

MINOL INFORMIERT

Kosten der Legionellenprüfung richtig umlegen

Empfehlung zur Umlage der Kosten für die Trinkwasseruntersuchung

Mit der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasser-verordnung“ (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?

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. Minol teilt damit die gemeinsame Auffassung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), des Deutschen 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

Unser Service im Überblick

- Akkreditierte Minol-Servicemitarbeiter entnehmen Wasserproben an den vorgeschriebenen Stellen der Anlage.
- In Minol-Partnerlaboren werden die Trinkwasserproben auf Legionellen untersucht.
- Minol übergibt dem Auftraggeber die Prüfergebnisse in Form eines im Gebäude aushangfähigen Dokuments.
- Minol dokumentiert alle Arbeitsschritte online und archiviert die Prüfergebnisse über zehn Jahre.

Optionale Leistungen:

- Vor der Probenentnahme: Überprüfung und Dokumentation der vorgeschriebenen Entnahmestellen im Gebäude.
- Bei Überschreitung der zulässigen Grenzwerte: Meldung der Untersuchungsergebnisse auch an das Gesundheitsamt, sowie Ursachenforschung und Empfehlungen zur Sanierung der Trinkwasseranlage.

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.

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.



Kosten der Legionellenprüfung richtig umlegen

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.

Weitere Informationen zur Minol Legionellenprüfung mit umfangreichen Fragen und Antworten finden Sie im Internet unter:

www.minol.de/legionellenpruefung

Minol Messtechnik

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