

Bauprüfdienst (BPD) 2/2014

**Nachträglicher Einbau von Einrichtungen zur Messung des
Wasserverbrauches
(BPD Wasserzähler)**

Inhalt:

- 1 Gegenstand des Bauprüfdienstes
- 2 Rechtsgrundlagen
- 3 Zuständigkeiten
- 4 Begriffe
- 5 Einbau von Wasserzählern
- 6 Verfahrensdurchführung
 - 6.1 Antragstellung
 - 6.2 Vollständigkeitsprüfung
 - 6.3 Abweichungen - Bauordnungsrecht
 - 6.4 Bescheid

1 Gegenstand des Bauprüfdienstes

Nach § 83 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) gilt § 39 Absatz 3 Sätze 2 und 3 der HBauO in der bis zum 31. März 2006 geltenden Fassung fort. Danach 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. Abweichungen 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.

Der Bauprüfdienst ersetzt den Bauprüfdienst 5/2003.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Bauordnungsrecht

- Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. Seite 525), in der derzeit geltenden Fassung, insbesondere § 83 Abs. 3 HBauO.

2.2 Energieversorgung

- Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250) in der geltenden Fassung, insbesondere die §§ 4 und 5.

2.3 Nebengesetze zum Sachenrecht

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

3 Zuständigkeiten

Zuständig für die Durchführung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO), in diesem Zusammenhang insbesondere für die Entscheidung von Abweichungen nach § 69 HBauO, sind die [Bauaufsichtsbehörden](#) der Bezirksämter. Abweichend hiervon werden die Aufgaben im Hafennutzungsgebiet von der Hamburg Port Authority (HPA) und im Bereich der Kehrwiederspitz, Speicherstadt, HafenCity und den Vorbehaltsgebieten von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU/ABH23) wahrgenommen. Dieses ist in der „Anordnung über Zuständigkeiten im Bauordnungswesen“ geregelt.

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 Abweichung von der Verpflichtung zum Einbau von Wasserzählern ist hauseingangswise zu stellen. Mit **Hauseingang** ist der Teil einer

baulichen Anlage gemeint, der jeweils über eine eigene Hausnummer verfügt. Die wohnungsweise Ermittlung der Abweichungsfähigkeit 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 Steigleitungen 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 und Ändern von Versorgungsleitungen einschließlich zugehöriger Armaturen und damit auch der Einbau von Wasserzählern ist von der Baugenehmigungsbedürftigkeit freigestellt (s. Abschnitt I, Nr. 2.3 der Anlage 2 zu § 60 HBauO).

6 Verfahrensdurchführung

6.1 Antragstellung

Die Bauaufsichtsbehörde hat für die Antragstellung von Abweichungen einen Vordruck¹ bekannt gemacht, der zu verwenden ist (§ 1 Abs. 3 BauVorIVO).

Die Bearbeitung des Antrages auf Abweichung von der Verpflichtung zum Einbau von Wasserzählern kann im Verfahren „Abweichungen bei freigestellten Vorhaben“ erfolgen.

6.2 Vollständigkeitsprüfung

Der Abweichungsantrag 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, und
- 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

¹ Der Vordruck „Anl.Abweichungsantrag/Begründung“ ist auf folgender Internetseite zu finden:
<http://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html>

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. Stattdessen kann die gesamte Eigentümergeinschaft (Wohnfläche und anrechenbare Investitionskosten) in einer Berechnung berücksichtigt werden.

6.3 Abweichungen - Bauordnungsrecht

Prüfthema : § 83 Abs. 3 HBauO – Verzicht auf den Einbau von Wasserzählern

Prüfung, ob eine Abweichung nach § 69 Abs. 1 HBauO für den Verzicht auf den Einbau von Wasserzählern erteilt werden kann².

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 Abweichung 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 Abweichung 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 Abweichung 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 - schon vor der Verpflichtung zur Installation von Wohnungswasserzählern zur Erfassung des individuellen Wasserverbrauches - ein Großteil der Wohnungen mit Warmwasserzählern ausgestattet sein musste, um den individuellen Wärmeverbrauch zu erfassen.

² Die ehemalige Ausnahmegesetzgebung des § 66 Abs. 2 HBauO in der Fassung bis zum 31. März 2006 ist nicht mehr anzuwenden, da sie nach § 83 HBauO in der aktuellen Fassung nicht übergeleitet wurde.

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.

6.4 Bescheid

Abweichungen werden unbefristet erteilt.

Gleichwohl sollte bei erteilten Abweichungen immer auf Folgendes hingewiesen werden:

„Die Ausrüstungsverpflichtung als solche bleibt hiervon jedoch gemäß § 83 Absatz 3 HBauO unberührt. Bei der Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an den Trinkwasserversorgungsleitungen sind diese mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wasserverbrauches auszurüsten.“