

TRINKWASSER

Trinkwasserverordnung in der Hausverwaltung: Legionellen-Prüfpflicht, Maßnahmenwerte und der Dokumentations-Stack, der Bußgeld vermeidet

Legionellen-Prüfpflicht nach TrinkwV: Großanlagen, 3-Jahres-Turnus, Maßnahmenwerte (100 KbE/100 ml), DIN ISO 19458

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

4. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Wenn der Brief vom Gesundheitsamt kommt
 - 02 Wer ist überhaupt prüfpflichtig
 - 03 Der 3-Jahres-Turnus für nicht öffentliche Tätigkeiten
 - 04 Probennahme nach DIN ISO 19458
 - 05 Maßnahmenwerte: Wann was passieren muss
 - 06 Was die TrinkwV-Novelle 2023 brachte
 - 07 Die Pflichten des Verwalters im Überblick
 - 08 Was Versäumnisse kosten
 - 09 Der Zielkonflikt mit der Wärmepumpen-Sanierung
 - 10 Praxis-Beispiel: 12-Familienhaus mit grenzwertigem Befund
 - 11 Wie ImmoGenio die Pflicht in den Prozess holt
 - 12 Aufbewahrung über zehn Jahre
-

13 Grenzen — was wir nicht abbilden

14 Wo wir stehen

15 Kontakt

Wenn der Brief vom Gesundheitsamt kommt

Eine Mietverwaltung mit acht Mehrfamilienhäusern, ein ganz normaler Dienstagvormittag. Im Posteingang liegt ein Schreiben des Gesundheitsamts, Aktenzeichen, Stempel, Anhörung. Eine Mieterin aus einer der verwalteten Wohnungen hat sich beschwert, dass aus ihrem Duschkopf seit Wochen lauwarmes Wasser kommt und sie unter wiederkehrenden Atemwegsbeschwerden leidet. Das Amt fragt nach dem letzten Untersuchungsbericht der zentralen Warmwasseranlage, nach der Probennahme-Dokumentation, nach den ergriffenen Maßnahmen – und setzt eine Frist von zwei Wochen.

Der Verwalter sucht im Aktenschrank. Er findet einen Bericht aus dem März 2022. Drei Jahre und zwei Monate alt. Damit ist die Untersuchungsfrist überschritten, die Anzeigepflicht möglicherweise verletzt, und der Vorgang wird teuer. Genau dieser Moment – Brief vom Amt, leerer Ordner, tickende Uhr – ist der Grund, warum die Trinkwasserverordnung kein Verwaltungsthema am Rand ist, sondern eine der wenigen Pflichten, deren Versäumnis Bußgelder bis 25.000 Euro nach sich zieht und im Schadensfall zivilrechtlich auf den Verwalter durchschlägt.

Wer ist überhaupt prüfpflichtig

Die Tatbestandsmerkmale sind in § 14 TrinkwV in der Fassung vom 24.6.2023 geregelt. Eine Untersuchungspflicht auf Legionellen besteht für Anlagen, die Trinkwasser an Dritte abgeben – also klassisch jede Vermietungssituation –, sofern es sich um eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung handelt. Eine Großanlage liegt vor, wenn der Speicher-Trinkwassererwärmer mehr als 400 Liter Inhalt hat oder wenn das Rohrleitungsvolumen zwischen Trinkwassererwärmer und der entferntesten Entnahmestelle mehr als 3 Liter beträgt.

Die Faustregel für die Verwaltungspraxis: Mehrfamilienhäuser mit zentraler Warmwasserbereitung sind nahezu immer prüfpflichtig. Ein typischer 8- bis 12-Parteien-Bau hat einen Speicher zwischen 500 und 1.000 Litern und Steigleitungen mit weit mehr als 3 Litern Inhalt. Damit greifen die Untersuchungspflichten vollständig.

Nicht prüfpflichtig sind dagegen Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser, die ihr Warmwasser dezentral über eine wohnungsinterne Therme oder einen Durchlauferhitzer beziehen. Hier liegt keine Großanlage vor, hier wird Trinkwasser auch nicht im Sinne der Verordnung „an Dritte abgegeben“, weil der Wohnungseigentümer und Nutzer identisch sind. Die Abgrenzung ist im WEG-Verband oft heikel: Wenn die Wohnung vermietet ist, prüft man im Zweifel die konkrete Anlagenkonfiguration.

