



HUBER & REICHEL  
BERATUNGEN GBR

# Gefährdungsanalyse in Trinkwasser-Installationen

Haftungsrisiken für Hausverwaltungen,  
Kostenübernahme, Nebenkostenumlage



„Errare humanum est“  
Irren ist menschlich.

Privatgutachter → Vertragsrecht

Gerichtsgutachter → §839a BGB

keine vertraglichen Haftungsbegrenzungsmöglichkeiten

Vergütung nach JVEG

Haftung nur, wenn Gericht dem fehlerhaften Gutachten im Urteil folgt

## Nach dem „dreistufigen“ Mangelbegriff

- §633 Abs. 2 BGB  
Frei von Sachmängel, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat
- Ohne Vereinbarung → frei von Sachmängel
- Wenn es sich für die gewöhnliche Verwendung eignet

- Angebotstexte so strukturieren, dass der Leistungsumfang ersichtlich ist
- Ein Werkvertrag ist ratsam
- Haftungseinschränkungen  
(Haftungsbegrenzung für Vorsatz ist unwirksam sowohl bei Allgemeinen Geschäftsbedingung als auch bei Individualvereinbarung)

Siehe §634 BGB

Nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB Schadenersatz  
oder nach  
§ 284 Ersatz für jegliche Aufwendungen verlangen.

Dritte sind Personen, die nicht Auftraggeber des Sachverständigen sind.

Haftung, wenn

- die Gefährdungsanalyse Schutzpflichten gegenüber Dritten begründet
- Dritte wegen der besonderen Sachkunde auf die Richtigkeit der Angaben vertrauen

- Was beinhaltet die bestehende Berufshaftpflicht
- Deckungssummen für Sach- und Vermögensschäden
- Honorarschutz für den Fall unbegründeter Mängel am Gutachten
- Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik

Bedingungen überprüfen!

Die Hausinstallation zählt zum Gemeinschaftseigentum (§§ 1 Absatz 2 und 5 Absatz 2 WEG).

Der Pflichtenkatalog der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) 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 TrinkwV und hinsichtlich der Kostentragung.



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

- 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.

## 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

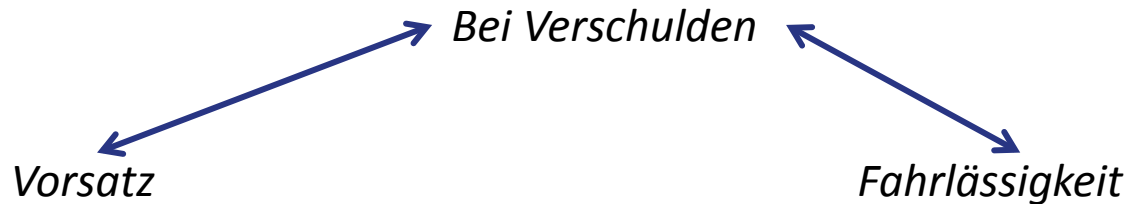
“ Wer Wasser in [...] Leitungen [...] mit gesundheitsschädlichen Stoffen [...] in Verkehr bringt “

=> 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 (TrinkwV)



= Wissen und Wollen des rechtswidrigen Erfolgs.

= Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt. Setzt Vorsehbarkeit und Vermeidbarkeit des pflichtwidrigen Erfolges voraus. (Ausreichend: Unbewusste Fahrlässigkeit = Handelnder hat den möglichen Eintritt des schädigenden Ereignisses nicht erkannt, hätte ihn aber bei genügender Sorgfalt voraussehen und verhindern können ) z.B. Unterlassung zumutbarer Schutz- und Sicherungsmaßnahmen. Beweislast: beim Verletzten ; für Verschulden Ursächlichkeit

- 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	Umlagefähigkeit auf Mieter
1. Prüfungskosten	( +, aber strittig)
a) Erstmalige/Turnusmäßige Prüfung (Kosten zur Überprüfung der Betriebssicherheit)	§ 2 Nr. 2 BetrKV Wasserversorgung § 2 Nr. 4-6 BetrKV Versorgung mit Wärme und Warmwasser § 2 Nr. 17 BetrKV Sonstige
b) Nachprüfung	(-)
c) Nachprüfung aufgrund behördlicher Anordnung	(-) keine Betriebskosten, da einmalig und keine laufende Entstehung
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)	(-) Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten

1. Mitwirkungspflichten von Gebäudenutzern zur Einhaltung eines bestimmungsgemäßen Betriebs
2. Umfang der Informationspflicht von Betreibern gegenüber Nutzern/ Verbrauchern
3. Auswahlpflicht von Auftraggebern für Sachkundige, welche die Gefährdungsanalyse durchführen

...