

Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney

Informationen für Vermieter und Eigentümer von Wohngebäuden zur Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen

Wir starten mit einer Übersicht

Legionellen sind Bakterien im Wasser, die zu schweren Krankheiten führen können. Sie wachsen bei Temperaturen zwischen 25 und 55 °C in der Trinkwasseranlage und werden durch vernebeltes Wasser übertragen, wenn sie beispielsweise beim Duschen eingeatmet werden.

Unter bestimmten Bedingungen vermehren sich Legionellen im Trinkwasser besonders gut. Dazu gehören etwa überdimensionierte Warmwasserspeicher und/oder Rohrleitungen, in denen das Wasser stagniert. Auch ungeeignete Materialien bei Rohrleitungen oder Anlagen- und Geräteteilen können zum Wachstum von Mikroorganismen beitragen. Besonders wichtig ist eine geeignete Warmwassertemperatur: Je niedriger diese ist, desto wahrscheinlicher wird ein Legionellenbefall. Optimal sind 60 °C am Austritt des Warmwasserbereiters, denn unterhalb dieser Temperatur werden Mikroorganismen nicht mehr ausreichend abgetötet. Viel höher sollte die Speichertemperatur aber auch nicht liegen, denn dann kann auch die Temperatur des Kaltwassers im Kreislauf steigen und dort das Legionellenwachstum begünstigen.

Wenn Teile der Warmwasserversorgung über einen längeren Zeitraum nicht mit heißem Wasser durchgespült werden, können sich Legionellen optimal vermehren. Das ist bei lange leerstehenden Wohnungen der Fall, aber auch bei Leitungen, die stumpf enden und bei denen möglicherweise früher vorhandene Zapfstellen stillgelegt wurden. Solche Situationen gilt es grundsätzlich zu vermeiden.

Legionellen erkennen – auch für Ärzte nicht immer einfach

Symptome der so genannten Legionärskrankheit sind Schüttelfrost, Fieber, Erbrechen und Gliederschmerzen. In extremen Fällen kann es auch zu Lungenentzündungen und Nierenversagen kommen. Auf den ersten Blick wird eine Legionelleninfektion gerne mit einer Grippe verwechselt. Klarheit schafft erst ein Abstrich mit anschließender Laboruntersuchung.

Legionellen sind wirklich gefährlich

Eine Infektion kann zu einer behandlungsbedürftigen Lungenentzündung führen. In Deutschland werden pro Jahr rund 1,7 Krankheitsfälle pro 100.000 Einwohner an das Robert-Koch-Institut (RKI) gemeldet. Da nicht bei allen Lungenentzündungen auf eine Legionellen-Infektion getestet wird, geht man davon aus, dass nicht alle Legionellose erfasst werden. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass jährlich wohl zwischen 18 und 36 Legionellose pro 100.000 Einwohner auftreten. Fünf bis zehn Prozent davon verlaufen tödlich.

Prüfungspflicht besteht für ...

Die Verordnung gilt für Speicher-Trinkwassererwärmer und zentrale Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder mit mehr als drei Litern Wasser in der Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der am weitesten entfernten Entnahmestelle. Das ist meist ab Dreifamilienhäusern der Fall. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von der Prüfungspflicht ausgenommen.

Wohnungseigentümergeinschaften sind von der Prüfungspflicht betroffen, wenn wenigstens eine Wohnung innerhalb der Eigentümergeinschaft vermietet ist. Die Legionellenprüfung ist dann von der Eigentümergeinschaft zu beauftragen, weil die Warmwasserversorgungsleitungen typischerweise zum Gemeinschaftseigentum gehören. Ist keine Wohnung vermietet, kann auf die Legionellenprüfung verzichtet werden. Eigentümergeinschaften, die unter die Prüfungspflicht fallen, weil mindestens eine Wohnung vermietet ist, können die Legionellenprüfung nicht per Beschluss umgehen. Ein solcher Beschluss wäre rechtswidrig.

Eine in der Warmwasserversorgung eingebaute Legionellenschaltung, die zu bestimmten Zeiten das Wasser stark erhitzt, dient der Prophylaxe und ersetzt deshalb die vorgeschriebene Legionellenprüfung nicht.

