

Legionellenprüfung: Das müssen Sie wissen

Was sind Legionellen?

Legionellen sind Bakterien und leben im Grund- und Oberflächenwasser. Beides wird zu Trinkwasser aufbereitet. Auf diesem Weg gelangen die Stäbchenbakterien in geringer Konzentration in unser Trinkwasser. Problematisch wird das aber erst, wenn sich die Konzentration der Legionellen übermäßig erhöht. Die Bakterien vermehren sich stark in stehendem Wasser oder wenn in einem Leitungssystem das Warmwasser zu kalt und das Kaltwasser zu warm ist.

Warum sind Legionellen gefährlich?

Werden Legionellen eingeatmet – etwa beim Duschen über den Wasserdampf – können sie die Atemwegserkrankung Legionellose auslösen. Die Legionellose ruft zwei typische Krankheitsbilder hervor: das Pontiac-Fieber, welches sich durch Fieber, Husten und Muskelschmerzen äußert, oder die Legionärskrankheit, die mit einer Lungenentzündung einhergeht und ein ernstzunehmendes Gesundheitsrisiko darstellt. Die Legionärskrankheit kann sogar tödlich enden. Experten und Expertinnen gehen davon aus, dass mehrere zehntausend Fälle pro Jahr auftreten.

Warum gibt es die Legionellenprüfung und ist sie gesetzlich vorgeschrieben?

Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel – es muss also frei von Schadstoffen und Krankheitserregern sein. Die Pflicht zur Legionellenprüfung ist deshalb seit 2011 in der Trinkwasserverordnung festgeschrieben, die den Gesundheitsschutz zum Ziel hat. Darin sind auch weitere Anforderungen enthalten, um Reinheit und Qualität unseres Trinkwassers sicherzustellen.

Woher weiß ich, ob die Prüfpflicht für meine Liegenschaft gilt?

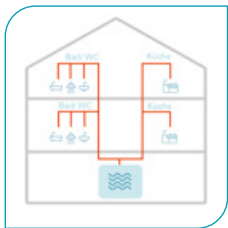
Ob für Sie eine Prüfpflicht besteht, hängt im Wesentlichen von drei Kriterien ab:

- 1) Das Gebäude umfasst mindestens drei Wohnungen, von denen mindestens eine vermietet ist.
- 2) Es gibt eine zentrale Warmwassererwärmung.
- 3) Der Wassertank umfasst mindestens 400 Liter oder das Leitungssystem hat ein Volumen von mindestens 3 Litern.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt die Prüfpflicht nicht. Auch für größere Wohnhäuser gibt es eine Ausnahme, nämlich dann, wenn alle Wohnungen von den Eigentümer*innen bewohnt werden.

Was passiert, wenn ich die Legionellenprüfung trotz Prüfpflicht nicht durchführen lasse?

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung kann für Vermieter*innen und Eigentümer*innen teuer werden. Es drohen Bußgelder, die Stilllegung ihrer Wasserversorgungsanlage sowie Mietminderungen oder auch Klagen der Betroffenen auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld. Prüfen Sie deshalb am besten regelmäßig.



Voraussetzungen und Technisches

Was ist ein Strangschema/eine Strangskizze?

Das Strangschema ist eine vereinfachte Darstellung eines Leitungssystems. Darin werden alle Leitungen eingezeichnet, der Maßstab kann dabei vernachlässigt werden. Eine Strangskizze, wie wir sie für die Durchführung der Legionellenprüfung verwenden, kann sehr einfach sein: Es müssen lediglich alle Leitungen sowie alle Entnahmestellen für Wasser (zum Beispiel Wasserhähne, Duschköpfe und Probennahme-Ventile) darin enthalten sein.

Beispiel für eine Strangskizze

Was muss ich zu Entnahmeventilen wissen?

Entnahmeventile müssen bereits eingebaut sein, bevor unser Partner zur Entnahme der Proben kommt. Das lassen Sie am besten von einem Installateur vornehmen. Wir dürfen die Ventile nicht für Sie verbauen, daher ist es wichtig, dass Sie sich rechtzeitig um den Einbau kümmern.

