



Nach der Novellierung der Trinkwasserverordnung

## Verträge mit nicht zugelassenen Unternehmen

Sind nach der am 9. Januar 2018 in Kraft getretenen Verordnung zur Neuordnung trinkwasserrechtlicher Vorschriften Dienstleistungsverträge mit Sanitärunternehmen, Messdienstleistern oder Service-Unternehmen, die ein Unternehmer/Inhaber von Wasserversorgungsanlagen – beispielsweise ein Vermieter – abschließt, um seine Verpflichtungen aus der Trinkwasserverordnung zu erfüllen, weiterhin zulässig? Die Antwort ist strittig.

Um es konkret zu formulieren: Müssen die nach § 15 Abs. 4 TrinkwasserVO für bestimmte Aufgaben allein zugelassenen/akkreditierten Untersuchungsstellen vom Unternehmer oder sonstigen Inhaber einer Wasserversorgungsanlage direkt beauftragt werden?

Verneint man diese Frage und hält es entsprechend gängiger Praxis weiterhin für zulässig, dass Dritte (Sanitärfirmen, Messdienstleister, Verwaltungen etc.) eingeschaltet werden können, ist zu prüfen, ob die Beauftragung zugelassener Stellen für die Untersuchungen nach § 14 Abs. 1 bis 5 TrinkwasserVO dann nur im fremden Namen des Unternehmers/Inhabers der Wasserversorgungsanlage zulässig ist, oder ob die beauftragten Dritten auch im eigenen Namen die nach § 15 TrinkwasserVO zugelassenen Stellen beauftragen können.

1. Die am 9. Januar 2018 in Kraft getretene Änderung der TrinkwasserVO umfasst einerseits europarechtliche Anpassungen, andererseits gehen die neuen Regelungen zum Teil über die europarechtlichen Vorgaben hinaus, um den Verbraucherschutz und die Trinkwassergewinnungssicherheit zu stärken und so die rechtliche Grundlage für eine sehr gute Trinkwasserqualität in Deutschland zu bilden.

In § 14 der Verordnung sind die einzelnen Untersuchungspflichten geregelt, wobei § 14 Abs. 6 anordnet, dass der Unternehmer/Inhaber einer Wasserversorgungsanlage die Untersuchungen zwingend durch eine Untersuchungsstelle durchführen lassen muss, welche nach § 15 Abs. 4 TrinkwasserVO hierzu besonders zugelassen ist.

Aus dieser Vorschrift wird nunmehr ver-

einzelnt die Auffassung hergeleitet, dass eine entsprechende Beauftragung, die sich auch auf die jeweils dazugehörenden Probenahmen erstrecken muss, nur direkt durch den Unternehmer/Inhaber einer Wasserversorgungsanlage bei einer entsprechend akkreditierten Stelle beauftragt werden kann. Die Einschaltung einer weiteren natürlichen oder juristischen Person, die diesen Auftrag für den Unternehmer im eigenen oder fremden Namen erteilt, soll danach ausgeschlossen sein.

2. Diese Rechtsauffassung ist m. E. weder mit dem Sinn und Zweck der Verordnung noch mit dem Wortlaut einzelner Vorschriften in Einklang zu bringen. Das OLG München hat bereits vor der Novellierung in einem nicht veröffentlichten Beschluss vom 18. November 2013 - 29 W 2008/13 - ausdrücklich die Rechtsauffassung vertreten, dass der Regelung in § 14 Abs. 6 TrinkwasserVO nicht entnommen werden kann, in welcher Weise die Durchführung der Untersuchungen vorzunehmen sei. Insbesondere – so das OLG München wörtlich – ist die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, dass der Untersuchungspflichtige ein selbst nicht akkreditiertes und nicht zugelassenes Unternehmen beauftragt, welches dann seinerseits, etwa als Erfüllungsgehilfen, eine zugelassene Untersuchungsstelle mit der tatsächlichen Durchführung der Untersuchungen beauftragt.

