



## **Merkblatt Trinkwasser im Gebäude**

### **Was muss beachtet werden**

© Hauseigentümergeverband Schweiz, 2024

Mit der Unterstellung unter das Lebensmittelgesetz kommt Trinkwasser in Liegenschaften besondere Bedeutung zu. Dieses Merkblatt informiert über die Vorgaben zum Umgang mit Trinkwasser in Gebäuden. Es richtet sich an Vermieter, Mieter, Bewirtschafter, Stockwerkeigentümergeinschaften und Stockwerkeigentümer sowie deren Verwaltungen.

Aus Gründen der Leserfreundlichkeit wird in diesem Merkblatt die männliche Form für Personenbegriffe (Vermieter, Mieter etc.) im Sinne eines Oberbegriffs verwendet. Weibliche Personen (Vermieterinnen, Mieterinnen etc.) gelten als miteingeschlossen.

## 1. Trinkwasser als Lebensmittel

Mit der Revision des Bundesgesetzes über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände (Lebensmittelgesetz, LMG) im Jahr 2014 wurden zusätzliche Bestimmungen für Trinkwasser als Lebensmittel und Duschwasser als Gebrauchsgegenstand ins Gesetz aufgenommen. Zu beachten ist der Geltungsbereich dieser lebensmittelrechtlichen Bestimmungen: Die Trinkwasser-Anforderungen aus der Lebensmittelgesetzgebung gelten nicht nur für die kommunalen Trinkwasserversorger, sondern **für alle Betriebe und Personen, die Trinkwasser an Dritte abgeben**. Die kommunale Wasserversorgung ist ein Lebensmittelbetrieb und untersteht den strengen Anforderungen des Lebensmittelgesetzes. Sie ist für die Gewinnung, die Aufbereitung, die Speicherung sowie die öffentliche Verteilung des Trinkwassers zuständig und garantiert die Trinkwasserqualität bis zur Übergabestelle gemäss dem Reglement der kommunalen Wasserversorgung. Ab der Übergabestelle sind der Eigentümer, der Vermieter sowie die Stockwerkeigentümergeinschaft (fortan «Eigentümer/Vermieter») verantwortlich. Eigentümer der nachgenannten Liegenschaften haben die Pflicht, die vorgeschriebene Wasserqualität zu gewährleisten sowie die Trinkwasserinstallationen regelmässig zu kontrollieren und zu unterhalten (Selbstkontrolle).

- Liegenschaften zur ausschliesslichen Wohnnutzung (vermietete Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum)
- Liegenschaften zur ausschliesslichen Büronutzung (vermietet)
- Liegenschaften zur ausschliesslichen Nutzung durch das produzierende Gewerbe (vermietet)
- Liegenschaften zur ausschliesslichen Nutzung durch das Logistikgewerbe
- Liegenschaften zur ausschliesslichen Nutzung für die industrielle Produktion
- Landwirtschaftliche Liegenschaften

Nicht betroffen von den Trinkwasser-Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung sind Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum, zum Beispiel eines Einfamilienhauses. Hingegen wird in einer Stockwerkeigentümergeinschaft Trinkwasser von der Gemeinschaft an die einzelnen Stockwerkeigentümer abgegeben, weshalb eine Selbstkontrolle umzusetzen ist.

## 2. Regeln für Brauchwasser

Nicht der Lebensmittelgesetzgebung unterstellt ist Brauchwasser (Dusch- und Badewasser) in Anlagen, die ausschliesslich einem privaten Personenkreis zugänglich sind, wie Wohnbauten.

Da in Wohnbauten dasselbe Wasser in Bad und Küche fliesst, ist eine Unterscheidung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser meistens nicht möglich, weshalb die Selbstkontrolle das ganze Trinkwassersystem überwacht. Gerade in Bezug auf Legionellen und die damit einhergehende gesundheitliche Gefährdung durch eine Legionellose (Legionärskrankheit), ist dies durchaus sinnvoll.

## 3. Rechtliche Grundlagen

Die Pflichten der Eigentümer, Vermieter, Mieter und Stockwerkeigentümer im Bereich der Trink- und Brauchwasserqualität ergeben sich aus verschiedenen Regelungen auf Gesetzes<sup>1</sup>- und Verordnungsstufe<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände (Lebensmittelgesetz, LMG).

<sup>2</sup> Lebensmittel- und Gebrauchsgegenständeverordnung (LGV) und Verordnung des EDI über Trinkwasser sowie Wasser in öffentlich zugänglichen Bädern und Duschanlagen (TBDV).

Sämtliche Anbieter, welche Endabnehmer mit Trinkwasser versorgen, gelten als Wasserversorger.<sup>3</sup> Hierunter fällt auch das Weiterleiten von Trinkwasser durch die Gebäude-Trinkwasserinstallation bis zur Entnahmestelle. Eigentümer und Vermieter gelten deshalb als Wasserversorger.

Eigentümer/Vermieter von Gebäude-Trinkwasserinstallationen sind zur Selbstkontrolle verpflichtet und für die Qualität des bereitgestellten und abgegebenen Trinkwassers verantwortlich.<sup>4</sup> Die Ausgestaltung der Selbstkontrolle liegt in der Eigenverantwortung der Eigentümer/Vermieter. Sie ist in einer dem Sicherheitsrisiko und dem Produktionsumfang angepassten Form zu gewährleisten.<sup>5</sup> Deshalb sind die Anforderungen an Eigentümer/Vermieter weniger streng und ausführlich als für «Trinkwasserproduzenten».

Zur Sicherstellung dieser Verantwortung hat der Eigentümer/Vermieter eine verantwortliche Person zu benennen. Die Selbstkontrolle ist schriftlich oder durch gleichwertige Verfahren zu dokumentieren.<sup>6</sup>

#### **4. Pflichten Sanitärinstallateur**

Die Planung und Ausführung von Trinkwasserinstallationen haben nach geltenden Normen und Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die für den Kontakt mit Trinkwasser verwendeten Materialien müssen nachweislich geeignet sein. Geltende Richtlinie und Norm sind zum Beispiel die SVGW W3/E3 sowie die SIA 385/1. Sie sind weitgehend übereinstimmend bezüglich der Regeln für die Installation und den Betrieb von Trinkwasseranlagen in Gebäuden. Aufgrund der Abweichungen der beiden Regelwerke im Detail, empfiehlt es sich jedoch, vertraglich festzuhalten, nach welcher der beiden Regelwerke geplant und installiert wird.

Bei der Übergabe einer neuen Installation oder der Erweiterung einer solchen, ist dem Eigentümer/Vermieter eine Anlagedokumentation zu übergeben. Insbesondere bei technischen Geräten und Armaturen hat eine Instruktion zum Betrieb zu erfolgen.

#### **5. Pflichten der Eigentümer und Vermieter**

Eigentümer von Gebäudeinstallationen, die Trinkwasser an Endabnehmer abgeben, sind ab der Übergabestelle zum kommunalen Wasserversorger für die Qualität des Trinkwassers verantwortlich.

Mittels regelmässiger Selbstkontrollen stellt der Eigentümer/Vermieter sicher, dass die von ihm betriebenen Trinkwasserinstallationen in einwandfreiem Zustand sind und die Trinkwasserqualität sichergestellt ist. Es wird empfohlen, diese an eine Fachperson (Sanitärinstallateur, Gebäudetechniker) zu delegieren. Die primäre Verantwortung für das abgegebene Trink- und Duschwasser trägt auch im Falle einer Auftragsvergabe der Eigentümer/Vermieter. Sollte sich aber herausstellen, dass der Beauftragte für den Schaden verantwortlich ist, haftet dieser.

