

Legionellenbefall als Mietmangel

28.01.2015 Fachinformation

Das Amtsgericht München hat durch rechtskräftiges Urteil am 9. Januar 2015 entschieden, dass ein Legionellenbefall in einer Mietwohnung erst dann einen Mangel darstellt, wenn der Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung erreicht wird.

In dem entschiedenen Fall hatten die Mieter von der Hausverwaltung erfahren, dass bei einer durchgeführten Untersuchung eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in Bezug auf Legionellen festgestellt worden war. Zwei Monate später wurde den Mietern mitgeteilt, dass die Belastung weit über den Grenzwerten liegt. Daraufhin zahlten die Mieter nach entsprechender Mitteilung per E-Mail weitere Mietzahlungen nur noch unter Vorbehalt. Circa ein Jahr später teilte die Hausverwaltung mit, dass eine mittlere Legionellenkontamination aufgetreten sei. Daraufhin zahlten die Mieter die Miete komplett nicht mehr. Der Vermieter klagte beim Amtsgericht München die Miete für Mai 2013 ein. Gegen die Forderung rechnete der beklagte Mieter mit angeblichen Gegenforderungen wegen zu viel gezahlter Miete aufgrund des Legionellenbefalls auf.

Das Amtsgericht München hat der Klage des Vermieters stattgegeben. Nach Auffassung des Amtsgerichtes besteht kein Mietmangel aufgrund einer Gesundheitsgefährdung. Dem beklagten Mieter wurden Gegenansprüche nicht zugesprochen. Den vorgelegten Untersuchungsberichten hatte das Gericht entnommen, dass zu keinem Zeitpunkt an keiner der Entnahmestellen eine Legionellenkonzentration über dem Grenzwert von 10.000 KbE pro 100 ml gemessen wurde, ab der von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen und direkte Gefahrenabwehr notwendig ist (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W551 [Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.]). Festgestellt worden sei nur einmal ein etwas stärker erhöhter Legionellenbefall von 1700 KbE pro 100 ml, allerdings nur an einer Entnahmestelle und nicht in der Wohnung des beklagten Mieters. Auch dieser Wert liegt noch weit unter dem Grenzwert. Eine konkrete Gesundheitsgefahr, so das Amtsgericht München, die über das normale Lebensrisiko hinausgeht, habe daher nicht bestanden.

Es sei nicht schon bei einer Überschreitung des technischen Maßnahmewertes von 100 KbE pro 100 ml von einer Gesundheitsgefahr auszugehen. Dies ergibt sich aus den Handlungsanweisungen in dem Arbeitsblatt W 551 des DVGW, das in diesem Fall nur eine weitergehende Untersuchung anordnet. Dies entnimmt das Amtsgericht München aus § 7 Abs. 1 Satz 2 der Trinkwasserverordnung. Dort ist ausdrücklich bestimmt, dass die sonst für Trinkwasser verbindlichen Grenzwerte der Anlage 3 für Legionellen nicht gelten. Die subjektive Wahrnehmung einer Gefahr oder Angst durch den Beklagten, die aus der Sicht des Gerichts unbegründet ist, führt nicht zur Mangelhaftigkeit der Wohnung.

Hierzu ist auch zu verweisen auf das vom BBU bereits veröffentlichte Urteil des Amtsgerichtes Dresden vom 11. November 2013 (Az. 148 C 5353/13), das erst ab einer deutlich höheren Legionellenkonzentration im Trinkwasser von 14.000 KbE pro 100 ml eine Mietminderung von 25 Prozent für gerechtfertigt gehalten hatte. Das Amtsgericht Dresden hatte das Mietobjekt dann für mangelhaft angesehen, wenn es nur in der Befürchtung einer Gefahrverwirklichung genutzt werden kann. Dies ist für den Mieter erst ab dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Gesundheitsgefahr gegeben.

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/legionellenbefall-als-mietmangel>