

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

**von RA Dr. Kurt Klassen**

Wie gehen Rechtsprechung und die Juristerei mit der Legionellenproblematik um?

Zugang zu dem Thema verschafft ein Blick ins Internet unter dem Stichwort „Legionellen“.

Dort bieten alle großen Wärmemessfirmen ihre Dienste an und werben um Aufträge für die Legionellenuntersuchung im Trinkwasser. Die Werbung wird verbunden mit der Aussage, dass nach den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung alle Wasserleitungen bis zum 31.12.2013 auf Legionellen untersucht werden müssen. Ein Verstoß gegen die Trinkwasserverordnung könne für Vermieter und Eigentümer teuer werden. Die Trinkwasserverordnung drohe Bußgelder an bis zur Höhe von €25.000,00, es könne zur Stilllegung der Wasserversorgung kommen, es würden den Hausbesitzern Mietminderungen oder auch Klagen der Betroffenen auf Schadensersatz oder Schmerzensgeld drohen. Siehe beispielhaft die Anlage 1 „Die Legionellenprüfung im Überblick“.

Die Bußgeldvorschriften in der TrinkwV regelt der § 25. Dort gibt es einen ganzen Katalog von Vorschriften, bei deren Verletzung Bußgelder verhängt werden können. In der Anlage 2 ist der Gesetzestext abgedruckt.

Die Bußgeldvorschriften spiegeln die Untersuchungs-, Informations- und Mitteilungspflichten bei positivem Legionellenbefund.

Beispielsweise kann ein Bußgeld verhängt werden, wenn das Ergebnis der Legionellenuntersuchung nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise und nicht rechtzeitig aufgezeichnet wird.

Der Bußgeldkatalog soll wohl die Wirkung des Vorzeigens „glühender Zangen“ auslösen. Nach Auskunft des Gesundheitsamtes in München ist bisher kein Fall bekannt, in dem ein Bußgeld verhängt worden ist.

Die Legionellenprüfung muss in allen Mehrhausanlagen bis zum 31.12.2013 durchgeführt worden sein.

Indessen gibt es in Bayern 78.000 Wohnanlagen in der Rechtsform der WEG. Alle für die Legionellenuntersuchung zertifizierten Labore in Bayern sind überlastet. Die Liste der für Bayern zugelassenen zertifizierten Labore umfasst 20 Seiten DIN A 4. Das Gesundheitsamt in München informiert unter [www.muenchen.de/trinkwasser](http://www.muenchen.de/trinkwasser). Dort gibt es auch Merkblätter und gezielte Informationen. Das Gesundheitsamt versteht sich als Leistungsverwaltung. Telefon 233 478 68 oder e-mail : [umwelthygiene.rgu@muenchen.de](mailto:umwelthygiene.rgu@muenchen.de).

Leider ist die zweite Verordnung zur Änderung der TrinkwV vom 05.09.2012 wegen der vermaledeiten Verweisungstechnik der Ordnungsgeber noch unleserlicher als die Basisvorschrift, die „Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV)“ von 2001.

Bei der TrinkwV handelt es sich um kein Bundesgesetz, der Bundestag ist insoweit für die Formulierung der Vorschrift nicht verantwortlich. Es handelt sich vielmehr um eine Rechtsverordnung. Die RechtsVO ist eine Vorschrift im Range unter einem Gesetz. Die TrinkwasserV von einem Bundesminister erlassen, hier dem Bundesminister für Gesundheit im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Der Ordnungsgeber braucht immer eine Ermächtigung durch ein Bundesgesetz, hier ist einschlägig das Infektionsschutzgesetz (IfSchG) vom 17.07.2009.

Einschlägige Vorschrift für Hausbesitzer und WEG's betreffend die Legionellenthematik ist § 14 Abs. 3 TrinkwV. Der Gesetzestext ist im Anhang abgedruckt.

Die TrinkwV will die Erfassung aller meldepflichtigen Trinkwasseranlagen und fordert eine Untersuchung des Trinkwassers durch zertifizierte Labore. Geregelt wird die Anzeigenpflicht bei Legionellenbefund und die Informationspflicht gegenüber den Nutzern der Trinkwasseranlage. Ausserdem wird die nachhaltige Untersuchung des Trinkwassers über eine vorgeschriebene Gefährdungsanalyse durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen normiert, verbunden mit dessen Sanierungsvorschlägen. Die Unterlagen zum Legionellenbefund müssen 10 Jahre aufbewahrt werden. Das Muster eines Laborberichtes, die einer Mitteilung an die Bewohner einer Wohnanlage und das Deckblatt einer Gefährdungsanalyse befindet sich im Anhang.

Im Kern handelt es sich bei den Bestimmungen zur Legionellenuntersuchung im Trinkwasser von Wohnungseigentumsanlagen um eine Anleitung für das richtige Duschen und zeigt wieder einmal, wie uns die Politik in die Pflicht nimmt. Der SPIEGEL persifliert die Gesetzesflut unter der Überschrift „Der Nanny-Staat“ im Anhang. Böse Zungen behaupten, die TrinkwasserV wäre ein Konjunkturprogramm für Heizung und Sanitär.

Es gibt leider den üblichen bürokratischen Aufwand und man darf fragen, ob sich bei sinnvoller gesundheitlicher Aufklärung das gewünschte Ergebnis ohne viel Bürokratie und leichter erzielen ließe.

#### Welche Bedeutung hat nun die TrinkwV für die wohnungseigentumsrechtliche Praxis?

Unterstellt, wir haben eine Wohnanlage mit 10 Einheiten.

Ein Bau aus der Gründerzeit mit vielen toten Leitungen und einer betagten Heizungsanlage.

Alle Miteigentümer sind Eigennutzer. Auf diese Wohnanlage ist die TrinkwasserV nicht anwendbar, obwohl man die Legionellenkonzentration in toten Leitungen und in den verkalkten Röhren förmlich greifen kann.

Unsere WEG hat zwar eine „Großanlage zur Trinkwassererwärmung“ ( § 13 IV TrinkwasserV ) mit einem Volumen von mehr als 400 L, das Wasser wird aber nicht im Rahmen einer „gewerblichen Tätigkeit“ abgegeben, weil keine einzige der Wohnungen vermietet ist.

Die TrinkwV greift wegen des Tatbestandsmerkmals „gewerblich“ auch nicht bei 1-2 Familienhäusern und auch nicht bei dezentralen Wasserversorgungsanlagen (Durchlauferhitzer, Gasetagenheizungen).

Der Obrigkeit ist der Legionellenbefall in diesen Trinkwasseranlagen offenbar ebenso gleichgültig wie die Gesundheit deren Bewohner. Die TrinkwasserV ist also ein stumpfes Schwert bei der Legionellenbekämpfung und hat mit Gesundheitsfürsorge für die Bevölkerung nichts zu tun.

Wir bleiben beim Beispiel unserer 10er WEG in einem Gründerzeitaltbau mit zahlreichen toten Leitungen und stehendem Warmwasser (Stagnation) in den Gäste-WC.

In derselben WEG wird nunmehr eine Wohnung vermietet. Die 10 Eigennutzer beschliessen die Aufteilung des Warmwasserspeichers auf 2 Behälter mit je 200 Liter Inhalt.

Hier bleibt allerdings die Anwendbarkeit der TrinkwV erhalten. Eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung liegt auch dann vor, wenn in den Warmwasserleitungen ständig mehr als 3 L vorgehalten werden. Aber auch dann, wenn unsere Beispiels – WEG weder in diesem Jahr noch in 2014 das Ergebnis einer Legionellenuntersuchung beim Gesundheitsamt vorlegen würde, käme es zu einer Untersuchung von Amts wegen.

Wo kein Kläger, da kein Richter.

Wir bleiben beim Beispiel unserer Wohnanlage mit 10 Wohnungen, 1 davon ist vermietet. Es wurde aus Kostengründen kein Verwalter bestellt.

Jetzt war aber der Mieter der Wohnanlage zufällig im Städtchen Warstein im Sauerland.

