

Verkehrssicherungspflicht Betreiber in der Verantwortung

Ist ein Mietobjekt mit einer Trinkwassererwärmungsanlage ausgerüstet, die in der Dimensionierung den Erfordernissen entspricht? Passiert die erforderliche Temperaturhaltung nach allgemein anerkannten Regeln der Technik? Der Vermieter sollte darauf eine Antwort haben denn eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht kann drastische Konsequenzen nach sich ziehen.

Das BGH-Urteil vom 6. Mai 2015 (Az: VIII ZR 161/14) betont: Nicht nur Vermieter von Miet- oder Gewerberäumen, sondern alle Betreiber einer gebäudeinternen Trinkwasser-Installation sind für den ordnungs- und sachgemäßen Betrieb verantwortlich.

Das Gerichtsurteil wirkt sich auch auf die Beweislast aus: Behauptet ein Geschädigter in einem Verfahren, dass er sich eine Legionellose in einer Räumlichkeit zugezogen hat, wird der Nachweis erleichtert. Künftig genügt es, dass der Geschädigte hinreichend aussagekräftige Indizien vorträgt, die den Schluss auf eine Ansteckung aus dem Bereich nahelegen, der in der Verantwortung des Betreibers liegt. Dies kann auch die nicht ausreichende Temperaturführung der Zirkulationsanlage darstellen. Auf dieser neu geschaffenen Grundlage könnten potenziell Geschädigte sich diese Beweiserleichterung nutzbar machen.