

Leitfaden: Risikoabschätzung §51 TrinkwV

Schritt-für-Schritt-Anleitung für Betreiber von
Trinkwasser-Installationen

Stand: 2024 | TrinkwV 2023 | Version 1.0

WORUM GEHT ES?

Seit der Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) 2023 ist die Risikoabschätzung nach §51 TrinkwV für eine Vielzahl von Gebäudebetreibern Pflicht. Dieser Leitfaden erklärt Ihnen, wer betroffen ist, was zu tun ist, welche Fristen gelten und warum die Wahl des richtigen Sachverständigen entscheidend für Rechtssicherheit und Kosteneffizienz ist.

■ Wichtiger Hinweis

Dieser Leitfaden ist eine allgemeine Orientierungshilfe und ersetzt keine rechtliche oder gutachterliche Beratung im Einzelfall. Bei konkretem Handlungsbedarf wenden Sie sich an einen zertifizierten, unabhängigen Sachverständigen.

1. WER IST BETROFFEN?

Die Pflicht zur Risikoabschätzung nach §51 TrinkwV trifft alle Betreiber von Trinkwasser-Installationen, die nicht ausschließlich von einer Person oder einem Haushalt genutzt werden — sofern Wasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird. Im Einzelnen betrifft dies typischerweise:

- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten — Vermieter, Hausverwaltungen, Wohnungseigentümergeinschaften
- Gewerbe- und Bürogebäude — Eigentümer, Betreibergesellschaften, Facility-Management
- Schulen, Kindertagesstätten, Bildungseinrichtungen — Kommunen, Träger, Schulverwaltungen
- Pflegeheime, Krankenhäuser, medizinische Einrichtungen — Träger, Betreibergesellschaften (erhöhte Anforderungen)
- Hotels, Pensionen, Beherbergungsbetriebe — Inhaber, Pächter, Betreibergesellschaften
- Sporthallen, Bäder, öffentliche Gebäude — Kommunen, Verbände, private Betreiber
- Industriebetriebe mit Trinkwasseranschluss — Betriebsverantwortliche, HSE-Manager

Ausnahme: Einfamilienhäuser

Privat genutzte Einfamilienhäuser, die ausschließlich vom Eigentümer und seinem Haushalt bewohnt werden, fallen grundsätzlich nicht unter die Pflichten des §51 TrinkwV. Sobald jedoch Räume vermietet oder gewerblich genutzt werden, gelten die Betreiberpflichten.

2. WAS IST EINE RISIKOABSCHÄTZUNG?

Die Risikoabschätzung ist eine systematische, anlagenspezifische Bewertung der Trinkwasser-Installation auf mögliche Gefährdungen — insbesondere auf das Legionellen-Wachstumsrisiko, aber auch auf andere mikrobielle und chemische Risikofaktoren. Sie ist keine einfache Checkliste, sondern eine qualifizierte Einzelfallbeurteilung durch einen Sachverständigen.

Eine normkonforme Risikoabschätzung nach §51 TrinkwV und VDI/BTGA/ZVSHK 6023 Blatt 2 umfasst:

- ✓ Vollständige Bestandsaufnahme der Trinkwasser-Installation (Rohrleitungen, Armaturen, Speicher, Zirkulationssystem)
- ✓ Bewertung von Stagnationspunkten, Tottleitungen und selten genutzten Entnahmestellen
- ✓ Überprüfung von Warmwassertemperaturen (Erzeugung, Verteilung, Entnahme)
- ✓ Analyse von Betriebsparametern und Wartungshistorie
- ✓ Beurteilung der Anlagenplanung nach geltenden Normen (DIN 1988-200, VDI 6023)
- ✓ Individuelle Risikobewertung und priorisierter Maßnahmenplan
- ✓ Schriftliches Gutachten, das gegenüber Behörden und Gerichten standhält

■ Standardisierte Checklisten reichen nicht aus

§51 TrinkwV fordert eine individuelle, anlagenspezifische Beurteilung. Vorgefertigte Formular-Gutachten ohne Ortsbegehung und technische Analyse genügen den gesetzlichen Anforderungen nicht und können von der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) beanstandet werden.

