

# WEGnews

Ausgabe Mai 2015

» Mietrecht « RA Rüdiger Fritsch

## Der Tor lauert im Wasserhahn

Überschreitet die durch eine entsprechende Analyse festgestellte Legionellenkonzentration im Trinkwasser einer Mietwohnung nicht den festgelegten technischen Maßnahmenwert, so ist der Mieter nicht zur Vornahme einer Mietminderung berechtigt.

AG München, Urt. v. 25.6.2014 – 452 C 2212/14

### Der Fall:

Hauseigentümer und Vermieter V lässt die vorgeschriebene routinemäßige Kontrolle des Trinkwassers seines Mietobjekts durchführen. Die Trinkwasseranalyse des Labors ergibt, dass im Trinkwasser Legionellen nachzuweisen sind (1.700 KbE pro 100 ml Trinkwasser). Vermieter V informiert umgehend seine Mieter und leitet die gebotenen Maßnahmen zur Reinhaltung des Trinkwassers ein. Daraufhin kürzt Mieter M die Miete um 100% mit der Begründung, dass er und die Mitglieder seiner Familie wegen des kontaminierten Trinkwassers einer erheblichen gesundheitlichen Gefährdung ausgesetzt seien.

### Das Problem:

Klar dürfte sein, dass Legionellen im Trinkwasser als potentiell gesundheitsgefährdend anzusehen sind. Daher ist gem. § 14 Abs. 3 TrinkwV 2012 der Vermieter als Betreiber der Trinkwasserversorgungsanlage des Mietobjekts verpflichtet, in dreijährigem Turnus das Trinkwasser durch ein zertifiziertes Prüfunternehmen auf Legionellen untersuchen zu lassen. Werden daraufhin Legionellen festgestellt, so hat der Vermieter die Mieter umgehend hierüber zu

informieren und umgehend alle notwendigen Maßnahmen zur Feststellung der Ursachen des Legionellenbefalls sowie zu deren Beseitigung einzuleiten.

Wie der Grad des Befalls einzuschätzen ist und welche konkreten Maßnahmen zu ergreifen sind, richtet sich nach der Höhe der festgestellten Legionellenkonzentration. Gem. § 7 Anl. 3 Teil II TrinkwV wird der sog. technische Maßnahmenwert überschritten, wenn pro 100 ml Trinkwasser 100 Kolonien bildende Einheiten (KbE) nachgewiesen werden. Der sog. Grenzwert wird überschritten, sobald 10.000 Kolonien bildende Einheiten pro 100 ml Trinkwasser festgestellt werden.

Klar ist auch, dass gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB der Vermieter unabhängig von einem etwaigen Verschulden verpflichtet ist, dem Mieter eine gebrauchstaugliche Wohnung zur Verfügung zu stellen, wozu sicherlich auch sauberes Trinkwasser gehört. Hieraus ergibt sich, dass der Mieter gem. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB berechtigt ist, die Miete im Falle einer nicht nur unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung seiner Wohnung zu kürzen (Mietminderung).

Fraglich ist aber, da nur der technische Maßnahmenwert, nicht aber der gesetzliche Grenzwert überschritten ist, ob dies ausreicht, um eine zur Mietminderung (zumal um 100%) berechtigende erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs anzunehmen.

### Die Entscheidung des AG München:

Das AG München erteilt dem die Miete mindernden Mieter ein deutliche Abfuhr. Aus den Grenzwertregelungen der Trink-

wasserverordnung ergebe sich, dass für den Fall einer bloßen Überschreitung des technischen Maßnahmenwerts keine konkreten gesundheitlichen Gefahren zu erwarten sind, solche seien erst dann gegeben, wenn der Grenzwert überschritten sei.

Bloße Befürchtungen des Mieters, es könnten derartige Risiken bestehen, so das AG München, stellen keine zu berücksichtigende erhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Mietwohnung dar. Zumal im vorliegenden Fall die erhöhte Legionellenkonzentration noch nicht einmal in der Wohnung der Mieter selbst, sondern an anderer Stelle aufgetreten war.

### Praxis-Tipp:

Legionellen im Trinkwasser bergen für alle Beteiligten ein hohes „Hysteriepotential“.

Vermieter, in deren Objekten Legionellen nachgewiesen werden, sollten die Bewohner mit ihren Ängsten nicht alleine lassen. Offensive Aufklärung über das Thema Legionellen und damit im Zusammenhang bestehende und eben nicht bestehende Risiken ist gefragt, um solche Prozesse zu vermeiden. ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

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