

WEG: Haftungsrisiken für Hausverwaltungen, Kostenübernahme, Nebenkostenumlage

Rechtsanwalt Manfred Reichel
Geschäftsführender Gesellschafter
der Huber & Reichel Beratungen GbR

WEG : Wohnungseigentümer / Hausverwaltung

Die Hausinstallation zählt zum Gemeinschaftseigentum (§§ 1 Absatz 2 und 5 Absatz 2 WEG).
Der Pflichtenkatalog der Trinkwasserverordnung (Trinkwasser - VO) fällt gemäß § 10 Absatz 6 WEG
in den Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband.

Die Betreiberpflicht wird vom Verwalter als gesetzlichem Vertreter der
Wohnungseigentümergeinschaft wahrgenommen. Die technische Verwaltung des gemeinschaftlichen
Eigentums obliegt dem Verwalter (§ 27 Absatz 1 WEG).

Bei der Wohnungseigentümergeinschaft verbleibt die Beschlussfassung über die notwendigen
Maßnahmen zur Erfüllung des Pflichtenkatalogs der Trinkwasser – VO und hinsichtlich der
Kostentragung.

Betreiberpflichten nach der Trinkwasser – VO

- 1.) **Untersuchungspflicht** auf Legionellen bei Großanlagen mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Vermietung.
- 2.) **Anzeigepflicht** gegenüber Gesundheitsamt (gemäß § 16 Absatz 1 Nr. 1 Trinkwasser – VO) nur, wenn der technische Maßnahmewert von 100 KBE / 100 ml in einer Untersuchung der Trinkwasserinstallation überschritten wird.
- 3.) **Handlungspflichten** bei Überschreitung des technischen Maßnahmewertes (gemäß § 16 Absatz 7 Trinkwasser – VO)

Der Betreiber selbst hat

- Untersuchungen zur Aufklärung der Ursachen durchzuführen oder durchführen zu lassen;
Diese Untersuchungen müssen eine Ortsbesichtigung sowie eine Prüfung der Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik beinhalten.
- eine Gefährdungsanalyse zu erstellen oder erstellen zu lassen.
- Maßnahmen durchzuführen oder durchführen zu lassen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gesundheit der Verbraucher erforderlich sind.
- das Gesundheitsamt über die ergriffenen Maßnahmen zu unterrichten.
- die betroffenen Verbraucher über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und mögliche Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers zu unterrichten.

Über diese Maßnahmen hat der Betreiber / Verwalter Aufzeichnungen zu führen oder führen zu lassen.

