

Gericht/Institution:	AG München	Quelle:	
Erscheinungsdatum:	09.01.2015	Norm:	§ 7 TrinkwV 1986
Entscheidungsdatum:	25.06.2014		
Aktenzeichen:	452 C 2212/14		

Legionellenbefall als Mietwohnungsmangel nur bei Gesundheitsgefährdung

Das AG München hat entschieden, dass Legionellen-Befall in einer Mietwohnung erst dann ein Mangel ist, wenn der Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung erreicht wird.

Der Kläger ist Vermieter einer Wohnung in der Innenstadt von München. Der Beklagte ist Mieter der Wohnung. Der Beklagte hat am 05.03.2012 von der Hausverwaltung erfahren, dass bei einer durchgeführten Untersuchung eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in Bezug auf Legionellen festgestellt worden sei. Am 10.05.2012 wurde mitgeteilt, dass die Belastung weiter über den Grenzwerten liege. Daraufhin teilte der Beklagte per Email dem Kläger mit, dass er weitere Mietzahlungen nur noch unter Vorbehalt leiste. Am 15.04.2013 teilte die Hausverwaltung mit, dass eine mittlere Legionellen-Kontamination aufgetreten sei. Die Miete für Mai 2013 zahlte der Beklagte daraufhin nicht. Der Vermieter klagte beim AG München die Miete für Mai 2013 ein. Gegen die Forderung rechnete der beklagte Mieter mit angeblichen Gegenforderungen wegen zu viel gezahlter Miete aufgrund des Legionellen-Befalls auf.

Das AG München hat der Klage des Vermieters stattgegeben.

Nach Auffassung des Amtsgerichts besteht kein Mangel aufgrund einer Gesundheitsgefährdung. Den vorgelegten Untersuchungsberichten sei zu entnehmen, dass zu keinem Zeitpunkt an keiner der Entnahmestellen eine Legionellen-Konzentration über dem Grenzwert von 10000kbE/100ml gemessen wurde, ab der von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen und direkte Gefahrenabwehr notwendig sei (vgl. DVGW –Arbeitsblatt W 551, Bl. 15, [http://www.legionellen-trinkwasserschutz.de/DVGW_Arbeitsblatt_W_551.pdf](http://www legionellen-trinkwasserschutz.de/DVGW_Arbeitsblatt_W_551.pdf)). Festgestellt worden sei nur einmal ein etwas stärker erhöhter Legionellen-Befall von 1700 kbE/100ml, allerdings nur an einer Entnahmestelle und nicht in der Wohnung des Beklagten. Auch dieser Wert liege noch weit unter dem Grenzwert. Eine konkrete Gesundheitsgefahr, die über das normale Lebensrisiko hinausgehe, habe daher nicht vorgelegen.

Es sei nicht schon bei einer Überschreitung des technischen Maßnahme Wertes von 100kbE/100ml (Anlage 3, Teil II der Trinkwasser VO) von einer Gesundheitsgefahr auszugehen. Dies ergebe sich aus den Handlungsanweisungen in dem Arbeitsblatt W 551 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches), das in diesem Fall nur eine weitergehende Untersuchung anordnet. Dies lasse sich auch aus § 7 Abs. 1 Satz 2 der Trinkwasserverordnung entnehmen. Dort sei ausdrücklich bestimmt, dass die sonst für Trinkwasser verbindlichen einzuhaltenden Grenzwerte der Anlage 3 für Legionellen nicht gelten. Die rein subjektive Wahrnehmung einer Gefahr oder Angst durch den Beklagten, die aus der Sicht des Gerichts unbegründet ist, führe nicht zur Mangelhaftigkeit der Wohnung.

Das Urteil ist rechtskräftig.