

# Untersuchungskosten von Trinkwassererwärmungsanlagen auf Legionellen umlagefähig?

**N**un ist es so weit. Im April wurde dem Mieterverein Lübeck eine Betriebskostenabrechnung vorgelegt, in der erstmalig Kosten für die Untersuchung einer Trinkwassererwärmungsanlage auf Legionellen aufgeführt sind. Der Ansatz beträgt 5.810 Euro für eine Abrechnungseinheit mit 11.370 Quadratmeter Wohnfläche. Daraus errechnet sich ein Betrag in Höhe von rund 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche, der in etwa die Größenordnung erreicht, die durchschnittlich für Schornsteinfeger, Allgemenstrom und Straßenreinigung anfällt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergibt das immerhin einen Jahresbetrag aus dieser neuen Position in Höhe von 40 Euro.

## Rechtslage ist offen

Eine rechtsverbindliche Klärung, ob derartige Untersuchungskosten umlagefähig sind, gibt es zurzeit nicht. Soweit bekannt, liegt bisher noch keine veröffentlichte Rechtsprechung zu diesem jungen Thema vor. Aus Sicht des Mietervereins gibt es belastbare Argumente, die gegen eine Umlagefähigkeit der Beprobungskosten sprechen. Letztendlich wird es wohl darauf hinauslaufen, dass die Gerichte über eine Umlagefähigkeit dieser Kostenposition zu entscheiden haben, wobei die Instanzgerichte vermutlich unterschiedliche Auffassungen vertreten werden und am Ende der Bundesgerichtshof (BGH) abschließend und rechtsverbindlich eine Klärung herbeiführen muss.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwassererwärmungsanlagen



Technische Regel  
Arbeitsblatt W 551 | April 2004



Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser-Installationen

## Kostenlast gesetzlich nicht eindeutig geregelt

Ansatzpunkt ist die Regelung in Paragraph 2 Nummer 4a Betriebskostenverordnung, wonach „Kosten für die Prüfung der Betriebssicherheit der zentralen Heizanlage“ umlagefähig sind. Eine Subsumtion der Untersuchungskosten unter diese Regelung erscheint nicht tragfähig, zumal durch eine Prüfung der Wasserqualität nicht der gefahrlose Betrieb einer Wassererwärmungsanlage und damit unmittelbar deren Betriebssicherheit gewährleistet wird. Das wäre vielleicht anders zu bewerten, sofern es um eine Untersuchung von Brennstoffen gehen würde, mit denen Wassererwärmungsanlagen beschickt werden. Ob hingegen das Wasser in den Rohren, die durch eine Heizanlage hindurchlaufen, einen erhöhten Wert an Bakterien aufweist, ist für ein gefahrloses technisches Funktionieren der Anlage als solche nicht von Be-

deutung. Auch eine Argumentation, dass eine Umlagefähigkeit als Folge einer Modernisierung anzunehmen sei, da es sich um eine Maßnahme aufgrund von Umständen handle, die der Vermieter nicht zu vertreten habe, greift nicht durch. Denn Paragraph 559 BGB spricht von „baulichen“ Maßnahmen, die vorgeschrieben werden. Hier geht es hingegen um die Beprobung von Trinkwasser und nicht um die Vornahme einer baulichen Maßnahme.

Selbst wenn man annehmen würde, dass die Untersuchungskosten zumindest als „sonstige“ Betriebskosten entsprechend dem BGH-Urteil zu den Kosten eines Elektrochecks umlagefähig seien, würde das voraussetzen, dass diese Kostenposition im jeweiligen Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt und als umlagefähig vereinbart worden sein muss, was bei den zurzeit bestehenden Mietverträgen nicht der Fall sein wird und vom Vermieter gegen den Willen des

Mieters auch nicht einseitig abgeändert werden kann.

## Rechtsprechung zu Betriebskosten nicht immer standfest

Bei der Frage einer Umlagefähigkeit von Betriebskosten gibt es oft unterschiedliche Auffassungen. So mussten gerichtliche Klärungen herbeigeführt werden zu Nutzerwechselgebühren, Anmietkosten eines Gastanks oder Kosten für einen Pförtner, die manchmal überraschend waren, wie beispielsweise die Aussage des BGH, dass es sich bei Nutzerwechselgebühren zwar um Verwaltungskosten handelt, die gleichwohl als umlagefähig vereinbart werden können. Dabei ist in Paragraph 1 Absatz 2 Betriebskostenverordnung ausdrücklich geregelt, dass Verwaltungskosten nicht zu den Betriebskosten gehören und nicht umlagefähig sind.

Auch ist der BGH nicht immer standfest. Zu erinnern ist an die Diskussion, ob eine Umlagevereinbarung über Betriebskostenpositionen stillschweigend erfolgen kann, wenn der Vermieter entgegen einer mietvertraglichen Regelung Kosten für dort nicht aufgeführte Positionen über mehrere Perioden hinweg in die Jahresabrechnungen einstellt und der Mieter die Anteile vorbehaltlos bezahlt. Im Jahr 2004 hatte der BGH entschieden, dass eine Umlagevereinbarung hierdurch stillschweigend zustande kommen kann. Drei Jahre später hat er sich um 180 Grad gedreht und gegenteilig geurteilt.