Der 3-Jahres-Turnus für nicht öffentliche Tätigkeiten

Die TrinkwV unterscheidet zwischen öffentlichen und nicht öffentlichen Tätigkeiten. Hotels, Krankenhäuser, Pflegeheime und Schulen üben eine öffentliche Tätigkeit aus – sie müssen ihre Großanlagen jährlich untersuchen lassen. Private Wohnraumvermietung gilt als nicht öffentliche Tätigkeit, der Untersuchungsturnus liegt hier bei mindestens drei Jahren. Diese Drei-Jahres-Frist ist der Standard für die typische Hausverwaltung.

„Mindestens“ heißt: nach oben offen häufiger ist erlaubt, nach unten ist die Frist hart. Eine Untersuchung im März 2022 muss spätestens im März 2025 wiederholt werden. Wer den Stichtag verpasst, verletzt die Untersuchungspflicht – unabhängig davon, ob das letzte Ergebnis unauffällig war.

Probennahme nach DIN ISO 19458

Die Probennahme ist nicht trivial. DIN ISO 19458 schreibt für mikrobiologische Untersuchungen die Stellen vor, an denen Proben genommen werden. Bei einer Trinkwasser-Großanlage sind in der Regel mehrere Punkte zu beproben:

- **Vorlauf nach dem Speicher** – also direkt am Abgang des Trinkwassererwärmers, um die Wassertemperatur und die Belastung am Quellpunkt zu erfassen.
- **Rücklauf vor dem Speicher** – am Eingang der Zirkulationsleitung, um die Belastung im Zirkulationssystem zu bewerten.
- **Periphere Entnahmestelle** – die am weitesten vom Speicher entfernte Zapfstelle in einer Wohnung. Dort ist die Wassertemperatur am niedrigsten, die Aufenthaltszeit am höchsten, das Risiko am größten.

Bei größeren Liegenschaften kommen zusätzliche Probestellen hinzu, etwa an mehreren Steigsträngen. Die konkrete Festlegung trifft der Probenehmer auf Basis des Anlagenschemas.

Wichtig: Probennahme darf nur durch einen nach § 15 TrinkwV gelisteten, akkreditierten Probenehmer erfolgen – typischerweise ein nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Labor oder dessen vertraglich gebundener Probenehmer. Selbstprobe durch den Hausmeister ist nicht zulässig und führt zu einem unverwertbaren Befund. Der Nachweis im Labor erfolgt nach DIN EN ISO 11731 als Kulturverfahren auf selektivem Agar mit Auszählung in koloniebildenden Einheiten je 100 Milliliter (KbE/100 ml).

Maßnahmenwerte: Wann was passieren muss

Der relevante Schwellenwert ist der technische Maßnahmenwert von 100 KbE/100 ml, festgelegt durch das Umweltbundesamt in Anlage 3 Teil II TrinkwV. Aus diesem Wert leiten sich drei Befundklassen mit unterschiedlichen Konsequenzen ab.

Befund unter 100 KbE/100 ml. Die Anlage ist hygienisch unauffällig, der technische Maßnahmenwert ist eingehalten. Es besteht kein Handlungsbedarf, der Bericht wird abgelegt, der nächste Untersuchungstermin in drei Jahren tritt automatisch in Kraft.

Befund 100 bis 1.000 KbE/100 ml. Der technische Maßnahmenwert ist überschritten. § 51 TrinkwV verpflichtet zur unverzüglichen Anzeige beim Gesundheitsamt. Eine Gefährdungsanalyse nach VDI 6023 und DVGW W 551 wird erforderlich, die Ursache der Kontamination muss ermittelt werden, eine technische Sanierung ist einzuleiten. Typische Sofortmaßnahmen: thermische Desinfektion durch Anhebung der Speichertemperatur auf 70 Grad mit Spülung aller Entnahmestellen, dauerhafte Sicherstellung der Speichertemperatur ≥ 60 Grad und der Zirkulationstemperatur ≥ 55 Grad, ggf. Austausch von Totsträngen oder Stagnationsleitungen.

Befund über 10.000 KbE/100 ml. Hochgradige Kontamination, die ohne Verzug behandelt werden muss. Das Gesundheitsamt verhängt in der Regel ein Duschverbot, weil Legionellen primär über die Inhalation aerosolisierten Wassers in die Lunge gelangen und dort die Legionärskrankheit auslösen. Die Anlage muss saniert, ggf. teilerneuert werden, eine Nachprobe ist zwingend.

Was die TrinkwV-Novelle 2023 brachte

Die aktuelle Fassung der Trinkwasserverordnung ist am 24.6.2023 in Kraft getreten und setzt die EU-Trinkwasserrichtlinie (EU) 2020/2184 in deutsches Recht um. Für die Hausverwaltung sind drei Punkte praktisch relevant:

Erstens strengere Grenzwerte für chemische Parameter — insbesondere Blei (ab 12.1.2026 nur noch 5 µg/l, Übergangsfrist bis dahin 10 µg/l) und neue Werte für Bisphenol A, Chrom und Uran. Das betrifft Bestandsleitungen und führt mittelfristig zu Sanierungsbedarf bei Liegenschaften mit Bleirohren.

Zweitens die risikobasierte Bewertung im Versorgungsweg, die ab 12.1.2026 verbindlich wird. Hausverwaltungs-Anlagen sind Teil dieses Versorgungswegs. Die Bewertung umfasst die Anlagentechnik, die Wartungssituation und die Materialwahl in der Trinkwasser-Installation.

Drittens ausgeweitete Dokumentations- und Informationspflichten. Die Untersuchungsergebnisse müssen den Nutzern (Mietern) zugänglich sein, die Aufbewahrung der Unterlagen ist verschärft.

Für die laufende Verwaltungsroutine ändert sich der Untersuchungsturnus nicht — die drei Jahre für nicht öffentliche Tätigkeiten bleiben. Was sich ändert, ist die Tiefe der Dokumentation, die ein Gesundheitsamt im Streitfall sehen will.

Die Pflichten des Verwalters im Überblick

Aus § 14, § 16, § 21 und § 51 TrinkwV ergibt sich für den Wohnungsgeber — und damit für die beauftragte Hausverwaltung — ein klar umrissenes Pflichtenheft:

- **Untersuchungs-Auftrag** alle drei Jahre an ein nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Labor mit zugelassenem Probenehmer.
- **Anzeige beim Gesundheitsamt** bei Überschreitung des technischen Maßnahmenwerts von 100 KbE/100 ml (§ 51 Abs. 1 TrinkwV) — unverzüglich, nicht „bei Gelegenheit“.
- **Gefährdungsanalyse** nach Befund, durch eine fachlich qualifizierte Person (Sachverständiger, Fachbetrieb mit VDI 6023-Schulung).
- **Sanierung** der Anlage und Nachuntersuchung mit dokumentiertem Erfolg.
- **Aufbewahrung** der Untersuchungsbescheinigungen, Probennahmeprotokolle und Maßnahmen-Dokumentation für mindestens 10 Jahre (§ 16 Abs. 2 TrinkwV).
- **Information der Nutzer** über das Untersuchungsergebnis, in der Regel durch Aushang im Hausflur oder schriftliche Mitteilung an die Mieter (§ 21 TrinkwV).

Jede dieser Pflichten ist im Bußgeldkatalog hinterlegt, jede ist im Schadensfall ein eigenständiger Anknüpfungspunkt für zivilrechtliche Haftung.

Was Versäumnisse kosten

Die Trinkwasserverordnung ist kein zahnloses Regelwerk. § 51a TrinkwV in Verbindung mit § 24a IfSG sieht Bußgelder bis zu 25.000 Euro für die wesentlichen Pflichtverstöße vor — versäumte Untersuchung, unterlassene Anzeige bei Befund, fehlende Dokumentation. Bei vorsätzlicher Gesundheitsgefährdung greifen die Straftatbestände nach §§ 75 und 76 IfSG mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren.

Hinzu kommt die zivilrechtliche Mieterhaftung: Wenn ein Mieter durch eine kontaminierte Trinkwasseranlage erkrankt — Legionellenpneumonie ist eine ernstzunehmende, in seltenen Fällen tödliche Erkrankung —, haftet der Vermieter aus dem Mietvertrag und aus der Verkehrssicherungspflicht. Der Verwalter haftet seinerseits gegenüber dem Eigentümer aus dem Verwaltervertrag, wenn er die Untersuchungspflicht nicht ordnungsgemäß

umgesetzt hat. Themen wie diese gehören in dieselbe Disziplin wie die Verkehrssicherungspflicht für Hausverwalter – saisonale, gesetzlich verankerte Pflichten mit harter Eskalationsstufe.

