

Handlungspflichten und Haftungsrisiken für Eigentümer und Verwalter

Die Trinkwasserverordnung

Für Eigentümer und Mieter ist es vollkommen selbstverständlich, zu jeder Zeit Trinkwasser in einwandfreier Qualität zur Verfügung zu haben. Dabei ist Wasser ein empfindliches Lebensmittel. Durch verunreinigtes Wasser können nicht nur Krankheiten übertragen werden, gesundheitlich bedenklich können auch im Trinkwasser gelöste Stoffe sein. Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Solingen, klärt über Handlungspflichten und Haftungsrisiken für Eigentümer und Verwalter auf.

Den Gefährdungen für den Verbraucher trägt die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Rechnung (Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 21.5.2001, in Kraft seit dem 1.1.2003, BGBl. I 2001, 959 ff.; Umsetzung der EG-Richtlinie 98/83 „über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch“ vom 3.11.1998 (Abl. EG Nr. L 330 S. 32)). Die Verordnung bestimmt zum einen, dass im Trinkwasser weder gesundheitsschädliche mikrobiologische Krankheitserreger noch gesundheitsschädliche chemische Stoffe enthalten sein dürfen. Deren Gesundheitsschädlichkeit wird durch Grenzwerte definiert, die bei Austritt des Trinkwassers an der Zapfstelle (also Wasserhahn oder Dusche – Paragraph 8 Nr. 1 TrinkwV) nicht überschritten werden dürfen. Außerdem enthält die Verordnung in Paragraph 7 in Verbindung mit Anlage 3 zusätzliche Indikatorparameter (von Aluminium über Natrium bis hin zu Tritium), die ebenfalls eingehalten werden müssen.

Zum anderen regelt die Verordnung, dass Trinkwasser, das

diesen Anforderungen nicht entspricht, vom Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nicht an andere abgegeben werden darf (Paragraph 4 Absatz 2 und 3 TrinkwV). Zur Durchsetzung der Schutzanforderungen normiert die TrinkwV zusätzlich besondere Anzeige-, Untersuchungs-, Handlungs- und Informationspflichten, deren Verletzung mit einem Katalog von empfindlichen Straftat- und Ordnungswidrigkeitstatbeständen bewehrt ist (vergleiche Paragraphen 24 und 25 TrinkwV in Verbindung mit Infektionsschutzgesetz (InfSG) vom 20.7.2000, in Kraft seit dem 1.1.2001, BGBl. I 2000, S. 1045). Darüber hinaus können Verstöße zu einer zivil-

rechtlichen Haftung, insbesondere für Mietminderungs-, Schadenersatz- und Schmerzensgeldansprüche, führen.

Relevanz für Immobilieneigentümer und -verwalter

Die Regelungen der TrinkwV gelten indes nicht nur für Unternehmen und Einrichtungen, die Trinkwasser für die Allgemeinheit bereitstellen (Wasserversorgungsunternehmen, Krankenhäuser, Schulen, Badeeinrichtungen etc.), sondern richten sich ebenso an Inhaber sogenannter Hausinstallationen, womit alle Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung

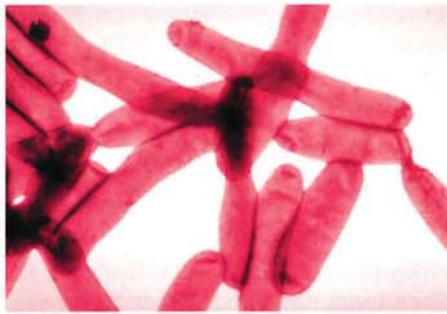


Die Hausinstallation für Trinkwasser hält für Eigentümer und Verwalter einige Haftungsrisiken bereit.

TOMMYS PIXELIO

innerhalb einer Immobilie vom Übergabepunkt bis zur Verbraucherzapfstelle gemeint sind (vergleiche Paragraf 3 Ziffer 2 Buchst. c) in Verbindung mit Paragraf 3 Ziffer 3 TrinkwV). Damit ist dem Immobilieneigentümer, dem Vermieter und auch dem Immobilienverwalter die Verantwortung für den hygienisch einwandfreien Zustand der Hausinstallation und des abgegebenen Trinkwassers übertragen. Da die Hausinstallation zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, treffen die Pflichten der TrinkwV ebenso die Wohnungseigentümergeinschaft, hier den rechtsfähigen Verband, da es sich um sogenannte gemeinschaftsbezogene Pflichten handelt (vergleiche Paragrafen 1 Absatz 5, 5 Absatz 2, 10 Absatz 6 S. 3 WEG). Dabei sind die Grenzwerte für chemische beziehungsweise mikrobiologische Verunreinigungen des Trinkwassers ständig abgesenkt worden, was insbesondere für den Altbaubestand Probleme aufwirft.

Der Grenzwert für Blei im Trinkwasser liegt seit dem 1.12.2003 bei 0,025 Milligramm pro Liter (mg/l); ab dem 1.1.2013 wird er auf 0,01 mg/l gesenkt. Auch der Grenzwert für Kupfer beträgt seit dem 1.1.2003 nur noch 2 mg/l. Außerdem wurden neue Werte für Antimon, Nickel, PAK (Polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Acrylamid, Benzol, Epichlorhydrin, Tetrachlorethen und Trichlorethen sowie Vinylchlorid festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Handlungspflichten und Haf-



CD-PHIL

Legionella pneumophila (Legionellen, aufgenommen mit dem Elektronenmikroskop) sind gefürchtete Erreger, die auf keinen Fall in einer Trinkwasseranlage auftauchen dürfen.

tungsrisiken für Eigentümer, Vermieter und Verwalter werden nachfolgend als komprimierte Entscheidungshilfe dargestellt (vergleiche Fritsch, ZMR 2005, 175; ders. WE 2004, 246 ff).

Auswahl aus dem Pflichtenkatalog der Trinkwasserverordnung

Wird eine Wasserversorgungsanlage erstmalig oder neu in Betrieb genommen oder baulich so verändert, dass dies Einfluss auf die Wasserqualität haben kann, so ist die Maßnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für Anlagen der Hausinstallation gilt dies gemäß Paragraf 13 Abs. 2 S. 2 TrinkwV aber nur, sofern Wasser an die Öffentlichkeit im Sinne des Paragrafen 18 Abs. 1 S. 1 TrinkwV abgegeben wird. Hierzu bedarf es aus öffentlich-rechtlicher

Sicht eines Widmungsakts des Inhabers, aus dem sich die Zweckbestimmung der Anlage ergibt, Trinkwasser für die Allgemeinheit abzugeben. Aus dem in Paragraf 18 Abs. 1 TrinkwV enthaltenen Beispieldkatalog ergibt sich, dass dies insbesondere bei gewerblich oder gemischt genutzten Objekten einschlägig sein kann, sofern etwa Restaurants, Fitnessstudios, Saunen, Schwimmbäder oder Klimaanlage mit Luftwäschern neben reinen Wohneinheiten betrieben werden, bei denen also die Öffentlichkeit in Kontakt mit dem aus der Hausinstallation bereitgestellten Trinkwasser in Berührung kommt. Der Inhaber einer Hausinstallationsanlage, der dem Trinkwasser Aufbereitungsmittel zusetzt, hat die Verbraucher hierüber zu informieren (Paragraf 16 Abs. 5 TrinkwV).

Gemäß Paragraf 21 Abs. 1 S. 3 TrinkwV ist der Inhaber der Hausinstallation verpflichtet, ihm zur Verfügung gestelltes Informationsmaterial des Wasserversorgers zur Wassergüte seinen Endverbrauchern zur Kenntnis zu geben, wobei hiesiger Auffassung nach die Einräumung der Möglichkeit zur Kenntnisnahme in zumutbarem Maße ausreicht.

Untersuchungen der Wassergüte

Wird dem Inhaber bekannt, dass das Trinkwasser in seiner Anlage nicht den Qualitätsanforderungen der TrinkwV entspricht, hat er gemäß Paragraf 16 Abs. 3 TrinkwV umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache und zur Abhilfe, insbesondere die in den Paragrafen 14 und 15 TrinkwV beschriebenen Untersuchungen, für die nur anerkannte Prüfunternehmen und -labore zugelassen sind, durchzuführen. Dabei ist das zuständige Gesundheitsamt zu unterrichten, das gemäß Paragraf 20 TrinkwV entsprechende Anordnungen treffen kann.

Problematisch ist dabei weniger die Frage, wann dem „Inhaber der Hausinstallation“ eine Verunreinigung des Wassers passiv bekannt wird (zum Beispiel durch die Beschwerde eines Mieters oder Wohnungseigentümers). Knifflig wird die Angelegenheit dann, wenn es darum geht, ob der Eigentümer oder Verwalter sich nicht aktiv von der Wassergüte hätte überzeugen müssen. Die TrinkwV läßt den Immobilieneigentümer hier etwas alleine. Turnusmäßige Untersuchungspflichten ge-



PROJECT PHOTOS

Sobald der Verwalter Anzeichen für eine mögliche Kontamination des Trinkwassers hat, muss er schleunigst tätig werden und eine Untersuchung veranlassen. Andernfalls setzt er sich dem Vorwurf der Unterlassung aus.

mäß der Paragraphen 14 und 15 TrinkwV gelten nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Verordnung nur für Wasserversorgungsanlagen nach Paragraph 3 Ziffern 2 a) und b) TrinkwV. Die Paragraphen 16 Absatz 3, 14 Absatz 6 TrinkwV bestimmen weiter, dass die Inhaber von Hausinstallationsanlagen gem. Paragraph 3 Ziffer 2 c) TrinkwV Untersuchungen zumindest ab Kenntniss von Mängeln beziehungsweise auf Anordnung der zuständigen Behörde durchzuführen haben. Paragraph 18 Absatz 1 TrinkwV bestimmt weiter, dass Hausinstallationen gemäß Paragraph 3 Ziffer 2 c) TrinkwV, sofern aus ihnen Wasser an die Öffentlichkeit abgegeben wird, vom Gesundheitsamt zu überwachen sind.

Dem Vorwurf einer gebotenen, aber unterlassenen Wasseruntersuchung setzt sich der Immobilieneigentümer aber regelmäßig dann aus, wenn sich dem Betreffenden aufgrund ihm bekannter Umstände, über die er sich zu informieren hat, die Möglichkeit einer Kontaminierung des Trinkwassers aufdrängen sollte. Zu prüfen ist daher, ob nicht technische Erfahrungssätze dahingehend existieren, dass zum Beispiel insbesondere ältere und/oder mit einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage ausgestattete Objekte regelmäßig chemisch beziehungsweise mikrobiologisch bedenklich sind. Zu nennen ist hier die Gefahr der Verseuchung mit sogenannten Legionellen (vergleiche Ziffer I.2. der Anlage 4 zu Paragraph 14 Absatz 1 TrinkwV).

Hierzu können technische Merkblätter und Regelwerke verschiedener Verbände (VDI-Richtlinien, DVGW-Arbeitsblätter etc.) nutzbar gemacht werden, die sich mit der hygienebewussten Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung solcher Anlagen befassen. Solche Regelwerke mit Trinkwasserbezug haben der Verein Deutscher Ingenieure (VDI-Richtlinie 6023) und die Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfachs (DVGW; W 551 [Arbeitsblatt des DVGW zur Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser-Installationen, Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen – Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums]).

Besondere Anhaltspunkte können zusätzlich Kenntnisse von sogenannten Totleitungen, zu niedriger Heißwassertempera-

tur oder gar von der Existenz von Bleirohren sein. Erschwerend kommt für den Anlagenbetreiber hinzu, dass ihn im Falle der Vermietung die Nebenpflicht trifft, durch regelmäßige Untersuchungen, gerade bei entsprechenden Anhaltspunkten, die Sicherheit des Mieters zu gewährleisten. Entsprechendes gilt für Wohnungseigentümergeinschaften, die ebenfalls für einen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Zustand zu sorgen haben.

Haftungsrisiken und die Rolle des Immobilienverwalters

Der Wohnungseigentumsverwalter übernimmt rein zivilrechtlich, insbesondere bei der Verwaltung nach WEG, die Sorge für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verkehrssicherheit des Objekts, die ansonsten den Eigentümer, Vermieter

trolle der Wasseraufbereitungsanlage beziehungsweise der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sowie eine Kontrolle der Wasserqualität. Da die Anforderungen an den Nachweis der Durchführung der Kontrollpflichten sehr streng sind (BGH, Urteil vom 12.3.1985 – VI ZR 215/83, NJW 1985, 2588 = MDR 1986, 44), empfiehlt sich eine lückenlose schriftliche Dokumentation, damit im Regressfall die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten nachgewiesen werden kann.

Fazit

Nach hier vertretener Auffassung trifft den Immobilienverwalter, schon um die eigene Haftung auszuschließen, die Pflicht, seinen Auftraggeber beziehungsweise die Wohnungseigentümer anlässlich der



Eine Untersuchung des Trinkwassers bringt Sicherheit für Verwalter und Wohnungsnutzer.

oder die Wohnungseigentümergeinschaft trifft. Die TrinkwV ist ein sogenanntes Schutzgesetz, dessen Verletzung auch deliktische Schadenersatz- und Schmerzensgeldansprüche nach sich ziehen kann. In strafrechtlicher Hinsicht kommt eine Strafbarkeit wegen Unterlassens in Betracht. Im Rahmen der dem Verwalter obliegenden Kontrollpflichten sind Prüfungen regelmäßig durchzuführen (Köhler/Bassenge/Drabek, AnwHdB WEG, 2. Aufl. 2009, Teil 8, Rn. 42 ff. m.w.N.). Hierzu gehört dann auch, sofern nicht durch Wartungsvertrag unterdelegiert, die Kon-

nächsten Eigentümerversammlung über die Regelungen der TrinkwV und die Möglichkeit der Untersuchung gemäß der Paragraphen 14 und 15 TrinkwV aufzuklären. Darüber hinaus sollte der Verwalter die Eigentümer darüber informieren, welche besonderen „Risikofaktoren“ das konkrete Objekt aufweist, und auf eine Beschlussfassung über eine vorsorgliche mikrobiologische und chemische Trinkwasseruntersuchung hinwirken.

Rüdiger Fritsch