


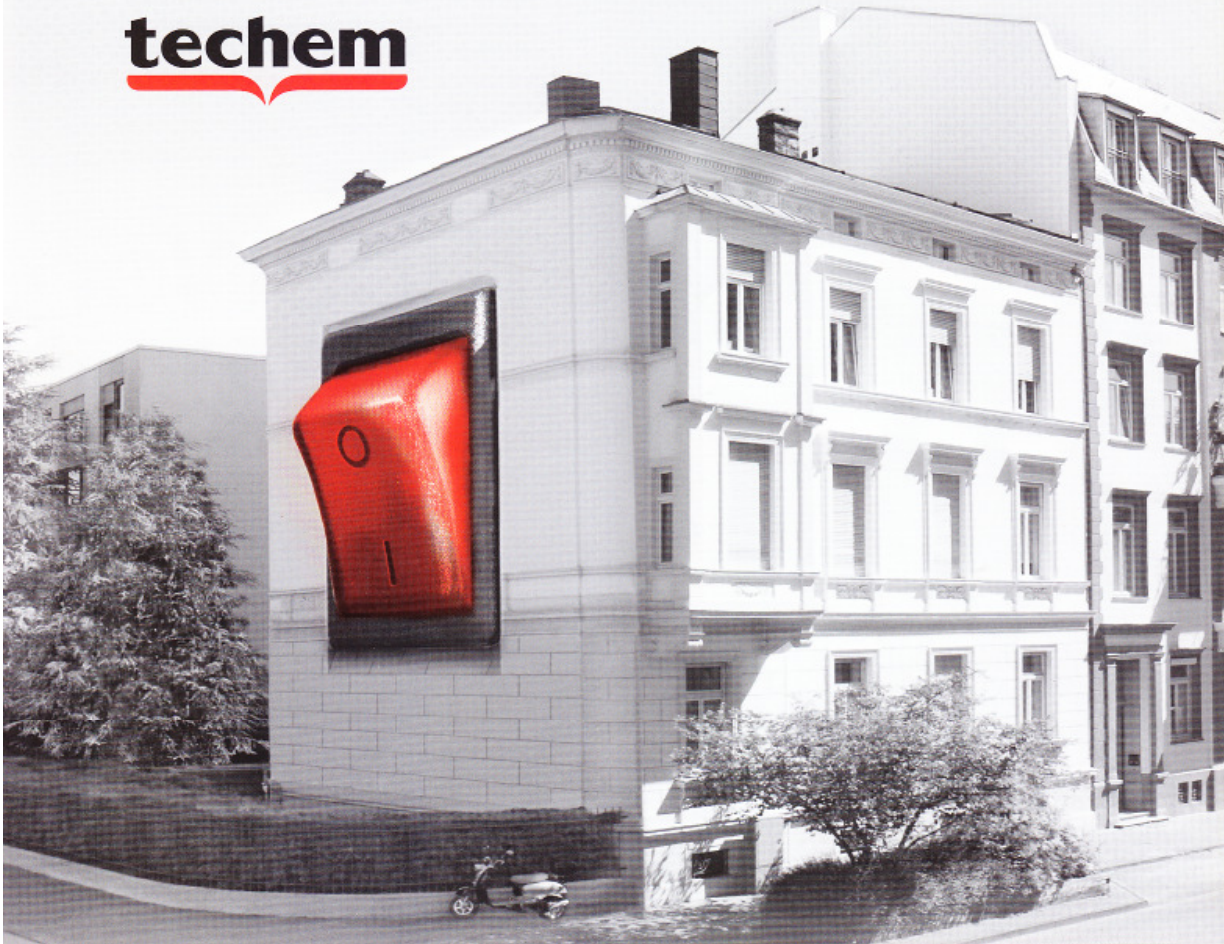

Kalorimeta	Medium: Der Immobilienverwalter Ausgabe 06/2011
Auflage: 11.400 Exemplare Printkontakte: 31.974	Anzeigenäquivalenz: 5.560 Euro

Ausgabe  
**6** | 11

# Der Immobilienverwalter



Offizielles Organ des Dachverbandes  
Deutscher Immobilienverwalter e.V.