Der Zielkonflikt mit der Wärmepumpen-Sanierung

Hier wird es technisch interessant. Legionellen vermehren sich im Temperaturbereich zwischen 25 und 50 Grad Celsius optimal, oberhalb 55 Grad ist das Wachstum gehemmt, ab 60 Grad sterben sie innerhalb weniger Minuten ab. Die TrinkwV verlangt im Speicher dauerhaft mindestens 60 Grad, im Zirkulationssystem mindestens 55 Grad – das ist hygienisch zwingend.

Genau diese Temperaturen sind aber für eine Wärmepumpe ein Effizienzproblem. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe arbeitet umso effizienter, je niedriger die Vorlauftemperatur ist. 60 Grad Speichertemperatur kostet COP-Punkte, 65 Grad kostet noch mehr. Der reflexhafte Optimierungsversuch, den Speicher auf 55 Grad zu drosseln, ist hygienisch nicht zulässig und erzeugt im 3-Jahres-Untersuchungszyklus mit hoher Wahrscheinlichkeit einen positiven Befund.

Saubere Lösungen: ein bivalenter Aufbau mit elektrischer Heizpatrone oder einem zweiten Wärmeerzeuger, der für die Aufheizung auf Hygienetemperatur sorgt; eine getaktete Anti-Legionellen-Schaltung, die den Speicher periodisch (typischerweise einmal pro Woche) für mehrere Stunden auf 65 oder 70 Grad bringt; eine Frischwasserstation, die Warmwasser im Durchlaufprinzip erzeugt und damit das Speicherproblem entschärft. Wer in den Heizungstausch geht, muss die Hygiene mitdenken – Details dazu finden Sie im Artikel zu Wärmepumpen im Bestandsbau.

Praxis-Beispiel: 12-Familienhaus mit grenzwertigem Befund

Ein konkreter Fall aus der Verwaltungspraxis. Ein 12-Familienhaus mit zentraler Brauchwasseranlage, Speicher 800 Liter, drei Steigstränge. Untersuchung im Mai 2024, Probenahme an fünf Stellen durch ein akkreditiertes Labor. Vorlauf, Rücklauf und zwei Steigstränge sind unauffällig. An der peripheren Entnahmestelle im obersten Stockwerk eines Steigstrangs liegt der Befund bei 320 KbE/100 ml.

Der Verwalter zeigt das Ergebnis innerhalb von zwei Werktagen dem Gesundheitsamt an, dokumentiert die Anzeige in der Akte. Eine Gefährdungsanalyse durch einen VDI-6023-zertifizierten Fachbetrieb identifiziert einen partiellen Stagnationsbereich im betroffenen Strang. Der Betrieb beauftragt eine thermische Desinfektion mit Temperaturanhebung auf

65 Grad über drei Stunden, gefolgt von einer Spülung aller Entnahmestellen des Strangs. Die Speichertemperatur wird dauerhaft von 58 auf 62 Grad angehoben, die Zirkulationspumpe auf Dauerbetrieb umgestellt.

Eine Nachprobe im Juli 2024 zeigt an allen Stellen Werte unter 100 KbE/100 ml. Der Vorgang wird mit Anzeige, Gefährdungsanalyse, Sanierungsbericht, Nachprobe und Abschlussmeldung an das Amt geschlossen. Sechs Dokumente, ein abgeschlossener Vorgang, 10 Jahre Aufbewahrungsfrist — und in drei Jahren der nächste reguläre Untersuchungstermin.

Wie ImmoGenio die Pflicht in den Prozess holt

Die fachliche Pflicht ist klar, die Schwierigkeit liegt in der Wiederholung. Einmal in drei Jahren, über acht oder zwölf Liegenschaften verteilt, bei wechselnden Verwaltern und im Tagesgeschäft schnell vergessen — genau hier scheitert die Praxis.

ImmoGenio bildet die Trinkwasser-Untersuchung als wiederkehrende Aufgabe ab. Die zentrale Brauchwasseranlage liegt als Asset in der Tabelle `anlagen` mit Stammdaten zu Speichergröße, Hersteller, Inbetriebnahmedatum und Rohrleitungsschema. An diesem Asset hängen über `tasks` und `task_templates` die wiederkehrenden Wartungs- und Untersuchungstermine. Ein Saison-Trigger erinnert drei Monate vor Ablauf der 3-Jahres-Frist, ein Eskalations-Trigger meldet 30 Tage vor Fristende den drohenden Verstoß.

