 ml > 10.000

KBE: Kolonien bildende Einheiten



Lesehinweis:
Finden sich also in 100 ml Wasser 120 KBE, so spricht man von einer mittleren Kontamination.

Befund negativ, erfolgt nach drei Monaten und nach einem Jahr jeweils eine weitere Kontrolle. Kann Entwarnung gegeben werden, so kann dann wieder zum gesetzlich vorgeschriebenen Drei-Jahres-Zyklus zurückgekehrt werden. Ist die Nachuntersuchung dagegen positiv, so müssen erneut Sanierungs- und Desinfektionsarbeiten eingeleitet werden – so lange, bis ein negativer Befund erreicht wird.

Risiken erkennen, Ursachen beseitigen

Zwar ist die orientierende Untersuchung in Drei-Jahres-Zyklen für alle vermieteten Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien Pflicht, trotzdem sollten Wohnungseigentümer generell wissen, ob ihre Immobilie einer Risikogruppe angehört, bei der die Wahrscheinlichkeit für eine Kontamination besonders hoch ist.

Ebenfalls bedenklich sind Wasserrückstände in selten genutzten Leitungen, etwa bei längerer Abwesenheit der Bewohner oder in unbewohnten Gebäudeteilen. Diese Leitungen sollten regelmäßig gespült oder vom Gesamtsystem abgetrennt werden. Auch zu große Warmwasserspeicher oder verkalkte Rohrsysteme bieten einen guten Nährboden für Legionellen, da sich hier ebenfalls Wasserrückstände bilden können. Eine regelmäßige Entkalkung und häufige Reinigung der Leitungen ist hier Pflicht, ebenso empfiehlt sich der regelmäßige Austausch von Dichtungen und Perlatoren.

Je größer ein Gebäude ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass bei der Prüfung zumindest eine mittlere Kontamination festgestellt wird. Bei Wohnanlagen mit bis zu fünf Wohnungen ist die Wahrscheinlichkeit einer positiven Probe mit



Nach der erfolgreichen Desinfektion der Leitungen ist das Wasser wieder unbedenklich.

Eine Desinfektion des Leitungssystems ist langfristig nur sinnvoll, wenn die Ursachen für den Legionellenbefall erkannt und beseitigt werden. Da sich die Keime am besten bei Temperaturen zwischen 20°C – 50°C vermehren, bieten ihnen warme Rohrabschnitte ideale Lebensbedingungen. Die Vorhaltetemperatur des Warmwassers sollte daher stets über 55°C, die Temperatur des Kaltwassers bei maximal 25°C liegen. Liegen nicht isolierte Kalt- und Warmwasserrohre dicht nebeneinander oder verläuft das kalte Wasser in der Nähe eines Heizungsrohres, entsteht ein lauwarmes Milieu, in dem sich die Keime schnell vermehren.

sieben Prozent weitaus geringer als bei größeren Wohnanlagen mit mehr als 40 Wohnungen (39 Prozent).

Fazit

Generell gilt: vorbeugen ist besser als sanieren. Eigentümer sollten das Risikopotenzial ihrer Immobilie kennen und mögliche Ursachen für eine Kontamination schon beseitigen, bevor die Bakterien überhaupt zu einem Problem werden können. Wird im Rahmen der Trinkwasserprüfung ein Legionellenbefall erst einmal festgestellt, ist es nicht selten ein langwieriger (und teurer) Prozess, das Wasserleitungssystem wieder ordnungsgemäß zu sanieren.



Ralf Endres
Prokurist Wohnbau
Service Bonn

„Führerschein“ für WEG-Verwalter

Wohnungseigentümer sind nicht nur beim Kauf, sondern auch bei der späteren Verwaltung auf fachkundige Unterstützung angewiesen. Mitte 2015 hat das Bundeswirtschaftsministerium deshalb einen Gesetzesentwurf für Berufszulassungsregelungen für gewerblich tätige Wohneigentumsverwalter vorgelegt. Erstmals soll damit eine Art „Führerschein“ für zehntausende dieser Dienstleister eingeführt werden. Die Politik will damit die Qualität in der Immobilienverwaltung verbessern und Eigentümer vor finanziellen Schäden schützen.

Der Entwurf sieht vor, dass WEG-Verwalter künftig eine Gewerbeerlaubnis benötigen. Dazu müssen sie nachweisen, dass sie fachkundig und zuverlässig sind. Das gilt auch für ihre Mitarbeiter. Nur für Verwalter, die schon seit mehr als sechs Jahren ununterbrochen selbstständig tätig sind, entfällt die Sachkundeprüfung. Darüber hinaus müssen WEG-Verwalter geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung vorlegen können – Standards wie sie bei der Wohnbau Service Bonn selbstverständlich sind.

Durch aktuelle Herausforderungen wie die Energiewende sind die Anforderungen an Verwalter weiter gestiegen. Der Gesetzesentwurf ist deshalb ein wichtiger Schritt in Richtung Verbraucherschutz. Leider verzögert sich das Inkrafttreten des Gesetzes weiter. So hat der Normenkontrollrat der Bundesregierung jüngst eine unzureichende Datengrundlage für das Gesetz bemängelt. Und das, obwohl sich fast die gesamte Branche einschließlich der Politik über die Sinnhaftigkeit einer Berufszulassungsregelung einig ist. Aber vielleicht siegt doch noch die Vernunft.

Ihr
Ralf Endres