

## 7. Öffentlichkeitsveranstaltung

# des Netzwerks BAU KOMPETENZ MÜNCHEN (BKM)

am

Donnerstag, den 10.10.2013

in der

Aula der Hochschule für angewandte Wissenschaften  
München, Karlstraße 6

### Block A - Top 7

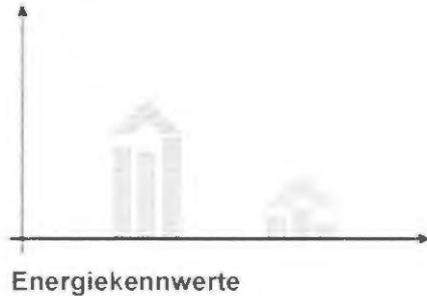
## Pflichten des Hausbesitzers in Verbindung mit den Trinkwasserleitungen (Legionellenproblematik)

*Aspekte aus juristischer Sicht:*

Referent: Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# Pflichten des Hausbesitzers in Verbindung mit den Trinkwasserleitungen (Legionellenproblematik)



#### Menu

- Private Vermieter
- Wohnungswirtschaft
- Gewerbeimmobilien
- Architekten und Fachplaner

## Die Legionellenprüfung im Überblick

### Mit der Legionellenprüfung erhalten Sie alles aus einer Hand

Nach der im Bundesrat am 12. Oktober 2012 verabschiedeten zweiten Novellierung der Trinkwasserverordnung müssen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig an repräsentativen Probenahmestellen auf Legionellen untersucht werden.

#### Was bedeutet das für Sie konkret?

Vermieter von mehr als zwei Millionen Mehrfamilienhäusern (GDW) in Deutschland müssen alle drei Jahre das Trinkwasser ihrer Großanlagen zur Trinkwassererwärmung auf Legionellen überprüfen. Der Grund: Mieter sollen besser vor Krankheiten geschützt werden, die durch Legionellen verursacht werden. Die Erstprüfung solcher Anlagen muss bis spätestens 31. Dezember 2013 durchgeführt worden sein.

Gemeinsam mit dem Labor SGS Institut Fresenius bietet Ihnen ein komplettes Dienstleistungsangebot rund um die gesetzlichen Anforderungen der neuen Trinkwasserverordnung.

## **Gefahr aus der Dusche: Was sind Legionellen?**

Legionellen sind kleine Stäbchenbakterien, die überall im Süßwasser vorkommen können. Wassertemperaturen von 25°C bis 55°C bieten ihnen optimale Bedingungen für die Vermehrung. Wenn das Trinkwasser erst einmal mit Legionellen befallen ist, birgt das Einatmen als Aerosol (Wasserdampf) – beispielsweise beim Duschen – Gefahren in sich. Ernsthaftige Erkrankungen können die Folge sein. Experten schätzen, dass jährlich 20.000 bis 32.000 Menschen aufgrund von Legionellen an der sogenannten Legionärskrankheit erkranken. Das Trinken von legionellenhaltigen Wasser hingegen ist in der Regel ungefährlich.

## **Die Gesetzeslage und die Folgen bei Verstößen**

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung kann für Vermieter und Eigentümer teuer werden. Es drohen Bußgelder von bis zu 25.000 Euro, die Stilllegung ihrer Wasserversorgungsanlage sowie Mietminderungen oder auch Klagen der Betroffenen auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld.

## § 25 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 73 Absatz 1 Nummer 24 des Infektionsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 Absatz 5 Satz 2 eine hinreichende Desinfektionskapazität nicht vorhält,
2. einer vollziehbaren Anordnung nach § 9 Absatz 1 Satz 4, Absatz 4 Satz 1 oder Absatz 7 Satz 1 Nummer 1 oder § 20 Absatz 1 zuwiderhandelt,
3. entgegen § 13 Absatz 1, auch in Verbindung mit Absatz 4 Satz 2, entgegen § 13 Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 oder § 16 Absatz 1 Satz 1, 2 oder Satz 3 eine Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet,
4. entgegen § 14 Absatz 1 oder Absatz 3 Satz 1 eine Untersuchung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der vorgeschriebenen Weise durchführt und nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der vorgeschriebenen Weise durchführen lässt,
5. entgegen § 15 Absatz 3 Satz 1 das Untersuchungsergebnis nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig aufzeichnet,
6. entgegen § 15 Absatz 3 Satz 4 eine Kopie nicht oder nicht rechtzeitig übersendet oder das Original oder eine dort genannte Ausfertigung nicht oder nicht mindestens zehn Jahre verfügbar hält,
7. entgegen § 15 Absatz 4 Satz 1 eine Untersuchung durchführt,
8. entgegen § 16 Absatz 2 Satz 1 eine Untersuchung oder eine Sofortmaßnahme nicht oder nicht rechtzeitig durchführt und nicht oder nicht rechtzeitig durchführen lässt,
- 8a. entgegen § 16 Absatz 3 das Gesundheitsamt nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig unterrichtet,
9. entgegen § 16 Absatz 4 Satz 1 oder 2 eine Aufzeichnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig macht oder nicht oder nicht mindestens sechs Monate zugänglich hält,

