

INFO Nr. 29

zur Legionellenprüfung

und Umlage der Kosten nach Betriebskostenverordnung

Nach § 14 Trinkwasserverordnung ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, im Abstand von drei Jahren das Wassersystem auf Legionellen zu untersuchen. Die damit verbundenen Kosten gelten als umlegbare Nebenkosten und sind vom Mieter zu tragen.

Diese Verpflichtung betrifft zentrale Trinkwassererwärmungsanlagen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten, einem Speichervolumen von mehr als 400 Litern oder einem Wasserinhalt von mehr als 3 Litern zwischen Speicher und Entnahmestelle.

Die Umlagefähigkeit ist wie folgt geregelt:

- **Einmalige Einrichtungskosten für die Montag der Entnahmestellen:** diese Kosten sind nicht als Betriebskosten umlagefähig, aber sie berechtigen den Eigentümer / Vermieter zur Mieterhöhung, weil die Kosten auf Grundlage gesetzlicher Vorschriften entstanden sind, die er nicht zu vertreten hat (§ 559 (1) Var. 2 BGB). Der Vermieter kann die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (RA Pfeifer, Oktober 2013).
- **Laufende Betriebskosten für die Legionellenprüfung:** diese Kosten sind umlagefähig nach § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), weil es sich um regelmäßig wiederkehrende Kosten handelt. Die Kosten fallen nach Ansicht der Fachleute (wiederkehrende Prüfkosten) unter § 2 Nr. 17 „Sonstige Betriebskosten“ und nicht unter § 2 Nr. 2 oder Nr. 5, weil sie nicht nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Warmwasser- oder Kaltwasserversorgung stehen. Aus diesem Grunde ist zumindest derzeit eine Umlage in der Heizkostenabrechnung strittig.

Voraussetzung für die Umlagefähigkeit ist jedoch eine entsprechende Regelung im Mietvertrag: sind im Mietvertrag die umzulegenden Nebenkosten einzeln aufgeführt und wird hierbei die Legionellenprüfung nicht explizit erwähnt, ist sie auch nicht umlagefähig. Bezieht sich der Mietvertrag allgemein auf Nebenkosten nach § 2 BetrKV, dann sind alle Betriebskosten umlagefähig, die dort genannt sind.

Den Umlageschlüssel kann der Vermieter nach § 556a (2) BGB vorgeben, alternativ sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach § 556a (1) Satz 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

Bei Fragen und Anregungen sind wir gern Ihr Ansprechpartner.