

Kalorimeta	Medium: wohnungswirtschaft-heute.de
Link: http://www.wohnungswirtschaft-heute.de Pageimpressions: k. A.	Ausgabe 37/2011

Führung und Kommunikation

Trinkwasserverordnung: KALO bietet Analyse-Service für die Wohnungswirtschaft und übernimmt Haftungsrisiko

Die novellierte Trinkwasserverordnung tritt zum 1. November 2011 in Kraft. Sie schließt eine Regelungslücke bei der Trinkwasserqualität zwischen Hauswasserzähler und den einzelnen Zapfstellen in den Gebäuden. Der Gebäudeeigentümer bzw. sein Vertreter sind künftig für die Trinkwasserqualität im Gebäude verantwortlich und müssen hierfür das Trinkwarmwasser einmal im Jahr auf Verunreinigung mit Legionellen untersuchen lassen. Als erstes Messdienstunternehmen in Deutschland bietet KALORIMETA der Wohnungswirtschaft an, diese neuen Aufgaben zu übernehmen.



Wasserprobenentnahme an einem Kemperventil. Foto Kemper

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

Das Prozedere geht folgendermaßen: Am Ein- und Ausgang werden im Warmwasserspeicher sowie an der entferntesten Zapfstelle je Warmwasserstrang Trinkwasserproben genommen. Hierfür müssen in vielen Trinkwasseranlagen die notwendigen Probeentnahmeventile nachgerüstet werden. Auch diese Leistung bietet KALORIMETA an.

Über die KALO)Gruppe:
Der Firmenverbund KALO) Gruppe besteht aus den Unternehmen URBANA, KALORIMETA Messdienste und IKW Inkassodienste. Energieerzeugung, Energielieferung, Energieerfassung, Energiemanagement und Energieabrechnung sowie vor- und nachgelagerte Energiedienstleistungen werden durch diese Gruppe abgedeckt. www.kalo.de

Großer logistischer Aufwand



Zwar können die Aufwendungen, die für die Trinkwasserentnahme und -analyse notwendig sind, 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 abfüllen, die Probestelle muss desinfiziert werden, die Analyse der Probe muss umgehend 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, um die Trinkwasseranlage legionellenfrei zu bekommen. Alles in allem zu viel Aufwand und ein großes Haftungsrisiko für jemanden, der verwaltet, bewirtschaftet oder vermietet will.

Die Wasserprobe geht direkt zur Analyse ins Labor. Foto: TU Dresden/ Eckold

Ablesen, warten, Probe entnehmen

Deshalb bietet KALORIMETA als erstes Messdienstunternehmen in Deutschland die Wasseranalyse bundesweit an. Die qualifizierten KALORIMETA-Mitarbeiter kommen ohnehin einmal im Jahr in die Liegenschaften. Beim Ablesen der Verbräuche für Heizung und Warmwasser und dem Warten der Rauchwarnmelder wird das Entnehmen der Wasserprobe gleich mit erledigt. Anschließend geht die versiegelte Probe per Express an ein Vertragslabor. Diese Labore von KALORIMETA sind in Deutschland so verteilt, dass der geforderte enge Zeitrahmen zwischen Probeentnahme und Untersuchungsbeginn im Labor eingehalten wird. Innerhalb von 14 Tagen teilt KALORIMETA das Ergebnis dem Gebäudeeigentümer und auf Wunsch auch dem zuständigen Gesundheitsamt mit. Das Untersuchungsergebnis muss wie Steuerunterlagen zehn Jahre lang archiviert werden, auch diesen Service übernimmt KALORIMETA.

Das Ganze ist keine Selbstverständlichkeit, sondern nur mit einem bundesweit verfügbaren, 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 Analyse-Service beendet KALORIMETA die Verunsicherung in der Wohnungswirtschaft und sorgt dafür, dass sich Wohnungsunternehmen und Verwalter wieder in Ruhe auf das Kerngeschäft konzentrieren können.

Warum der Aufwand?

Gesundheitsexperten wissen seit längerem, dass viele teilweise auch tödlich verlaufende Lungenentzündungen auf unerkannte Legionellen-Infektionen zurückzuführen sind. Als Brutstätte der Bakterien sind insbesondere die Trinkwasseranlagen identifiziert. Das Gesundheitsministerium hat 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. Besonders gefährdet sind ältere Personen und Kleinkinder. Juristisch gesehen tragen alle Eigentümer und Betreiber von Trinkwasser-Installationen in Gebäuden, wo eine Abgabe von Trinkwasser an Dritte möglich ist, eine hohe Verantwortung und ein entsprechendes Haftungsrisiko. KALORIMETA nimmt dem Gebäudeeigentümer dieses Risiko ab.

Zur Trinkwasserverordnung gelangen Sie per klick

■ [... Trinkwasserverordnung](#)

Friedemann Kuppler