



08. Mai 2015

Aktuelles BGH-Urteil zu Legionellen im Trinkwasser

Der Bundesgerichtshof hat am 06. Mai 2015 in einem Urteil entschieden, dass Wohnungseigentümer für Pflichtverletzungen durch fehlende Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen auch für die Zeit vor Inkrafttreten der novellierten Trinkwasserverordnung am 1. November 2011 verantwortlich gemacht werden können. Dabei bezieht sich das Gericht auf die allgemeine Verkehrssicherungspflicht von Wohnungseigentümern und Verwaltern, alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen – in diesem Falle zur Sicherstellung eines einwandfreien Trinkwassers, um Schäden anderer zu verhindern. Verletzungen dieser Verkehrssicherungspflicht können zu Schadensersatzansprüchen führen.

Das Urteil nehmen wir zum Anlass erneut auf die allgemeine Verkehrssicherungspflicht von Wohnungseigentümern und Verwaltern hinzuweisen.

Hintergrund

Die Tochter eines Mieters verlangt von der Vermieterin Schadensersatz und Schmerzensgeld von 23.500 Euro. Im November 2008 erkrankte der Mieter an einer von Legionellen hervorgerufenen Lungenentzündung. Im Dezember 2008 stellte das Bezirksamt in der Wohnung sowie im Keller des Hauses eine starke Kontamination mit Legionellen fest. Der Mieter klagte daraufhin auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Während des Prozesses verstarb er. Seine Tochter ist Alleinerbin und führt den Rechtsstreit nun fort. Sie meint, die Vermieterin habe es versäumt, das Trinkwasser regelmäßig zu kontrollieren.

Amts- und Landgericht haben die Klage abgewiesen. Sie haben offengelassen, ob die Vermieterin eine Pflicht verletzt hat. Jedenfalls sei nicht nachgewiesen, dass sich der Mieter durch das verunreinigte Wasser infiziert habe. Eine andere Infektionsquelle sei nicht ausgeschlossen, zumal der Mieter bis zu seiner Erkrankung am gesellschaftlichen Leben teilgenommen habe.

Entscheidung

Der BGH verweist den Rechtsstreit an das Landgericht zurück. Zwar ist der Vermieter erst seit der Novelle der Trinkwasserverordnung am 1.11.2011 gesetzlich verpflichtet, das Trinkwasser regelmäßig auf Legionellen untersuchen zu lassen. Dennoch kommt ein Pflichtverstoß der Vermieterin unter dem Gesichtspunkt der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Betracht.

Das Landgericht muss nun erneut über den Fall entscheiden, denn es hat unter anderem einen zu hohen Maßstab an die erforderliche Gewissheit gelegt, dass die Erkrankung tatsächlich durch das verunreinigte Wasser verursacht worden ist.
(BGH, Urteil v. 6.5.2015, VIII ZR 161/14)

Mit freundlichen Grüßen

**VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER
BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.**

Diana Rivic