3. WAS LÖST DIE PFLICHT ZUR RISIKOABSCHÄTZUNG AUS?

Es gibt verschiedene Ereignisse und Konstellationen, die eine Risikoabschätzung nach §51 TrinkwV erforderlich machen:

1	Legionellennachweis über dem technischen Maßnahmenwert ≥ 1.000 KBE/100 ml → Sofortiger Handlungsbedarf, Behördenmeldepflicht. Risikoabschätzung ist Teil der gesetzlich geforderten Maßnahmen nach §51 Abs. 3 TrinkwV.
2	Anordnung durch das Gesundheitsamt Das Gesundheitsamt kann nach §64 TrinkwV Maßnahmen anordnen — inkl. der Erstellung einer Risikoabschätzung durch einen unabhängigen Sachverständigen.
3	Präventive / systemorientierte Beurteilung Betreiber, die ihre Anlage proaktiv beurteilen lassen — ohne akuten Befund — handeln vorausschauend und minimieren haftungsrechtliche Risiken erheblich.
4	Neubau oder wesentliche Änderung der Installation Bei Inbetriebnahme neuer oder wesentlich veränderter Trinkwasseranlagen (§13 TrinkwV) ist eine Hygiene-Erstinspektion nach VDI 6023 A empfohlen.
5	Betreiberwechsel / Übernahme Wer eine Immobilie mit Trinkwasser-Installation übernimmt (Kauf, Pacht, Verwaltungsübernahme), sollte den Installationszustand gutachterlich dokumentieren lassen.
6	Gerichtliches Verfahren / Streitfall Bei Mängeln, Haftungsfragen oder Rechtsstreitigkeiten ist ein gerichtsverwertbares Privatgutachten oder selbstständiges Beweisverfahren nach §485 ZPO erforderlich.

4. WELCHE FRISTEN GELTEN?

Ereignis / Anlass	Frist	Rechtsgrundlage
Legionellennachweis ≥ 1.000 KBE/100 ml	Sofort / 24 h	§51 Abs. 3 TrinkwV
Legionellennachweis ≥ 100 KBE/100 ml	Unverzüglich	§51 Abs. 2 TrinkwV
Behördenanordnung	Wie behördlich festgelegt	§64 TrinkwV
Präventive Risikoabschätzung	Keine gesetzliche Frist	Empfehlung DVGW W551
Nach Neubau / wesentlicher Änderung	Vor Inbetriebnahme	§13 TrinkwV, VDI 6023-A
Wiederholungsintervall	Je nach Ergebnis	VDI/BTGA/ZVSHK 6023 Bl. 2

5. DER ABLAUF EINER RISIKOABSCHÄTZUNG — SCHRITT FÜR SCHRITT

1	Betreiber stellt Anfrage beim Sachverständigen Kurze Beschreibung des Gebäudes, des Anlasses und der gewünschten Leistung. Bereitstellung von Bestandsunterlagen soweit vorhanden.
2	Unterlagensichtung & Vorbesprechung Der Sachverständige prüft vorliegende Dokumente, klärt offene Fragen und nennt den voraussichtlichen Umfang der Begehung sowie einen Terminvorschlag.
3	Begehung und Systemaufnahme vor Ort Vollständige technische Aufnahme der Trinkwasser-Installation: Rohrnetz, Armaturen, Speicher, Zirkulation, Entnahmestellen. Temperaturmessungen. Fotodokumentation.
4	Analyse und Risikobewertung Auswertung der Begehungsergebnisse, Vergleich mit den Anforderungen der TrinkwV 2023, DVGW W551, DIN 1988-200 und VDI 6023. Ermittlung und Priorisierung von Risikofaktoren.
5	Erstellung des schriftlichen Gutachtens Vollständige Dokumentation aller Befunde, Risikobewertung, Handlungsempfehlungen mit Priorisierung und — soweit vorhanden — Kostenschätzung der empfohlenen Maßnahmen.
6	Übergabe und Erläuterung Das Gutachten wird übergeben und im Gespräch erläutert. Bei behördlichem Handlungsbedarf: Unterstützung bei der Kommunikation mit dem Gesundheitsamt.
7	Behördenmeldung (falls erforderlich) Bei Legionellenbefund ≥ 100 KBE/100 ml: Unterstützung bei der Meldung nach §53 TrinkwV.
8	Maßnahmenbegleitung und Nachkontrolle Auf Wunsch: Begleitung der Sanierungsmaßnahmen, Kontrolle der Wirksamkeit, Nachbemusterung und abschließende Dokumentation für Behörde und Archiv.

