

Gericht:	AG Dresden	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	11.11.2013	Norm:	§ 536 Abs 1 BGB
Aktenzeichen:	148 C 5353/13	Zitiervorschlag:	AG Dresden, Urteil vom 11. November 2013 - 148 C 5353/13 -, juris
Dokumenttyp:	Urteil		

Wohnraummiete: Mietminderung bei Legionellenbefall

Leitsatz

1. Ein Mietobjekt ist auch dann mangelhaft, wenn es nur in der Befürchtung einer Gefahrverwirklichung genutzt werden kann.(Rn.22)
2. Ein Mangel bei einer von der Mietsache ausgehenden Gesundheitsgefährdung ist erst ab Bekanntwerden der Gefahr durch die Vertragsparteien anzunehmen.(Rn.24)
3. Eine deutlich höhere Legionellenkonzentration im Trinkwasser als nach der Trinkwasserverordnung festgelegt (14.000 KBE/100 ml statt 100 KB/ml) rechtfertigt eine Mietminderung von 25%.(Rn.21)

Fundstellen

Grundeigentum 2014, 396 (Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

ZAP EN-Nr 441/2014 (red. Leitsatz)

MM 2014, Nr 12, 29-30 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Carsten Herlitz, jurisPR-MietR 16/2014 Anm. 1 (Anmerkung)

Michael J. Schmid, IMR 2014, 242 (Anmerkung)

Praxisreporte

Carsten Herlitz, jurisPR-MietR 16/2014 Anm. 1 (Anmerkung)

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 62,82 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.01.2013 zu zahlen.
2. Im Übrigen wird Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 82 % und die Beklagten 18 % zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 342,61 EUR festgesetzt.

Tatbestand

- 1 Die Parteien streiten um Zahlungsrückstände aus einem Mietverhältnis und Minderung. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter der Wohnung Nr. ... in Dresden.
- 2 Neben der Grundmiete in Höhe von 299,43 EUR schuldeten die Beklagten bis einschließlich März 2013 die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 127,00 EUR und in Höhe von 130,00 EUR monatlich Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser. Die im streitgegenständlichen Zeitraum geschuldete Gesamtmiete in Höhe von 556,43 EUR ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag zu zahlen.
- 3 Im Oktober 2012 gewährte die Klägerin den Beklagten eine Mietminderung in Höhe von 11,90 EUR, so dass sich die Miete für Oktober 2012 auf 544,53 EUR reduzierte.
- 4 Im Oktober 2012 zahlten die Beklagten 556,43 EUR. Im November und Dezember 2012 sowie Januar 2013 zahlten die Beklagten 417,32 EUR. Im Februar 2013 zahlten die Beklagten 619,25 EUR.
- 5 Am 28.09.2013 veranlasste die Klägerin eine Probenentnahme des Trinkwassers im Bereich der Wohnung der Beklagten. Die Untersuchung der Wasserproben im Zeitraum vom 29.09.2012 bis 13.10.2012 ergab eine Konzentration von Legionellen von 14.000 KBE (= Kolonienbildende Einheiten) /100 ml. Das Ergebnis der Untersuchung erhielt die Klägerin am 15.10.2012. An diesem Tag informierte die Klägerin die Mieter des Hauses Berliner Straße 28 und das Gesundheitsamt über die Werte.
- 6 Nach der Trinkwasserverordnung sind ab einem Wert von 100 KBE/100 ml technische Maßnahmen zur Verminderung der Konzentration zu treffen.
- 7 Mit Schreiben vom 16.10.2012 zeigten die Beklagten daraufhin der Klägerin eine Mietminderung um 25 % an und forderten die Klägerin zur Beseitigung des Mangels auf.
- 8 Am 19.10.2012 ließ die Klägerin in den Duschkopf der Wohnung ... einen Filter einbauen. Weitere Einbauten innerhalb der Wasserzufuhr der Wohnung erfolgten nicht.
- 9 Am 17.12.2012 erfolgte eine erneute Wasserprobenentnahme, die einen Wert von 3.700 KBE/100 ml erbrachte. Hierüber informierte die Klägerin die Beklagten mit Schreiben vom 10.01.2013 und kündigte die Entfernung der Duschfilter für den 23.01.2013 an.
- 10 Die Klägerin ist der Ansicht, dass den Beklagten über die gewährte Mietminderung von 11,90 EUR hinaus kein weiterer Anspruch auf Minderung wegen der gemessenen Werte an Legionellen zustehe. Eine Beeinträchtigung der Wohnung sei lediglich für den Zeitraum vom 16.10.2012 bis 19.10.2012 gegeben gewesen. Insbesondere sei eine mögliche Gefährdung der Beklagten durch Legionellen nach dem Einbau der Duschköpfe nicht mehr vorhanden gewesen.
- 11 **Die Klägerin beantragt,**
- 12 die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 342,61 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.01.2013 zu zahlen.
- 13 **Die Beklagten beantragen,**
- 14 die Klage abzuweisen.
- 15 Die Beklagten sind der Auffassung, dass im Zeitraum vom 28.09.2012 bis zum 17.12.2012 eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Legionellen im Trinkwasser bestanden habe, so dass sie zu einer Mietminderung von mindestens 25 % ab 01.10.2012 bis zum 17.12.2012 berechtigt gewesen seien.
- 16 Hinsichtlich des weiteren Parteivortrages wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.10.2013 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