Konsequenzen bei Nichterfüllung

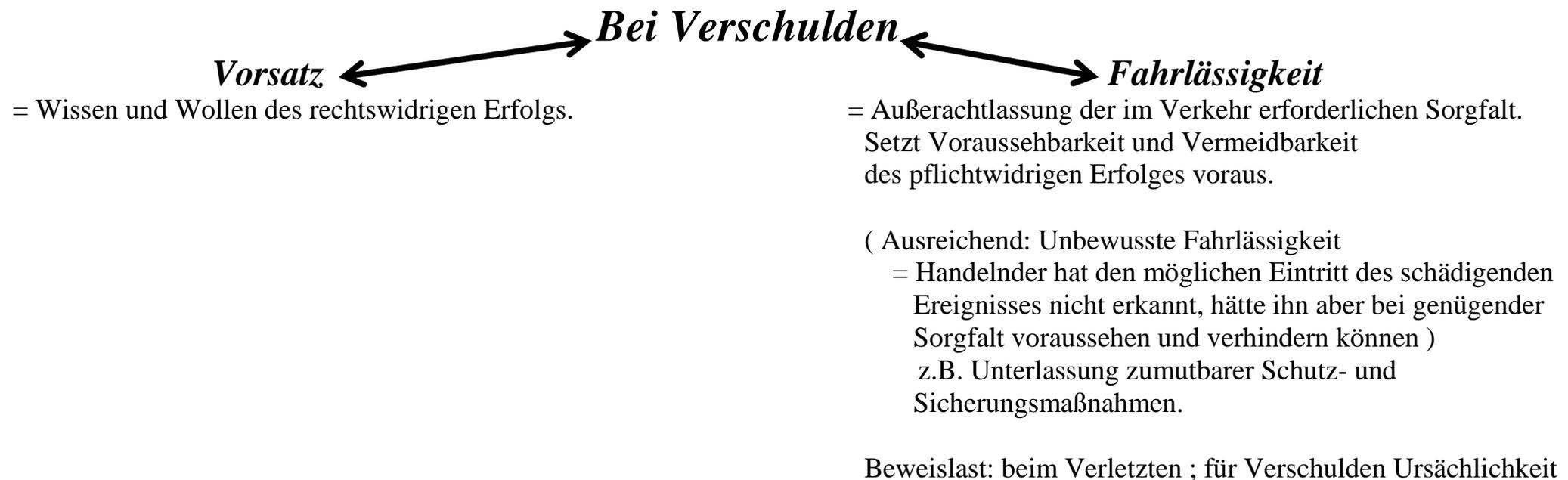
1) *Strafrecht*

- | | |
|-----------------------|---|
| § 24 Trinkwasser - VO | Straftat bei fahrlässiger Abgabe von verunreinigtem Trinkwasser oder Verbreitung von Krankheitserregern
=> bis zu zwei Jahre Freiheitsstrafe oder Geldstrafe |
| § 25 Trinkwasser - VO | Nichteinhaltung der Pflichten
=> Geldstrafe bis zu € 25.000.- |
| § 314 StGB | Gemeingefährliche Vergiftung
“ Wer Wasser in Leitungen.... mit gesundheitsschädlichen Stoffen in Verkehr bringt “
=> Freiheitsstrafe bis zu 10 Jahren |

2) BGB (Schadensersatz)

Gemäß § 823 Absatz 1 BGB (Gesundheit, Eigentum, Verkehrssicherungspflicht)

Gemäß § 823 Absatz 2 BGB in Verbindung mit dem InfektionsschutzG (Trinkwasser – VO)



Mögliche Mängel als Ursachen für Legionellen nach allgemein anerkannten Regeln der Technik

- Überdimensionierung des Leitungsnetzes
- Stagnation in wenig oder komplett ungenutzten Gebäudebereichen
- Leitungen oder Bauteile der Trinkwasser-Installation, in denen das Wasser stagniert (z.B. zwangsdurchströmte Membranausdehnungsgefäße)
- Temperaturen niedriger als gefordert (DVGW W 551)
 - a.) fehlender, hydraulischer Abgleich (DVGW W 553) b.) unzureichende bzw. keine Isolation der Kalt- / Warmwassersysteme
- Defekte Anlagenteile (z.B. Wärmetauscher, Zirkulationspumpe)
- Fehlende oder defekte Rückflussverhinderer zu den Kaltwasserleitungen
- Unzureichende Nutzung von einzelnen Entnahmestellen, Strängen oder der gesamten Anlage (Ferienwohnungen)
- Anlagenteile (Rohre und Armaturen) ohne Prüfzeichen
- Mangelhafte Wartung und Instandhaltung

KOSTEN

- 1.) Prüfungskosten
 - a.) Erstmalige / Turnusmäßige Prüfung
(Kosten zur Überprüfung der Betriebssicherheit)
 - b.) Nachprüfung
 - c.) Nachprüfung aufgrund behördlicher Anordnung
- 2.) Bauliche Kosten
 - a.) Kosten der Installation für Probeentnahmestellen
 - b.) Kosten der Mängelbeseitigung
 - c.) Modernisierungskosten gemäß § 559 Abs. 1 BGB)
- 3.) Verwaltungskosten (Abgabe der Meldung)

Umlagefähigkeit auf Mieter

- (+, aber strittig)
- § 2 Nr. 2 BetrKV Wasserversorgung
 - § 2 Nr. 4 – 6 BetrKV Versorgung mit Wärme und Warmwasser
 - § 2 Nr. 17 BetrKV Sonstige
- (-) keine Betriebskosten, da einmalig und keine laufende Entstehung
-
- (-)
-
- (-) Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten

Danke für ihre
Aufmerksamkeit

*Morgenforum “Vollzug der Trinkwasserverordnung – Aufgaben und Pflichten der Hausverwalter“
am 19. 03. 2013 im Bauzentrum der Landeshauptstadt München*

Rechtsanwalt Manfred Reichel 08151 / 6518881