

Legionellen: Vermieter in der Pflicht

Rechtsabteilung des Landratsamts erklärt: Entgegen den Aussagen eines Rechtsanwalts müssen Vermieter doch ran

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
PIA ECKSTEIN

Waiblingen.

Trotz rechtsanwaltlicher Einwendungen, die sich auf Urteile des Bundesverfassungsgerichts stützen, das Landratsamt bleibt bei seiner Aufforderung: Vermieter müssen bis spätestens November ihre Trinkwasseranlagen melden und diese durch ein Labor auf Legionellen untersuchen lassen.

„Ihre Ausführungen treffen also für so gut wie keinen der Hausbesitzer, die Ihren Artikel gelesen haben, zu, keinen trifft eine Anzeige- noch eine Untersuchungspflicht“, schrieb im Juli ein Waiblinger Rechtsanwalt, nachdem der zweite Artikel zur Legionellen-Untersuchungspflicht in Mietshäusern erschienen war. Zur Erinnerung:

Weitere Infos

■ Wer sich noch mal schlaumachen möchte: Das Landratsamt hat auf www.rems-murr-kreis.de alle Infos zusammengestellt. Klicken Sie auf „Jugend, Senioren, Gesundheit und Soziales“, dann auf „Geschäftsbereich Gesundheit“. Gehen Sie dann zu „Infektionsschutz und Umweltmedizin“. Dort scrollen Sie sich durch zu „Legionellen bei Hausinstallationen in Mehrfamilienhäusern - Informationen für Vermieter“.

■ In diesen Text eingebettet ist ein Link zum Bundesministerium der Justiz und zur aktuellen **Trinkwasserverordnung**.

■ Wer **Labore** sucht, die die Untersuchung durchführen: Im oben genannten Text des Landratsamts ist ebenfalls ein Link zu einer Liste, in der jene Labore stehen, die die **Legionellen-Untersuchung** offiziell machen dürfen.

Bis spätestens November müssen, so fordert es das Landratsamt, die großen Warmwasseranlagen in Mietshäusern gemeldet und auf Legionellen untersucht werden. Diese Untersuchung, durchgeführt durch spezielle Labore, hat dann jährlich zu erfolgen. Veranlassen müssen diese Untersuchung die Vermieter. Das Landratsamt bezieht sich hierbei im Übrigen auf die Trinkwasserverordnung, die eine Verordnung des Bundes ist.

Der Artikel habe womöglich ungezählte Hauseigentümer „in Angst und Schrecken“ versetzt, schrieb der Rechtsanwalt weiter. Er ist der Überzeugung: Die Pflicht, das Trinkwasser auf Legionellen untersuchen zu lassen, bestehe nicht für den normalen Häusles-Vermieter. Denn wer vermiete, gehe keiner gewerblichen Tätigkeit nach. Er bezieht sich hierbei auf eine Kommentierung des Bundesgerichtshofs zum Begriff des Gewerbebetriebs. Nur wenn der Vermieter so viel vermiete, dass dies schon als berufsmäßige Tätigkeit zu werten sei, wenn der Vermieter also nichts anderes mache, als Wohnungen zu vermieten, falle er unter die Legionellen-Verordnung.

Ist Aufatmen im Rems-Murr-Kreis angesagt, wo fast jeder ein Schwabe, damit Häuslesbauer und damit oft auch Vermieter ist? Fehlannonce. Das Landratsamt knickt nicht ein, trotz all der geballten Rechtsanwaltsrhetorik, trotz des Bezugs auf die höchstgerichtliche Instanz: „Im Übrigen ziehe ich die Rechtssprechung des Bundesgerichtshofs einer Aussage des Landratsamts vor.“

Fazit: Vermieter, ihr müsst doch untersuchen lassen

Freilich, die Beantwortung der erneuten Anfrage zur Legionellen-Verordnung inklusive des Hinweises auf die Hinweise des Rechtsanwalts, hat doch ganz schön lang gedauert. Geschlagene drei Monate brauchte das Landratsamt. Allerdings hat sich jetzt auch die Rechtsabteilung um die drohenden Lungenentzündungen und deren Verhinderung gekümmert. Die Materie ist also kompliziert.

Das Fazit lautet: Vermieter, ihr müsst doch untersuchen lassen. Denn Vermietung sei, heißt es, entgegen der Ansicht des Rechtsanwalts, eben doch eine gewerbliche



Gefahr, die aus dem Duschkopf kommt: Legionellen. Vermieter müssen bis spätestens November ihre Trinkwasseranlagen melden und auf Legionellen untersuchen lassen, bestätigt das Landratsamt.

Foto: dpa

Tätigkeit, denn es werde regelmäßig und dauerhaft Gewinn erzielt. Ausgenommen seien – nach wie vor und grundsätzlich – Ein- und Zweifamilienhäuser, denn sie fallen per se nicht unter die Definition einer Großanlage. Eine Großanlage ist, was im Trinkwassererwärmer mehr als 400 Liter erwärmt. Ein zweites Kriterium für die Untersuchungspflicht: mehr als drei Liter Wasser, das sich in den Rohren zwischen Trinkwassererwärmer und Entnahmestelle, also Wasserhahn, aufstaut.

Allerdings, räumt das Landratsamt jetzt ein, gäbe es Großanlagen, die nicht auf Legionellen untersucht werden müssten. Das

sind jene, bei denen das Trinkwasser nirgends vernebelt wird. Denn die Legionellen werden erst dann gefährlich, wenn sie im vernebelten Wasser eingeatmet werden. Vernebelung geschieht vornehmlich beim Duschen. Anzunehmen ist allerdings, dass die Anzahl der Drei- und Mehrfamilienhäuser, die in unserem doch im gut betuchten Mitteleuropa angesiedelten und auf Wohnkomfort wertlegenden Rems-Murr-Kreis nicht mit Duschen ausgestattet sind, eher gegen null tendiert.

@ Mehr Artikel zum Thema unter www.zvw.de