1.

- 17 Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Der Klägerin steht aus § 535 Abs. 2 BGB gegen die Beklagten ein Mietzinsanspruch in Höhe von 62,82 EUR zu. Von der Klageforderung war ein Abzug von 279,79 EUR vorzunehmen, da die Beklagten insoweit zur Minderung der Bruttomiete im Zeitraum vom 15.10.2012 bis 17.12.2012 berechtigt waren.
- 18 Die Beklagten konnten die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB vom 15.10.2012 bis zum 17.12.2012 in Höhe von 25 % wegen des legionellenhaltigen Trinkwassers mindern. Das Vorkommen der Legionellen und die Höhe der Konzentration in der Wasserversorgungsanlage der Wohnung der Beklagten ist unstreitig.
- 19 Legionellen sind im Süßwasser vorkommende stäbchenförmige Bakterien, die in der natürlichen Umwelt lediglich in nicht gesundheitsgefährdenden Mengen vorkommen, in erwärmtem Wasser bei Temperaturen zwischen 30 °C und 45 °C jedoch optimale Vermehrungsbedingungen finden, wodurch sie zum Gesundheitsrisiko werden. Die Infektion erfolgt durch Einatmen von zerstäubtem, legionellenhaltigem Wasser (Aerosole) oder Eindringen von erregerehaltigem Trinkwasser in die Luftröhre oder Lunge (vgl. LG Saarbrücken, Urt. v. 11.12.2009, Az.: 10 S 26/08, zit. n. juris; www.umweltbundesamt.de - "Legionellen: Aktuelle Fragen zum Vollzug der geänderten Trinkwasserverordnung (TrinkwV)" - Stellungnahme des Umweltbundesamtes).
- 20 Legionellen in der Wasserversorgungsanlage stellen nach Auffassung des Gerichts einen Mangel im Sinne des § 536 BGB dar. Legionellen in der Wasserversorgung sind als Mangel zu qualifizieren, der zu einer nicht unerheblichen Tauglichkeitsminderung der Wohnung führt. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist der Mieter von seiner Pflicht zur Zahlung des Mietzinses befreit, wenn die vermietete Sache mit einem Mangel behaftet ist, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, soweit die Beeinträchtigung nicht unerheblich ist (Eisenschmid in Schmidt/Futterer, Mietrecht, 11. Auflage, 2013, § 536 Rn. 1 ff). Eine zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räumlichkeit entspricht nur dann dem Vertragszweck, wenn sie nicht gesundheitsgefährdend ist (aaO, Rn. 25).
- 21 Das Gericht geht davon aus, dass die Beklagten im Zeitraum vom 15.10.2012 bis 17.12.2012 aufgrund der gegebenen akuten Gesundheitsgefährdung, die zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität führte, die Miete um 25 % mindern konnten. Unstreitig ist, dass die am 28.09.2012 gemessene Konzentration von 14.000 KBE/100 ml deutlich den technischen Maßnahmewert nach Anlage 3 Teil II der TrinkwV von 100 KBE/100 ml überstieg. Bei einer solchen Konzentration ist von einer akuten Gesundheitsgefährdung auszugehen. Gemäß den Vorgaben der TrinkwV informierte die Klägerin die Mieter und das Gesundheitsamt über die gemessene Konzentration. Nachdem der Klägerin am 15.10.2012 der Legionellenbefall bekannt wurde, veranlasste sie am 19.10.2012 in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt den Einbau von Duschkfiltern zur Eindämmung der Gesundheitsgefahr.
- 22 Im Zeitraum vom 20.10.2012 bis 17.12.2012 konnten die Beklagten die Miete weiterhin mindern, da der Gebrauchswert der Wohnung weiterhin erheblich eingeschränkt war. Die seitens der Klägerin zur Eindämmung der Gefahr getroffenen Maßnahmen führten nicht dazu, dass die erhebliche Beeinträchtigung der Mietsache vollständig beseitigt und die Gebrauchstauglichkeit wiederhergestellt wurde. Vielmehr bestand auch weiterhin eine von der erhöhten Legionellenkonzentration ausgehende abstrakte Gefahr. Maßgeblich ist, dass durch den Filtereinbau im Duschkopf die Gefahr lediglich dezimiert, jedoch nicht beseitigt wurde. Die Gefahr war weiterhin existent. Die Beklagten konnten die Wohnung nur in dem Wissen über den erheblich überschrittenen Grenzwert nutzen. Es bestand weiterhin die Gefahr, dass die Legionellen über das Trinkwasser aufgenommen werden bzw. ein Defekt der Filter zum Austritt der Legionellen führt. Die Beklagten konnten die Wohnung nur in dem Wissen über den erheblich überschrittenen Grenzwert nutzen. Ein Mietobjekt ist auch dann mangelhaft, wenn und weil es nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden kann. Schon die latent befürchtete Gefahr kann die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Sache beeinträchtigen (vgl. OLG Hamm, Urt. v. 13.02.2002, Az.: 30 U 20/01, zit. n. juris). Nicht entscheidend ist, dass ein Schaden eingetreten ist oder unmittelbar bevorsteht (AG Hamburg, Urt. v. 18.08.1993, Az.: 40 a C 1476/92, BeckRS 2010, 08097).
- 23 Dabei erscheint dem Gericht unter Berücksichtigung der erheblichen Legionellenkonzentration und der damit im Einzelfall einhergehenden erheblichen Gesundheitsgefahr - eine Legionellen-

