

Legionellen im Wohnhaus – Wer zahlt für die Reinigung?

Wir sind Teil einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft. Bei der regelmäßigen Prüfung auf Legionellen-Befall werden immer wieder in den gleichen Wohnungen Legionellen entdeckt. Die Bitten an diese Eigentümer/Mieter, die Reinigung der Perlatoren und die ausreichende Nutzung des Warmwassers vor einer angekündigten Prüfung vorzunehmen, brachten leider keinen Erfolg. Die Folgekosten für die erneute Überprüfung werden derzeit auf alle Eigentümer umgelegt. Besteht die Möglichkeit, diese Kosten den Verursachern in Rechnung zu stellen?

HARALD MÄRKL AUS KARLSFELD

Lebensgefahr beim Duschen

Legionellen sind vor allem beim Duschen gefährlich. Dabei besteht die Gefahr, dass die Erreger eingeatmet werden und schwere Krankheiten verursachen. Deswegen sind regelmäßige amtliche Prüfungen des Wassers vorgeschrieben. Um zu klären, wer im Fall eines Legionellen-Befalls die dadurch entstehenden zusätzlichen Prüfungen bezahlen muss, fragten wir Rudolf Stürzer. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München.



Rudolf Stürzer.

Rudolf Stürzer: „Verursacht der Nutzer einer Wohnung eine Legionellen-Bildung durch falsches Verhalten, etwa keine Wasserentnahme über einen längeren Zeitraum und/oder mangelhafte Pflege der Perlatoren, ist er grundsätzlich für den daraus resultierenden Schaden und auch für die Kosten einer erneuten Überprüfung auf Legionellen verantwortlich.“

Das heißt also, der Besit-

zer oder Mieter der Wohnung, in der immer wieder Legionellen auftreten, kann zur Kasse gebeten werden, die Kosten können nicht auf die Gemeinschaft umgelegt werden. Doch die Sache hat auch einen Haken, den Rudolf Stürzer so beschreibt: „Problematisch ist, dass der Anspruchsteller beweisen muss, dass die Legionellenbildung auf falsches Verhalten des Nutzers zurückzuführen ist und nicht (auch) bauliche Gegebenheiten eine Rolle spielen, zum Beispiel eine ungünstige Lage und/oder die Führung der Wasserrohre zu der betroffenen Wohnung, die eine Legionellen-Bildung durch mangelhafte Zirkulation des Wassers zur Folge haben kann. Allerdings spricht einiges dafür, dass das Nutzerverhalten ursächlich ist, wenn die Legionellen-Bildung nur in einer von mehreren Wohnungen auftritt; ebenso, wenn die Legionel-



Angst beim Duschen: Harald Märkl fürchtet Legionellen.

Foto: Westermann

lenbildung zum Beispiel in einer Wohnung erstmalig nach einem Nutzerwechsel aufgetreten ist.“

Rudolf Stürzer empfiehlt des-

wegen, bevor die Gemeinschaft beschließt, den Inhaber einer Wohnung für den Legionellen-Befall zur Kasse zu bitten, einen

Gutachter einzuschalten. Er muss alle anderen Ursachen für die Legionellen-Bildung ausschließen.