

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Haftung des Vermieters für Gesundheitsschäden durch verunreinigtes Trinkwasser

1. Der Sachverhalt

Jedes Jahr im Sommer hören wir in den Nachrichten erneut von Fällen der sogenannten Legionärskrankheit. Diese wird durch ein Bakterium im Wasser, die Legionellen ausgelöst. Bei geschwächten Menschen kann die Krankheit sogar tödlich verlaufen. Dieses Bakterium gedeiht und vermehrt sich vorzugsweise in warmem, abgestandenem Wasser bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad.

Daneben kommen im Wasser noch unzählige andere gesundheitsschädliche Bakterien vor. Nicht zu vergessen ist zudem die durch Bergbau, Industrie und moderne Landwirtschaft maßgeblich mitverursachte Verschmutzung des Trinkwassers mit chemischen Giftstoffen. Letztlich können auch Gifte im Rohrleitungssystem selbst gesundheitsschädigende Stoffe enthalten.

Die seit 2003 geltende Trinkwasserverordnung sieht Grenzwerte für die Trinkwasserbelastung vor – sog. mikrobiologische und chemische Parameter.

2. Die Haftungsfälle

Der Vermieter einer Wohnung, dessen Mieter durch verunreinigtes Trinkwasser zu Schaden kommt, haftet diesem nicht nur allgemein nach zivilrechtlichen Grundsätzen (§ 823 BGB) sondern auch mietrechtlich (§§ 536, 536 a BGB).

Unter Umständen darf der Mieter das Mietverhältnis sogar fristlos kündigen, § 543 BGB.

Nach der Trinkwasserverordnung sowie dem Infektionsschutzgesetz kann sich der Vermieter sogar strafbar machen, wenn er verunreinigtes Trinkwasser abgibt!

3. Die Lösung

Da der Vermieter in den seltensten Fällen selbst die erforderliche Sachkompetenz in naturwissenschaftlicher und technischer Hinsicht haben wird, sollte er das von ihm bereit gestellte Trinkwasser prüfen lassen und einen Wartungsvertrag mit einer geeigneten und zuverlässigen Fachfirma abschließen. Auf diese sollte die Verpflichtung zur Überwachung und „Wartung“ übertragen werden.

Der Beauftragte muss sorgfältig ausgewählt, kontrolliert und überwacht werden. So kann gegebenenfalls eine strafrechtliche Verurteilung abgewehrt und bei Missständen der „Wartungsvertrag“ rechtzeitig gekündigt werden. Denn der Vermieter haftet gegenüber seinem Mieter auch für das Verschulden seiner Auftragnehmer – sog. Haftung für Erfüllungsgehilfen.

Inwieweit die anfallenden Kosten nach § 2 Nr. 2 der neuen Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden können, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Bestimmung der wie folgt lautet:

„...die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer **Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsmittel**;...“

Inhaltlich hat sich insoweit gegenüber der bisherigen Rechtslage in Anlage 3 zu § 27 der II. BV nichts geändert. Eindeutig können Maßnahmen, die dem Korrosionsschutz dienen, nicht auf den Mieter umgelegt werden. Auch reine Prüfungskosten werden nicht dazu zählen. Kosten allerdings, die der Verbesserung der Wasserqualität dienen, können im Einzelfall durchaus als Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 2 BKVO gelten.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RA In Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de		