2. nach § 3 Nummer 2 Buchstabe b die Anzeigepflicht nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4;
3. nach § 3 Nummer 2 Buchstabe c die Anzeigepflicht nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4;
4. nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d die Anzeigepflicht nach Absatz 1 Nummer 2 und 3, sofern die Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit erfolgt;
5. nach § 3 Nummer 2 Buchstabe e die Anzeigepflicht nach Absatz 1 Nummer 1 bis 4, sofern die Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit erfolgt;
6. nach § 3 Nummer 2 Buchstabe f die Anzeigepflicht nach Absatz 1 Nummer 5.

(3) Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben auf Verlangen dem Gesundheitsamt folgende Unterlagen vorzulegen:

1. technische Pläne einer bestehenden oder geplanten Wasserversorgungsanlage;
2. bei einer baulichen oder betriebstechnischen Änderung technische Pläne nur für den Teil der Anlage, der von der Änderung betroffen ist;
3. Unterlagen über die Schutzzonen oder, soweit solche nicht festgelegt sind, Unterlagen über die Umgebung der Wasserfassungsanlage, soweit diese für die Wassergewinnung von Bedeutung sind.

(4) <sup>1</sup>Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 installiert sind, haben den Bestand unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. <sup>2</sup>Im Übrigen gelten die Anzeigepflichten für Wasserversorgungsanlagen nach Absatz 1 Nummer 1, 2 und 4 sowie Absatz 3 Nummer 1 und 2 entsprechend.

(5) <sup>1</sup>Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d oder Buchstabe e, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung nach der Definition der allgemein anerkannten Regeln der Technik befindet, haben, sofern aus dieser Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird, den Bestand unverzüglich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. <sup>2</sup>Im Übrigen gelten die Anzeigepflichten nach Absatz 1 Nummer 2 und 3 entsprechend.

**§ 14 Untersuchungspflichten.** (1) Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe a oder Buchstabe b haben unter Beachtung von Absatz 6 folgende Untersuchungen des Trinkwassers gemäß Absatz 2 Satz 1 und § 15 Absatz 1 und 2 durchzuführen oder durchführen zu lassen, um sicherzustellen, dass das Trinkwasser an der Stelle, an der es in die Trinkwasser-Installation übergeben wird, den Anforderungen dieser Verordnung entspricht:

1. mikrobiologische Untersuchungen zur Feststellung, ob die in § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 in Verbindung mit Anlage 1 festgelegten Grenzwerte eingehalten werden;

2. chemische Untersuchungen zur Feststellung, ob die in § 6 Absatz 2 in Verbindung mit Anlage 2 festgelegten Grenzwerte eingehalten werden;
3. Untersuchungen zur Feststellung, ob die nach § 7 in Verbindung mit Anlage 3 festgelegten Grenzwerte eingehalten oder die Anforderungen erfüllt werden;
4. Untersuchungen zur Feststellung, ob die nach § 9 Absatz 5 und 6 geduldeten und nach § 10 Absatz 1, 2, 5 und 6 zugelassenen Abweichungen eingehalten werden;
5. Untersuchungen zur Feststellung, ob die Anforderungen des § 11 eingehalten werden.