Die Untersuchungsbescheinigung wird über `dateien` an das Asset gehängt, mit Aufbewahrungsfrist auf 10 Jahre und automatischer Verknüpfung zur Liegenschaft, zum Probennehmer und zum Labor. Bei Befund über dem Maßnahmenwert öffnet sich ein vorkonfigurierter Workflow: Anzeige-Vorlage für das Gesundheitsamt, Auftragsvorlage für die Gefährdungsanalyse, Folgeaufgabe Nachprobe.

Die Logik ist dieselbe wie in der [Predictive-Maintenance-Architektur](#) — Stammdaten plus Wartungshistorie plus Trigger-Logik. Trinkwasser ist nur eine besonders streng regulierte Variante derselben Klasse von Aufgaben, die auch im [Hausmeister-Task-Board](#) als wiederkehrende Tickets erscheinen.

Aufbewahrung über zehn Jahre

Die 10-Jahres-Aufbewahrung nach § 16 Abs. 2 TrinkwV ist kein Sonderfall. Sie reiht sich ein in das Set der Aufbewahrungsfristen, die jede Verwaltung ohnehin tracken muss — handels- und steuerrechtliche Fristen aus HGB und AO, WEG-spezifische Fristen, betriebssicherheitsrechtliche Fristen aus BetrSichV. Die Trinkwasser-Bescheinigung wandert wie

alle anderen fristgebundenen Dokumente in das Archivmodul. Die Mechanik ist im Beitrag [Archiv und Aufbewahrungsfristen](#) im Detail beschrieben — Frist setzen, Vernichtungsdatum errechnen, Vernichtungssperre bei laufenden Verfahren.

Grenzen — was wir nicht abbilden

Was ImmoGenio nicht leistet: die automatisierte Beauftragung eines Probenehmers. Es gibt keine direkte Schnittstelle zu akkreditierten Laboren, keinen API-basierten Auftragsfluss. Die Beauftragung erfolgt manuell über die Standard-Auftragsvorlagen, das Ergebnis wird per E-Mail oder Brief geliefert und manuell hochgeladen. Eine spätere Integration über standardisierte Laborschnittstellen ist denkbar, aber nicht Teil von Version 1.

Was wir ebenfalls nicht ersetzen: die fachliche Bewertung durch einen Sachverständigen bei Befund. Die Software dokumentiert und triggert, sie übernimmt keine Gefährdungsanalyse. Wer eine 320-KbE-Probe hat, braucht einen Fachbetrieb am Telefon, nicht eine Software-Empfehlung.

Wo wir stehen

Die Anlagen-Verwaltung in ImmoGenio ist produktiv — Stammdaten, Wartungshistorie, fristgebundene Dokumente, Aufbewahrungs-Workflow funktionieren. Die trinkwasser-spezifischen Templates — vorgefertigte Auftragsvorlagen für akkreditierte Probenehmer, Standard-Anschreiben an Gesundheitsämter, Befund-Klassifizierung mit automatischer Maßnahmen-Zuordnung — stehen auf der Roadmap. Sie kommen mit dem nächsten Schwerpunkt-Release zur Hygiene- und Verkehrssicherheits-Compliance.

Bis dahin lässt sich der Prozess mit den bestehenden Bausteinen vollständig abbilden: Anlage als Asset, Untersuchung als wiederkehrende Aufgabe, Bescheinigung als fristgebundene Datei, Befund-Anzeige als Vorgang. Die Verordnungs-Logik liegt im Kopf des Verwalters, die Erinnerungs- und Dokumentations-Logik im System.

Kontakt

Wenn Sie Ihre Trinkwasser-Pflichten über alle Liegenschaften strukturiert abbilden wollen, statt sie aus Aktenordnern und E-Mail-Postfächern zusammenzusuchen, melden Sie sich. Wir richten Ihnen die Anlagen-Stammdaten ein, übertragen die letzten Untersuchungsbescheinigungen ins Archiv und setzen die 3-Jahres-Trigger pro Liegenschaft. Beim nächsten Brief vom Gesundheitsamt finden Sie den Bericht in unter zwei Klicks — nicht im Aktenschrank.

Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.