Brunata Minol informiert

Kosten der Legionellenprüfung richtig umlegen

Empfehlung zur Umlage der Kosten für die Trinkwasseruntersuchung

Mit der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung“ (gültig seit 13.12.2012) herrscht Klarheit in Bezug auf die Fristen der Legionellenprüfung: Die erste Untersuchung des Trinkwassers haben Vermieter spätestens bis 31. Dezember 2013 durchzuführen. Danach ist die Legionellenprüfung alle drei Jahre zu wiederholen. Doch wie lassen sich die Kosten der Legionellenprüfung rechtlich sicher umlegen, denn bisher gibt es dazu keine gefestigte Rechtsprechung?

Brunata Minol ist der Auffassung, dass es sich bei den Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen regelmäßigen Untersuchungen in der Hauswasserinstallation und deren Analyse um **Betriebskosten** für die Wassererwärmung im Sinne des § 8, Absatz 2 der Heizkostenverordnung in Verbindung mit § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung handelt. Brunata Minol teilt damit die gemeinsame Auffassung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), des Deutscher Mieterbunds e.V. und des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen empfiehlt es sich dennoch, die Position „Legionellenprüfung“ im Mietvertrag mit aufzunehmen.

Eine Umlage der Legionellenprüfung innerhalb der **Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung** ist derzeit trotz der möglichen Sachnähe noch nicht zu empfehlen, weil die Kosten der Legionellenprüfung in der Heizkostenverordnung nicht ausdrücklich als umlagefähige Kostenart aufgeführt sind. In einer kommenden Neufassung der Heizkostenverordnung wird die Legionellenprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit als umlagefähige Position in § 8 der Heizkostenverordnung aufgenommen werden. Weil das derzeit nicht so ist, birgt die Umlage in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung deshalb gewisse Risiken, selbst wenn es plausibel erscheint, die Legionellenprüfung dort umzulegen.

Eine Umlage der Kosten für die regelmäßige Legionellenprüfung innerhalb der **Kaltwasserabrechnung** wäre sachlich falsch. Die Legionellenprüfung bezieht sich auf die Warmwasserversorgungsanlage und nicht auf die Kaltwasserversorgung.

Weitere Kosten im Rahmen der Legionellenprüfung sind dagegen nicht umlagefähig. Sofern ein Legionellenbefall vorliegt – selbst wenn es sich nur um einen geringen Befall handeln sollte - liegt ein Mangel der Mietsache vor. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sind immer vom Vermieter zu tragen und generell nicht umlagefähig. Auch bei den Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Kontrollprüfung handelt es sich nicht um regelmäßig wiederkehrende, turnusmäßig anfallende Kosten. Die Kosten einer zweiten Prüfung können deshalb nicht als Betriebskosten umgelegt werden, sondern sind vom Vermieter zu tragen.

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Im Gegensatz zu den periodisch wiederkehrenden Kosten der Legionellenprüfung sind auch die unter Umständen einmalig entstehenden Kosten für die Einrichtung von Proben-Entnahmestellen nicht umlagefähig. Diese Kosten berechtigen aber vom Grundsatz her zur Mieterhöhung nach § 559 BGB, da die Einbaukosten aufgrund der gesetzlichen Vorschriften der Trinkwasserverordnung entstanden sind. Viele Vermieter verzichten aber auf eine Mieterhöhung, weil sich diese pro Monat und Wohnung typischerweise im Bereich unter zwei Euro bewegen würden und der Aufwand für eine Mieterhöhung in keinem Verhältnis zum Aufwand dafür steht.

Mehr Informationen zur Brunata Minol Legionellenprüfung

Bestellung Ihrer Legionellenprüfung

Sie sind Vermieter oder Verwalter einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern? Dann prüfen Sie hier, ob Ihr Gebäude eine Legionellenprüfung benötigt und bestellen diese am besten gleich hier.

Zur Online-Bestellung

Legionellenprüfung: Fragen und Antworten

Antworten auf die meistgestellten Fragen zur Trinkwasseruntersuchnung auf Legionellen, zu rechtlichen Grundlagen sowie zur praktischen Durchführung der Legionellenprüfung finden Sie hier.

Fragen und Antworten zur Legionellenprüfung (FAQ)

Quelle: www.minol.de/kosten-der-legionellenpruefung-richtig-umlegen.html - Stand vom: 17.04.2024

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de