

WEGNEWS

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Kostenverteilung der Trinkwasserprüfung – Verursacherprinzip?

„Die Kosten der Untersuchung des Trinkwassers nach der TrinkwV können sämtlichen Eigentümern nach dem geltenden Verteilungsschlüssel auferlegt werden.“

LG Saarbrücken, Urt. v. 18.12.2015 – 5 S 17/15.

Das Problem:

Die Kosten der obligaten Verprobung des Trinkwassers fallen im Idealfall nur alle drei Jahre an. Werden Überschreitungen der in der TrinkwV festgelegten Grenzwerte festgestellt, sind neben Nachproben dann jährliche Proben durchzuführen, jedenfalls so lange, bis drei Jahre hintereinander die Grenzwerte eingehalten sind. Hierbei entstehen bisweilen erhebliche Kosten. Da die TrinkwV die Verprobung jedenfalls nur für vermietete Immobilien vorschreibt, liegt es nahe, auch nur den Eigentümern die Kosten zu belasten, die Ihr Wohneigentum nicht selbst bewohnen. Genau um diese Frage zu klären, wurde das LG Saarbrücken angerufen.

Der Fall:

In einer Gemeinschaft wurde mehrheitlich beschlossen, die Kosten der Trinkwasseruntersuchung nach Wohneinheiten zu verteilen. Die Gemeinschaftsordnung bestimmte als Kostenverteilungsschlüssel eine Aufteilung nach Miteigentumsanteile sowie, dass dies durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann. Der Beschluss wurde von einem Eigentümer angefochten. Zur Begründung argumentierte der Kläger, dass die sich aus der TrinkwV ergebenden Kosten nur den vermietenden Eigentümern auferlegt werden dürfe, da die Untersuchungspflicht auch nur wegen dieser ausgelöst wird.

Die Entscheidung des LG Saarbrücken:
Die Verpflichtung zur Untersuchung des Trinkwassers und zum Tragen der entsprechenden Kosten treffe die Gemeinschaft und nicht nur die vermietenden Eigentümer. Bei den Kosten der Trinkwasseruntersuchung – so argumentierten die Richter – handele es sich um Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums. Nach § 14 Abs. 3 der TrinkwV habe der Unternehmer oder sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befinde, das Wasser an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen regelmäßig von einer zugelassenen Untersuchungsstelle auf Legionellen untersuchen zu lassen. Der Inhaber einer Hauswasseranlage ist derjenige, der für die Gesamtheit der Rohrleitungen verantwortlich ist. Allenfalls ab der Abzweigung der Rohrleitungen in das Sondereigentum könnte Sondereigentum entstehen – im vorliegenden Fall war dies nicht Inhalt der Klage. Der Inhaber der Versorgungsanlagen ist also zwingend die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und als solche kostentragungspflichtig. Auch die Überprüfung des Trinkwassers den gesundheitlichen Belangen aller Eigentümer. Für die Änderung des Verteilungsschlüssels erkannte das Gericht einen Ermessensspielraum.

Praxis-Tipp:

Der Antrag auf Änderung der Kostenverteilung wird ausschließlich durch den Miteigentümer eingereicht, der sich von Kosten befreien kann. Der Phantasie ist keine Grenze gesetzt. Verwalter sind bestens beraten, umfangreich auf die Folgen einer Kostenverteilungsänderung hin zu weisen. Oft erfolgen Abstimmungen der Eigentümer, ohne die direkte Folge abzuschätzen.

Im vorliegenden Fall zu den Kosten der TrinkwV kann es zu völlig untragbaren Ergebnissen führen. Dem vermietenden Eigentümer könnten massive Kostenbelastungen entstehen. Das Verursacherprinzip greift nach hier vertretener Meinung ebenfalls nicht. So ist auch die Ansicht vertretbar, dass es sich um „öffentliche“ Abgabe von Trinkwasser handelt, wenn solches Gästen oder anderen Personen offeriert wird. Auch ist der Nachweis, wer wann vermietet hat, in der Praxis nicht immer lückenlos und einfach zu führen. Keinesfalls fallen dem Verwalter diesbezügliche Recherchepflichten zu.

Beschlüsse, die nur durch einen entsprechenden Eroierungsaufwand umsetzbar sind (beispielhaft Müllgebühren oder ähnlich nach Personen; TrinkwV nach vermietenden Einheiten; etc.) dürfen schon zur Frage nach ordnungsgemäßer Verwaltung hinterfragt werden – verursachen diese doch zusätzlichen Aufwand, meist des Verwalters. Alleine diese Mehrkosten rechtfertigen solche Beschlüsse nicht. Die Schlussfrage aber bleibt ungeklärt: Warum darf sich der, seine eigene Wohnung bewohnende, Eigentümer mit Legionellen infizieren, während andere hiervon nach dem Willen des Gesetzgebers unbedingt zu schützen sind? ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent