

# 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

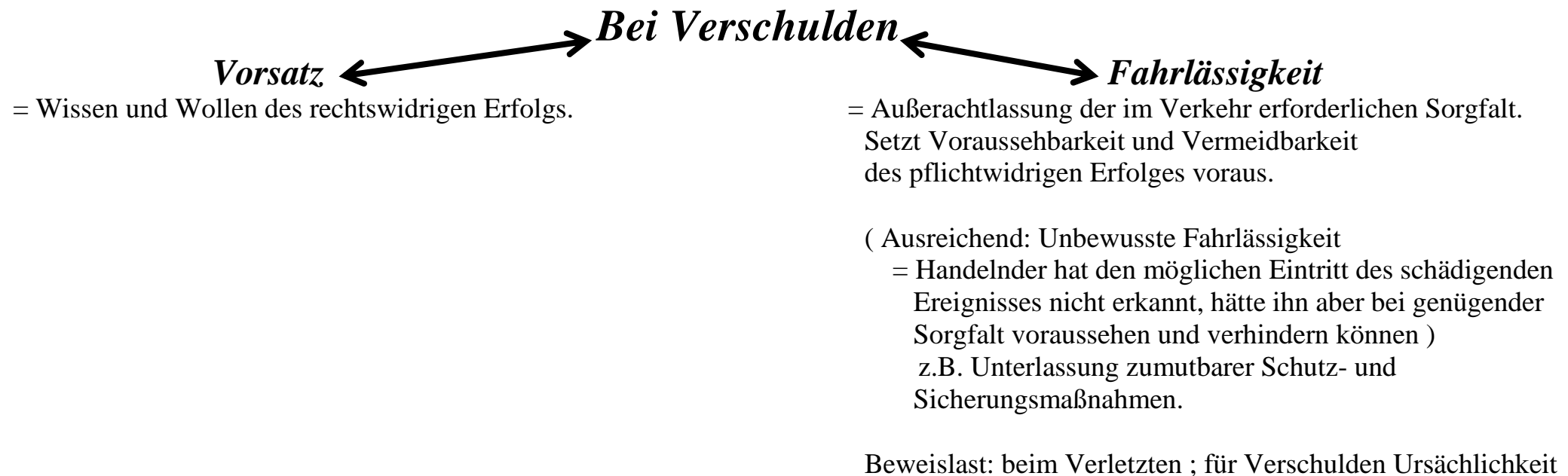
### 1) *Strafrecht*

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