Die Selbstkontrolle hat in regelmässigen Abständen zu erfolgen und ist schriftlich oder durch gleichwertige Verfahren zu dokumentieren.<sup>7</sup> Treten aufgrund eines Mangels an der Trink- oder Brauchwasserinstallation Erkrankungen auf oder sind solche zu befürchten, ist dies der kantonalen Lebensmittelkontrolstelle zu melden.

Änderungen der Installationen sind durch entsprechende Fachpersonen ausführen zu lassen. Zur Fehleranalyse oder Behebung von Unregelmässigkeiten bei der Trinkwasserabgabe sind ebenfalls Fachpersonen beizuziehen. Eigentümer/Vermieter müssen von Sanitärinstallateuren/Fachpersonen explizit verlangen, dass ausschliesslich Materialien verwendet werden, deren Eignung nach anerkannten Prüf-

---

<sup>3</sup> Art. 2 lit. c TBDV.

<sup>4</sup> Art. 26 LMG.

<sup>5</sup> Art. 74 Abs. 4 LGV.

<sup>6</sup> Art. 85 LGV.

<sup>7</sup> Art. 85 LGV.

und Bewertungsverfahren bestätigt ist. Aus Beweisgründen wird empfohlen, dies schriftlich festzuhalten.

Eigentümer/Vermieter sind verpflichtet, Mieter/Stockwerkeigentümer über deren Pflichten zu informieren. Dies kann durch Abgabe der Mieter-/Stockwerkeigentümerinformation im Anhang oder einer anderen geeigneten Publikation geschehen. Die expliziten Pflichten können auch im Mietvertrag aufgeführt oder als Beilage zum Mietvertrag (integrierender Bestandteil) bezeichnet und abgegeben werden, wobei empfohlen wird, die Beilage vom Mieter unterzeichnen zu lassen. Eine entsprechende Vorlage findet sich im Anhang. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften empfiehlt sich eine Ergänzung der Hausordnung gemäss Muster im Anhang (Informationen für Mieter/Stockwerkeigentümer).

Ist eine Wohnung über längere Zeit nicht vermietet, sind vom Vermieter die aufgeführten Massnahmen für die längere Abwesenheit gemäss vorgenannter Vorlage im Anhang zu beachten.

## **6. Pflichten der Mieter/Stockwerkeigentümer**

Der Mieter/Stockwerkeigentümer ist für den bestimmungsgemässen Betrieb an allen Entnahmestellen zuständig. Bei längerer Abwesenheit ist durch regelmässiges Spülen (Trinkwasserentnahme) stehendes Wasser in Leitungen (Stagnation) zu vermeiden. Kann dies nicht sichergestellt werden, ist bei der Wiederinbetriebnahme der Wasserverteilung auf eine genügend gute Durchspülung zu achten (siehe Anhang). Armaturen sind regelmässig zu reinigen und zu entkalken. Dies gilt insbesondere für Duschköpfe und Siebeinsätze bei Armaturen. Es sind nur trinkwasserkonforme, nachweislich geprüfte Duschschräume zu installieren.

Probleme und Mängel, die der Mieter nicht selber zu beseitigen hat oder kann, sind dem Eigentümer/Vermieter unverzüglich zu melden. Ebenfalls sind Auffälligkeiten bezüglich Geruch, Aussehen oder Temperatur des Trinkwassers zu melden. Stockwerkeigentümer wenden sich unverzüglich an die Verwaltung, sofern das Problem oder der Mangel die Gemeinschaft betreffen.

## Anhang

### Informationen für Mieter/Stockwerkeigentümer (Muster)

Trinkwasser gilt als Lebensmittel und wird von den Wasserversorgern in einwandfreiem Zustand in die einzelnen Wohnliegenschaften geliefert. Zur Sicherstellung, dass diese Wasserqualität bis zum Wasserhahn in der einzelnen Wohnung gewährleistet bleibt, haben Mieter und einzelne Stockwerkeigentümer die folgenden Aufgaben und Pflichten.