infektion kann auch zum Tod führen – eine Minderung in Höhe von 25 % der Bruttomiete angemessen und auch ausreichend. Die Nutzbarkeit der Wohnung war im Hinblick darauf, dass die Wasserversorgung nur unter der Besorgnis der Infektion genutzt werden konnte, erheblich eingeschränkt.

- 24 Für den Zeitraum vor dem 15.10.2012 steht den Beklagten kein Recht zur Minderung der Miete zu. Maßgeblich für die Mangelhaftigkeit der Mietsache bei einer von der Mietsache ausgehenden Gesundheitsgefahr ist der Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Gefahr. Die Klägerin erfuhr von der erhöhten Legionellenkonzentration am 15.10.2012. Ein Mangel der Mietsache ist daher erst ab diesem Zeitpunkt anzunehmen. Soweit die Gefahr unerkannt ist, verwirklicht sich lediglich ein allgemeines Lebensrisiko (vgl. Schmidt/Futterer, aaO, Rn 25 ff). Die Klägerin handelte insoweit auch entsprechend den Vorgaben der TrinkwV. Eine Pflicht zur früheren Probenentnahme bestand nicht.
- 25 Daraus folgt, dass die Beklagten im Oktober 2012 einen Mietzins von 480,14 EUR (25 % von 556,43 / 31 x 17 Tage), im November von 417,32 EUR und im Dezember von 480,14 EUR (25 % von 556,43 / 31 x 17 Tage) schuldeten. Aufgrund der Überzahlung im Oktober 2012 und Februar 2013 ergibt sich danach ein Mietrückstand von 62,82 EUR.
- 26 Die Zinsforderung ergibt sich unter dem Gesichtspunkt des Verzugschadens, §§ 280, 286 BGB.
- 2.**
- 27 Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO und entspricht dem jeweiligen Anteil am Unterliegen.
- 3.**
- 28 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708, 711, 713 ZPO.
- 4.**
- 29 Die Berufung war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dient.