

## **Kosten der Legionellenuntersuchung nach der TrinkwV**

Die Änderungen der Trinkwasserverordnung begründen nicht nur erweiterte Pflichten des Wohnungseigentümers, sondern verursachen auch Kosten für die Schaffung der notwendigen Entnahmestellen, die Dokumentation und Anzeigen gegenüber dem Gesundheitsamt und für die Legionellenuntersuchung. Zur Refinanzierung heißt es im Gesetzentwurf lediglich: „Die betroffenen Unternehmer und sonstigen Inhaber von Wasserversorgungsanlagen, hierzu zählen auch zum Beispiel Wohnungsgesellschaften, Vermieter größerer Wohnkomplexe ... als Betreiber von Wasserversorgungsanlagen, können ihre potenziellen Mehrkosten für die Abgabe des Trinkwassers an die Verbraucherinnen und Verbraucher weitergeben.“

Eine eigenständige Regelung ist damit nicht verbunden. Die Weitergabe der Kosten kann daher nur nach den Regelungen des Mietrechts erfolgen.

Kosten für die Installation der Probenahmestellen gemäß DVGW Arbeitsblatt 551 in Form neuer Probenahmearmaturen sind als Investitionskosten anzusehen. Eine Kostenumlage an die Mieter kann insoweit nur im Rahmen einer Modernisierungsumlage nach § 559 BGB erfolgen.

Anzeige- und Dokumentationspflichten nach der Trinkwasserverordnung sind reine Verwaltungsaufgaben. Die damit verbundenen Kosten, etwa wegen der Beauftragung Dritter (z. B. Wartungs- oder Messdienstunternehmen), sind nicht auf den Mieter umlegbar.

Im Rahmen der Betriebskostenumlage besteht allenfalls für die turnusmäßig zu wiederholenden Legionellenuntersuchungen eine Umlagemöglichkeit. Denkbar wäre die Umlage als Kosten der Wasserversorgung (§ 2 Nr. 2 BetrKV), als Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage (§ 2 Nr. 5 bzw. 6 BetrKV) oder als sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV).

Nach der hier vertretenen Auffassung sind die Kosten der Legionellenuntersuchung als Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage umzulegen. Zum Einen besteht die Untersuchungspflicht nach § 14 Abs. 3 TrinkwV für Großanlagen der Trinkwassererwärmung. Dies spricht für eine Anknüpfung an den Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Zum Anderen sind in den Kosten der Trinkwasserversorgung gemäß § 2 Nr. 2 BetrKV gerade nicht ausdrücklich auch die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit enthalten. Durch Bezugnahme des § 2 Nr. 5 und 6 BetrKV auf die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage gemäß § 2 Nr. 4a) BetrKV sind die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit auch im Bereich des Betriebs einer Warmwasserversorgungsanlage auf den Mieter umlegbar.

Konsequenz dieser Zuordnung ist, dass gemäß § 8 Abs. 2 HeizkV i.V.m. § 2 HeizkV die Kosten der Legionellenuntersuchung zwingend im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung gemäß der HeizkV abzurechnen sind.

Die Kosten der Legionellenuntersuchung sollten bei verbundenen Anlagen gemäß § 9 HeizkV dabei vorzugswürdig als nicht einheitlich entstandene Kosten der Warmwasserbereitung berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass sie den Warmwasserkosten erst nach der notwendigen Kostenaufteilung in Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung zugeschlagen werden.

Martin Alter  
Rechtsanwalt