Berichte zum 19. Deutscher Verwalterttag | BHKW: Machtwort der Bundesnetzagentur | Beschwerden richtig managen | Gutachten untermauert Versicherungspflicht für Verwalter

## Wärmemessdienstleister entwickelt Geschäftsfeld Trinkwasseruntersuchung

# Die Wasseranalyse mit im Gepäck

**Es wird als Verwalter nicht leichter, allen gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Dieses Jahr kommt mit der novellierten Trinkwasserverordnung eine weitere Verpflichtung auf Verwalter zu: Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen müssen jährlich auf mikrobiologische Verunreinigungen untersucht werden. Als erstes Unternehmen in Deutschland bietet der Hamburger Messdienstleister Kalorimeta diesen Service für die Wohnungswirtschaft bundesweit an.**

Am 1. November 2011 tritt die neue Trinkwasserverordnung in Kraft. Die Umsetzung der EG-Richtlinie 83/98 in nationales Recht sieht in Paragraph 14 vor, dass Mehrfamilienhäuser „mit einer zentralen Großanlage zur Bereitung von Warmwasser“ jährlich auf mikrobiologische Verunreinigungen, wie Legionellen und Coli-Bakterien, überprüft werden müssen. Als Großanlagen gelten Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen beziehungsweise Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Litern Inhalt zwischen dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitesten entfernten Entnahmestelle. Üblicherweise sind das Fünf- bis Sechsfamilienhäuser. Diese Anlagen müssen nach Paragraph 21 dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet werden, ebenso das Ergebnis der jährlich vorgeschriebenen Untersuchung. Darauf hat auch der Wohnungsnutzer einen Anspruch.

Zwar können diese Aufwendungen als Teil der Betriebskosten grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden, der logistische Aufwand indes bleibt. Und der ist genauso erheblich wie das Haftungsrisiko: Die Probe darf nur ein zertifizierter Probennehmer nehmen, die Probestelle muss desinfiziert werden, die Analyse der Probe muss innerhalb von 48 Stunden in einem akkreditierten Labor beginnen. Dort wird das Ergebnis ausgezählt und gegebenenfalls weiter untersucht. Wenn dann der sogenannte technische Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) pro 100 Milliliter erreicht wird, müssen

umgehend weitere Maßnahmen getroffen werden. Alles in allem zu viel Aufwand für jemanden, der eigentlich Immobilien verwalten, bewirtschaften oder vermieten will.

### Ablesen, warten, Probe entnehmen

Als erstes Unternehmen in Deutschland bietet Kalorimeta die Wasseranalyse bundesweit an. Die extra geschulten Mitar-



*Hinter dem Service Warmwasseranalyse steckt ein enormer logistischer Aufwand, den Verwalter jetzt outsourcen können.*

beiter kommen ohnehin einmal im Jahr in die Liegenschaften. Beim Ablesen der Verbände für Heizung und Warmwasser und dem Warten der Rauchwarnmelder wird das Entnehmen der Wasserprobe gleich miterledigt. Anschließend geht die versiegelte Probe per Express an ein geeignetes Labor. Innerhalb von 14 Tagen teilt der Messdienstleister das Ergebnis dem zuständigen Gesundheitsamt, dem Vermieter und den Wohnungsnutzern mit. Das Messergebnis muss wie Steuerunterlagen zehn Jahre lang archiviert werden.

Das Ganze ist keine Selbstverständlichkeit, sondern nur mit einem bundesweit ver-

fügbaren, technisch geschulten Außendienst möglich, für den der Umgang mit Mietern Alltag ist. Notwendig für den gesamten Prozess ist die zentrale Kommunikation mit dem Labor und den Gesundheitsämtern. Die flächendeckende Organisation von Kalorimeta ermöglicht den frist- und fachgerechten Versand der Proben an das Labor und die zeitnahe Rückmeldung an die Wohnungsunternehmen und Wohnungsnutzer. Die Mieter werden in Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen oder Verwalter informiert. In der Regel wird dies über einen Aushang im Haus geschehen. Mit dem Analyseservice können sich Wohnungsunternehmen und Verwalter wieder in Ruhe auf das Kerngeschäft konzentrieren.

### Warum der ganze Aufwand?

Gesundheitsexperten vermuten seit längerem, dass viele teilweise auch tödlich verlaufende Lungenentzündungen auf unerkannte Legionelleninfektionen zurückzuführen sind. Als Brutstätte der Bakterien werden insbesondere die Trinkwasseranlagen in Mehrfamilienhäusern verdächtigt. Ein Beweis für diese These ist zwar noch nicht erbracht. Dennoch hat das Gesundheitsministerium eine verschärfte Kontrolle und Überprüfungen der Warmwasserbereitungsanlagen angeordnet, um die Bewohner vor dieser potenziellen Gefahr zu schützen. Nicht jeder Kontakt mit legionellenhaltigem Wasser führt zu einer Gesundheitsgefährdung. Erst das Einatmen bakterienhaltigen Wassers als Aerosol, also Luft-Wasser-Gemisch, zum Beispiel beim Duschen, bei Klimaanlage, durch Rasensprenger oder in Whirlpools, kann zur Erkrankung führen. Juristisch gesehen tragen alle Eigentümer und Betreiber von Trinkwasserinstallationen in Gebäuden, wo eine Abgabe von Trinkwasser an Dritte möglich ist, eine hohe Verantwortung und ein entsprechendes Haftungsrisiko. Wird jedoch ein externer Dienstleister beauftragt, minimiert sich dieses Risiko.

red