

Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Erkrankung infolge Legionellen-Belastung des Trinkwassers in der Wohnung

BGH, Urteil vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 161/14¹

Seit den ersten Legionellen-Erkrankungen von Hausbewohnern und der am 1. November 2011 in Kraft getretenen Verschärfung der Trinkwasserverordnung² sind auf die Vermieter neue Pflichten zum Schutz ihrer Mieter zugekommen. Nun hat dieses Problem auch den BGH erreicht – jedenfalls in Gestalt eines Revisionsverfahrens, in dem es zunächst vor allem um die Frage ging, welche *beweismäßigen Anforderungen an den Nachweis des Ursachenzusammenhangs* zwischen einer festgestellten Legionellenbelastung des Trinkwassers in einer Mietwohnung und einer Legionellen-Pneumonie des Mieters zu stellen sind. Für die Wohnungswirtschaft dürften aber die Ausführungen des BGH zu den Sorgfaltspflichten des Vermieters im Vordergrund stehen.

Der Fall:

Der – offenbar schon etwas betagte – Mieter wurde am 28. November 2008 mit einer akuten Legionellen-Pneumonie stationär in ein Krankenhaus aufgenommen. Einige Zeit später verstarb er. Kurz nach der Erkrankung des Mieters, am 8. Dezember 2008, wurde bei einer Untersuchung des Trinkwassers in der Wohnung und im Keller des Mietshauses eine stark erhöhte Legionellen-Konzentration festgestellt.

Noch zu Lebzeiten hatte der Mieter gegen den Vermieter Klage auf Zahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld in Höhe von insgesamt rd. 23.415 € erhoben. Zur Begründung hatte er ausgeführt, der Vermieter habe seine Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers schuldhaft verletzt. Die Vorinstanzen hatten die Klage im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, ein Ursachenzusammenhang zwischen der Legionellen-Belastung des Trinkwassers und der Erkrankung des Mieters sei nicht mit letzter Sicherheit erwiesen. Zwar sei die Wasseraufbereitungsanlage *überdimensioniert* gewesen und *seit Jahren nicht mehr gewartet* worden, auch sei *keine ausreichende Temperatur* zur Verhinderung eines Legionellenwachstums erreicht worden. Eine „externe“ Infektion sei jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da der Mieter sich nicht „nahezu ausschließlich“ in seiner Wohnung aufgehalten, vielmehr ein „aktives Leben“ geführt habe.

Die Entscheidung:

Einleitend bestätigt der BGH ausdrücklich die Auffassung der Vorinstanzen, dass dem Mieter grundsätzlich *vertragliche und deliktische Ansprüche auf Schadensersatz und Schmerzensgeld* zustehen können, wenn die Erkrankung durch eine Pflichtverletzung der Beklagten bei

¹ Grundeigentum 2015, 785 (Stand 13. Juli 2015)

² hier: § 14 Abs. 3 TrinkwV

der Trinkwasserversorgung des Wohnhauses verursacht worden ist. Nach dem im Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachverhalt entsprach die – *überdimensionierte* und teilweise *keine zur Verhinderung eines Legionellenwachstums erforderliche Temperatur* erreichende – Warmwasseraufbereitungsanlage in dem Wohnhaus den Erfordernissen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht und war *seit acht Jahren nicht mehr gewartet* worden. Eine Pflichtverletzung der Beklagten, die unter dem Gesichtspunkt der *Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters* auch für die Zeit vor dem am 1. November 2011 erfolgten Inkrafttreten der in § 14 Abs. 3 TrinkwV gesetzlich normierten Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen in Betracht kommt³, war daher auch im Revisionsverfahren zugrunde zu legen.⁴

Bemerkenswert an der Entscheidung des BGH ist im Übrigen der Umstand, dass er – und nicht etwa das Berufungsgericht – die Revision gegen das Berufungsurteil zugelassen hat. Der Grund hierfür waren ersichtlich die überzogenen Anforderungen, die das Landgericht an den Nachweis des Ursachenzusammenhangs zwischen der Belastung des Trinkwassers und der Erkrankung des Mieters gestellt hat.

In diesem Zusammenhang stellt der BGH zunächst ganz grundsätzliche Überlegungen zur tatrichterlichen Beweiswürdigung an: Nach § 286 ZPO hat der Richter „ohne Bindung an Beweisregeln und nur seinem Gewissen unterworfen“ zu entscheiden, ob er mögliche Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann. Un-erfüllbare Beweisanforderungen darf er dabei nicht stellen. „Vielmehr darf und muss sich der Richter in tatsächlich zweifelhaften Fällen *mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad an Gewissheit begnügen*“, auch wenn letzte Zweifel nicht völlig auszuschließen sind.

Im vorliegenden Fall hatte das Landgericht jedoch nur fernliegende, theoretische Zweifel an der Ursache der Erkrankung des Mieters. Seine zunächst etwas abstrakt wirkenden Aussagen untermauert der BGH anschließend für den konkreten Sachverhalt mit dem Hinweis auf eine Häufung von aussagekräftigen Indizien, die den Schluss auf eine Ansteckung des Mieters durch das kontaminierte Wasser in der Wohnung nahelegen (kurze Inkubationszeit, Feststellung eines speziellen Erregertyps sowohl beim Mieter als auch in dem Wasser seiner Wohnung, keine weiteren Legionellenausbrüche am Wohnort B. [Berlin]). Danach konnten an dem Ursachenzusammenhang *keine vernünftigen Zweifel* bestehen. Der BGH hat deshalb das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung – einschließlich einer den vorgegebenen Maßstäben entsprechenden neuen Beweiswürdigung – an das Berufungsgericht, „vorsorglich“ allerdings an eine andere Kammer, zurückverwiesen.

³ vgl. hierzu LG Saarbrücken, Urteil vom 11. Dezember 2009 - 10 S 26/08, MietRB 2010, 132

⁴ Urteil vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 161/14, RNr. 8

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Der Wohnungswirtschaft kann nach dieser höchstrichterlichen Entscheidung nur nachdrücklich empfohlen werden, die Wasseraufbereitungsanlagen im Gebäudebestand entsprechend den Vorgaben des § 14 Abs.3 TrinkwV und der dort genannten Bestimmungen der Anlage 4 zu überprüfen. Damit ist die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters eindeutig konkretisiert, und der Vermieter wird sich wohl nicht mehr mit Aussicht auf Erfolg auf mangelndes Verschulden berufen können, wenn er die vorgeschriebenen Untersuchungen nicht vorgenommen hat und ein Bewohner an einer Legionellen-Pneumonie erkrankt. Dass der BGH sich im Urteil noch relativ zurückhaltend hinsichtlich einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ausgedrückt hat, liegt an der noch nicht abgeschlossenen Beweiserhebung über die gesamten Umstände des Einzelfalls. Sollten sich die vom Mieter vorgetragene Mängel (überdimensionierte Anlage, ungenügende Wartung der Anlage, ungenügende Temperatur des Trinkwassers) in der neuen Berufungsverhandlung bestätigen, wird das Landgericht den Vorwurf der Fahrlässigkeit dem Vermieter kaum ersparen können.

Bemerkenswert an dem vorliegenden Urteil ist im Übrigen, dass der BGH eine *Verletzung der Verkehrssicherungspflicht* des Vermieters ausdrücklich *auch bereits für die Zeit vor dem Inkrafttreten des § 14 Abs. 3 TrinkwV* am 1. November 2011 und der dort normierten Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen als möglich bezeichnet.⁵

⁵ aaO RNr. 8