

24. Wasserhygienetage Bad Elster

3. – 5. Februar 2016

RA Hartmut Hardt VDI

Rechte und Pflichten von Inhabern und Betreibern einer Trinkwasser – Installation

**(s. auch:
ZMR 9/2015 zu
Urteil LG Stuttgart 26 O 286/14
- Anmerkungen Hardt)**

§ 535 BGB

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.**

- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.**

§ 536 BGB

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

- (1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.**

§ 543 BGB

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.**

§ 543 BGB
Außerordentliche fristlose Kündigung
aus wichtigem Grund

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- 1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,**

Was steht in Ihren Verträgen?

**Frage: Bedeutet der Befall einer
Trinkwasser-Installation mit
Legionellen eine derart erhebliche
Beeinträchtigung, dass die
Tauglichkeit der Mietsache zum
vertragsgemäßen Gebrauch
aufgehoben ist?**

Antwort: AG München (Urteil vom 25.6.2014)

Bei Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes ist noch nicht von einer minderungsrelevanten Gesundheitsgefahr auszugehen. Erst ab einer Überschreitung des Grenzwertes von 10.000 KBE/100 ml ist eine Gesundheitsgefährdung gegeben, die einer sofortigen Gefahrenabwehr bedarf.

Antwort: Bay VGH (Beschluss vom 29.9.2014)

- **Nutzt der Wohnungseigentümer Armaturen, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, gefährdet er die Anlagensicherheit bzw. das Trinkwasser**

Antwort:

LG Stuttgart (Urteil vom 12.5.2015)

- **Legionellen in der Wasserversorgungsanlage einer Zahnarztpraxis stellen einen Mangel der Mietsache dar**
- **Eine Mietminderung von 50% ist angemessen**
- **Der Mangel ist so erheblich, dass dem Mieter die Praxisausübung teilweise gleichsam unmöglich war, teilweise deutlich eingeschränkte**
- **Spätestens nach 5 Monaten – ohne Abhilfe durch den Vermieter – ist dem Mieter wegen der bestehenden Gefahrenlage ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar**

Antwort: AG Dresden (Urteil vom 11.11.2013)

- Ein Mietobjekt ist bereits dann mangelhaft, wenn nur die **Befürchtung einer Gefahrenverwirklichung** gegeben ist
- Ein Befall mit 14.000 KBE/100 ml rechtfertigt eine Minderung von **25%**



GLÜCK AUF!

