



Pressemitteilung vom 9.1.15

Legionellen

Legionellen-Befall in einer Mietwohnung ist erst dann ein Mangel, wenn der Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung erreicht wird.

Der Kläger ist Vermieter einer Wohnung in der Innenstadt von München. Der Beklagte ist mit seiner Ehefrau und seiner am 1.2.12 geborenen Tochter Mieter der Wohnung. Die Miete betrug bis Mai 2013 2827,11 €, ab Juni 2013 3000 €. Der Beklagte hat am 5.3.12 von der Hausverwaltung erfahren, dass bei einer durchgeführten Untersuchung am 3.2.12 eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in Bezug auf Legionellen festgestellt worden sei. Am 10.5.12 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 15.4.13 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 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 Legionellen-Befalls auf.

Der zuständige Mietrichter am Amtsgericht München gab nun dem Vermieter Recht. Der beklagte Mieter muss die Miete für Mai 2013 bezahlen. Gegenansprüche wurden ihm nicht zugesprochen.

Es bestehe kein Mangel aufgrund einer Gesundheitsgefährdung. Den vorgelegten Untersuchungsberichten habe das Gericht entnommen, 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. DGVW-

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

Arbeitsblatt W 551, Bl.15. 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. Das Gericht gehe deshalb davon aus, dass eine konkrete Gesundheitsgefahr, die über das normale Lebensrisiko hinausgehe, nicht vorgelegen habe.

Das Gericht teilte nicht die Ansicht des beklagten Mieters, dass schon bei einer Überschreitung des technischen Maßnahme Wertes von 100kbE/100ml (Anlage 3, Teil II der Trinkwasser VO) von einer Gesundheitsgefahr auszugehen sei. 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 Absatz 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.

Urteil des Amtsgerichts München vom 25.6.14, Aktenzeichen 452 C 2212/14

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß