

Legionellen im Trinkwasser: Der Vermieter muss kontrollieren

Nach einer Schätzung des Umweltbundesamtes erkranken in Deutschland jedes Jahr 20.000 bis 32.000 Menschen an einer Lungenentzündung, die durch Legionellen hervorgerufen wird. Bis zu 15 % der Fälle enden tödlich.

Hinzu komme die zehnfache bis 100fache Fallzahl von Pontiac-Fieber, das einen milderen Verlauf habe und auch durch Legionellen verursacht werde. Die Krankheit wird nicht von Mensch zu Mensch übertragen. Gefährlich wird es, wenn die Bakterien unter der Dusche verwirbelt und eingeatmet werden.

Legionellen kommen überall auf der Welt im Süßwasser, auch in Grundwasser, in kleinen Mengen vor. Gefährlich werden die beweglichen Stäbchenbakterien für den Menschen, wenn sie sich explosionsartig vermehren. Die Trinkwasserverordnung definiert daher einen Grenzwert, der nicht überschritten werden darf: er beträgt 100 koloniebildende Einheiten in 100 ml Wasser.

Nach der Aussage des Umweltbundesamtes können falsch konstruierte oder falsch betriebene Trinkwasser-Installationssysteme die gefährliche Vermehrung von Legionellen entscheidend begünstigen. Das kann z. B. passieren, wenn Wasser tagelang in Leitungen bei Temperaturen zwischen 25 und 55 °C steht. Leitungen, die selten oder gar nicht genutzt werden, können Brutstätten für Legionellen bilden. Ein Risiko stellen auch längerfristig leerstehende Wohnungen dar. Als fatal kann sich übertriebenes Energiesparen auswirken, wenn nämlich Warmwasserspeicher nicht auf 60 °C aufgeheizt werden. Bei dieser Temperatur sterben Legionellen ab.

Seit dem 01.11.2011 haben gewerbliche Vermieter die Pflicht, einmal jährlich eine Legionellenuntersuchung durchführen zu lassen, wenn der Warmwasserspeicher mehr als 400 l fasst oder Warmwasserleitungen mehr als 3 Liter Volumen zwischen Speicher und Wasserhahn aufweisen. Damit fallen praktisch alle vermieteten Mehrfamilienhäuser unter die Verordnung. Vermieter, Verwalter und WEGs müssen ihre Trinkwasserinstallationen dem zuständigen örtlichen Gesundheitsamt anzeigen. Die Gesundheitsämter melden sich nicht selbst bei Immobilienverantwortlichen. Auch wenn Sie nichts „vom Amt“ hören, weil die Mitarbeiter in Tausenden von „Anzeigen für Großanlagen zur Trinkwassererwärmung“ ersticken, sollten Sie die Sache nicht aussitzen. Ausbleibende Anzeigen können als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Bußgeld belegt werden.

Vermieter müssen ihre Anlagen ohne Aufforderung durch das Gesundheitsamt einmal pro Jahr auf Legionellen untersuchen lassen. Das Analyseergebnis muss zwei Wochen nach Abschluss der Untersuchung an das Gesundheitsamt gemeldet werden und ist zehn Jahre lang aufzubewahren. Und selbstverständlich sind auch Mieter oder vom Ergebnis der Wasseruntersuchung zu informieren.

Der Bundesgerichtshof entschied in einem Fall, bei dem ein älterer Mann wegen einer schweren Entzündung der Atemwege verstarb zugunsten der Erbin auf Schadenersatz und Schmerzensgeld. AZ VIII ZR161/14

Alfred Stegmann im Februar 2016