#### Regelmässiger Wasserbezug

Zur Verminderung von stillstehendem Wasser in den Leitungen (Stagnation) soll bei jeder Armatur regelmässig, mindestens alle drei Tage mit Kaltwasser und Warmwasser gespült werden.

Nach längerer Abwesenheit (z.B. Ferienabwesenheit), sind Kalt- und Warmwasserentnahmestellen für ein paar Minuten zu spülen. Um dabei Wasser zu sparen, kann eine Giesskanne für Pflanzen gefüllt werden.

Dauer der Abwesenheit	Massnahmen zu Beginn der Abwesenheit	Massnahmen bei Ende der Abwesenheit
4 Stunden bis 3 Tage	Keine	Trinkwasser etwas vorlaufen lassen
bis 7 Tage	Keine	Vorlaufen lassen bis Temperatur konstant (ohne Temperaturschwankungen) ist
bis 4 Wochen	Regelmässige Spülen (Trinkwasserentnahme z. B. durch Nachbar beim Pflanzengiessen)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaltwasser voll geöffnet, bis Temperaturkonstanz</li><li>• Warmwasser leicht geöffnet, bis Temperaturkonstanz</li></ul>
längere Abwesenheit	<ul style="list-style-type: none"><li>• ggf. durch Vermieter Stockwerk-Absperrarmatur schliessen</li><li>• ggf. durch Vermieter alle Absperrventile bei der Verteilbatterie schliessen</li><li>• regelmässiges Spülen Trinkwasserentnahme</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaltwasser voll geöffnet, bis Temperatur konstant (ohne Temperaturschwankungen) ist</li><li>• Warmwasser leicht geöffnet, bis Temperaturkonstanz</li></ul>

Auszug der Massnahmen bei kürzeren und längeren Abwesenheiten in Anlehnung an die SVGW Richtlinie W3/E3.

#### Reinigung/kleiner Unterhalt

##### Armaturen

Die Armaturen sind regelmässig zu reinigen und zu entkalken. Dies gilt insbesondere für Duschköpfe und Siebeinsätze bei Armaturen. Diese sind regelmässig zur Reinigung abzuschrauben, zu entkalken und nach optischer Kontrolle hin und wieder zu ersetzen.

Für den Ersatz von Brausen und Duschschräuchen dürfen nur Produkte verwendet werden, die den aktuellen Hygienerichtlinien entsprechen und nachweislich geprüft sind.

### **Temperaturanforderungen an der Entnahmestelle**

Im normalen Betrieb sollte bei voll geöffnetem Warmwasser an der Entnahmestelle (Wasserhahn) eine Warmwassertemperatur von mindestens 50 °C gemessen werden nach Erreichen der Temperaturkonstanz (ohne Temperaturschwankungen).<sup>8</sup> Die Temperatur des Kaltwassers sollte nach dem Öffnen der Entnahmestelle nicht oder nur unwesentlich ansteigen, bevor sie sich abkühlt. Steigt die Temperatur zwischenzeitlich über 25 °C, so ist dies ein Indiz für übermässige Erwärmung der Kaltwasserleitungen.

### **Meldepflicht bei Unregelmässigkeiten**

Probleme und Unregelmässigkeiten beim Aussehen und Geschmack des Wassers sowie Temperaturschwankungen sind umgehend dem Vermieter oder der Verwaltung zu melden.

Ort/Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift(en) Mieter/in oder Stockwerkeigentümer/in \_\_\_\_\_

---

<sup>8</sup> Möglicherweise wird bei einmaligem Versuch, falls sich der Speicher gerade in der Ladephase befindet, diese Temperatur knapp nicht erreicht. Wird diese Temperatur jedoch deutlich verfehlt oder wiederholt nicht erreicht, so ist dies ein Indiz für Fehler im System oder zu gering eingestellte Temperaturen in Speicher oder in der Verteilung (Verbrühungsschutz, Zirkulation, Heizband).