(2) <sup>1</sup>Umfang und Häufigkeit der Untersuchungen nach Absatz 1 bestimmen sich sinngemäß nach Anlage 4. <sup>2</sup>Für Proben aus Verteilungsnetzen gilt bezüglich der Probennahmestelle § 19 Absatz 2 Satz 4 entsprechend. <sup>3</sup>Die Probennahmeplanung ist mit dem Gesundheitsamt abzustimmen. <sup>4</sup>Bei Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 Buchstabe c bestimmt das Gesundheitsamt, in welchen Zeitabständen welche Untersuchungen nach Absatz 1 Nummer 2 bis 5 durchzuführen sind. <sup>5</sup>Diese Zeitabstände dürfen nicht mehr als drei Jahre betragen. <sup>6</sup>Untersuchungen zur Feststellung, ob die in Anlage 1 Teil I und in Anlage 3 Teil I laufende Nummer 4, 5, 10 und 11 festgelegten Grenzwerte eingehalten werden, haben bei diesen Anlagen mindestens einmal im Jahr zu erfolgen. <sup>7</sup>Bei Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d, aus denen Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird, und bei Wasserversorgungsanlagen nach Buchstabe f bestimmt das Gesundheitsamt, in welchen Zeitabständen welche Untersuchungen nach Absatz 1 Nummer 1 bis 5 durchzuführen sind. <sup>8</sup>Absatz 3 bleibt unberührt. <sup>9</sup>Untersuchungen von Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2, die im Rahmen von Überwachungsmaßnahmen nach § 19 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 und 7 durchgeführt wurden, können auf den Umfang und die Häufigkeit der verpflichtenden Untersuchungen angerechnet werden.

(3) <sup>1</sup>Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d oder Buchstabe e, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung nach der Definition der allgemein anerkannten Regeln der Technik befindet, haben unter Beachtung von Absatz 6, sofern sie Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgeben, das Wasser durch ergänzende systemische Untersuchungen gemäß Satz 3 an mehreren repräsentativen Probennahmestellen auf den in Anlage 3 Teil II festgelegten Parameter zu untersuchen oder untersuchen zu lassen. <sup>2</sup>Die Untersuchungspflicht nach Satz 1 besteht für Anlagen, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. <sup>3</sup>Der Umfang und die Häufigkeit der Untersuchungen bestimmen sich nach Anlage 4 Teil II Buchstabe b. <sup>4</sup>Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach Satz 1 haben sicherzustellen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probennahmestellen an den Wasserversorgungsanlagen vorhanden sind. <sup>5</sup>Die Proben müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entnommen werden.

(4) <sup>1</sup>Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe a oder Buchstabe b haben regelmäßig,

Prüfbericht Nr.: UKE-13-0006942/01-1  
 Auftrag-Nr.: UKE-13-0006942  
 Ihr Auftrag: vom 08.02.2013  
 Projekt:  
 Eingangsdatum: 08.02.2013  
 Probenahme durch: Burwitz  
 Probenahmedatum: 08.02.2013  
 Probenahmezeit: 08:00  
 Prüfzeitraum: 08.02.2013 - 19.02.2013  
 Probenart: Trinkwasser

**Probenbezeichnung: 8.OG, App.86, Bad/WB**  
 Probe Nr. UKE-13-0006942-01

#### Mikrobiologische Untersuchung

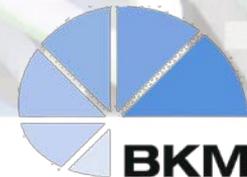
Parameter	Einheit	Messwert	TMW	Verfahren
Entnahmetemperatur	°C	45,6		DIN 38404-C4-1
Temperaturmaximum	°C	53,4		DIN 38404-C4-1
Legionella species	KBE/100 ml	300	100	ISO 11731, DIN EN ISO 11731-2, u. Berücksichtigung aktueller Empfehlungen des UBA

#### Beurteilung

Legionellen nachgewiesen technischer Massnahmewert 100 KBE/100ml erreicht/überschritten. Ergebnis entspricht nicht der aktuellen Trinkwasserverordnung

Nach § 16 der TrinkwV ist der Betreiber einer Trinkwasserversorgungsanlage verpflichtet, eine Überschreitung des technischen Massnahmewertes unverzüglich dem Gesundheitsamt zu melden.