Wo muss bei der Legionellenprüfung Wasser entnommen werden bzw. wozu muss die Person, die die Prüfung vornimmt, Zugang haben?

- 1) Zum Heizungsraum, in dem der Trinkwasserbereiter oder Boiler steht; hier werden Proben von Vorlauf und Rücklauf genommen.
- 2) Zu den Endstellen an jedem Strang, also meist den Dachgeschosswohnungen; hier wird in jeder Dachgeschosswohnung eine Probe am Waschbecken genommen.

Die Legionellenprüfung mit Techem

Wie funktioniert die Legionellenprüfung?

Schritt 1: Begehung

Beauftragte Expertinnen oder Experten begehen bei Bedarf Ihre Trinkwasseranlage und halten die maßgeblichen Probennahmestellen fest.

Schritt 2: Probennahme und Analyse

Unser Kooperationspartner nimmt die erforderlichen Proben und führt im Anschluss die Trinkwasseranalyse auf Legionellen durch. Die Trinkwasserverordnung regelt den genauen Ablauf einer Legionellenprüfung. Entscheidend sind die richtige Vorbereitung sowie die Durchführung durch akkreditiertes Fachpersonal.

a Vorbereitung

Eine Legionellenprüfung läuft nach einem standardisierten Probennahme- und Analyseverfahren ab. Zunächst muss die Fachperson den Strahlregler abschrauben und den Wasserhahn abflämmen. Das dient der Desinfektion und stellt sicher, dass keine Verunreinigungen ins Wasser gelangen und die Proben verfälschen.

b Probennahme

Nun muss ein Liter Wasser ablaufen, um die Entnahmestelle zu spülen. Danach wird die Wasserprobe in ein steriles Gefäß abgefüllt. Anschließend wird die Wassertemperatur gemessen und dokumentiert.

c Untersuchung

Die Proben werden in ein qualifiziertes Labor geschickt und dort auf Legionellenbefall überprüft. Das Labor erstellt im Anschluss einen Prüfbericht, der den Zustand des Wassers genau dokumentiert.

Schritt 3: Information zum Ergebnis an Sie

Sie erhalten den Prüfbericht. Auf Wunsch stellen wir Ihnen Hausaushänge und Anschreiben zur Information der Bewohner*innen bereit. Wenn kein Legionellenbefall festgestellt wird, ist erst nach drei Jahren die nächste Prüfung nötig. Ihr Vorteil mit Techem: Sie müssen sich um nichts kümmern – wir melden uns rechtzeitig vor dem nächsten Prüfungstermin bei Ihnen.

Wird ein Befall mit Legionellen festgestellt, ist das Labor verpflichtet, den Befund umgehend an das zuständige Gesundheitsamt zu melden.

Schritt 4: Beratung

Bei einem Positivbefund beraten wir Sie gern zu Lösungen. Geben Sie dafür am besten bereits bei der Beauftragung Ihr Einverständnis – sonst dürfen wir Sie bei einem Legionellenbefall nicht für eine Beratung kontaktieren. Wir möchten Sie umfassend betreuen, bis der Legionellenbefall in Ihrer Immobilie beseitigt ist: Dazu begleiten wir Sie rechtskonform, archivieren Ihre Ergebnisberichte zehn Jahre lang und übernehmen die Kommunikation mit dem zuständigen Gesundheitsamt.

Wie funktioniert die Terminvereinbarung?

Entscheiden Sie sich für eine digitale Aufnahme Ihrer Liegenschaft per (Video-)Telefonat mit unserem Spezialisten-Team, vereinbaren wir einen zeitnahen Termin. Wünschen Sie eine Vor-Ort-Begehung, erhalten Sie einen Terminbrief von uns. Für die Legionellenprüfung erhalten Sie spätestens 14 Tage vor dem Probennahme-Termin eine Information. Auch die Mieter*innen, in deren Wohnungen Proben entnommen werden müssen, werden zu diesem Zeitpunkt informiert.

