Ganz aktuell: Die Legionellenprüfung

Das Trinkwasser in Mietshäusern muss alle drei Jahre routinemäßig auf Legionellen untersucht werden. Diese (regelmäßig wiederkehrenden) Kosten sind nach § 2 BetrKV umlagefähig.

Mit der „Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung“ herrscht zumindest seit 13. Dezember 2012 Klarheit in Bezug auf die Rahmenbedingungen der Legionellenprüfung. Fraglich war geraume Zeit, ob alle im Zusammenhang mit der Legionellenprüfung anfallenden Kosten umlagefähig sind.

Hier ist wohl in zwei verschiedene Positionen zu unterscheiden:

– Vor der ersten Legionellenprüfung entstehende einmalige Kosten wie zum Beispiel die Kosten für die Einrichtung der Entnahmestellen. Diese Kosten sind nicht als Betriebskosten umlagefähig. Sie berechtigen aber zur **Mieterhöhung nach § 559 BGB**, da die Einbaukosten aufgrund der gesetzlichen Vorschriften der TrinkwV entstanden sind.

- Die Kosten der regelmäßigen Prüfung jedoch sind Kosten jedenfalls der Warmwasserbereitung und daher mit den **Betriebskosten** abzurechnen