6. WARUM DIE WAHL DES SACHVERSTÄNDIGEN ENTSCHEIDEND IST

✓ Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dies ist der internationale Standard für Personenzertifizierung. Die Zertifizierung wird durch eine akkreditierte, unabhängige Zertifizierungsstelle vergeben — nicht selbst ausgestellt.

✓ Ausschließlich gutachterliche Tätigkeit

Ein Sachverständiger, der gleichzeitig Sanierungen oder Desinfektionen anbietet, hat einen wirtschaftlichen Interessenkonflikt. Das Gutachten verliert an Objektivität.

✓ Nachweis VDI/DVGW 6023 Kategorie A

Die höchste Qualifikationsstufe der VDI 6023. Nur Kategorie A berechtigt zur Durchführung von Hygieneinspektionen und Risikoabschätzungen an bestehenden Anlagen.

✓ Regionale Kenntnis und Behördenkontakte

Ein Sachverständiger, der in Ihrer Region tätig ist, kennt die lokalen Gesundheitsämter, deren Anforderungen und Kommunikationswege — das beschleunigt die Abwicklung erheblich.

7. WELCHE MASSNAHMEN KÖNNEN SICH ERGEBEN?

1 — Betriebliche Maßnahmen (kurzfristig)	Anpassung der Warmwassertemperaturen, Spülprogramm für selten genutzte Entnahmestellen, Korrektur von Betriebsparametern — oft ohne Investitionskosten umsetzbar.
2 — Organisatorische Maßnahmen	Einführung oder Aktualisierung des Betriebsbuchs, Erstellung eines Instandhaltungsplans nach VDI 6023-1, Schulung des Betriebspersonals.
3 — Technische Maßnahmen (mittelfristig)	Beseitigung von Tottleitungen, Installation von Zirkulationssystemen, Austausch veralteter oder korrosionsanfälliger Armaturen und Leitungsabschnitte.
4 — Desinfektionsmaßnahmen (bei akutem Befund)	Thermische oder chemische Desinfektion — falls erforderlich durch einen Fachbetrieb, nicht durch den Sachverständigen selbst (Interessenkonflikt-Prävention).
5 — Bauliche/investive Maßnahmen (langfristig)	Rohrnetzertüchtigung, Erneuerung der Trinkwassererwärmungsanlage, hydraulischer Abgleich. Nur soweit durch die Risikoabschätzung fachlich begründet und verhältnismäßig.

8. WAS KOSTET EINE RISIKOABSCHÄTZUNG?

Gebäudetyp	Orientierungsrahmen	Hinweis
Mehrfamilienhaus (bis 20 WE)	ab ca. 600 – 1.200 €	inkl. Begehung + Gutachten

Gewerbegebäude / mittlere Anlage	ca. 900 – 2.500 €	je nach Komplexität
Pflegeheim / Krankenhaus / Schule	ab ca. 2.000 €	individuelle Kalkulation
Privatgutachten / Beweisverfahren §485 ZPO nach Aufwand		Ersteinschätzung kostenlos

Hinweis: Die genannten Beträge sind Orientierungswerte ohne Gewähr. Eine genaue Kalkulation erfolgt nach Beschreibung Ihrer Anlage im Erstgespräch — kostenlos und unverbindlich.

Kostenlose Ersteinschätzung — unverbindlich anfragen

Schildern Sie kurz Ihr Anliegen: Art des Gebäudes, Anlass und Ihre Kontaktdaten. Ich melde mich in der Regel innerhalb von 24 Stunden.

Tel.: 0171 826 29 53 | info@twh-bruemmer.de | www.twh-bruemmer.de