

# WEGnews

Ausgabe August 2015

» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

## Der Tod lauert im Wasserhahn II

§ 14 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung 2012 (TrinkwV) ordnet eine routinemäßig alle drei Jahre durchzuführende Beprobung des erwärmten Trinkwassers auf Legionellenbefall u. a. in allen vermieteten Immobilien an, in denen sich eine sog. Großanlage zur zentralen Trinkwassererwärmung befindet, sofern dort Anlagen bestehen, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. Ausgenommen sind lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser. Die von Legionellen im Trinkwasser ausgehende Gefahr darf nicht unterschätzt werden, denn nach amtlichen Erhebungen sterben in Deutschland jährlich ca. 4.000 Menschen an den Folgen einer Legionellenerkrankung. Welche Folgen die Vernachlässigung der dem vermietenden Eigentümer obliegenden Pflicht zur Legionellenkontrolle nach sich ziehen kann, hat der BGH jüngst deutlich gemacht.

BGH, Urt. v. 06.05.2015 – VIII ZR 161/14

### Der Fall:

Mieter M erkrankt im Jahr 2008 an einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungentzündung und verstirbt trotz aller ärztlichen Bemühungen. Da es sich um eine meldepflichtige Erkrankung handelt, nimmt das zuständige Gesundheitsamt die Ermittlungen auf und führt in der Wohnung des M sowie im Keller des Miethauses Untersuchungen zur Wassergüte durch. Dabei wird eine erhebliche, den zulässigen Grenzwert überschreitende Kontamination des Trinkwassers mit Legionellen festgestellt. Es stellt sich weiter heraus, dass der vermietende Eigentümer E keine Legionellenbeprobungen gem.

§ 14 Abs. 3 TrinkwV hat durchführen lassen. Daraufhin nimmt die Erbin des verstorbenen Mieters M den Eigentümer E auf Zahlung von Schmerzensgeld und Schadensersatz i. H. v. 24.000 € in Anspruch.

E verteidigt sich damit, dass M sich doch überall mit Legionellen habe infizieren können. Es sei nicht bewiesen, dass sich M gerade in seiner Wohnung mit Legionellen angesteckt habe.

### Das Problem:

Die in § 14 Abs. 3 TrinkwV normierte Pflicht zu regelmäßigen Kontrolle zentral erwärmten Trinkwassers in Mietobjekten stellt eine öffentlichrechtliche Ausprägung der sog. Verkehrssicherungspflicht i. S. d. §§ 823 ff. BGB dar.

Diese besagt, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle beherrscht, alles ihm Zumutbare zu unternehmen hat, um Schäden an Rechtsgütern Dritter zu verhindern. Wird diese Pflicht verletzt, haftet der Verkehrssicherungspflichtige dem Geschädigten zivilrechtlich auf Schmerzensgeld und Schadensersatz.

Voraussetzung einer solchen Haftung ist indes, dass die Schädigung nachweisbar gerade durch die Vernachlässigung der Verkehrssicherungspflicht schuldhaft hervorgerufen wurde. Kann dies hier so ohne weiteres angenommen werden?

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hebt das klageabweisende Urteil des Landgerichts auf und verweist die Sache zur weiteren Verhandlung an das Landgericht zurück. Dieses hatte nämlich, ebenso wie das mit der Sache in I. Instanz befasste Amtsgericht, den Beweis,

dass sich der M gerade in seiner Wohnung angesteckt hatte, als nicht geführt erachtet.

Der BGH meint hingegen, dass damit ein zu hoher Maßstab an die Beweispflicht der klägerischen Partei und an die erforderliche richterliche Gewissheit angelegt wurde. Denn durch die Vernachlässigung der dem Vermieter obliegenden Kontrollpflicht sei eine zum Ersatz verpflichtende Verkehrssicherungspflichtverletzung als gegeben anzusehen.

### Praxis-Tipp:

Erfolgt die Abgabe von Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit, so gilt gem. Anlage 4 zu §§ 14 und 19 TrinkwV, Teil II Buchst. b) Satz 1 sogar eine Kontrollpflicht im Jahresturnus. Mit „öffentlicher Tätigkeit“ ist dabei die Trinkwasserabgabe an einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis gemeint, was für gemischt genutzte Objekte mit Arztpraxen, Fitnessstudios, Friseursalons u. a. besonders zu beachten ist (vgl. § 3 Nr. 11 TrinkwV). ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht