

Verteiler:

Konferenz der Verbände
Vorstand GdW
Präsidium des Verbandsrates
FA Planung, Technik, Energie
FA Klimaschutz
FA Recht
Techniker der Mitgliedsverbände

28.07.2023 vie
Telefon: +49 30 82403-173
E-Mail: viehrig@gdw.de

Versand per E-Mail

Die neue Trinkwasserverordnung 2023

Das Wichtigste:

Am 24.06.2023 trat die Novelle der TrinkwV in Kraft. Die Wirkung auf Wohnungsunternehmen hält sich bis auf den Punkt Informationspflichten in Grenzen:

- Verpflichtender Austausch oder Stilllegung von Bleirohrleitungen bis 2026
- Pflicht zur unverzüglichen Weitergabe der vom Versorger erhaltenen Informationen in Textform
- Anzeigepflichten in Bezug auf Nichttrinkwasseranlagen
- Faktische Unmöglichkeit neuer Ultrafiltrationsanlagen

Das Bundesministerium für Gesundheit (BMG) hat die TrinkwV umfassend neu strukturiert und neue europäische Regelungen zum Schutz des Trinkwassers ([EU-Trinkwasserrichtlinie](#)) umgesetzt. Die zweite novellierte Fassung der Verordnung wurde am 23. Juni 2023 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht ([BGBl. 2023 I Nr. 159 vom 23.06.2023](#)) und trat damit am 24. Juni 2023 in Kraft.

Zu der Neustrukturierung (aus den bisherigen 25 Paragraphen mit 5 Anlagen wurden 73 Paragraphen mit 7 Anlagen) kommen u.a. folgende Änderungen (nur wenige davon sind direkt wohnungswirtschaftlich relevant):

- Erstmals verpflichtende Regelungen zu Risikobewertung/Risikomanagement (Einzugsgebiet bis Entnahmemarmatur beim Verbraucher)
- Prüfung des Risikomanagements und Genehmigung des Untersuchungsplans durch das Gesundheitsamt
- Neue Anforderungen bei Untersuchungspflichten und dem Untersuchungsplan für Versorger
- Neue Qualitätsparameter wie z. B. somatische Coliphagen, Microcystin-LR, PFAS und Bisphenol A und Verschärfungen bei Parametern wie Blei, Chrom und Arsen
- Verpflichtender Austausch oder Stilllegung von Bleirohrleitungen bis 12. Januar 2026 in allen Wasserversorgungsanlagen inklusive Trinkwasserinstallationen
- Neue Informationspflichten der Betreiber

Mit der Verankerung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes setzt die novellierte TrinkwV eine zentrale Vorgabe der EU-Trinkwasserrichtlinie um. Wasserversorger sind künftig verpflichtet, frühzeitig potenzielle Risiken und Gefahren für die Wasserversorgung zu erkennen, um angemessen darauf reagieren zu können. Die neue Strategie (water-safety-plan) basiert auf einer Risikoabschätzung der gesamten Wasserversorgungskette von der Wassergewinnung und -aufbereitung über die Speicherung und Verteilung bis hin zur Trinkwasserentnahme und ist auf Prävention ausgerichtet. Natürlich sind auch Wohnungsunternehmen dem Prinzip der Vorsorge und Prävention verpflichtet. Der GdW hatte jedoch bereits im Rahmen der Novelle der EU-Trinkwasserrichtlinie darauf hingewirkt, dass Wohnungsunternehmen und deren Liegenschaften nicht zu den priorisierten Liegenschaften gehören, die ein gemäß §34 ff geregeltes kontinuierliches Risikomanagement durchführen und nachweisen müssen.

Wichtig für die Wohnungswirtschaft:

Bleileitungen:

Bleileitungen müssen grundsätzlich bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden. Bisher galt nur die Anzeigepflicht. Das Schwermetall Blei ist auch in sehr niedrigen Aufnahmemengen gesundheitsgefährdend. Der niedrige Grenzwert von maximal 10 µg/L kann von Trinkwasser, das durch Bleirohre fließt, in der Regel nicht eingehalten werden. Deshalb bedeuteten die sehr niedrigen Blei-Grenzwerte schon bisher meist ein faktisches Ausbaugesuch. Und es gelten neue Meldepflichten. Nach § 17 Absatz 6 TrinkwV gilt: „Stellt ein Wasserversorgungsunternehmen oder ein Installationsunternehmen fest, dass in einer Wasserversorgungsanlage Trinkwasserleitungen oder Teilstücke von Trinkwasserleitungen aus dem Werkstoff Blei vorhanden sind, so hat es dies dem Gesundheitsamt unverzüglich schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Eine Anzeigepflicht [...] besteht nicht, wenn das Vorhandensein von Trinkwasserleitungen oder Teilen davon aus dem Werkstoff Blei im Rahmen der Erfüllung eines Auftrags zu deren Stilllegung oder Entfernung festgestellt wird.“

Darüber hinaus senkt die TrinkwV die bestehenden Grenzwerte für die Schwermetalle Chrom, Arsen und Blei zeitlich versetzt ab.