Nach dem Reiseende begibt es sich wegen Problemen mit seiner Lunge zum Arzt und der stellt eine Legionellenerkrankung fest.

Der Arzt informiert sofort das Gesundheitsamt, gibt die Adresse des Patienten durch und erst dann können dessen Mitarbeiter tätig werden.

Das alles unter einem großen Fragezeichen zur Quelle der Infektion. Die Legionellen kann sich der reisefreudige Mieter in einem beliebigen klimatisierten Restaurant oder bei der letzten Übernachtung im Romantikhôtel geholt haben.

Jedenfalls muss die Behörde tätig werden wegen der Bestimmungen des IfSchG.

Das Gesundheitsamt müsste in unserem Beispielsfall zunächst einen Ansprechpartner für die Anordnung der Legionellenuntersuchung finden.

Wer ist Unternehmer oder sonstiger Inhaber einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung in einer WEG gemäß der Bestimmung im § 14 III TrinkwasserV ?

Als Adressat kommt die WEG als Verband, die einzelnen Eigentümer oder nur die vermietenden Eigentümer in Betracht. Viel spricht für die vermietenden Eigentümer. Ohne Vermietung wäre die Vorschrift nicht anwendbar und die Kosten der Einrichtung von Probeentnahmestellen für die Erstuntersuchung wären ebenfalls nur auf die vermietenden Eigentümer umlegbar. Andererseits profitieren auch die Eigennutzer von der Einhaltung der Bestimmungen der TrinkwasserV. Also sollte das Zitierkartell die rechtsdogmatischen Gedankenspiele lieber fallen lassen.

Wenn kein Verwalter bestellt ist, müsste im konkreten Fall das Gesundheitsamt eine Eigentümerliste beim Grundbuchamt besorgen oder direkt den Vermieter des erkrankten Bewohners in Anspruch nehmen. Der wird sich dann hoffentlich zu einem Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht begeben, damit sofort ein Verwalter bestellt wird, § 26 WEG.

Wenn ein Verwalter gewählt worden ist, wird diesem eine Verfügung des Gesundheitsamtes zugestellt werden mit der Aufforderung, eine Legionellenuntersuchung durchführen zu lassen. Es gibt dazu Merkblätter und Hinweise und auch einen Verweis auf den Bußgeldkatalog des § 25 TrinkwV.

Nach dem Wortlaut der TrinkwasserV ist aber fraglich, ob den Verwalter einer WEG automatisch die Untersuchungspflicht, die Mitteilungspflicht, die Informationspflicht gegenüber den Hausbewohnern und die Verpflichtung zur Durchführung einer Gefährdungsanalyse trifft.

Der Verwalter einer WEG nicht deren rechtsgeschäftlicher Vertreter ist, er ist auch kein Betreiber und er gibt auch kein Trinkwasser gewerblich ab. Nach dem Wortlaut des § 14 III TrinkwasserV ist diese Vorschrift auf die Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften nicht anwendbar.

Es ist noch nicht durchgeprüft worden, welche Rechtsfolgen sich ergeben wenn ein Verwalter untätig bleibt und zunächst kein Untersuchungsergebnis einer Legionellenprüfung vorlegt.

Daraufhin wird das Gesundheitsamt aktiv werden müssen. Es wird eine Verfügung erlassen zur Durchführung einer Untersuchung mit Ankündigung der Anordnung einer Gefährdungsanalyse mit Hinweis auf die Bußgeldvorschriften in der TrinkwasserV iVm § 30 OWiG. Diese Vorschrift ist im Anhang abgedruckt.

Aber auch § 30 OWiG betrifft nicht den Verwalter einer WEG. Der Verwalter ist weder Vorstand, Vorsitzender noch Geschäftsführer einer WEG. Die Bußgeldvorschriften §§ 25 TrinkwasserV und § 30 OWiG sind auf WEG-Verwalter nicht anwendbar.

Die Bußgeldvorschriften sind also eher „glühende Zangen“, praxisrelevant sind sie allerdings (noch) nicht. Es wird auch nicht zu einer „Stilllegung der Trinkwasseranlage“ in einer Wohnungseigentümergeinschaft kommen. Die Stilllegung einer Trinkwasseranlage wäre nur dann denkbar, wenn eine Trinkwasserquelle verschmutzt oder vergiftet wäre.