Das Ergebnis wurde aus einem Ansatzvolumen von 1ml bestimmt  
 (orientierende Untersuchung, Probenahme erfolgte nach DIN EN ISO 19458 Zweck b)

**Probenbezeichnung: 8.OG, App.88, Bad/WB**

Probe Nr. UKE-13-0006942-02

**Mikrobiologische Untersuchung**

Parameter	Einheit	Messwert	TMW	Verfahren
Entnahmetemperatur	°C	51,6		DIN 38404-C4-1
Temperaturmaximum	°C	55,9		DIN 38404-C4-1
Legionella species	KBE/100 ml	2700	100	ISO 11731, DIN EN ISO 11731-2, u. Berücksichtigung aktueller Empfehlungen des UBA

**Beurteilung**

Legionellen nachgewiesen technischer Massnahmewert 100 KBE/100ml erreicht/überschritten. Ergebnis entspricht nicht der aktuellen Trinkwasserverordnung

Nach § 16 der TrinkwV ist der Betreiber einer Trinkwasserversorgungsanlage verpflichtet, eine Überschreitung des technischen Massnahmewertes unverzüglich dem Gesundheitsamt zu melden.

Das Ergebnis wurde aus einem Ansatzvolumen von 1ml bestimmt  
(orientierende Untersuchung, Probenahme erfolgte nach DIN EN ISO 19458 Zweck b)

**Probenbezeichnung: 8.OG, App.83, Bad/WB**

Probe Nr. UKE-13-0006942-03

**Mikrobiologische Untersuchung**

Parameter	Einheit	Messwert	TMW	Verfahren
Entnahmetemperatur	°C	42,3		DIN 38404-C4-1
Temperaturmaximum	°C	49,2		DIN 38404-C4-1
Legionella species	KBE/100 ml	5600	100	ISO 11731, DIN EN ISO 11731-2, u. Berücksichtigung aktueller Empfehlungen des UBA

**Beurteilung**

Legionellen nachgewiesen technischer Massnahmewert 100 KBE/100ml erreicht/überschritten. Ergebnis entspricht nicht der aktuellen Trinkwasserverordnung

Nach § 16 der TrinkwV ist der Betreiber einer Trinkwasserversorgungsanlage verpflichtet, eine Überschreitung des technischen Massnahmewertes unverzüglich dem Gesundheitsamt zu melden.

Das Ergebnis wurde aus einem Ansatzvolumen von 1ml bestimmt  
(orientierende Untersuchung, Probenahme erfolgte nach DIN EN ISO 19458 Zweck b)

**Probenbezeichnung: 8.OG, App.83, Kaltwasser**

Probe Nr. UKE-13-0006942-04

**Mikrobiologische Untersuchung**

Parameter	Einheit	Messwert	TMW	Verfahren
Entnahmetemperatur	°C	29,3		DIN 38404-C4-1
Temperaturmaximum	°C	33,3		DIN 38404-C4-1
Legionella species	KBE/100 ml	110	100	ISO 11731, DIN EN ISO 11731-2, u. Berücksichtigung aktueller Empfehlungen des UBA



## Überhöhte Legionellenwerte

**HVM**  
Hausverwaltung Wohnungseigentumsverwaltung  
Marcus Mahl  
Purk 58a  
D - 82272 Moorenweis  
Tel.: 08146 - 99 44 29 - 0 Fax: 08146 - 99 44 29 - 9  
E-Mail: post@hausverwaltung-mahl.de Internet: www.hausverwaltung-mahl.de

Hausverwaltung M. Mahl - Purk 58a - D-82272 Moorenweis  
Wichtige Mitteilung  
an alle Bewohner  
13. Juli 2012  
Olchinger Str. 106, 106a, 106b, 106c  
D - 82194 Gröbenzell

