



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft

04.09.2009

Geschäftsführender Verband:
Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin
Telefon: 030/202 16 - 0
Telefax: 030/202 16 - 555
E-Mail: zv@hausundgrund.de
www.bsi-web.de

Ansprechpartner:
Gerold Happ
gerold.happ@hausundgrund.de
Telefon: - 304
Telefax: - 577 304
www.bsi-web.de

Stellungnahme

zum Referentenentwurf der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 24.07.2009

Vorstellung der BSI

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Der **Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft** gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Dem BFW gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die einen Bestand von ca. 3,2 Millionen Wohnungen verwalten.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

Haus & Grund Deutschland: Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Interessen von rund 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Die privaten Eigentümer besitzen mit rund 31 Millionen Wohneinheiten etwa 80 Prozent des gesamten Bestandes. Davon werden rund 14 Millionen Wohnungen vermietet.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen: Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weitere Immobilienberater.

Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): "Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 47 Mrd. Euro."

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV): Der DDIV ist mit derzeit über 1.200 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,4 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp): Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 50 % in der gewerblichen und von knapp 25 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 34 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Verband Geschlossene Fonds (VGF): Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 46 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 16 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 2/3 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.



Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 24.07.09 wurden die Verbände über den Entwurf für die Änderung der Trinkwasserverordnung informiert. Die Frist für eine Stellungnahme war der 31.08.2009. In dem Verbändeanschreiben wurden allerdings die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht berücksichtigt. Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) hat von dem Entwurf erst am 24.08.09 Kenntnis erhalten. Die BSI hatte deshalb um eine verlängerte Frist für ihre Stellungnahme gebeten und diese bis zum 04.09.09 erhalten. Trotz der gewährten Verlängerung war die für die Prüfung zur Verfügung stehende Zeit kurz. Deshalb behält sich die BSI vor, ergänzende Anmerkungen zu einem späteren Zeitpunkt nachzureichen.

I. Einleitung

Qualitativ gutes Trinkwasser ist für die menschliche Gesundheit unerlässlich. Die BSI begrüßt daher die hohe Trinkwasserqualität, die in Deutschland erreicht und gehalten wird. Dieser hohe Standard ist auch auf die Trinkwasserverordnung zurückzuführen. Allerdings ist die geltende Trinkwasserverordnung in Teilen unklar formuliert und zu bürokratisch gestaltet. Eine Novellierung zum Zwecke der Klarstellung und Entbürokratisierung der Trinkwasserverordnung sowie der Anpassung an fortschreitende gesundheitliche Kenntnisse ist daher angezeigt.

Allerdings werden diese Ziele mit dem vorgelegten Entwurf leider nicht immer erreicht. Während Bürokratie in vielen Bereichen abgebaut wird, bewirken einige Neuregelungen zusätzlichen und teilweise unnötigen bürokratischen Aufwand sowohl bei den Gesundheitsämtern wie auch insbesondere bei Vermietern. Die BSI bittet deshalb darum, folgende Punkte bei der weiteren Novellierung zu berücksichtigen:

II. § 14 - Untersuchungspflichten

Die Einführung einer jährlichen Untersuchungspflicht bezüglich Legionellen wird durch die BSI abgelehnt, da keine Begründung für die unbedingte Notwendigkeit dieses erheblichen zusätzlichen Aufwandes gegeben wird.

In § 14 Absatz 3 wird eine neue Untersuchungspflicht bezüglich Legionellen für Unternehmer oder Inhaber von Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 Buchstabe e (Trinkwasser-Installationen) geschaffen. Diese sollen, soweit sie im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit Trinkwasser abgeben, eine jährliche Untersuchung nach Legionellen vornehmen oder vornehmen lassen. Von der Erweiterung der Pflicht zur Untersuchung sind auch vermietete Wohngebäude mit sog. Großanlagen betroffen, d.h. Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Litern Inhalt oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Dies sind praktisch alle Mehrfamilienhäuser mit zentraler Trinkwassererwärmung.



Es wären mehr als 2 Mio. der über 3 Mio. bestehenden Mehrfamilienhäuser betroffen. Da aus Gründen der Energieeffizienz Mehrfamilienhäuser oftmals von dezentralen auf zentrale Warmwasserbereitungsanlagen umgerüstet werden, wird sich die Anzahl der einbezogenen Trinkwasser-Installationen zukünftig stetig erhöhen. Letztendlich können bis zu 3. Mio zusätzliche Untersuchungen jährlich anfallen.

Für diese erhebliche Belastung der vermieteten Mehrfamilienhäuser durch zusätzliche Prüfpflichten wird keine Begründung gegeben. Die Prüfpflicht wird geplant, obwohl die Zahl der Legionelleninfektionen seit Jahren annähernd stabil und seit 2006 rückläufig ist (522 gemeldete Fälle 2008), jede 6. Erkrankung auf einen Auslandsaufenthalt zurückzuführen ist und Deutschland mit einer Inzidenz von 6 Erkrankungen pro einer Millionen Einwohner unter dem europäischen Durchschnitt liegt.

Die Vermieter sind sich der erheblichen Bedeutung eines ausreichenden Schutzes zentraler Warmwasserbereitungsanlagen vor Legionelleninfektionen bewusst. Es besteht ein umfangreiches Regelwerk zur Vermeidung des Legionellenwachstums, das in der Praxis angewandt wird, wie

- die DVGW Arbeitsblätter W 551, W 552 und W 553 zur Bemessung, Sanierung und zum Betrieb zentraler Trinkwassererwärmungsanlagen sowie zu den technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums
- weiter VDI 6023 „Hygienebewusste Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasseranlagen“ sowie
- DIN 1988 Teil 4 „Schutz des Trinkwassers und Erhaltung der Trinkwassergüte“.

Eine regelmäßige jährliche Überprüfung der zentralen Warmwasserbereitungsanlagen in Mehrfamilienhäusern erscheint daher vor dem Hintergrund der in den Gebäuden betriebenen sorgfältigen Prävention deutlich überdimensioniert.

Aufgrund unzureichender Diagnosen wird bei Legionellose jedoch durch das Robert-Koch-Institut von einer hohen Dunkelziffer ausgegangen. Die Vermutungen liegen zwischen 10.000 und 20.000 Erkrankungen pro Jahr. Vor dem Hintergrund der hohen Dunkelziffer erscheint es vorrangig sinnvoll, adäquate Diagnosen und Therapien voranzubringen.

Nur parallel zu einer entsprechenden Kampagne und mit einer entsprechenden Begründung zur unbedingten Notwendigkeit sowie mit einer Aufwand-/ Nutzen-Abschätzung ließe sich allenfalls eine einmalige Überprüfung zentraler Warmwasserbereitungsanlagen in Mehrfamilienhäusern im Laufe eines festzulegenden Zeitraums rechtfertigen.

Durch die Untersuchungspflicht entstehen nicht nur bei den Vermietern zusätzliche Kosten, sondern auch die Gesundheitsämter werden von einer gewaltigen Bürokratiewelle und zusätzlichen Kosten betroffen sein. Unklar ist auch, ob die Gesundheitsämter die Kapazität zur Bewältigung der Millionen zusätzlichen Untersuchungen aufweisen.



§ 14 Absatz 3 sollte somit wie folgt gefasst werden:

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d oder Buchstabe e haben, sofern aus diesen Wasserversorgungsanlagen Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird, das Wasser durch ergänzende systemische Untersuchungen an mehreren repräsentativen Probennahmestellen auf den Parameter der Anlage 3 Teil II zu untersuchen oder untersuchen zu lassen.

(Nur bei entsprechender Begründung: Wird das Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit abgegeben, ist bis zum 31.12.2013 entsprechend eine einmalige Untersuchung durchzuführen.)

Folgeänderung in Anlage 4 Teil II b:

b) Untersuchung von Trinkwasser-Installationen nach § 14 Absatz 3

Der Parameter Legionella spec. ist bei öffentlicher Tätigkeit mindestens einmal jährlich, (nur bei entsprechender Begründung: bei sonstiger Tätigkeit einmalig bis zum 31.12.2013) entsprechend den Vorgaben in § 14 Absatz 3 zu untersuchen. Für Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d legt das Gesundheitsamt die Häufigkeit fest.

...

III. § 16 - Anzeige- und Handlungspflichten

Aus Sicht der BSI ist

- a) **die Anzeigepflicht für Nichteinhaltungen der Anforderungen an die Trinkwasserqualität auf Inhaber von Wasserversorgungsanlagen im Sinne von § 3 Nummer 2 Buchstabe a und b zu beschränken,**
- b) **die Zugänglichkeit von Aufzeichnungen durch „auf Anfrage“ zu erweitern und**
- c) **klarzustellen, dass Bekanntmachungen in Mietshäusern durch Aushang erfolgen können.**
- d) In § 16 Absatz 1 wird die Anzeigepflicht für Nichteinhaltungen der Anforderungen an die Trinkwasserqualität auch auf Inhaber von Trinkwasser-Installationen ausgeweitet. Somit werden nach Satz 2 Inhaber von Trinkwasser-Installationen gleichzeitig verpflichtet, dem Gesundheitsamt auch zufällig gewonnene Erkenntnisse über andere Wasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Dies hätte zur Folge, dass sämtliche Vermieter sowie Selbstnutzer zukünftig alle zufällig erlangten Erkenntnisse über andere Wasserversorgungsanlagen (wie die Trinkwasser-Installationen ihrer Nachbarn) dem Gesundheitsamt melden müssten. Vermieter und Eigentümer würden somit zu bundesweit tätigen Kontrolleuren erklärt werden. Zwar ist die Einhaltung der Trinkwasserqualität ein sehr schützenswertes Gut, jedoch ist nicht ersichtlich, warum die Eigentümer eines Hauses, die in der Regel über kein Fachwissen bezüglich Trinkwasser verfügen, hier eine Anzeigepflicht treffen sollte. Personen, die zur Miete wohnen, sind hingegen nicht von dieser Anzeigepflicht betroffen. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum Vermieter oder Selbstnutzer eine höhere Sorgfaltspflicht für fremde Wasserversorgungsanla-



gen treffen soll als andere Menschen. Gleiches gilt für die Inhaber von Eigenversorgungsanlagen. Allenfalls für Inhaber von Wasserversorgungsanlagen im Sinne von § 3 Nummer 2 Buchstabe a und b könnte eine solche gehobene Sorgfaltspflicht gelten.

§ 16 Absatz 1 Satz 2 sollte daher wie folgt gefasst werden:

Unternehmer und sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nummer 2 Buchstabe a oder b haben ferner grobsinnlich wahrnehmbare Veränderungen des Trinkwassers sowie außergewöhnliche Vorkommnisse in der Umgebung des Wasservorkommens oder an einer Wasserversorgungsanlage, die Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben können, dem Gesundheitsamt unverzüglich anzuzeigen.

- e) In § 16 Absatz 4 wird die Aufzeichnungspflicht bezüglich verwendeter Aufbereitungsstoffe nun auch auf Trinkwasser-Installationen erweitert, aus denen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Trinkwasser abgegeben wird. Somit wird diese Pflicht auf alle Vermieter erweitert. Die Aufzeichnungen müssen vom Zeitpunkt der Verwendung der Aufbereitungsstoffe an sechs Monate lang für die Anschlussnehmer und Verbraucher (die Mieter) während der üblichen Geschäftszeiten zugänglich gehalten werden. Für kleine private Vermieter, die ein Gebäude nur nebenbei vermieten und Aufbereitungsstoffe verwenden, entsteht hierdurch ein Problem: Da diese Vermieter in der Regel selber berufstätig sind, können sie während der üblichen Geschäftszeiten die Unterlagen nicht den Mietern zugänglich halten; sie sind zu diesen Zeiten selber außer Haus tätig.

§ 16 Absatz 4 Satz 3 sollte daher wie folgt gefasst werden:

Die Aufzeichnungen sind vom Zeitpunkt der Verwendung der Stoffe an sechs Monate lang für die Anschlussnehmer und Verbraucher während der üblichen Geschäftszeiten zugänglich zu halten oder auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

- f) Für Bekanntmachungen an Mieter werden üblicherweise Aushänge im Gebäude verwendet. Es sollte klargestellt werden, dass dies auch im Falle einer Bekanntgabe nach § 16 Absatz 4 zulässig ist.

In § 16 Absatz 4 sollte als letzter Satz ergänzt werden:

Im Falle von Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 Buchstabe e kann die Bekanntmachung durch Aushang im Haus erfolgen.

IV. § 18 - Überwachung durch das Gesundheitsamt

Eigenversorgungsanlagen sollten von der generellen Überwachung der Gesundheitsämter ausgenommen werden.



In dem ursprünglichen Entwurf der Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 28.11.2008 wurden in § 18 Absatz 1 Satz 1 die Eigenversorgungsanlagen von der generellen Überwachung der Gesundheitsämter ausgenommen, um hier eine gebotene Flexibilisierung zu erreichen. In dem aktuellen Entwurf vom 24.07.2009 wurde diese geplante Flexibilisierung wieder zurückgenommen. Allerdings ist nicht ersichtlich, warum Eigenversorgungsanlagen weiterhin generell überwacht werden sollten. Von ihnen geht keine Gefahr für die Allgemeinheit aus, so dass die Gesundheitsämter im Einzelfall über eine Überwachung entscheiden können sollten. Hierdurch wäre eine sinnvolle Entbürokratisierung möglich, ohne die allgemeine Qualität des Trinkwassers zu senken.

V. § 25 – Ordnungswidrigkeiten

Das Unterlassen einer Anzeige hinsichtlich zufällig erlangter Erkenntnisse über andere Wasserversorgungsanlagen durch Inhaber von Wasserversorgungsanlagen im Sinne von § 3 Nummer 2 Buchstabe e sollte keine Ordnungswidrigkeit sein.

Nach § 25 Nummer 9 begeht eine Ordnungswidrigkeit, wer entgegen § 16 Absatz 1 eine unverzügliche Anzeige unterlässt. Wie bereits ausgeführt, sollte die Anzeigepflicht nach § 16 Absatz 1 Satz 2 allenfalls für Inhaber von zentralen oder dezentralen kleinen Wasserwerken gelten. Sollte die Anzeigepflicht jedoch auch für Inhaber von Eigenversorgungsanlagen und Trinkwasser-Installationen weiter bestehen, ist es aufgrund der fehlenden Fachkenntnisse dieser Gruppen jedoch keinesfalls angemessen, diese bei Nichtvornahme einer Anzeige mit einer Ordnungswidrigkeit zu belangen. Dies würde allenfalls dazu führen, dass aus Angst vor dem drohenden Bußgeld eine sehr hohe Anzahl von Fehlanzeigen bei den Gesundheitsämtern eingehen wird, deren Überprüfung sämtliche Kapazitäten beanspruchen werden.

§ 25 Nummer 9 sollte wie folgt gefasst werden:

9. als Unternehmer und sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nummer 2 Buchstabe a oder b entgegen § 16 Absatz 1 eine unverzügliche Anzeige unterlässt,