In der Praxis haben aber bislang alle Verwalter von WEG's auf entsprechende Verfügungen des Gesundheitsamtes reagiert.

Das aus gutem Grund, ein Untätigbleiben kann für ihn teuer werden.

Die Verwalter von WEG's werden von der Rechtsprechung einem Geschäftsführer immer mehr angeglichen. Von den Bauaufsichtsbehörden werden die WEG-Verwalter bei Brandschutzfragen schon direkt als Störer in Anspruch genommen. Einen Beispielsfall dafür findet sich in der Anlage.

Diese „richterliche Rechtsfortbildung“ basiert auf den Grundlagen der gerichtlichen Entscheidungen zur Fortschreibung der Verkehrssicherungspflicht (VKS) durch den Verwalter von Wohnanlagen bei der Räum- und Streupflicht zur Vermeidung von Glatteisunfällen. Die Justiz macht die WEG als Verband zum Träger der VKS, obwohl die WEG nicht Grundstückseigentümer ist, sondern die im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen. Ist aber die WEG als Verband der Träger der VKS, dann gilt diese als automatisch auf den Verwalter delegiert.

Man muss sich also darauf einstellen, dass der Verwalter auch direkt in die Haftung genommen werden wird wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflichten betreffend die Bestimmungen der TrinkwasserV.

Dabei geht es primär nicht um die Bußgeldvorschriften.

Es droht vielmehr die direkte zivilrechtliche Haftung bei Schmerzensgeldansprüchen eines Mieters oder Eigentümers aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. der TrinkwV als Schutzgesetz. Denkbar ist auch eine Haftung wegen der entstandenen Arztkosten oder ein Regressanspruch der Krankenkasse.

Neben der direkten Haftung trifft den Verwalter zusätzlich eine Regresshaftung aus Verwalterverschulden bei Mietminderungsansprüchen gegenüber vermietenden Eigentümern.

Der Verwalter haftet dem vermietenden Eigentümer bei der Verletzung von VKS betreffend die Legionellenbekämpfung wegen der Verletzung von Pflichten aus dem Verwaltervertrag. Er haftet zusätzlich wegen Vernachlässigung der Wartung der Heizungsanlage. Die Kosten der turnusmässigen/laufenden alle 3 Jahre vorgeschriebenen Legionellenuntersuchung sind auf den Mieter abwälzbar (wiederholende Kosten nach der BetriebskV). Zur Höhe eines Mietminderungsanspruches beim Unterlassen einer Legionellenuntersuchung liegt noch keine Rechtsprechung vor.

Man kann auch weitergehende Schadensersatzansprüche wegen Verfall des Verkehrswertes der Wohnanlage bei Legionellenbefall mit Krankheit oder Todesfallfolge nicht ausschliessen.

Ein vernünftiger Verwalter wird also aktiv und vorausschauend die Technik ertüchtigen und den Bestimmungen der TrinkwasserV einhalten.

Parallel dazu könnte der Eigentümerversammlung Legionellenfilter an den Duschköpfen vorschlagen oder zentrale Filteranlagen.

Er könnte nach entsprechender Untersuchung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sogar den Austausch der gesamten Heizung und aller maroden Wasserleitungen betreiben.

Der Verwalter ist also gut beraten, wenn er seiner Verkehrssicherungspflicht zur Legionellenproblematik nachkommt, dann kann er weder nach dem OWiG belangt noch in die zivilrechtliche Haftung genommen werden.

München, 10.10.2013

Dr. Klassen

Literaturhinweise :

Rüdiger Fritsch, Die Trinkwasserverordnung vom 21.5.2001- Haftungsfälle  
für Wohnungseigentumsverwalter, ZMR 2005,175

Kai Mediger, Die Trinkwasseruntersuchungspflicht des Vermieters, NZM 2012, 670

Birgit Noack, Trinkwasserverordnung für Vermieter und Verwalter, 1. Aufl. Freiburg 2013