Es schreibt Ihnen: Tel.-Nr.: Moorenweis,  
Marcus Mahl 08146-996429-0 19.07.2012

Objekt: WEG Olchinger Str. 106, a-c, D - 82194 Gröbenzell

Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir eine Untersuchung lt. Trinkwasserverordnung durchführen lassen haben, wurde leider festgestellt, daß Ihr Warmwasser mit Legionellen kontaminiert ist. Aus diesem Grund wollten wir vorab nur darauf hinweisen, daß hier für die nächsten Wochen Verbrühungsgefahr besteht, da wir die Vorlauftemperatur Aufgrund einer sog. thermischen Desinfektion erhöhen müssen. Der Grund für die Hochsetzung der Brauchwasservorlauftemperatur liegt darin, daß wir aufgrund der Untersuchung des Wassers lt. Trinkwasserverordnung 2011, welche seit 01.11.2011 in Kraft getreten ist, überhöhte Werte in einigen Wohnungen bei der Legionellenbildung festgestellt haben, bzw. daß von uns beauftragte Labor festgestellt hat. Um diese überhöhten Werte in Griff zu bekommen bzw. wieder zu senken, hat man die Möglichkeit eine sog. thermische Desinfektion durchzuführen. Eine thermische Desinfektion bedeutet vorab nur die Erhöhung der Warmwasservorlauftemperatur um eine Legionellenbildung zukünftig zu vermeiden. Zusätzlich habe wir die Fa. Gona beauftragt, eine Gefahrenanalyse zu erstellen bzw. zu Prüfen, ob die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. In ca. 4 - 6 Wochen werden wir das Labor erneut für eine Untersuchung beauftragen. Die Ergebnisse werden Ihnen dann wieder mitgeteilt. Ebenfalls wird dann die weitere Vorgehensweise mitgeteilt.

### Hinweis der Verwaltung:

Bei verschiedenen Strängen liegt hier anscheinend eine sog. Stagnation vor. Stagnation bedeutet, daß Wasser und hier bei Ihnen vor allem Warmwasser, zu wenig genutzt wird und somit zum Stillstand kommt. Hier würde ich die Eigentümer und Mieter bitten, innerhalb der nächsten vier Wochen des öfteren das Warmwasser für ca. 2 - 3 Minuten auf Heißstellung laufen zu lassen. Bitte achten Sie darauf, daß Sie nicht unmittelbar die Dämpfe einatmen. Vor Duschbeginn sollte das Warmwasser möglichst aerosolfrei ablaufen. Ebenfalls würde ich empfehlen, daß bei Dusch- oder Badewannenbrausen, welche nicht oder nur selten benutzt werden, die Duschköpfe auszutauschen. Zusätzlich empfehlen wir Ihnen den Austausch auch der Perlatoren (Siebe am Auslauf der Wasserhähne). Bitte beachten Sie, daß es sich hierbei um Empfehlungen handelt keine Haftung übernommen wird.

Sollten Sie Rückfragen haben, so stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**Hausverwaltung Marcus Mahl**

## Gefährdungsanalyse § 16(7) TrinkwV



Gefährdungsanalyse für die Festlegung technischer Maßnahmen zur Beseitigung der Legionellenkontamination gem. § 16 Abs. 7 TrinkwV und der UBA-Empfehlung vom 14.12.2012.

Datum der Begehung

19.04.2013

Objektbezeichnung

Wohngebäude

Straße

PLZ / Ort

Begehung durch:

## 2. EINLEITUNG

Die Gefährdungsanalyse ist gemäß § 16 Absatz 7 Nummer 2 TrinkwV 2001 der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung“ (14.12.2012) für einen „Unternehmer oder sonstigen Inhaber“ (Usl) einer Trinkwasserinstallation verpflichtend vorgeschrieben, bei dem eine Überschreitung des technischen Maßnahmewertes von über 100 KBE / 100 ml für Legionellen vorliegt.

Im Anwesen wurde am 05.02.2013 die orientierende Trinkwasseruntersuchung auf Legionellenvorkommen durchgeführt. In allen Proben wurde Legionellenvorkommen nachgewiesen, der Höchstwert liegt hier bei 2300 KBE/100 ml.

Daraufhin wurde eine Temperaturerhöhung auf Maximalwerte und eine Spülung der Armaturen durch die Bewohner als Sofortmaßnahme eingeleitet.

Am 04.04.2013 wurde die vorgeschriebene weitergehende Untersuchung durchgeführt. Auch hier wurde erneut der technische Maßnahmenwert bis zu einem Maximalwert von 6400 KBE/100 ml an insgesamt 10 Entnahmestellen überschritten.