Informationspflichten:

Neben dem Verbraucherschutz (siehe auch unter „Weiteres“) wird sowohl auf europäischer Ebene als auch in Deutschland speziell die Verbraucherinformation höher gewertet als in der Vergangenheit. Deshalb hat der Ordnungsgeber Wasserversorger verpflichtet, gemäß § 45 *„mindestens jährlich geeignetes und leicht verständliches Informationsmaterial über die Beschaffenheit des Trinkwassers in Textform zu übermitteln.“* Trotz deutlicher Einsprüche der Wohnungswirtschaft mit Verweis auf bestehende weitere umfangreiche Informationspflichten des Vermieters sind *„die Anschlussnehmer [] verpflichtet, das Informationsmaterial unverzüglich an betroffene Verbraucher, die durch ihn mit Trinkwasser versorgt werden, in Textform weiterzugeben.“*

Darüber hinaus wird der Versorger verpflichtet spätestens ab 31. Dezember 2026 den Anschlussnehmer zusätzlich mindestens jährlich über:

1. die Gebühren und den Preis des gelieferten Trinkwassers pro Liter und Kubikmeter,
2. die abgenommene Wassermenge für das Kalenderjahr oder den Abrechnungszeitraum sowie bei technischer Machbarkeit über die Entwicklung der jährlichen Wasserabnahme im Vergleich mindestens zum letzten Abrechnungszeitraum,
3. die von vergleichbaren Haushalten durchschnittlich jährlich abgenommene Wassermenge,
4. die Adresse der Internetseite mit den Informationen nach § 46 und
5. die Pflicht zum Entfernen oder Stilllegen von bestimmten Trinkwasserleitungen oder Teilstücken nach § 17 Absatz 1 und darüber, in welchen Fällen es angebracht ist, eine Wasserversorgungsanlage auf das Vorhandensein von Trinkwasserleitungen oder Teilstücken von Trinkwasserleitungen aus dem Werkstoff Blei zu untersuchen.

Auch diese Informationen sind gemäß § 45 Absatz 1 Satz 2 *unverzüglich, in Textform* weiterzugeben. Obwohl diese Informationsverpflichtung nicht die Wohnungsunternehmen in erster Linie adressiert, bedeutet sie ein erhebliches zusätzliches Maß an Verwaltungsaufwand. Es wird empfohlen sich frühzeitig mit dem Wasserversorger abzustimmen, in welcher geeigneten Form die Informationen an den Anschlussnehmer geliefert werden, um sie sinnvoll und möglichst aufwandsarm weiterverarbeiten zu können, um der Verordnung zu genügen.

Meldepflichten:

Im Zuge von Maßnahmen zur Klimaanpassung, sowie des Ressourcenschutzes werden wahrscheinlich auch in der Wohnungswirtschaft mehr Grauwasseranlagen in Gebäuden eingesetzt werden. Diese sind im Sinne der Verordnung „*Nichttrinkwasseranlagen*“. Für diese Anlagen gelten gemäß §12 neue Anzeigepflichten. Anzuzeigen ist jedoch lediglich „*die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung*“ bzw. die Stilllegung

Ultrafiltration:

Abschnitt 5 §18ff wurde überarbeitet. Geregelt ist hier die Aufbereitung von Trinkwasser. Zulässig ist die Aufbereitung von Trinkwasser nur für Zwecke gemäß §18. Nach Auffassung von Experten erfolgt der Einbau von Ultrafiltrationsanlagen in erster Linie zur Absenkung von Trinkwassertemperaturen und bezweckt damit eine Energieeinsparung. Die Energieeinsparung ist jedoch nicht explizit aufgeführt, folglich ist der Einbau solcher Anlagen zukünftig nicht mehr statthaft, nur ausnahmsweise durch Beantragung und Gestattung des Gesundheitsamtes. Da eine solche Gestattung nicht dauerhaft kalkulierbar ist, dürften es zukünftig UF-Anlagen schwer haben. Eingebaute Anlagen dürfen gemäß § 21 Absatz 4 auf Antrag befristet weiterbetrieben werden.