Diese zutreffende Rechtsauffassung wird nunmehr zusätzlich durch den novellierten § 15a Abs. 2 TrinkwasserVO gestützt, wonach zur Anzeigepflicht für Untersuchungsstellen als Mindestangabe, neben der Anschrift des Unternehmers oder sonstigen Inhabers der betroffenen Wasserversorgungsanlage, auch die Angabe der in seinem Auftrag handelnden Personen verlangt wird. Es ist also gesetzlich vorgesehen, dass § 14 Abs. 6 TrinkwasserVO keine höchstpersönliche Beauftragung der akkreditierten Untersuchungsstelle durch den Unternehmer verlangt, sondern lediglich eine entsprechende Veranlassung durch diesen.

Damit können folgerichtig auch Dritte im Auftrag des Unternehmers oder sonstigen Inhabers einer Wasserversorgungsanlage eine Untersuchungsstelle mit dem Untersuchungsauftrag einschließlich der jeweils dazugehörenden Probenahmen betrauen.

Es muss sich nicht um den Unternehmer/Inhaber selbst handeln.

Hätte der Ordnungsgeber dies abweichend regeln und in der Beauftragung der Untersuchungsstelle eine höchstpersönliche Pflicht des Unternehmens/Inhabers einer Wasserversorgungsanlage erkennen wollen, so hätte er dies zum Ausdruck bringen müssen.

Wenn der Gesetz- oder Ordnungsgeber zwingende, höchstpersönliche Pflichten anordnet will bzw. eine Vertretung bei einer Pflichterfüllung verbietet, so wird dies eben auch sonst ausdrücklich deutlich gemacht. Entsprechende Regelungen finden sich etwa im Steuerrecht oder auch im Arbeitsrecht, in denen höchstpersönliche Pflichterfüllungen gesetzlich verankert worden sind (Beispiel: § 613 BGB).

3. Auch der Sinn und Zweck der TrinkwasserVO rechtfertigt keine andere Interpretation. So ist der Schutz des Trinkwassers und damit die fachlich korrekte Durchführung der Untersuchungsmaßnahmen das entscheidende Ziel. Absicht des Ordnungsgebers ist allein die ordnungsgemäße und überprüfbare Durchführung der einzelnen Vorgaben.

Wenn vom Unternehmer/Inhaber einer Wasserversorgungsanlage ein sachkundiger Dienstleister mit der gesamten Abwicklung betraut wird, so ist ohnehin zusätzlich sichergestellt, dass die bestehenden Verpflichtungen aus der TrinkwasserVO einschließlich der notwendigen Probenahmen unter Einhaltung der Vorschriften durch beauftragte zertifizierte Stellen auch beauftragt werden.

Eine gegenteilige Regelung oder Interpretation der Verordnung wäre angesichts der Vertragspraxis ansonsten auch als unverhältnismäßiger und unzulässiger Eingriff in die gemäß Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz geschützte Vertragsfreiheit zu qualifizieren.

4. Damit schließt sich die weitere Fragestellung an, ob die Beauftragung der zertifizierten/akkreditierten Untersuchungsstellen durch die vom Unternehmer/Inhaber eingeschalteten Dritten zwingend im fremden Namen des Unternehmers/Inhabers erfolgen muss, oder ob auch eine Beauftragung dieser Stellen als Erfüllungsgehilfen im eigenen Namen des Dritten zulässig ist?

Auch diese Frage kann mit dem OLG München, gerade im Hinblick auf die neue Regelung in § 15a Abs. 2 der TrinkwasserVO, nur dahingehend beantwortet werden, dass die Verordnung keine Vorschriften macht, wie der Dritte, d. h. die natürliche oder juristische Person, die im Auftrag des Unternehmers/Inhabers tätig wird, im Rahmen des ihm erteilten Auftrags handeln soll.



Der Autor  
Dr. Norbert Kissel  
ist Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der  
Kanzlei Speiser & Kissel  
in Frankfurt am Main.

[www.speiser-kissel.de](http://www.speiser-kissel.de)



Ein entsprechendes Handeln in Form der Beauftragung einer akkreditierten, zugelassenen Untersuchungsstelle kann eben sowohl in einem Auftrag im fremden Namen als auch durch Auftrag im eigenen Namen bestehen. Der Wortlaut der Verordnung lässt beide Möglichkeiten zu.