Nach DVGW-Arbeitsblatt W551 ergibt sich folgende Einstufung:

Legionellen (KBE/100ml)	Kontaminationsgruppe	Maßnahmen
≤100	Keine Kontamination	Keine
>100 bis ≤1.000	Mittlere Kontamination	Mittelfristige Sanierung erforderlich
>1.000 bis ≤10.000	Hohe Kontamination	Kurzfristige Sanierung erforderlich
>10.000	Extreme Kontamination	Direkte Gefahrenabwehr erforderlich (Desinfektion und Nutzungseinschränkung, z.B. Duschverbot) unverzügliche Sanierung erforderlich



**BKM**

Mitglied im Netzwerk  
Bau Kompetenz München

REGULIERUNG

# Der Nanny-Staat

Politiker aller Parteien versuchen, die Bürger mit strengen Vorschriften oder sanftem Druck zu richtigem Verhalten anzuleiten. In vielen Fällen helfen die Regeln aber nicht, sondern bedrohen die Freiheit des Einzelnen. *Von Alexander Neubacher*

Für Fußgänger, die in Düsseldorf eine Straße überqueren wollen, hat der Oberbürgermeister einen Leitfaden herausgegeben. Thema: So gehen Sie richtig über die Ampel. In Düsseldorf hält man das für eine erklärungsbedürftige Sache. Einige Fußgängerampeln verfügen nämlich nicht nur über eine Rot- und eine Grün-, sondern auch über eine Gelbphase. Das gibt es in Deutschland selten, weshalb die Verwaltung auf acht Seiten und einigen Schautafeln alle wichtigen Regeln zusammengefasst hat. „Die Ampel springt auf Grün“, heißt es dort: „Der ideale Zeitpunkt für alle Fußgänger, jetzt loszugehen.“ Oder: „Die Ampel springt auf Gelb. Jetzt gilt für alle: Auf dem Überweg weitergehen – vor dem Überweg anhalten!“

Man könnte die Ampelbroschüre als Posse um eine überfürsorgliche Verkehrsbehörde abtun. Schließlich gibt es die Gelbphase für Fußgänger in Düsseldorf seit fast 50 Jahren. Doch das Regelwerk steht für ein Phänomen, das weit über die

Landeshauptstadt hinausreicht: Es geht um einen Staat, der zunehmend glaubt, er müsse den Bürger vor sich selbst beschützen.

Bundesverkehrsminister Peter Ramsauer droht mit einer Helmpflicht für Fahrradfahrer und warnt Fußgänger vor dem Tragen von Kopfhörern. Der von der Bundesregierung eingesetzte Sachverständigenrat für Umweltfragen schlägt vor, eine Steuer auf gesättigte Fettsäuren zu erheben, damit die Bürger weniger Fleisch, Wurst und Butter essen. Auf dem Jahn-Sportplatz im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg dürfen Mütter und Väter jetzt nicht mehr hinter einem Kinderwagen herjoggen: Berlins Innensenator hat ein Buggy-Verbot für öffentliche Sportanlagen ausgesprochen.

In Nordrhein-Westfalen trat kürzlich ein nochmals verschärftes Anti-Raucher-



Joggen mit Kinderwagen untersagt

Gesetz in Kraft. Es trifft auch Elektrozigaretten, aus denen überhaupt kein Rauch herauskommt. An Deck bayerischer Ausflugsdampfer ist das Rauchen sogar unter freiem Himmel verboten und demnächst womöglich sogar in Biergärten.

Als die grünen Wahlkämpfer in der vergangenen Woche ihre Forderung nach einem wöchentlichen Vegetariertag in Kantinen erneuerten, muckten selbst jene Bürger auf, die sonst durchaus bereit wären, sich über den Zusammenhang zwischen Fleischkonsum, Massentierhaltung und Weltklima Gedanken zu machen. Auf Twitter und Facebook erregten sich Tausende über die grünen Tischsittenwächter. Unter dem Slogan „Bürger-Rechte für alle“ nutzten Jugendvertreter von Union und FDP die Wahlkampfvorlage, um mit Grillwürs-



(3) Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 Buchstabe d oder Buchstabe e, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung nach der Definition der allgemein anerkannten Regeln der Technik befindetet, haben unter Beachtung von Absatz 6, sofern sie Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgeben, das Wasser durch ergänzende systemische Untersuchungen gemäß Satz 3 an mehreren repräsentativen Probennahmestellen auf den in Anlage 3 Teil II festgelegten Parameter zu untersuchen oder untersuchen zu lassen. Die Untersuchungspflicht nach Satz 1 besteht für Anlagen, die Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. Der Umfang und die Häufigkeit der Untersuchungen bestimmen sich nach Anlage 4 Teil II Buchstabe b. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach Satz 1 haben sicherzustellen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probennahmestellen an den Wasserversorgungsanlagen vorhanden sind. Die Proben müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entnommen werden.

### **§ 30 Geldbuße gegen juristische Personen und Personenvereinigungen.** (1) Hat jemand

1. als vertretungsberechtigtes Organ einer juristischen Person oder als Mitglied eines solchen Organs,
2. als Vorstand eines nicht rechtsfähigen Vereins oder als Mitglied eines solchen Vorstandes,
3. als vertretungsberechtigter Gesellschafter einer rechtsfähigen Personengesellschaft,
4. als Generalbevollmächtigter oder in leitender Stellung als Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter einer juristischen Person oder einer in Nummer 2 oder 3 genannten Personenvereinigung oder
5. als sonstige Person, die für die Leitung des Betriebs oder Unternehmens einer juristischen Person oder einer in Nummer 2 oder 3 genannten Personenvereinigung verantwortlich handelt, wozu auch die Überwachung der

12

Geschäftsführung oder die sonstige Ausübung von Kontrollbefugnissen in leitender Stellung gehört,

eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit begangen, durch die Pflichten, welche die juristische Person oder die Personenvereinigung treffen, verletzt worden sind oder die juristische Person oder die Personenvereinigung bereichert worden ist oder werden sollte, so kann gegen diese eine Geldbuße festgesetzt werden.

(2) <sup>1</sup> Die Geldbuße beträgt

1. im Falle einer vorsätzlichen Straftat bis zu einer Million Euro,
2. im Falle einer fahrlässigen Straftat bis zu fünfhunderttausend Euro.

<sup>2</sup> Im Falle einer Ordnungswidrigkeit bestimmt sich das Höchstmaß der Geldbuße nach dem für die Ordnungswidrigkeit angedrohten Höchstmaß der Geldbuße. <sup>3</sup> Satz 2 gilt auch im Falle einer Tat, die gleichzeitig Straftat und Ordnungswidrigkeit ist, wenn das für die Ordnungswidrigkeit angedrohte Höchstmaß der Geldbuße das Höchstmaß nach Satz 1 übersteigt.

(3) § 17 Abs. 4 und § 18 gelten entsprechend.

(4) <sup>1</sup> Wird wegen der Straftat oder Ordnungswidrigkeit ein Straf- oder Bußgeldverfahren nicht eingeleitet oder wird es eingestellt oder wird von Strafe abgesehen, so kann die Geldbuße selbständig festgesetzt werden. <sup>2</sup> Durch Gesetz kann bestimmt werden, daß die Geldbuße auch in weiteren Fällen selbständig festgesetzt werden kann. <sup>3</sup> Die selbständige Festsetzung einer Geldbuße gegen die juristische Person oder Personenvereinigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Straftat oder Ordnungswidrigkeit aus rechtlichen Gründen nicht verfolgt werden kann; § 33 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

(5) Die Festsetzung einer Geldbuße gegen die juristische Person oder Personenvereinigung schließt es aus, gegen sie wegen derselben Tat den Verfall nach den §§ 73 oder 73 a des Strafgesetzbuches oder nach § 29 a anzuordnen.

# WEG-Verwalter: Kann die Bauaufsichtsbehörde den WEG-Verwalter als Störer in Anspruch nehmen?

Die Bauaufsichtsbehörde darf den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft durch eine Ordnungsverfügung als Zustandsstörer in Anspruch nehmen (hier: um den Brandschutz im Bereich des Treppenhauses sicherzustellen).

OVG NRW, Beschl. v. 15.4.2009 – 10 B 304/09 – WuM 2009, 428

**Der Fall:** Die Bauaufsichtsbehörde weist den Verwalter einer WEG-Anlage per Ordnungsverfügung an, diverse Gegenstände zu entfernen, die entgegen den brandschutzrechtlichen Vorschriften im Treppenhaus abgestellt sind und den Rettungsweg behindern. Dabei handelt es sich u.a. um einen Teppichboden und eine mobile, etwa 200 kg schwere Heizung. Gleichzeitig ordnet sie die sofortige Vollziehung des Bescheides an. Im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 80 Abs. 5 VwGO wendet der WEG-Verwalter unter anderem ein, seine Beseitigungsansprüche gegenüber den einzelnen Eigentümern seien verjährt. Das Verwaltungsgericht weist den Eilantrag zurück. Der WEG-Verwalter legt Beschwerde ein.