Mit diesen Änderungen werden ohne erheblichen Grund Ansätze zur leichteren Integration von erneuerbaren Energien in den Warmwasserbetrieb und zur Verbesserung der Effizienz von Wärmepumpen beim Einsatz in der Warmwasserversorgung vernichtet. Leider fehlt auch hier, wie so oft, der ressortübergreifende Blick in den Ministerien.

Indikatorparameter für die Trinkwasserinstallation - technischer Maßnahme Wert Legionellen:

Die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionella spec. sind neu in § 31 geregelt. Inhaltlich ergeben sich jedoch keine Änderungen. Die Pflicht gilt für Betreiber großer

Gebäudewasserversorgungsanlagen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit. Der Untersuchungsintervall bleibt bei drei Jahren. In Abschnitt 11 § 47ff werden die Pflichten des Betreibers bei Nichteinhaltung von Grenzwerten oder Höchstwerten beschrieben, für Legionellen speziell in § 51. Neu ist hierbei nur, dass bereits das Erreichen des technischen Maßnahme Wertes für Legionellen von 100KBE/100ml die Kette an Pflichten auslöst. Bisher war dies erst bei Überschreitung notwendig. Auf Grund der Analyseverfahren im Labor kann sich dies auch praktisch auswirken und zu deutlich mehr „Positiv-Fällen“ führen.

Der dann folgende Melde-, Analyse-, Gutachten-, Maßnahmen- und Informationsaufwand ist bekannt erheblich. Deshalb hat der GdW in den vergangenen Jahren intensiv sinnvolle Lösungen bei offensichtlicher, nicht selbst verschuldeter lokaler Kontamination eingefordert. Das Verständnis für die Unsinnigkeit der Maßnahmenkette konnten zwar vermehrt werden, praktikablere oder erleichternde Regelungen finden sich jedoch nicht.

Weiteres / Verbraucherschutz / Grenzwerte:

Mit der neuen TrinkwV wird die chemische Überwachung des Trinkwassers neben den Stoffen Bisphenol A, Chlorat, Chlorit, Halogenessigsäuren (HAA-5) und Microcystin-LR – einem Toxin von Cyanobakterien – auch auf die Industriechemikaliengruppe der per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS) ausgeweitet, von denen einige bis in das Trinkwasser vordringen. Dabei handelt es sich um eine Gruppe von mehreren tausend äußerst stabilen Verbindungen, die unter anderem für die Herstellung von Kosmetika, Kochgeschirr oder Textilien verwendet werden. Stoffe aus der PFAS-Gruppe bauen sich nur schwer ab, reichern sich in der Umwelt und im Körper von Menschen und Tieren an und können zu gesundheitlichen Schäden führen.

Der neue Grenzwert für PFAS wird in zwei Stufen eingeführt. Ab dem 12. Januar 2026 gelten 0,1 µg/L als Summengrenzwert für eine Gruppe von 20 trinkwasserrelevanten PFAS-Substanzen. Für vier spezielle Substanzen aus der PFAS-Gruppe (PFHxS, PFOS, PFOA, PFNA) schreibt die TrinkwV ab 2028 zusätzlich einen Grenzwert von 0,02 µg/L für die Summe aus diesen Verbindungen fest.

Die Grenzwerte dürften keine direkten Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen haben, zumal die Parameter üblicherweise nicht im Rahmen des Gebäudebetriebs geprüft werden. Mittelbar könnten jedoch lokal Wasserpreissteigerungen eintreten, da einige Wasserversorger neue Strategien zur Sicherstellung der Trinkwassergüte umsetzen müssen.

Zusammenfassend:

Die neue Trinkwasser Verordnung ist für die Wohnungswirtschaft nicht wirklich neu. Blei muss ausgebaut werden! Im Prinzip bleibt beim Thema Legionelle der Status quo erhalten. Trotz intensiver Bemühungen konnte seit vielen Jahren keine sinnvolle Regelung bei Vorliegen lokaler Legionellen Kontamination aufgrund geringer Wasserentnahme gefunden werden. Am schwersten wiegen dürfte, dass wir, trotz intensiven Einspruchs, den Ordnungsgeber nicht überzeugen konnten, dass die mittelbare Wirkung der (gut gemeinten) Informationspflichten des Wasserversorgers erheblichen Aufwand für den Gebäudeeigentümer entfalten wird.