Mindestens drei Entnahmestellen

Erforderlich sind folgende Entnahmestellen am Austritt aus dem Warmwasserbereiter und am Wiedereintritt in den Warmwasserbereiter aus der Zirkulationsleitung. Am Ende der Steigstränge werden die Proben in den jeweiligen Wohnungen am Wasserhahn entnommen. Dort sind deshalb keine besonderen Voraussetzungen für die Probeentnahme zu schaffen. Fehlen bei Ihnen die für die Trinkwasseruntersuchung erforderlichen Entnahmestellen, lassen Sie diese von ihrem Sanitärfachbetrieb installieren.

Insgesamt sind mindestens drei Proben pro Anlage zu entnehmen. Je eine Probe wird in der Warmwasserleitung am Ausgang des Warmwasserspeichers und - bei Zirkulationsleitungen - vor dem Wiedereintritt in den Warmwasserspeicher benötigt. Darüber hinaus wird eine Probe an der am weitesten entfernten Entnahmestelle je Steigstrang entnommen. Bei einem Steigstrang im Gebäude werden deshalb drei Proben für die Legionellenprüfung benötigt. Jeder weitere Steigstrang erhöht die Anzahl um eine zusätzliche Probe.

Grenzwerte in Deutschland und Handlungsbedarf bei Überschreitung

In der Trinkwasser-Verordnung ist der Wert, ab dem technische Maßnahmen zur Legionellen-Vernichtung eingeleitet werden müssen, bei Erreichen von 100 KBE je 100 Milliliter Wasser festgelegt worden. KBE bedeutet Koloniebildende Einheiten. Bei Legionellenbefall bilden sich im Labor auf der Oberfläche des Kulturmediums in Petrischalen zählbare Kolonien.

Wird der technische Maßnahmenwert von 100 KBE je 100 ml erreicht, erfolgt unverzüglich eine Meldung vom Labor an das zuständige Gesundheitsamt. Der Gesetzgeber fordert vom Betreiber der Anlage dann zunächst folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Gefährdungsanalyse
- Durchführung einer weitergehenden Untersuchung

Der notwendige Handlungsbedarf zur Legionellenbeseitigung ergibt sich schließlich aus dem Ergebnis dieser beiden Maßnahmen. Bei starkem Befall kann die Nutzung der Anlage aber auch umgehend einschränkt oder komplett gesperrt werden.

Bei Bestätigung des Legionellenbefalls sind in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt so lange Maßnahmen zur Legionellenbeseitigung zu ergreifen, bis der Legionellenbefall letztendlich beseitigt werden kann. In der Regel sind nach jeder durchgeführten Sanierungsmaßnahme weitere Nachuntersuchungen notwendig.

Maßnahmen gegen Legionellen:

- Generell sollten Trinkwasseranlagen regelmäßig gewartet und Filter, Wasserspeicher und Armaturen gereinigt werden.
- Die Legionellengefahr verringert sich, wenn die Warmwasser-Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik installiert und betrieben wird.
- Insbesondere sind die vorgeschriebenen Temperaturen einzuhalten. Der gesamte Trinkwasserinhalt sollte mindestens einmal am Tag auf mehr als 60° C erwärmt werden (Legionellen-Schaltung).
- Leitungsabschnitte mit dauerhaft stehendem lauwarmem Wasser und Totstrecken sind unbedingt zu vermeiden.
- Stagnierendes Wasser vermeiden.
- Lange leerstehenden Wohnungen vermeiden.
- Nach längerer Abwesenheit ist es deshalb ratsam, in den Leitungen abgestandenes Wasser so lange ungenutzt abfließen zu lassen, bis wieder frisches heißes Wasser kommt.
- Es gibt eine 72-Stunden-Regel: Innerhalb dieser Zeit soll das warme und kalte Wasser in allen Leitungen im Haus vollständig ausgetauscht werden. Dazu wird an allen Entnahmestellen im Haus das Wasser für ca. 5 Minuten laufen gelassen.

Informationspflichten:

Der Eigentümer ist verpflichtet, seine Mieter über die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zu informieren. Diese Pflicht kann mit einem Aushang des Prüfergebnisses im Treppenhaus erfüllt werden. Ein eigenes Anschreiben an jeden Mieter ist nicht vorgeschrieben.

Bei Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung müssen Anlagenbetreiber mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro rechnen. So lautet zumindest der Verordnungstext. Praktische Erfahrungen über die dann tatsächlich erhobenen Bußgelder gibt es derzeit noch nicht. Sollten Menschen zu Schaden kommen, ist zudem mit erheblichen Haftungsansprüchen zu rechnen.



Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0