## § 61 BauO NRW Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

## § 27 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,  
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie  
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen; [...].

**Hintergrund:** In den landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlagen zum Einschreiten bei baurechtswidrigen Zuständen findet sich keine ausdrückliche Aussage darüber, gegen wen die Ordnungsverfügungen erlassen werden können. Insofern wird

regelmäßig auf die entsprechenden Regelungen des allgemeinen Ordnungsrechts zurückgegriffen. Danach sind Ordnungsverfügungen gegen den Handlungs- oder den Zustandsstörer zu richten. Unter einem Zustandsstörer versteht man regelmäßig den Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt einer Sache, von der eine Gefahr ausgeht.

**Die Entscheidung:** Das OVG weist die Beschwerde zurück. Die angegriffene Verfügung sei rechtmäßig und habe auch zu Recht gegen den WEG-Verwalter gerichtet werden dürfen.

Dieser habe nämlich gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ein eigenes selbständiges Recht, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Aufgrund dieser Handlungsbefugnis könne er als (Zustands-)Störer in Anspruch genommen werden (Verweis auf OVG NRW, 17.12.2008 – 10 A 1649/08 – m.w.N.). „Die in § 27 Abs. 1 WEG genannten Aufgaben und Befugnisse betreffen nicht nur das Innenverhältnis“. Vielmehr zeige § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG, dass der Verwalter berechtigt ist, die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie zu treffen. Die Norm beziehe sich im Übrigen auch nicht nur auf Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen. Vielmehr seien mit dem Begriff der Instandhaltung auch die Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung umfasst. „Diese Ordnungspflicht ist umfassend zu verstehen“.

Eine eventuelle Verjährung zivilrechtlicher Beseitigungsansprüche gegenüber einzelnen Eigentümern schränke die Ordnungspflicht des Verwalters nicht ein. Die Verfügung verlange lediglich die Beseitigung der beanstandeten Gegenstände aus dem Bereich des Rettungsweges. Dies erfordere keine Zerstörung der Gegenstände, sondern lediglich ihre Sicherstellung an einem ungefährlichen Ort.

**Praxishinweis öffentlich-rechtliche Haftung als Störer:** Erhöhtes Risiko für WEG-Verwalter! Sie müssen sich darüber im Klaren sein, dass ihr Recht, im Namen der Gemeinschaft für Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen, gleichzeitig eine öffentlich rechtliche Zustandshaftung begründet. Damit geraten sie – jedenfalls für bauordnungsrechtliche Missstände im Bereich des Gemeinschaftseigentums – ins Visier der Bauaufsicht.

**Praxishinweis zivilrechtliche Haftung:** Spätestens im Schadensfall stellt sich auch die Frage nach den Verkehrssicherungspflichten des Verwalters. Sie umfassen nach a.M. auch regelmäßige Begehungen vgl. *BGH*, 23.3.1993 – VI ZR 176/92 – ZMR 1993, 323 betr. Zustand des Dachs; *OLG München*, 15.5.2006

– 34 Wx 156/05 – ZMR 2006, 716 betr. unterlassene Feststellung einer Mangelursache. Sie sollten dokumentiert sein, wenn sie den Verwalter entlasten sollen. Bei Dringlichkeit kann und muss der Verwalter ohne weiteres einschreiten. Es genügt eine „auffallende Notwendigkeit“. Nicht erforderlich ist eine unmittelbar drohende Gefahr vgl. *Abramenko (Sauren)*, Handbuch WEG, 2009, 471 m.w.N.



RA Axel Dyroff  
Schultz und Seldeneck, Berlin  
Dyroff@schultzundseldeneck.de

# Pflichten des Hausbesitzers in Verbindung mit den Trinkwasserleitungen (Legionellenproblematik)

## 7. Öffentlichkeitsveranstaltung

# des Netzwerks BAU KOMPETENZ MÜNCHEN (BKM)

am

Donnerstag, den 10.10.2013

in der

Aula der Hochschule für angewandte Wissenschaften  
München, Karlstraße 6

### Block A - Top 7

## Pflichten des Hausbesitzers in Verbindung mit den Trinkwasserleitungen (Legionellenproblematik)

*Aspekte aus juristischer Sicht:*

Referent: Rechtsanwalt Dr. Kurt Klassen

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht