

ZfIR 2015, A 4

AG München: Zur Mangeleigenschaft bei Legionellen-Befall

Legionellen-Befall in einer Mietwohnung ist erst dann ein Mangel, wenn der Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung erreicht wird, so das AG München (**AG München, Urt. v. 25.6.2014 – 452 C 2212/14**).

In dem Verfahren verklagte der Vermieter einer Wohnung seinen Mieter auf Zahlung rückständiger Miete. Der Mieter hatte eine Monatsmiete einbehalten, da bei einer Untersuchung Legionellenbefall festgestellt worden war. Der Beklagte bewohnt mit seiner Ehefrau und der am 1.2.2012 geborenen Tochter die Wohnung. Am 5.3.2012 erfuhr er von der Hausverwaltung, dass bei einer durchgeführten Untersuchung am 3.2.2012 eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in Bezug auf Legionellen festgestellt worden sei. Am 10.5.2012 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 15.4.2013 teilte die Hausverwaltung mit, dass eine mittlere Legionellen-Kontamination aufgetreten sei. Die Miete für Mai 2013 zahlte der Beklagte daraufhin nicht. Diesen Rückstand machte der Kläger gerichtlich geltend. Gegen die Forderung rechnete der beklagte Mieter mit angeblichen Gegenforderungen wegen zu viel gezahlter Miete aufgrund des Legionellen-Befalls auf.

Das AG München gab nun dem Vermieter Recht. Der beklagte Mieter muss die Miete für Mai 2013 bezahlen. Gegenansprüche wurden ihm nicht zugesprochen. Zur Begründung führt das Gericht aus: 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. DGWW-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 Mängelhaftigkeit der Wohnung. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 02/15 vom 9.1.2015)