

Verkehrssicherungspflichten am Beispiel einer Trinkwasserinstallation



Rechtsanwalt
Hartmut Hardt,
Mitglied im Fachbeirat
Facility Management
des VDI und
im Vorstand der VDI-
Gesellschaft Bauen
und Gebäudetechnik
(VDI-GBG)

Die Trinkwasserverordnung verpflichtet den Unternehmer oder sonstigen Inhaber (UsI) dazu, dass das abgegebene Wasser kontinuierlich – also an jedem Tag – genuss-tauglich und rein sowie frei von krankheits-erregenden Keimen sein muss. Bei schuldhaften Verstößen gegen die in der Trinkwasserverordnung festgelegten Pflichten drohen dem Vermieter ordnungsrechtliche Bußgelder bzw. Strafverfahren. Der Vermieter hat in einem Schadenfall möglicherweise Schadenersatz und unter Umständen Schmerzensgeld zu zahlen, wenn er seine Verkehrssicherungspflichten nicht beachtet und sich hieraus Schadenfälle entwickeln. Eine fahrlässige Körperverletzung und erst recht eine fahrlässige Tötung sind strafbewährt und werden mit Geld- oder Freiheitsstrafen geahndet.

Die Pflicht zur Einhaltung der bauseitigen Anforderungen bzw. der Parameter für den bestimmungsgemäßen Betrieb einer Anlage wird Verkehrssicherungspflicht genannt. Sie dient dem Ausschluss eines schädigenden Ereignisses.

Haftungsbegründend ist eine Gefahr, die bei sachkundiger Beurteilung die naheliegende Möglichkeit einer Rechtsgutverletzung (Leben, Gesundheit) erkennen lässt. Unkenntnis im Hinblick auf die technischen Anforderungen bzw. hinsichtlich der Schadenfolgen ist unbeachtlich.

Der Inhaber einer Trinkwasserinstallation hat die Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die nach verständiger und gewissenhafter Beurteilung für ausreichend gehalten werden dürfen, um andere Personen vor Schäden zu bewahren und die ihm den Umständen nach zuzumuten sind. Hierbei braucht

er nicht allen denkbaren Gefahren vorzubeugen. Er hat den Schutz vor den Gefahren zu erbringen, die über das übliche Risiko bei der Benutzung der Mietsache hinausgehen und für den Mieter nicht vorhersehbar oder ohne Weiteres erkennbar sind. Diese Anforderungen werden mit der Umsetzung der technischen Regelwerke erfüllt. Das bedeutet, dass der, der die technischen Regelwerke in bauseitiger und betrieblicher Anforderung berücksichtigt und umsetzt, für die Anlage und den Betrieb derselben beanspruchen darf, „dass das Richtige getan wird“.

Die Nichtbeachtung der als anerkannte Regeln der Technik zusammengefassten Regelwerke ist in der Rechtsprechung als grob fahrlässiges Fehlverhalten ausgeurteilt. Dieses Fehlverhalten ist schuldhaft und führt

daher zu den zuvor beschriebenen haftungsrechtlichen Folgen.

Die Beprobungspflicht der Anlage im Zyklus von drei Jahren ist eine ordnungsrechtliche Vorgabe, vergleichbar mit der Hauptuntersuchung des Pkw alle zwei Jahre. Kein Mensch glaubt, dass das HU-Prüfsiegel den Autofahrer davon befreit, sich um den Zustand der Bremsanlage oder der Beleuchtungsanlage im Betrieb zwischen den beiden Prüfterminen kontinuierlich selbst zu bemühen. Ebenso muss der Vermieter den Nachweis führen, dass er selbst oder ein von ihm beauftragtes Fachunternehmen sich kontinuierlich um den Betriebszustand und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Anlagensicherheit befasst. Nur dadurch erfüllt der Vermieter die ihm als Inhaber der



Trinkwasser muss frei von krankheitserregenden Keimen sein.

Foto: Dieter Schütz / pixello.de



Trinkwasserinstallation obliegenden Verkehrssicherungspflichten.

Eine jährliche Beprobung über den Lauf mehrerer Jahre, eine Dokumentation zu den Betriebsparametern (Temperaturverhältnisse, tatsächliche Wasserverbräuche) und die genauen Kenntnisse der bauseitigen Situation der Anlage (Speichervolumen, keine Totstränge) sind das Maß an Sorgfalt, das tatsächlich einzubringen ist, um ein haftungsbegründendes Fehlverhalten zu vermeiden.

I. Anerkannte Regeln der Technik

a) Der Sinn dieses unbestimmten Rechtsbegriffes

Der Begriff der allgemein „anerkannten Regeln der Technik“ (a.R.d.T.) ist gesetzlich nicht definiert. Zur Wahrung der Erkenntnisse, die in den jeweiligen Verkehrskreisen für „grundlegend und einleuchtend“ gehalten werden, bedienen sich die Gesetzgebung und die Rechtsprechung der Verwendung „unbestimmter Rechtsbegriffe“.

Es sind die wissenschaftlich begründeten und in den Fachkreisen als richtiges Verhalten angesehenen technischen Lösungen, die dem aktuellen Wissensstand entsprechen und weitestgehend einvernehmlich von den jeweiligen Anwendern für stimmig gehalten werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt: „Anerkannte Regeln der Technik sind diejenigen Prinzipien und Lösungen, die in der Praxis erprobt und bewährt sind und sich bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt haben.“¹

Durch die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe wird erreicht, dass nicht der Gesetz- oder Ordnungsgeber, sondern die Fachkreise und die diesbezüglichen Regelsetzer den Jetztstand des Wissens festlegen und dessen Umsetzung dann das ergibt, was die Juristen die Einhaltung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt nennen. Wird also in den Verkehrskreisen und Fachgremien festgestellt, dass Stagnationen im Leitungssystem, die durch mittelfristige Nichtverbräuche (Urlaub, Krankenhausaufenthalt) oder langfristige Stagnation (Leerstand, Baumaßnahmen) auftreten, zu besonderen Handlungen Anlass geben, dann ist zu fordern, dass die Anlagenverantwortlichen sich der ihnen jeweils zugewiesenen Betreiberverantwortung bewusst werden und das ihnen Mögliche und Zumutbare zum Erhalt des bestimmungsgemäßen Betriebs zu leisten haben.

b) Die rechtliche Einordnung

§ 4 der Trinkwasserverordnung stellt in Absatz 1 und 2 klar, dass nur dann Wasser als genussstauglich und rein sowie frei von krankheitserregenden Keimen abgegeben

werden darf, wenn „bei der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden“. § 319 Strafgesetzbuch führt aus, dass dann ein Straftatbestand erfüllt ist, wenn durch technische Anlagen und Einrichtungen Dritte deshalb gefährdet werden, weil bei der Planung, der Errichtung und dem Betrieb der technischen Anlagen und Einrichtungen die geforderten anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten wurden. Bei der schuldhaften Zuweisung der Verantwortlichkeit für eine fahrlässige Körperverletzung oder Tötung wird überprüft, ob die gebotene Sorgfalt und Achtsamkeit sowie die erforderliche Zuverlässigkeit und Fachkunde eingehalten wurden. Schließlich bezeichnet § 13 VOB/B eine Ausführung dann als mangelhaft, wenn diese nicht den Anforderungen der jeweiligen anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Die bestehenden Regeln zur Trinkwasserinstallation sehen sehr wohl vor, dass es auch Phasen der Betriebsunterbrechung gibt. In der VDI/DVGW-Richtlinie 6023 (April 2013) werden deshalb Betriebsanweisungen gegeben, Instandhaltungs- und Hygienepläne empfohlen (6.5) und darüber hinaus auch Maßnahmen bei Betriebsunterbrechungen (7.2) vorgeschlagen.

Das geschieht alles mit dem Ziel, dass die in der Praxis zu verzeichnenden Fälle, in denen Trinkwasseranlagen nicht bestimmungsgemäß betrieben werden, endlich und hoffentlich zeitnah der Vergangenheit angehören. Es ist im ureigenen Interesse der Nutzer, dass diese sich selbst vor Schäden schützen. Und zu dem Vertrauen in die ordnungsgemäße Pflichterfüllung z. B. des Vermieters oder Verwalters gehört aus juristischer Sicht zwingend, dass der Nutzer über mögliche Gefahrenlagen beim unsachgemäßen Betrieb informiert wird.

Borchers lässt keinen Zweifel daran, dass zur Einhaltung der Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowohl die technischen Anforderungen an die Trinkwasserinstallation als auch an die Betriebsweise derselben von großer Bedeutung sind.²

c) Die Beweislast

In einer Entscheidung aus dem Jahre 2010 hat das Landgericht Dortmund (Aktenzeichen 40167/09) ausgeführt, dass jedem Betreiber klar sein muss, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind. Das Gericht ist wortwörtlich wie folgt zu zitieren: „Es bedarf keiner großen Vorstellungskraft, dass bei zu geringer Wassertemperatur und stagnierendem Wasser ein Bruchherd für Legionellen gegeben ist.“

Der Eigentümer der Anlage wurde zu Schadenersatz und Schmerzensgeld verurteilt. Seiner Beweislast oblag es, darzulegen, dass durch ihn bei der Wasserverteilung im Objekt die Anforderungen aus den Fachkreisen eingehalten wurden, also die gegebenen anerkannten Regeln der Technik. Diesen Beweis konnte er nicht führen, da die Anlage bereits im Hinblick auf Basisanforderungen defizitär war.

„Die Frage, wer in dem Strauß an Eigentums- und Betreiber-Konstellationen der Verantwortliche ist, erschließt sich nicht auf Anhieb vollständig. Ggf. bedarf dies einer juristischen Klärung. Die mögliche Antwort reicht auch in einen Bereich außerhalb der Trinkwasserverordnung hinein, der die Zuständigkeiten und vertraglichen Regelungen zwischen Eigentümern, Besitzern/Inhabern, Betreibern und Dienstleistern in gewerblichen Immobilien betrifft.“³

II. Verkehrssicherungspflichten

a) Die Rechtsstellung des Usl

Die Grundsätze der Verkehrssicherungspflichten verlangen, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, fachkundig und zuverlässig die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu erfüllen hat, die den sicheren Betrieb garantieren. Mit der Schaffung einer möglichen Gefahrenquelle entsteht eine Garantspflicht. Der Betreiber wird Garant für den sicheren Betrieb.

Zur Beurteilung der notwendigen Schutzvorkehrungen stellt die Rechtsprechung auf das verkehrssübliche Maß an Sorgfalt ab. Bei der Bewertung dieser Anforderung sind die a.R.d.T. der relevante Sorgfaltsmaßstab.

Der Unternehmer oder der sonstige Inhaber hat die jeweils ihn betreffenden Aufgaben eigenverantwortlich zu erfüllen. Deutlich wird diese Pflicht in § 12 Abs. 1 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV): „Für die ordnungsgemäße Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Anlage hinter dem Hausanschluss, mit Ausnahme der Messeinrichtungen des Wasserversorgungsunternehmens, ist der Anschlussnehmer verantwortlich. Hat er die Anlage oder Anlagenteile einem Dritten vermietet oder sonst zur Benutzung überlassen, so ist er neben diesem verantwortlich.“

Daraus folgt, dass der sichere Betrieb – i. S. des bestimmungsgemäßen Betriebs der Trinkwasserinstallation – Regelungsgegenstand von Miet- oder sonstigen Überlassungsverträgen sein muss. Andernfalls stehen der Unternehmer und der sonstige Inhaber als Gesamtschuldner gemeinsam in der Haftung.



b) Das Fachwissen der Verkehrskreise

Eine anerkannte Regel der Technik ist die von der Mehrheit der Fachleute als zutreffend erachtete Beschreibung des Standes der Technik zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.⁴ Die Bedeutung der obigen Ausführungen wird dann offenbar, wenn im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung die Gutachterin oder der Gutachter eine Stellungnahme zur fachlichen Ausführung oder Betriebsweise abgibt und damit eine streitentscheidende Richtung vorgibt. Verurteilt wird, wer den vertraglichen oder gesetzlichen Rechtspflichten nicht entsprochen hat oder nicht in geeigneter Weise darzulegen vermag, dass die erforderliche Sorgfalt hinreichend wahrgenommen und erfüllt wurde.

c) Die Anforderungen der Rechtsprechung

Die Schaffung einer Gefahrenlage aus dem Betrieb einer Anlage oder der Einrichtung bedingt, dass der Verantwortliche die Maßnahmen ergreift bzw. die Vorkehrung trifft, die ein vernünftig und fachkundig Handelnder für erforderlich und ausreichend halten darf, damit ein Schadenereignis nicht eintritt. Verpflichtet ist, wer für den Bereich der Gefahrenlage (mit-)verantwortlich ist und wer in der Lage ist, die Gefahrenabwehr anzuordnen oder umzusetzen. Im Rahmen der Sorgfaltsüberlegungen wird eine umsichtige, aufmerksame und sich mit den technischen Anforderungen eingehend befassende Umsetzung der bauseitigen und betrieblichen Erfordernisse verlangt.

III. Bestandsschutz

a) Der Rechtscharakter des Bestandsschutzes

Bestandsschutz ist der Respekt der Rechtsordnung vor dem Eigentum.⁵ Der Bestandsschutz bezieht sich auf bauseitige Anlagen, die zwar den jetzt erhobenen Anforderungen an die baurechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit nicht mehr entsprechen, die aber zum Zeitpunkt der Errichtung den seinerzeitigen Anforderungen entsprochen haben. Geschützt wird dieser Bestand des alten Eigentums – es sei denn, der Bestandsschutz entfällt, beispielsweise durch eine Nutzungsänderung. Der Schutz entfällt auch, wenn eine akute Gefahrenlage zu einer gesonderten Einzelfallmaßnahme zwingend Handlungsanlass bietet.⁶ Der Bestandsschutz setzt also voraus, dass die bauliche Anlage zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich den Anforderungen entsprochen hat, die in den Verkehrskreisen, den technischen Regeln und den konkret

gegebenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Bauakte/Baubescheid) gefordert waren.

b) Die Feststellungen der Rechtsprechung

In einer Entscheidung aus dem Mai 2012 (OLG Bremen Aktenzeichen 2U1/12, vom 18.5.12) wird eine gewichtige Aussage zum Bestandsschutz der Trinkwasserinstallation getroffen. Streitpunkt war die Behauptung eines Gas-Wasser-Fachunternehmens, dass die vorhandene Trinkwasserinstallation deshalb nicht ordnungsgemäß zu warten sei, weil es sich um ein kombiniertes Feuerlösch- und Trinkwassersystem mit Systemtrennern Typ BA handele. Der Fachunternehmer riet zur Demontage der Kombitrener und zur Installation einer Trinkwasser-Trennstation.

Die Betreiberin der Anlage hielt die Aussage des Fachunternehmens für rufschädigend und erhob Klage auf Unterlassung derartiger Stellungnahmen. Das OLG Bremen stellte hierzu fest, dass

1. die Aussage des Fachunternehmers fachlich richtig und damit wahr war und
2. „... der unmittelbare Anschluss bei der vorgenommenen Ausführungsart nass/nass schon unter der Geltung der früheren DIN (1988-6), mithin auch schon 2004, unzulässig [war]. Das bedeutet aber auch, dass in Ermangelung eines Bestandsschutzes die Wartung der Anlage unzulässig war.“

Diese Entscheidung wurde in der ZMR 10/2014 S. 842 f. veröffentlicht.

IV. Aktuelle Rechtsprechung zur Legionellenproblematik

a) BGH, Urteil vom 6.5.2015, VIII ZR 161/14, ZMR 2015, 139

Der Bundesgerichtshof (BGH) bejahte eine Pflicht des Wohnraumvermieters, das über die Wasserversorgungsanlage des Wohnhauses an die Mieter abgegebene Trinkwasser auf das Vorhandensein von Legionellen zu untersuchen. Zur haftungsbegründenden Kausalität, nämlich der Frage, ob eine Legionelleninfektion des Wohnraummieters durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung erfolgt ist, verlangt der BGH den Vollbeweis (§ 286 Abs. 1 ZPO). Im Streitfall bejahte er eine Häufung von aussagekräftigen Indizien, die den Schluss auf eine Ansteckung des Nutzers durch das kontaminierte Wasser in seiner Mietwohnung nahelegten.

b) OLG Dresden, Urteil vom 17.7.2002, 11 U 878/01

Das Oberlandesgericht (OLG) Dresden erkannte zwar, dass der Sanitärinstallateur

den Einbau einer Hausinstallation schuldet, die das Trinkwasser nicht derart nachhaltig verändert, dass es an den Zapfstellen nicht mehr den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht. Jedoch sei dem Installateur im konkreten Fall eine Verschlechterung der Wasserqualität nicht anzulasten, wenn die Ursache hierfür die zu geringe Wasserentnahme von täglich nur 3 bis 4 l Wasser ist, was zu einer langzeitigen Stagnation des Wassers führt. Mit einer so geringen Wasserentnahme musste der Installateur nicht rechnen. Er durfte übliche Betriebsbedingungen mit einem täglichen Wasserverbrauch von 120 l pro Person unterstellen.

c) BayVGH, Beschluss vom 29.9.2014, 20 CS 14 1663

Nach Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) verstößt ein Wohnungseigentümer gegen seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern, wenn er in seiner Wohnung Armaturen zur Wasserentnahme nutzt, welche nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, wodurch das Trinkwasser im Leitungssystem der Installationsanlage gefährdet wird.

d) AG Dresden, Urteil vom 11.11.2013, 148 C 5353/13

Nach Ansicht des Amtsgerichts Dresden ist ein Mietobjekt auch dann mangelhaft, wenn es nur in der Befürchtung einer Gefahrwirklichkeit genutzt werden kann. Ein Mangel bei einer von der Mietsache ausgehenden Gesundheitsgefährdung ist erst ab Bekanntwerden der Gefahr durch die Vertragsparteien anzunehmen. Eine deutlich höhere Legionellenkonzentration im Trinkwasser als nach der Trinkwasserverordnung festgelegt (14.000 KBE/100 ml statt 100 KBE/100 ml) rechtfertigt eine Mietminderung von 25%.

e) LG Stuttgart, Urteil vom 12.5.2015, 26 O 28/14, ZMR 2015, 720 mit Anmerkungen Hardt VDI

Nach der Entscheidung des Landgerichts (LG) Stuttgart stellt ein erheblicher Legionellenbefall des Trinkwassers in einer angemieteten Zahnarztpraxis einen nicht unerheblichen Mangel der Mietsache dar. Eine auch nur potenzielle Gesundheitsgefahr im Sinne einer Legionelleninfektion muss in einer zahnärztlichen Praxis ausgeschlossen werden können. Ist diese Gefahr nur durch vom Mieter eingebaute Filter gebannt worden, kann sich der Vermieter darauf nicht berufen.

Solange der Zahnarzt befürchten muss, dass eine endgültige und sichere Sanierung

der Wasserversorgungsanlage im Hause nicht erfolgt ist, darf die Miete gemindert werden. Bei erheblicher Legionellenbelastung ist eine Minderung von 50% bei einer Zahnarztpraxis angemessen; bei anschließend noch latenter Gefahr einer Belastung ist eine Minderung von 20% angemessen.

Ist es dem Vermieter nach mehrfacher Aufforderung durch den Mieter nicht gelungen, den Mangel der Trinkwasserversorgung dauerhaft zu beseitigen, steht dem Mieter das Recht zur fristlosen Kündigung zu.

Fazit

Die dargestellte Entwicklung der Rechtsprechung lässt erkennen, dass trinkwasserrechtliche Fragen zunehmend Gegenstand richterlicher Entscheidungen sind. Es muss sich in den Verkehrskreisen das Bewusstsein bilden, dass es haftungsrechtliche Zuordnungen von sorgsam zu erfüllenden Verantwortungsbereichen auf der Grundlage bestehender Gesetze gibt. Es sollte vermieden werden, dass dieser Lerneffekt erst im Gerichtssaal eintritt. ◀

¹ BVerwG BauR 1997, 290, 291.

² Vgl. Borchers, Die Trinkwasserverordnung 2012, 2. Auflage, S. 12.

³ Vgl. Borchers a.a.O., S. 16.

⁴ Hertel, u.a., Technische Regeln systematisch managen, 2. Auflage, 2010.

⁵ GG Art. 14.

⁶ Vgl. § 87 Abs.1 BauONW.



- Informationen aus der Branche für die Branche
- Objektreportagen, Produktneuheiten, Fachartikel u.v.m.
- Autogas und Tankstellentechnik
- Firmen und Produkte
- Markt und Menschen
- Unabhängige Berichterstattung
- 6 x jährlich

Jetzt kostenlos
Ansichtsexemplar anfordern!



STROBEL VERLAG GmbH & Co KG
Postfach 5654, 59806 Arnsberg
Leserservice Flüssiggas
Tel. 02931 8900-50
Fax 02931 8900-38
leserservice@strobel-verlag.de
www.fluessiggas-magazin.de