

halten bei der Raumheizung sowie beim Warmwasserverbrauch mit dem Ziel der Energieeinsparung beeinflusst werden (Senatsurteil vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NZM 2006, 652 Rn. 14, unter Hinweis auf die Entwurfsbegründung, BR-Drucks. 632/80, S. 13, 15 f.). Dies bietet jedoch keine hinreichende Grundlage für die Annahme, dass eine Wärmeerfassung nach der VDI-Richtlinie 2077 vor dem Abrechnungszeitraum anzukündigen wäre, weil der betreffende Mieter andernfalls sein Verbrauchsverhalten nicht ändern könne. Denn § 6 Abs. 4 Satz 1, 2 HeizkostenV sieht das Ankündigungserfordernis zwar etwa für eine Änderung des Verteilerschlüssels im Sinne von § 7 Absatz 1 Satz 1 HeizkostenV vor (vgl. Senatsurteil vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 137/03, NZM 2004, 254 unter II 2), nicht aber für die Verbrauchserfassung nach anerkannten Regeln der Technik bei Gebäuden mit erhöhter Rohrwärmeabgabe gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV. Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 2. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2375) hat der Verordnungsgeber § 6 Abs. 4 HeizkostenV ausdrücklich dahingehend eingeschränkt.

Dies wird auch dem Sinn und Zweck des § 7 Abs. 1 Satz 3, 4 HeizkostenV gerecht. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, dient die Regelung dazu, unbillige Kostenverschiebungen unter den Nutzern auszugleichen bzw. zu reduzieren (vgl. BR-Drucks. 570/08, S. 14). Das Vertrauen eines Mieters auf den Fortbestand unbilliger Kostenverschiebungen, die einzelne Mitmieter übervorteilen, andere hingegen ohne sachlichen Grund benachteiligen, ist jedoch nicht schützenswert.

4. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht einen Verstoß gegen den nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB vom Vermieter zu beachtenden Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verneint.

...

5. Das vom Beklagten geltend gemachte Kürzungsrecht des § 12 HeizkostenV steht ihm nicht zu. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV verleiht dem Nutzer - hier dem Mieter - das Recht zur Kürzung nur dann, wenn der Vermieter entgegen einer ihm durch die Heizkostenverordnung auferlegten Verpflichtung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet hat. Eine solche Fallgestaltung ist hier nicht gegeben. Dagegen wendet sich die Revision nicht.

Hinweis der Redaktion

Lesenswert zur Vertiefung der Problematik ist der in der Entscheidung zitierte Aufsatz von Wasser, in HKA 2010, 25 ff.. Entgegen Lammel hat Wasser bereits 2010 die jetzt vom BGH bestätigte Auffassung dargelegt.

Haftung des Vermieters für Folgen einer Legionelleninfektion des Mieters - Prüf-/Wartungsversäumnisse

BGH, Urteil vom 06.05.2015
- VIII ZR 161/14 -

Der BGH hat die Voraussetzungen zur Pflicht des Wohnraumvermieters, das über die Wasserversorgungsanlage des Wohnhauses an die Mieter abgegebene Trinkwasser auf das Vorhandensein von Legionellen zu untersuchen, näher definiert und die Frage geklärt, ob eine Legionelleninfektion des Wohnraummieters durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung erfolgt ist, die haftungsbegründende Kausalität betrifft und daher des Vollbeweises (§ 286 I ZPO) bedarf.

Sachverhalt

Die Klägerin führt den vorliegenden Rechtsstreit als alleinige Erbin ihres nach Klageerhebung verstorbenen Vaters fort. Die Beklagte ist Eigentümerin und Vermieterin der vom Vater der Klägerin zuletzt bewohnten Wohnung in B..

