

**Das interessiert Sie!  
Neues im Februar 2015**

### ***HANDLUNGSPFLICHT DER WEG BEI LEGIONELLEN IM TRINKWASSER***

Der VGH Bayern hat mit Beschluss vom 29.09.14, Aktenzeichen 20 Cs 14.1663, folgenden Fall zu entscheiden gehabt:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft wird durch eine gemeinsame Trinkwasserleitungsanlage versorgt. In zwei Wohnungen wurden wiederholt Belastungen des Trinkwassers mit Legionellen festgestellt.

Das zuständige Landratsamt hat gegenüber der WEG verschiedene Maßnahmen angeordnet, unter anderem auch die Erneuerung der Wasserarmaturen in den Wohnungen.

Wie üblich wurde für den Fall der nicht fristgerechten Erledigung Zwangsgeld angedroht.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat gegen die Anordnung geklagt und die Aussetzung der Vollziehung gemäß § 80 5 VwGO beantragt.

Das Verwaltungsgericht hat dem Aussetzungsantrag teilweise stattgegeben. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung im Hinblick auf die Erneuerung der Wasserarmaturen in den Wohnungen wurde abgelehnt.

Auf die hier seitens der WEG erhobene Beschwerde, wurde die Entscheidung des Verwaltungsgerichts aufgehoben und die aufschiebende Wirkung angeordnet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat insoweit festgestellt, dass auch nicht zertifizierte Wasserarmaturen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen können. Zudem hat es die Maßnahme für unbestimmt erachtet.

Interessant sind jedoch die weiteren Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes.

Die WEG sei gemäß § 3 Ziffern 2e, 3 Trinkwasserverordnung als Inhaberin einer Wasserversorgungsanlage im Sinne der Trinkwasserversorgung richtige Adressatin der Bescheide.

Ferner gehöre öffentlich-rechtlich zur Wasserversorgungsanlage die Gesamtheit der Rohrleitungen, Armaturen und Apparate von der Übernahme aus der öffentlichen Wasserversorgung angefangen bis zu den Entnahmestellen in den Wohneinheiten.

Hierbei unterscheidet der VGH nicht zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.

Die Rechtmäßigkeit der angeordneten Maßnahme des Landratsamts scheidet auch nicht an der Beschlusskompetenz der WEG. Diese könne gemäß § 15 II WEG einen den Anforderungen des öffentlich-rechtlichen Trinkwasserschutzes entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch des Sondereigentums beschließen. Zuwiderhandelnde Eigentümer könnten zur Gefahrenabwehr von der Trinkwasserversorgung getrennt werden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich die WEG beim öffentlich-rechtlichen Trinkwasserschutz nicht auf mangelnde Beschlusskompetenz berufen können soll, wenn es um die Beseitigung von Störungen geht, die aus dem Sondereigentum stammen.

Die WEG sei in solchen Fällen nicht nur berechtigt sondern auch verpflichtet gemäß § 15 II WEG einen im Sinne der Trinkwasserversorgung ordnungsgemäßen Gebrauch des Sondereigentums zu beschließen und gegebenenfalls zur Gefahrenabwehr Sondereigentümer von der Trinkwasserinstallation abzutrennen.

Diese Auffassung des VGH erachte ich für zumindest problematisch.

Gemäß Entscheidung des BGH vom 08.02.13, NZM 2013, 512 besteht generell für Maßnahmen am Sondereigentum keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, auch wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften diese Maßnahmen erfordern.

Der VGH hat in vorbezeichneter Entscheidung zwar die Auffassung vertreten, dass mit Blick auf die Gewährleistung einer hygienisch einwandfreien Trinkwasserversorgung aus dieser Entscheidung nichts folgen soll, weil in dem vom VGH entschiedenen Fall auf die Besonderheiten der speziellen Vorschriften des bundesrechtlich angesiedelten Gesundheits- und Infektionsschutzrechts abzustellen sei und weil die spezialgesetzlichen, in Ausformung des grundgesetzlichen Auftrags erlassenen Trinkwasservorschriften öffentlich-rechtlich nicht zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum unterscheiden.

Diese Auffassung des VGH überzeugt meines Erachtens nicht. Auch die landesrechtlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder, die im Übrigen die mittlerweile in nahezu allen Bundesländern umgesetzt wurden, dienen dem Brandschutz und somit der Erhaltung von Leben und Gesundheit, ebenso wie die Trinkwasserverordnung. Auch die Argumentation, dass es sich bei der Trinkwasserverordnung um eine bundesgesetzliche Verordnung handle vermag aus vorbezeichnetem Grund, als sämtliche Vorschriften dem Schutz von Leben und Gesundheit dienen, nicht zu überzeugen.

Auch wenn aus Sicht des öffentlichen Rechts unbefriedigend, muss die Verwaltungsgerichtsbarkeit den dogmatisch richtigen Ansatz des BGH zur Kenntnis nehmen.

Nach meiner Auffassung haben entsprechende Bescheide, gegebenenfalls nach Hinweis der WEG auf bestehendes Sondereigentum, gegenüber den betroffenen Wohnungseigentümern und nicht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu ergehen.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht