

Legionellenbefall des Trinkwassers kann Mietminderung von 25 % rechtfertigen

Erhebliche Gesundheitsgefahr berechtigt zur Mietminderung

Ist das Trinkwasser in einer Mietwohnung von Legionellen befallen, kann dies angesichts der erheblichen Gesundheitsgefahren eine Mietminderung von 25 % rechtfertigen. Dies geht aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Dresden hervor.

In dem zugrunde liegenden Fall minderten die Mieter einer Wohnung ihre Miete um 25 % nachdem sie erfuhren, dass die Legionellen-Konzentration im Trinkwasser 14.000 KBE (Kolonienbildende Einheiten)/100 ml betrug. Der zulässige Grenzwert lag nach der Trinkwasserverordnung bei 100 KBE/100 ml. Nachdem die Vermieterin im Duschkopf einen Filter einbaute, betrug die Konzentration immer noch 3.700 KBE/ 100 ml. Bei Legionellen handelt es sich um im Süßwasser vorkommende Bakterien. Bei Wassertemperaturen von 30 bis 45°C vermehren sie sich bis zu einer für den Menschen gesundheitsgefährdenden Konzentration, was sogar zum Tod führen kann. Zu einer Infektion kommt es durch Einatmen von zerstäubtem, legionellenhaltigem Wasser oder durch Eindringen von erregerehaltigem Trinkwasser in die Luftröhre oder Lunge. Da die Vermieterin eine geringere Mietminderung als 25 % für gerechtfertigt hielt, kam der Fall vor Gericht.

Recht zur Mietminderung von 25 % bestand

Das Amtsgericht Dresden entschied zu Gunsten der Mieter. Diese haben ihre Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB um 25 % mindern können. Denn durch den Legionellenbefall des Trinkwassers habe eine akute Gesundheitsgefahr bestanden und somit ein Mangel der Mietsache vorgelegen, der zu einer erheblichen Tauglichkeitsminderung der Wohnung führte.

Minderungsrecht trotz Einbau des Filters

Das Minderungsrecht habe zudem trotz des Einbaus des Filters im Duschkopf bestanden, so das Amtsgericht weiter. Denn dadurch sei die Konzentration lediglich verringert worden, jedoch nicht beseitigt. Der Gebrauchswert der Wohnung sei daher angesichts der weiter bestehenden Gesundheitsgefahr erheblich eingeschränkt gewesen.

Latent befürchtete Gefahr genügt für Minderungsrecht

Das Amtsgericht verwies zudem darauf, dass bereits bei einer latent befürchteten Gefahr der ungestörte Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt wird und somit eine Mietminderung gerechtfertigt ist. Es komme nicht darauf an, ob ein Schaden eingetreten ist oder unmittelbar bevorsteht.