Am 28. November 2008 wurde der Vater der Klägerin mit einer akuten Legionellen-Pneumonie stationär in ein Krankenhaus aufgenommen. Das zuständige Bezirksamt untersuchte daraufhin am 8. Dezember 2008 das Trinkwasser in der Wohnung und im Keller des Mietshauses; dabei wurde eine teilweise stark erhöhte Legionellen-Konzentration festgestellt.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, die Beklagte habe ihre Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers schuldhaft verletzt. Auf dieses Versäumnis sei die Erkrankung ihres Vaters zurückzuführen. Die auf Zahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld, insgesamt 23.415,84 € nebst Zinsen, gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidung

Die Revision hat Erfolg.

...

Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz und Schmerzensgeld aus übergegangenem Recht als Erbin ihres

Vaters nicht verneint werden. Die Annahme des Berufungsgerichts, eine Verursachung der Legionellenkrankung des Vaters durch kontaminiertes Trinkwasser in der von der Beklagten vermieteten Wohnung lasse sich nicht mit der erforderlichen Gewissheit feststellen, beruht auf einer lückenhaften Beweiswürdigung sowie darauf, dass das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft einen zu hohen Maßstab an die erforderliche richterliche Gewissheit angelegt hat.

1. Zutreffend sind die Vorinstanzen allerdings davon ausgegangen, dass der Klägerin grundsätzlich vertragliche und deliktische Ansprüche auf Schadensersatz und Schmerzensgeld zustehen können, wenn die Erkrankung des Vaters durch eine Pflichtverletzung der Beklagten bei der Trinkwasserversorgung des Wohnhauses verursacht worden ist. Nach dem revisionsrechtlich zu unterstellenden Sachvortrag der Klägerin entsprach die - überdimensionierte und teilweise keine zur Verhinderung eines Legionellenwachstums erforderliche Temperatur erreichende - Warmwasseraufbereitungsanlage in dem Wohnhaus den Erfordernissen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht und war seit acht Jahren nicht mehr gewartet worden. Eine - von den Vorinstanzen unterstellte - Pflichtverletzung der Beklagten, die unter dem Gesichtspunkt der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters auch für die Zeit vor dem am 1. November 2011 erfolgten Inkrafttreten der in § 14 Abs. 3 TrinkwV gesetzlich normierten Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen in Betracht kommt (vgl. hierzu etwa LG Saarbrücken, Urteil vom 11. Dezember 2009 - 10 S 26/08, jurisRn. 24 ff.), ist daher auch im Revisionsverfahren zugrunde zu legen.

2. Zu Recht wendet sich die Revision jedoch gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts.

a) Entgegen der Auffassung der Revision ist das Berufungsgericht allerdings noch zutreffend davon ausgegangen, dass es bezüglich der Infektion des Vaters durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung des Vollbeweises (§ 286 ZPO) bedarf. Denn insoweit geht es um die haftungsbegründende Kausalität, für die - anders als für die haftungsausfüllende Kausalität - die Beweiserleichterung des § 287 ZPO nicht gilt (BGH, Urteile vom 4. November 2003 - VI ZR 28/03, NJW 2004, 777 unter II 2 b; vom 24. Februar 2005 - VII ZR 141/03, BGHZ 162, 259, 263 f.; Beschluss vom 14. Januar 2014 - VI ZR 340/13, VersR 2014, 632 Rn. 5; BVerfGE 50, 32, 36; jeweils mwN).

b) Nach § 286 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten ist. Diese Würdigung ist grundsätzlich Sache des Tatrichters, an dessen Feststellungen das Revisionsgericht nach § 559

ZPO gebunden ist. Revisionsrechtlich ist indessen zu überprüfen, ob der Tatrichter sich mit dem Prozessstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Würdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt. Der revisionsrechtlichen Überprüfung unterliegt ferner das Beweismaß. Nach § 286 ZPO hat der Tatrichter ohne Bindung an die Beweisregeln und nur seinem Gewissen unterworfen die Entscheidung zu treffen, ob er an sich mögliche Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann. Jedoch setzt das Gesetz keine von allen Zweifeln freie Überzeugung voraus. Das Gericht darf keine unerfüllbaren Beweisanforderungen stellen und keine unumstößliche Gewissheit bei der Prüfung verlangen, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist. Vielmehr darf und muss sich der Richter in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (st.Rspr.; BGH, Urteile vom 14. Januar 1993 - IX ZR 238/91, NJW 1993, 935 unter II 3 a; vom 11. Dezember 2012 - VI ZR 314/10, NJW 2013, 790 Rn. 16 f.; jeweils mwN).

c) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht hinreichend beachtet. Seine Beurteilung beruht auf einer lückenhaften Beweiswürdigung. Zudem hat das Berufungsgericht die Anforderungen an die richterliche Überzeugung überspannt; seine Ausführungen lassen besorgen, dass es entgegen den oben genannten Maßstäben den Beweis nur aufgrund fernliegender, theoretischer Zweifel als nicht erbracht angesehen hat. Im Streitfall liegt indes eine Häufung von aussagekräftigen Indizien vor, die den Schluss auf eine Ansteckung des Vaters der Klägerin durch das kontaminierte Wasser in seiner Mietwohnung nahelegen.

Das Berufungsgericht ist zwar - an sich zutreffend - davon ausgegangen, dass eine Gewissheit, die vernünftigen Zweifeln Einhalt gebietet, ausreicht. Es hat sich dann aber bei der Beweiswürdigung nicht an diesen Maßstab gehalten. Denn seinen Ausführungen lässt sich nicht entnehmen, welche vernünftigen Zweifel dagegen sprechen, dass sich der Vater der Klägerin die Legionelleninfektion durch kontaminiertes Trinkwasser in der Mietwohnung zugezogen hat. Der einzige Gesichtspunkt, der das Berufungsgericht zu Zweifeln veranlasst hat, ist der Umstand, dass sich der Vater der Klägerin bis zu seiner Erkrankung nicht "nahezu ausschließlich" in seiner Wohnung aufgehalten, sondern ein "aktives Leben" geführt habe, indem er am 6. November 2008 an der Gründungsfeier der Deutsch-Französischen Gesellschaft teilgenommen habe und in einem Sportverein beim Koronarsport aktiv gewesen sei, so dass nicht auszuschließen sei, dass er sich die Infektion anderweitig zugezogen haben könnte.

Dabei hat das Berufungsgericht weder der kurzen Inkubationszeit noch weiteren aus dem eingeholten Sachverständigengutachten ersichtlichen und für die Beweiswürdigung wichtigen Umständen genügende Beachtung geschenkt. So ergibt sich aus dem Gutachten der Sachverständigen Professor Dr. G., dass es sich bei der Legionellose (Legionärskrankheit), die durch den auch in der Wasserversorgung des Mietshauses der Beklagten - einschließlich der vom Vater der Klägerin angemieteten Wohnung - festgestellten Erreger legionellapneumophila verursacht wird, um eine schwere Lungentzündung handelt, die dadurch übertragen wird, dass Erreger durch Aufnahme kontaminierten aerolisierten Wassers in die Lunge gelangen, also insbesondere beim Duschen (nämlich durch Einatmen von Erregern, die sich in aerolisiertem Wasser befinden). Die Inkubationszeit beträgt nach dem Gutachten zwei bis zehn Tage, so dass sich der jedenfalls am 21. November 2008 laut Gutachten schon erkrankte Vater der Klägerin höchstwahrscheinlich in der Zeit zwischen dem 11. und dem 19. November 2008 angesteckt haben muss.

Schon die Erwägung des Berufungsgerichts, der Vater der Klägerin könne in dieser kurzen Zeit aerolisiertes Wasser an einem anderen Ort als seiner Wohnung aufgenommen haben, erscheint eher fernliegend. Soweit das Berufungsgericht, das auf das erstinstanzliche Urteil Bezug genommen hat, ebenso wie das Amtsgericht davon ausgegangen sein sollte, dass die Übertragung auch durch bloßes Händewaschen oder Aufenthalt in einem klimatisierten Raum erfolgen kann, findet das in dem eingeholten Gutachten keine ausreichende Stütze; zumindest hätte das Berufungsgericht in diesem Fall dem Beweisantrag der Klägerin, dass ein derartiger Infektionsweg nach dem Stand der medizinischen Wissenschaft ausgeschlossen sei, nachgehen müssen, etwa durch ergänzende Anhörung der Sachverständigen.

Hinzu kommt noch der Umstand, dass von weiteren Legionellenausbrüchen in B. im November 2008 offenbar nichts bekannt geworden ist. Anders als das Berufungsgericht meint, ist dieser Umstand für die Beweiswürdigung sehr wohl von Bedeutung. Denn es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass zu diesem Zeitpunkt in B. bei einer Vielzahl öffentlich zugänglicher Orte, an denen sich der Vater der Klägerin in der Inkubationszeit - theoretisch - aufgehalten haben könnte (Hotelzimmer, Duschaum im Sportverein etc.) das Trinkwasser ebenso mit Legionellen kontaminiert gewesen war wie sie - in erheblichem Umfang - in der Wasserversorgungsanlage des Mietshauses der Beklagten festgestellt wurden.

Schließlich weist die Revision zu Recht darauf hin, dass hier ein spezieller Erregertyp (Serotyp) aufgetreten ist, der sowohl beim Vater der Beklagten anlässlich dessen stationärer Aufnahme in das Krankenhaus als auch in der Wasserversorgungsanlage seiner Wohnung festgestellt wurde. Dies legt - ebenso wie der vorstehend genannte Ge-

sichtspunkt der Legionellenkontamination der Wasserversorgungsanlage des Mietshauses der Beklagten - nahe, dass der Vater der Klägerin sich die Legionelleninfektion in seiner Wohnung zugezogen hat.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts spricht für die Gründungsfeier der Deutsch-Französischen Gesellschaft, wie die Revision zutreffend geltend macht, als Infektionsort schon aus zeitlichen Gründen wenig, weil diese Veranstaltung bereits am 6. November 2008 und damit höchstwahrscheinlich außerhalb der oben genannten Inkubationszeit stattgefunden hatte.

3. Das Berufungsurteil beruht auf den dargelegten Rechtsfehlern (§ 545 Abs. 1 ZPO). Bei der - hier vorliegenden - Verletzung verfahrensrechtlicher Bestimmungen genügt bereits die Möglichkeit, dass das Berufungsgericht ohne den Verfahrensfehler zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre (Senatsurteil vom 24. September 2014 - VIII ZR 394/12, BGHZ 202, 258 Rn. 66mwN). Im Streitfall ist nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn es die übergangenen beziehungsweise nicht ausreichend beachteten Gesichtspunkte in seine Würdigung mit einbezogen hätte.

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

Praxishinweis

Gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind die Eigentümer und Betreiber größerer Warmwasserbereitungsanlagen und damit auch die Wohnungswirtschaft verpflichtet, das Trinkwasser ihrer Immobilien alle drei Jahre auf Legionellen überprüfen zu lassen.

Diese Pflicht gilt für nahezu alle der rund zwei Millionen Mehrfamilienhäuser mit zentraler Warmwasserversorgung.

Bei einem Verstoß bestehen nicht nur immense Haftungsrisiken, auch seitens der Behörden können Auflagen, wie etwa eine Stilllegung oder Bußgelder, auferlegt werden.

Es ist demnach dringend anzuraten, die entsprechenden Prüfungen rechtzeitig und professionell durchführen zu lassen.

Schadenbeseitigung nach einem Wohnungsbrand

BGH, Urteil vom 19.11.2014
- VIII ZR 191/13 -

Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so hat der BGH entschieden, dass den Ver-