Durch Mietrechtsprozesse zu Betriebskosten werden Mietverhältnisse oftmals unnötig belastet. Es wäre wünschenswert, dass der Gesetzgeber von vornherein mehr Klarheit schafft und eindeutige Aussagen zur Kostenlast trifft, was im Hinblick auf die Kosten für die Untersuchung von Trinkwassererwärmungsanlagen auf Legionellen nicht geschehen ist. Im Übrigen

# Telefonische Kurzauskunft

ist fraglich, ob die mit der Trinkwasserverordnung eingeführte Untersuchungspflicht mit einem Intervall von drei Jahren sinnvoll ist oder stattdessen nicht technische Vorgaben effektiver erscheinen, die bereits an der Ursache ansetzen und eine Bildung von Legionellen verhindern, indem das Wasser in regelmäßigen Abständen ausreichend erhitzt wird, so dass die Bakterien absterben. Zu nennen ist hier das Arbeitsblatt W 551 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs.

## Änderung der Mietzinsstruktur

Das öffentliche Interesse an dem Thema Wohnkosten hat stark zugenommen, und auch die jeweiligen Interessenverbände sind bemüht, die eigene Klientel von den immer weiter ansteigenden Wohnkostenbelastungen freizuhalten.

Aus Sicht der Mieterorganisation ist der Abschluss von Bruttomieten zu fordern, neben denen nur die verbrauchsabhängigen Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Denn Vermieter lassen oft nur wenig oder keine Bereitschaft erkennen, insbesondere bei den Positionen Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Schnee- und Eisbeseitigung, Betriebskosten nur in einem wirtschaftlich vernünftigen Umfang zu veranlassen. Das liegt in erster Linie daran, dass zwei Parteien, nämlich Vermieter und Dienstleister, einen Vertrag über eine Tätigkeit abschließen, deren Kosten ein anderer, nämlich der Mieter, vollständig begleichen soll. Die Vereinbarung von Bruttomieten würde es mit sich bringen, dass Vermieter mehr Eigeninteresse an einer Senkung von Betriebskosten entwickeln, was schließlich zu einer Verbesserung ihrer Nettorendite führt. Auf diese Weise könnte ein Beitrag zur Dämpfung der Wohnkostenbelastung geleistet werden. ■

Mieterverein Lübeck e. V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck, Tel. 04 51/7 12 27. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Thomas Klempau, Lübeck



Rechtsanwalt Ulrich Glock während der telefonischen Rechtsauskunft

Die telefonische Kurzauskunft für mietrechtliche Anfragen steht den Mitgliedern des Mietervereins Lübeck von Montag bis Donnerstag jeweils in der Zeit von 12.00 bis 13.00 Uhr zur Verfügung, und zwar unter der Telefonnummer 0451/7 12 27. Zu Beginn des

Gesprächs ist es notwendig, die Mitgliedsnummer zu benennen. Gedacht und eingerichtet ist die telefonische Rechtsauskunft für kurze Fragen und kurze Antworten zu mietrechtlichen Themen oder für kurze Rücksprachen zu einem laufenden Bearbeitungsvorgang. Die Dauer des Telefo-

nats sollte dabei einen Zeitrahmen von etwa fünf Minuten nicht überschreiten, um auf diese Weise zu gewährleisten, dass möglichst viele Beratungsgespräche stattfinden können.

Wenn eine ausführliche Sachverhaltsschilderung und insbesondere auch die Einsichtnahme in Verträge oder in mietrechtliche Dokumente und Korrespondenz notwendig ist, um die Angelegenheit unter rechtlichen Gesichtspunkten klären und vernünftig bearbeiten zu können, dann ist die telefonische Kurzauskunft hierfür nicht geeignet und stattdessen ein Termin für ein persönliches Beratungsgespräch auf der Geschäftsstelle in Lübeck oder auf einer der Außenstellen in Eutin, Bad Oldesloe, Ahrensburg oder Mölln zu vereinbaren. Terminreservierungen sowie allgemeine Anfragen zur Mitgliedschaft oder den Dienstleistungen des Vereins sind während der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle in Lübeck jederzeit möglich. ■

# Seniorenwohnberatung

In der Februarausgabe der MieterZeitung hatte der Mieterverein Lübeck bereits über die Wohnberatungsstelle am Kolberger Platz 1 berichtet und darauf hingewiesen, dass dort eine Ausstellung zum altersgerechten Wohnen integriert ist mit einer Musterküche, einem Musterbad und einer breiten Palette an Unterstützungs- und Hilfsmitteln im Alltag, die zeigen, wie eine barrierearme Wohnumgebung geschaffen werden kann, um möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Die Wohnberatungsstelle hat geöffnet dienstags und mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und mittwochs zusätzlich von 13.00 bis 16.00 Uhr.

Ergänzend zur Wohnberatung



Die Seniorenwohnberatung am Kolberger Platz 1 in Lübeck bietet jetzt auch einmal monatlich öffentliche Fachvorträge rund um das Thema „Wohnen im Alter“ kostenfrei an

und zu der Ausstellung werden am Kolberger Platz 1 jetzt auch einmal monatlich öffentliche Fachvorträge mit wechselnden Themen rund um das „Wohnen im Alter“ gehalten. Alle Angebote sind kostenfrei und nicht mit einem Verkaufsinteresse an den Produkten oder Dienstleistungen verbunden. Der nächste Fachvortrag findet statt am Donnerstag, den 13. Juni 2013,

in der Zeit von 14.30 bis 16.00 Uhr.

Bei Erläuterungsbedarf oder weitergehenden Fragen kann gern Kontakt aufgenommen werden zu Sabine Trilke, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, Kronsfordter Allee 2–6, 23560 Lübeck, Telefon 04 51/ 1 22-44 11 oder E-Mail: sabine.trilke@luebeck.de. ■