

Führung/Kommunikation

Mietminderung in Folge Legionellenbefalls, womit müssen die Wohnungsunternehmen rechnen, Herr Dr. Schrammel

Die Wahrscheinlichkeit eines Legionellenbefalls ist in großen Trinkwasseranlagen ausweislich einer jüngst veröffentlichten Ergebnisbewertung erhöht. In dieser Untersuchung zeigen 13,3 % der untersuchten Mehrfamilienhäuser einen Legionellenbefall auf, der über dem gesetzlichen Grenzwert liegt (vgl. Legionellen: Nahezu jede 8. Anlage betroffen (-große Trinkabwasseranlagen anfälliger, www.wohnungswirtschaft-heute.de). Legionellen sind im Süßwasser vorkommende stäbchenförmige Bakterien, die in der natürlichen Umwelt lediglich in nicht gesundheitsgefährdenden Mengen vorkommen, in erwärmtem Wasser bei Temperaturen zwischen 30 °C und 45 °C jedoch optimale Vermehrungsbedingungen vorfinden, wodurch sie zum Gesundheitsrisiko werden. Infektionen erfolgen durch Einatmen von zerstäubtem, legionellenhaltigem Wasser oder Eindringen von erregerhaltigem Trinkwasser in Luftröhre oder Lunge (LG Saarbrücken, Urt. v. 11.12.2009 – 10 S 26/08).



Rechtsanwalt Dr. Florian Schrammel

Legionellenbefall berechtigt zur Mietminderung, da ein solcher einen Sachmangel der Mietsache darstellt. Gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter für die Zeit, in welcher die Tauglichkeit der Mietsache aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Er hat gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, nur eine angemessene herabgesetzte Miete zu entrichten. Das Amtsgericht Dresden (Urt. v. 11.11.2013 – 148 C 5353/13) hat vor diesem Hintergrund entschieden, dass Legionellen in der Wasserversorgungsanlage einen Mangel darstellen, welcher zu einer nicht unerheblichen Tauglichkeitsminderung der Wohnung führt, weshalb betroffene Mieter die Miete um 25 % kürzen können.

Miete um 25 % kürzen

Ein Mietminderungsrecht besteht dabei nach Auffassung des Amtsgerichts Dresden unabhängig davon, ob eine akute Gesundheitsgefährdung oder lediglich eine abstrakte Gefahr besteht. Dem Urteil liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Der Vermieter veranlasste am 28.09.2012 eine Probeentnahme des Trinkwassers im Bereich der Wohnung des Mieters. Die

Filtereinbau in den Duschkopf

Untersuchung der Wasserproben ergab im Zeitraum vom 29.09.2012 bis 13.10.2012 eine Konzentration von Legionellen in Höhe von 14.000 KBE (=kolonienbildende Einheiten)/100 ml. Nach der Trinkwasserverordnung sind ab einem Wert von 100 KBE/100 ml technische Maßnahmen zur Verminderung der Konzentration zu treffen. Folgerichtig hat der Vermieter am 15.10.2012, also dem Tag des Erhalts des Untersuchungsergebnisses eine entsprechende Mitteilung an das Gesundheitsamt gemacht. Auf die Aufforderung zur Mängelbeseitigung des Mieters hin ließ der Vermieter am 19.10.2012 in den Duschkopf der Wohnung einen Filter einbauen. Weitere Einbauten innerhalb der Wasserzufuhr erfolgten nicht. Am 17.12.2012 erfolgte eine erneute Wasserprobeentnahme, welche einen Wert von 3.700 KBE/100 ml erbrachte.

Das Gericht geht davon aus, dass der Mieter im Zeitraum vom 15.10.2012 (Zeitpunkt der Kenntniserlangung der Messeergebnisse) bis 17.12.2012 (Zeitpunkt der erneuten Wasserprobeentnahme) aufgrund der gegebenen akuten Gesundheitsgefährdung ein Recht auf Mietminderung hat. Daneben ist der Mieter berechtigt, den Mietzins auch nach Einbau des Filters in den Duschkopf ab dem 19.10.2012 unter dem Gesichtspunkt zu mindern, dass auch danach der Gebrauchswert der Wohnung weiter erheblich eingeschränkt war. Die seitens des Vermieters zur Eindämmung der Gefahr getroffene Maßnahme führte nicht dazu, dass die erhebliche Beeinträchtigung der Mietsache vollständig beseitigt und die Gebrauchstauglichkeit wieder hergestellt wurde. Vielmehr bestand auch weiterhin eine von der erhöhten Legionellenkonzentration ausgehende abstrakte Gefahr. Maßgeblich ist dabei, dass durch den Filtereinbau im Duschkopf die Gefahr lediglich dezimiert, jedoch nicht beseitigt wurde. Die Gefahr war weiterhin existent. Der Mieter konnte die Wohnung nur in dem Wissen über den erheblich überschrittenen Grenzwert nutzen. Ein Mietobjekt ist auch dann mangelhaft, wenn und weil es nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden kann. Dabei kann schon die latent befürchtete Gefahr die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Sache beeinträchtigen (OLG Hamm, Urt. v. 13.02.2002 – 30 U 20/01). Nicht entscheidend ist dabei, dass ein Schaden eingetreten ist oder unmittelbar bevorsteht (AG Hamburg, Urt. v. 18.08.1993 – 40 aC 1476/92).

Für den Zeitraum vor Bekanntwerden der Legionellenbelastung steht dem Mieter dagegen kein Recht zur Minderung der Miete zu. Maßgeblich für die Mangelhaftigkeit der Mietsache bei einer von der Mietsache ausgehenden Gesundheitsgefahr ist der Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Gefahr. Soweit die Gefahr unbekannt ist, verwirklicht sich lediglich ein allgemeines Lebensrisiko.

Von Bedeutung ist die Entscheidung, dass der Vermieter aufgrund der Argumentation des Gerichts einer Mietminderung erfolgreich nur dann begegnen kann, wenn der Legionellenbefall nicht nur reduziert, sondern unter den Richtwert der Trinkwasserverordnung gesenkt wird. Dies hat der Vermieter gegenüber dem Mieter nachzuweisen, um einer Mietminderung aufgrund einer befürchteten Gefahrverwirklichung zu entgehen. Dem Vermieter ist dringend anzuraten, seinen Untersuchungspflichten gemäß Trinkwasserverordnung nachzukommen, zumal seit Ende 2011 auch eine Untersuchungspflicht für gewerbliche Betreiber, also unter anderem auch für Vermieter von Mehrfamilienhäusern, Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltungen besteht. Weiterhin sollte der Vermieter prophylaktisch geeignete Maßnahmen zur Minderung des Legionellenwachstums ergreifen. Entsprechende Hinweise hierzu finden sich im DVGW – Arbeitsblatt W 551. Sollten diese Maßnahmen im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt und umgesetzt werden, kommen Gewährleistungsansprüche gegenüber den beteiligten Planern bzw. ausführenden Unternehmen in Betracht.

Die Gefahr war weiterhin existent

Dr. Florian Schrammel

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



www.designer-architekt.de

Fotos www.pikarts.de