Entscheidend ist nicht die Person des Auftraggebers. Entscheidend ist die Beauftragung der nach § 15 Abs. 4 TrinkwasserVO zugelassenen Untersuchungsstelle und deren Qualität.

**5.** Allein diese Interpretation trägt dabei auch den unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten und den in der Praxis existierenden Fallgestaltungen Rechnung: So kennt die Vertragspraxis zunächst Eigentümer, welche nur im Einzelfall ihrem Verwalter Vollmacht erteilen.

Die Mehrzahl der Vereinbarungen, die daher im Zusammenhang mit der Verwaltung ihrer Immobilie abzuschließen sind, haben die Eigentümer direkt oder ein Verwalter in ihrem Namen abgeschlossen.

Daneben existieren aber auch umfassend bevollmächtigte Vertreter und Hausverwaltungen, die ganz oder überwiegend die für die Verwaltung des Objekts notwendigen Vereinbarungen im eigenen Namen abschließen.

Diese handeln für Eigentümer, welche eben nur einen einzigen kompetenten Ansprechpartner haben wollen. Dieser allein ist ihnen verantwortlich und zur Rechenschaft verpflichtet. Mit ihm allein rechnet der Eigentümer ab.

Schließlich findet man gerade im Bereich der Pflichten nach der TrinkwasserVO eine Vielzahl von Sanitärunternehmen, Messdienstleistern oder Service-Unternehmen für Hausverwaltungen, welche mit Eigentümern Verträge abgeschlossen haben, die ein „Rundum-Sorglos-Paket“ gerade für den Bereich der Pflichten nach der TrinkwasserVO vorsehen.

Neben der Beauftragung der Untersuchungen nach § 14 Abs. 1 bis 5 TrinkwasserVO durch dazu zugelassene Stellen sehen solche Verträge etwa Präventivberatungen vor, den Kauf und die Montage notwendiger Probenahmeventile oder sonstige sinnvolle Zusatzleistungen. Trotz dieser allgemein bekannten Vertragspraxis und der unterschiedlichen Modelle hat der Verordnungsgeber aber in der Novelle keinerlei Absicht erkennen lassen, wonach solche Vereinbarungen auch nur teilweise zukünftig nicht mehr zulässig sein sollten. Es ist daher ausdrücklich festzustellen, dass weder durch § 14 Abs. 6 TrinkwasserVO noch durch sonstige Vorschriften diese bestehenden Vertragspraxis untersagt worden ist.

## Verordnung zur Neuordnung trinkwasserrechtlicher Vorschriften ist in Kraft

### TrinkwasserVO: Erleichterungen und Klarstellungen

Die am 9. Januar 2018 in Kraft getretenen Änderungen der Verordnung zur Neuordnung trinkwasserrechtlicher Vorschriften vom 3. Januar 2018 (BGBl. I Seite 99) bringen neben Vereinfachungen für die Gesundheitsämter und für Betreiber von Kleinanlagen auch einige Klarstellungen, die den Umgang mit der Verordnung erleichtern. Die für Vermieter und Eigentümer wesentlichen Änderungen haben wir nachstehend zusammengestellt.

**1. Gefährdungsanalyse (§ 3 Nr. 13):** Der in der Praxis gängige Begriff „Gefährdungsanalyse“ wurde in die TrinkwasserVO aufgenommen. Eine Gefährdungsanalyse ist gefordert, wenn z. B. in einer Trinkwasseranlage der geforderte Grenzwert für Legionellen überschritten wurde.

**2. Erleichterung bei Neubau (§ 9 Abs. 4):** Bei einer neu errichteten Trinkwasseranlage darf binnen 16 Wochen nach Inbetriebnahme die Konzentration für Blei, Kupfer oder Nickel das Doppelte des angegebenen Grenzwertes betragen.

**3. Elektronische Anzeige (§ 13 Abs. 1):** Neben der schriftlichen Anzeige kann die Errichtung, Inbetriebnahme oder Änderung einer Wasserversorgungsanlage dem Gesundheitsamt auch elektronisch angezeigt werden (z. B. per eMail).

