Legionellenprüfung: Pflichten und Fristen

Wer vermietet, muss das Trinkwasser regelmäßig untersuchen lassen – aber längst nicht jede Anlage ist betroffen. Auf einer Seite, was gilt.

1. Ist Ihre Anlage überhaupt untersuchungspflichtig?

Untersuchungspflichtig ist eine Trinkwasserinstallation nur, wenn **alle drei** Punkte zutreffen:

Merkmal	Was das heißt
Großanlage zur Trinkwassererwärmung	Speicher über **400 Liter** – **oder** mehr als **3 Liter** Inhalt in mindestens einer Leitung zwischen dem Abgang des Erwärmers und der Entnahmestelle. Die 3 Liter sind in der Praxis der häufigere Auslöser.
Dusche oder Vernebelung	Irgendeine Entnahmestelle, an der Wasser zerstäubt wird.
Öffentliche oder gewerbliche Tätigkeit	Vermietung von Wohnraum ist gewerbliche Tätigkeit – auch bei nur einer vermieteten Wohnung im Haus.

Nicht betroffen sind Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die der Eigentümer selbst bewohnt. Dort gibt es keine routinemäßige Untersuchungspflicht.

2. Wie oft?

Tätigkeit	Frist
Gewerblich vermietete Wohngebäude, WEG mit vermieteten Einheiten	mindestens **alle drei Jahre**
Öffentlich Pflegeheim, Klinik, Hotel, Schule, Kindergarten, Sportstätte	mindestens **jährlich**. Nach drei aufeinanderfolgenden unauffälligen Befunden kann das Gesundheitsamt den Abstand auf drei Jahre verlängern.
Neue Anlage	erste Untersuchung **drei bis zwölf Monate** nach Inbetriebnahme

3. Was gemessen wird – und was bei Überschreitung passiert

Der **technische Maßnahmenwert** liegt bei **100 KBE je 100 ml** (koloniebildende Einheiten, Anlage 3 Teil II TrinkwV). Wird er erreicht oder überschritten:

1. Das **Labor meldet** das unverzüglich dem Gesundheitsamt. Nur wenn das Labor es nicht tut, muss der Betreiber selbst melden.
2. Der Betreiber lässt eine **Ortsbesichtigung und Gefährdungsanalyse** durchführen: Wo steht Wasser, wo sind Totleitungen, stimmen die Temperaturen, ist die Anlage überdimensioniert?
3. **Abhilfemaßnahmen** und danach eine **Nachuntersuchung**.

> Der Maßnahmenwert ist ein **technischer** Wert. Er zeigt, dass mit der Anlage etwas nicht stimmt – nicht automatisch, dass jemand krank wird. Umgekehrt gilt aber auch: Ein Befund unterhalb des Wertes ist kein Freibrief.

4. Die zwei Zahlen, an denen die meisten Anlagen scheitern

- **Warmwasser am Speicheraustritt: mindestens 60 °C.**
- **Rücklauf der Zirkulation: nicht unter 55 °C.** Kaltwasser soll innerhalb von 30 Sekunden unter 25 °C liegen.

Wer die Temperaturen absenkt, um Energie zu sparen, handelt sich genau hier ein Problem ein. Der richtige Hebel ist die Dämmung der Leitungen und der hydraulische Abgleich der Zirkulation, nicht die Absenkung.

5. Wie wir das machen

Schritt	Wer
Probenahmeventile setzen, falls noch keine da sind	wir
Probenahme nach den Regeln (Vor- und Nachspülung, Temperaturen, Protokoll)	wir
Untersuchung der Proben	ein **akkreditiertes Labor** – das darf nur ein zugelassenes Labor
Befund, Protokoll und Ablage in Ihrem Verwalterbereich	wir
Erinnerung an die nächste Frist	wir, ungefragt

> **Sie müssen sich die Frist nicht merken.** Wenn Ihre Objekte bei uns hinterlegt sind, melden wir uns, bevor es knapp wird – mit einem Terminvorschlag, nicht mit einer Mahnung.

Rechtsgrundlagen: § 31 Trinkwasserverordnung (Untersuchungspflicht auf Legionellen), Anlage 3 Teil II TrinkwV (technischer Maßnahmenwert), DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Temperaturen und Betrieb). Dieses Merkblatt fasst den Stand vom September 2026 zusammen und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.