F R E I E U N D H A N S E S T A D T H A M B U R G
Behörde für Bau und Verkehr - Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 5/2003

Nachträglicher Einbau von Einrichtungen zur Messung des Wasserverbrauchs

(BPD Wasserzähler)

Inhalt:

1 Gegenstand des Bauprüfdienstes
2 Rechtsgrundlagen
3 Zuständigkeitsanordnungen
4 Begriffe
5 Einbau von Wasserzählern
6 Verfahrensdurchführung
6.1 Antragstellung
6.2 Vollständigkeitsprüfung
6.2.1 Bauvorlagen bei Ausnahmeanträgen
6.2.2 Bauvorlagen bei Anträgen auf Stundung für Gebäude mit Bleileitungen
6.3 Abweichungen - Bauordnungsrecht
6.4 Beteiligung anderer Dienststellen
6.5 Bescheid
6.5.1 Befristeter Abweichungsbescheid
6.5.2 Stundungserklärung bei Gebäuden mit Bleileitungen

1 Gegenstand des Bauprüfdienstes

Nach § 39 Abs. 3 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) ist jede Wohnung oder andere Nutzungseinheit in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, mit Einrichtungen zur Messung des Wasserverbrauchs in der Wohnung oder der Nutzungseinheit auszurüsten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude sind verpflichtet, bis zum 1. September 2004 jede Wohnung oder andere Nutzungseinheit nach Satz 1 mit solchen Einrichtungen auszurüsten.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Ausrüstung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu unverhältnismäßigen Kosten führt.

Der vorliegende Bauprüfdienst erläutert, unter welchen Umständen bei bestehenden Gebäuden ein unangemessener Aufwand bzw. unverhältnismäßige Kosten vorliegen.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Bauordnungsrecht

- Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 01 07.1986 (HmbGVBl. Seite 183), in der geltenden Fassung, insbesondere § 39 Abs. 3 HBauO.

- Baufreistellungsverordnung (BauFreiVO) vom 05.01.1988 (HmbGVBl. S. 1), in der geltenden Fassung.

2.2 Energieversorgung

- Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung) vom 23.02.1981 (BGBl. I S. 261, 296) in der geltenden Fassung, insbesondere die §§ 4 und 5.

2.3 Nebengesetze zum Sachenrecht

- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der geltenden Fassung.

3 Zuständigkeitsanordnungen

3.1 Anordnung über Zuständigkeiten im Bauordnungswesen **ZustAO 0-2131** (zu Nr. 2.1)

3.2 Anordnung zur Durchführung des Energieeinsparungsgesetzes **ZustAO 0-754-4 (Bund)** (zu Nr. 2.2)

4 Begriffe

Einrichtungen zur Messung des Wasserverbrauchs sind z.B. Unterputzwasserzähler, Aufputzwasserzähler und Ventilwasserzähler. Die Wasserzähler bestehen aus der Messkapsel, dem Anschlussgehäuse und allen zur Funktion des Wasserzählers erforderlichen Teilen. Die Wasserzähler sollen die Aufteilung des Wasserverbrauchs auf die Wohneinheiten nach dem tatsächlichen Verbrauch ermöglichen.

Ein Antrag auf die Erteilung einer Ausnahme von der Verpflichtung zum Einbau von Wasserzählern ist hauseingangsweise zu stellen. Mit **Hauseingang** ist der Teil einer baulichen Anlage gemeint, der jeweils über eine eigene Hausnummer verfügt.
Die wohnungsweise Ermittlung der Ausnahmefähigkeit würde einen unverhältnismäßigen Ermittlungsaufwand von Seiten der Antragsteller erfordern. Weiterhin wäre eine unterschiedliche Abrechnung innerhalb eines Hauseingangs kaum möglich, da die Wohnungen regelhaft an gemeinsamen Steigeleitungen angeschlossen sind. Insofern ist auf den Hauseingang abgestellt worden.

Anrechenbare Installationskosten sind nur die Kosten, die sich unmittelbar und zwangsläufig aus der Installation der notwendigen Anzahl von Wasserzählern ergeben. Kosten, die nicht in eine Modernisierungsmieterhöhung einfließen dürfen (z.B. bereits beschädigte Fliesen), gehören nicht zu den anrechenbaren Installationskosten.

5 Einbau von Wasserzählern

Das Errichten, Ändern und Abbrechen von Versorgungsleitungen einschließlich zugehöriger Armaturen und damit auch der Einbau von Wasserzählern ist von der Baugenehmigungsbedürftigkeit freigestellt (s. Abschnitt II, Nr. 2 der BauFreiVO).

6 Verfahrensdurchführung

Die Bearbeitung des Antrages auf Ausnahme von der Verpflichtung zum Einbau von Wasserzählern bzw. auf Stundung bei Gebäuden mit Bleileitungen kann im Verfahren „*Abweichungen bei freigestellten Vorhaben*“ erfolgen.

6.1 Antragstellung

Zuständig für die Bearbeitung von Ausnahmeanträgen bzw. Anträgen auf Stundung sind die Bauprüfdienststellen der Bezirks- bzw. Ortsämter.

Die Anträge können hier formlos mit Beginn des Jahres 2004 eingereicht werden.

6.2 Vollständigkeitsprüfung

6.2.1 Bauvorlagen bei Ausnahmeanträgen

Der Ausnahmeantrag muss folgende Angaben enthalten :

- Wohnflächen pro Hauseingang (in m²)
- anrechenbare Installationskosten pro Hauseingang (in Euro)
- Vergleich der in die Berechnungsformel eingesetzten anrechenbaren Installationskosten und der Wohnfläche (Summe jeweils pro Hauseingang) mit der Kostenobergrenze
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- erforderliche Anzahl der Wasserzähler pro Hauseingang
- Berechnung der durchschnittlichen Anzahl an Wasserzählern pro Wohnung (bezogen auf den Hauseingang)

Die erforderliche Anzahl von Wasserzählern und die anrechenbaren Installationskosten sind über Kostenvoranschläge eines Fachbetriebes nachzuweisen.

Für die Wohnungsgesellschaften des Bundes und der FHH gilt dies nicht, da diese Gesellschaften dem Vergabeverfahren unterliegen. Hier ist ein Nachweis durch ein Ingenieurbüro bzw. Personen mit vergleichbarer Fachkompetenz ausreichend.

Bei Eigentümergemeinschaften nach dem WEG kann von der Vorgabe abgewichen werden, dass die in den Bauvorlagen nachzuweisenden Parameter auf die jeweiligen Hauseingänge zu beziehen sind.
Innerhalb der Eigentumsgemeinschaften soll eine einheitliche Abrechnung erfolgen können, daher ist bei Gemeinschaften nach dem WEG die Bezugsgröße nicht zwangsläufig der Hauseingang. Statt dessen kann die gesamte Eigentümergemeinschaft (Wohnfläche und anrechenbare Investitionskosten) in einer Berechnung berücksichtigt werden.

6.2.2 Bauvorlagen bei Anträgen auf Stundung für Gebäude mit Bleileitungen

Dem Antrag sind folgende Nachweise beizufügen :

- ein Nachweis durch einen Fachbetrieb, dass die Trinkwasserinstallation eines Gebäudes aus Bleileitungen besteht.
- eine Selbstverpflichtungserklärung des Antragstellers, die Trinkwasserleitungen aus Blei innerhalb der Stundungsdauer von 5 Jahren gegen solche aus einem anderen Material auszutauschen und in diesem Zusammenhang auch die Wasserzähler zu installieren.

6.3 Abweichungen - Bauordnungsrecht

Prüfthema : § 39 HBauO - Anforderungen zur Trinkwassereinsparung

Prüfung, ob eine Ausnahme nach § 66 (1) HBauO erteilt werden kann.

Ein unangemessener Aufwand bzw. unverhältnismäßige Kosten liegen vor, wenn die anrechenbaren Installationskosten pro m² der Wohnfläche oberhalb der Kostenobergrenze liegen und / oder die Anzahl der notwendigen Wasserzähler eine maximale Größenordnung übersteigt.

Kostenobergrenze

Die Kostenobergrenze ist durch folgende Gleichung definiert :

$$\frac{\text{anrechenbare Installationskosten (in Euro)} \times 11\,\%}{\text{Wohnfläche (in m}^2\text{)} \times 12} \leq 0{,}25\ \text{€ pro m}^2\ \text{Wohnfläche}$$

In diese Gleichung sind die anrechenbaren Installationskosten und die Wohnfläche pro Hauseingang einzusetzen. Erst wenn der linke Teil der Gleichung größer als die Kostenobergrenze (0,25 € / m²) ist, kann aufgrund der Installationskosten eine Ausnahme von der Verpflichtung zum Einbau von Wasserzählern erteilt werden.

Maximale Anzahl

Ein zweites Kriterium für das Vorliegen eines unangemessenen Aufwandes bzw. unverhältnismäßiger Kosten ist die Anzahl der notwendigen Wasserzähler.

- Sind aufgrund bereits vorhandener Warmwasserzähler oder aufgrund einer dezentralen Warmwasserbereitung lediglich Kaltwasserzähler zu installieren, so liegt die Obergrenze bei durchschnittlich 3 Kaltwasserzählern pro Wohneinheit. Sollten mehr als 3 Wasserzähler pro Wohneinheit erforderlich sein, so kann eine Ausnahme erteilt werden.
- Wenn sowohl Kalt- wie auch Warmwasserzähler zu installieren sind, dann liegt die Obergrenze bei durchschnittlich insgesamt 5 Wasserzählern pro Wohneinheit. Sollten in solchen Fällen mehr als 5 Wasserzähler pro Wohneinheit erforderlich sein, kann eine Ausnahme von der Verpflichtung zum Einbau von Wasserzählern erteilt werden.

Auch hier werden jeweils die Wohnungen eines Hauseingangs betrachtet. Die Diskrepanz zwischen den Obergrenzen von 5 bzw. 3 Zählern liegt darin begründet, dass aufgrund der Heizkostenverordnung des Bundes von 1984 bereits ein Großteil der Wohnungen mit Warmwasserzählern ausgestattet sein muss.

Wasserzähler zur Erfassung des allgemeinen Wasserverbrauches (z.B. Zapfstelle für Reinigungsarbeiten im Keller) sind bei der Ermittlung der maximalen Anzahl von Wasserzählern nicht zu berücksichtigen.

<u>Auflagen, bei Erteilung der Ausnahme</u>

Die Ausnahme wird unter folgender Auflage erteilt :

„Wird vor dem 1. September 2014 die Trinkwasserinstallation erneuert, sind auch die notwendigen Wasserzähler nachzurüsten“

6.4 Beteiligung anderer Dienststellen

Wenn Ausnahmeanträge vorliegen sollten, deren Angaben fraglich oder überhöht erscheinen, bzw. die Angaben nicht nachvollziehbar sind, kann als sachverständige Stelle BBV / ABH beteiligt werden, wo eine Detailprüfung der Anträge veranlasst wird.

Der detailgeprüfte Ausnahmeantrag wird mit einer Stellungnahme zur endgültigen Entscheidung an den Bezirk zurückgegeben.

6.5 Bescheid

6.5.1 Befristeter Abweichungsbescheid

Wenn eine Ausnahme erteilt wird, wird diese auf 10 Jahre befristet, dass heißt bis zum 1. September 2014.

Nach 10 Jahren kann seitens der Fachbehörde geprüft werden, ob inzwischen deutlich kostengünstigere Verfahren zur Messung des Wasserverbrauchs vorliegen. Sollte dies der Fall sein, kann von den Antragstellern ein erneuter Nachweis der Unverhältnismäßigkeit (unter den neuen Randbedingungen) gefordert werden. Falls es keine kostengünstigeren Verfahren gibt, wird eine endgültige Ausnahme erteilt. Die befristeten Ausnahmegenehmigungen werden dann über eine allgemeine Verfügung durch die Fachbehörde in unbefristete Bescheide umgewandelt. Auch diese unbefristeten Ausnahmen werden mit einem Vorbehalt versehen, dass bei einer Neuinstallation der Trinkwasserversorgung die Wohnungen mit Wasserzählern auszustatten sind.

6.5.2 Stundungserklärung bei Gebäuden mit Bleileitungen

Sind bauliche Anlagen noch mit Bleileitungen ausgestattet, so kann der Einbau von Wasserzählern für fünf Jahre gestundet werden.

Es wird folgender Text in die Stundungserklärung aufgenommen :

„Der Einbau von Wasserzählern wird für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren gestundet. Der Antragsteller hat sich in einer Erklärung verpflichtet, die Bleiinstallationen innerhalb dieser Stundungsdauer durch eine Installation aus einem anderen Material zu ersetzen. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme werden auch die notwendigen Wasserzähler eingebaut.“

Durch diese Sonderregelung können unnötige Doppelinvestitionen für Hauseigentümer vermieden werden und es wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die gesundheitlich bedenklichen Bleileitungen vorzeitig im Bestand zu reduzieren.