**4. Erleichterung für Kleinanlagen (§ 14 Abs. 2):** Für Kleinanlagen zur Eigenversorgung (C-Anlagen, § 3 Nr. 2 c) verlängern sich die durch das Gesundheitsamt zu bestimmenden Zeitabstände zur Untersuchung chemischer Parameter von drei auf maximal fünf Jahre. Mikrobiologische Untersuchungen müssen für diese Anlagen weiterhin mindestens einmal im Jahr, aber nun unaufgefordert durchgeführt werden.

**5. Weniger Untersuchungspflichten bei Risikobewertung (§ 14 Abs. 2a bis 2d):** Eigentümer von kleinen dezentralen Wasserwerken zur Versorgung von vermieteten Ein- und Mehrfamilienhäusern, sog. B-Anlagen (§ 3 Nr. 2 b), können wie Inhaber von großen zentralen Wasserwerken (§ 3 Nr. 2 a) eine Risikobewertung durchführen lassen. Sieht diese die Ausnahme eines zu untersuchenden Parameters vor, kann die Ausnahme von Umfang und Häufigkeit der gesetzlichen Untersuchungen beim Gesundheitsamt beantragt und von diesem genehmigt werden. Für Betreiber kleiner dezentraler Anlagen zur Trinkwasserversorgung von vermieteten Ein- und Mehrfamilienhäusern dürfte die Risikobewertung allerdings keine Option sein, weil die Häufigkeit der Untersuchungen für chemische und physikalisch-chemische Parameter (Parameter der Gruppe B) von einer Untersuchung pro Jahr auf eine Untersuchung alle drei Jahre verlängert wurde (Anlage 4 c).

**6. Untersuchung auf Legionellen (§ 14b):**

Die Pflichten sind nun in einem eigenen Paragraphen (§ 14b) geregelt. Die Untersuchungen müssen von Eigentümern vermieteter Mehrfamilienhäuser mit zentraler Trinkwassererwärmungsanlage alle drei Jahre durchgeführt werden. Bei nach dem 9. Januar 2018 in Betrieb genommenen Anlagen ist die erste Legionellenuntersuchung binnen drei bis zwölf Monaten nach Inbetriebnahme durchzuführen.

**7. Anzeigepflicht für Labore bei Legionellenbefund (§ 15a):** Mit der Legionellenuntersuchung beauftragte Labore sind verpflichtet, einen festgestellten Befund unverzüglich an das Gesundheitsamt zu melden. Zuvor müssen sie den Eigentümer der Anlage informieren und hierüber dem Gesundheitsamt eine Bestätigung vorlegen. Außerdem müssen dem Gesundheitsamt Name, Anschrift, Telefonnummer und eMail-Adresse des anzeigenden Labors und des Eigentümers, Ort und Zeitpunkt der Probenahme und alle Untersuchungsergebnisse des betreffenden Untersuchungsauftrages mitgeteilt werden.

**8. Anzeigepflicht für Eigentümer entfällt (§ 16 Abs. 1 Satz 2):** Als Folge der Anzeigepflicht für Labore besteht für betroffene Eigentümer keine Anzeigepflicht mehr, sobald ihm ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch das Labor vorliegt. Die bisherigen Pflichten zur Aufklärung der Ursachen einer Grenzwertüberschreitung, zur Veranlassung einer Gefährdungsanalyse und zur Ergreifung von Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter und zur Information bleiben unverändert bestehen. Auf Nachfrage sind den betroffenen Mietern nun auch die Einzelergebnisse der Untersuchung zugänglich zu machen (§ 21 Abs. 1 Satz 3).

**9. Vermeidung der Trinkwasserkontamination (§ 17 Abs. 7):** Stoffe, Gegenstände und Verfahren, die nicht der Trinkwasserversorgung dienen, müssen bis zum 9. Januar 2020 aus dem Trinkwasser entfernt werden. Das Verbot gilt beispielsweise für Geruchsstoffe, pharmazeutisch wirksame Stoffe, Telekommunikationskabel und Leitungen, die kein Trinkwasser führen, wie etwa Gartenschläuche, Leitungen von Grauwasser-, Heizungs- und Feuerlöschanlagen etc.