

Stellungnahme
der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.
und des Verbandes der Deutschen Wasserzählerindustrie e.V.

zum Novellierungsvorhaben der Landesbauordnung NW (Drs. 12/3738),
insbesondere § 44 „Wasserversorgungsanlagen“



Riesenchance für Wassersparen vertan!

NRW-Bauminister Dr. Michael Vesper (B.90/Grüne) hält Wassersparen für ökologisch bedenklich. Mit dieser Auffassung begründet der Minister Änderungen am Entwurf der Landesbauordnung. Will er sich auf diese Weise einer sachlichen Auseinandersetzung mit dem Thema entziehen? Sollen den Wasserversorgungsunternehmen auf Kosten der Verbraucher und der Ökologie die Umsätze gesichert werden?

Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. (ARGE) und der Verband der Deutschen Wasserzählerindustrie e.V. (VDDW) üben scharfe Kritik an der Haltung des grünen Bauministers:
Eine Riesenchance für das Wassersparen wird hierdurch vertan!

Alle Bemühungen der beiden Verbände für den sparsamen und rationellen Einsatz von Trinkwasser im Zusammenhang mit der Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (Landtagsdrucksache 12/3738) werden damit zunichte gemacht. Denn nur dort, wo der Wasserverbrauch verursachergerecht erfasst und seine Kosten verbrauchsabhängig aufgeteilt werden, besteht der Anreiz zum Wassersparen.

Dies hatte der grüne Bauminister zunächst auch richtig erkannt und in den Referentenentwurf der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) eine Passage aufgenommen, die nicht nur für Neubauwohnungen die Ausrüstung mit Wasserzählern vorsieht, sondern auch für Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern.

Was war bisher im Entwurf vorgesehen?

Paragraph 44 Absatz 2 „Wasserversorgungsanlagen“ des Entwurfs der BauO NW lautete bisher:

„Jede Wohnung und sonstige Nutzereinheit müssen einen eigenen Wasserzähler haben. Bestehende Gebäude sind bis zum 31.12.2005 nachzurüsten. Abweichungen von Satz 2 sind zuzulassen, soweit die Nachrüstung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu unverhältnismäßigen Kosten führt.“

In der Begründung zu dem bisherigen Entwurf der BauO NW sprach sich der Minister noch klar und unmißverständlich für die Nachrüstung von Wasserzählern aus,

- weil Einsparungen durch den Einbau von wassersparenden Armaturen und Sanitäreinrichtungen nur bei gleichzeitiger verbrauchsgerechter Abrechnung des Trinkwassers Bedeutung erlangen könnten,
- weil die Erfahrungen im Hamburg gezeigt hätten, daß ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und damit nennenswerte Spareffekte erst bei einer Einbeziehung des Bestandes eintreten,
- weil der Wasserverbrauch um 17 Prozent sinken würde und
- weil die Kosten für den Einbau von Wasserzählern in der deutlichen Mehrzahl der Fälle durch den Nutzen eines reduzierten Verbrauchs mehr als kompensiert würden.

All diese Argumente sollen wegen unsachlicher Einwände von Seiten der nordrhein-westfälischen Wasserversorgungsunternehmen jetzt keine Gültigkeit mehr haben, obgleich Hamburg uns vormacht, wie es funktioniert.

Hamburg macht uns vor, wie es funktioniert!

12 Jahre Erfahrung in Hamburg belegen, daß allein die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten Einsparungen von durchschnittlich 15 Prozent erzielt. Werden zudem in den Wohnungen wassersparende Armaturen eingebaut, erreicht die Einsparung bereits eine Größenordnung von 25 Prozent. Doch solche Einsparpotentiale sind nur bei gleichzeitiger Erfassung und Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs erschließbar, da sonst die Motivation der Bewohner fehlt.

Die Hansestadt hat dies richtig erkannt und schon 1994 eine Nachrüstungsverpflichtung für Wohnungen in bestehenden Gebäuden in ihre Landesbauordnung aufgenommen. Diese sind bis zum Jahr 2004 nachzurüsten. Nach nur vier Jahren sind in Hamburg mehr als 40% des Wohnungsbestandes mit Wasserzählern ausgerüstet. Alle Beteiligten sind hierüber hoch zufrieden: Wohnungswirtschaft, Mietervereine, Hansestadt und alle politischen Parteien. Selten hat die Neuordnung eines Sachverhaltes, der alle Bürger berührt, soviel uneingeschränkte Zustimmung erhalten, wie die Umstellung auf die verbrauchsbezogene Wasserkostenabrechnung.

Doch hierüber verschließt der NRW Bauminister seine Augen und ließ die Nachrüstungsverpflichtung für Wasserzähler in Mehrfamilienhäusern aus seiner Landesbauordnung wieder streichen.

Der neue § 44 der BauO NW

Der „neue“ Paragraph 44 Absatz 2 (vormals Absatz 3) der BauO NW „Wasserversorgungsanlagen“ entspricht der bisher geltenden Regelung von 1995:

(2) „Jede Wohnung und jede sonstige Nuteinheit müssen einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden kann.“

Zusätzlich hat der Minister eine fakultative Formulierung in § 44 Absatz 1 (neu) aufgenommen:

„Armaturen und Sanitäreinrichtungen sollen eine sparsame Wasserentnahme ermöglichen.“

Doch wie bereits ausgeführt, können solche freiwilligen Maßnahmen ihre Wirkung nur entfalten, wenn der Nutzer für seinen realen Wasserverbrauch auch verantwortlich ist und seine Wasserverbrauchskosten verursachergerecht abgerechnet werden.

Einwände der Wasserversorgungsunternehmen

Den guten Ansatz, Wasser verursachergerecht nach Verbrauch zu erfassen und somit den Anreiz zum sparsamen und rationellen Umgang mit Wasser zu fördern, hat der Minister nach Einwänden der nordrhein-westfälischen Wasserversorgungswirtschaft wieder fallen lassen. Warum?

Die Antwort ist ganz einfach. Die Wasserversorger wollen Wasser verkaufen und haben daher wenig Interesse daran, wenn Wasser gespart wird. Was die Energieversorgungsunternehmen schon lange propagieren, soll für die Wasserversorgungswirtschaft möglichst keine Gültigkeit haben: der schonende und sparsame Umgang mit Ressourcen. Dieser ökologisch bedenklichen Meinung der Wasserversorger schließt sich ausgerechnet der grüne Bauminister an!

Der für die Wasserversorgung zuständige Verband in Bonn (BGW / DVGW) liefert hierzu in einer Stellungnahme, die der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung vorliegt, nicht nachvollziehbare Begründungen, z. B.:

- *in Ortsrohrnetzen mit vielen Endleitungen bestehe ein erhöhter Spülbedarf der Trinkwassernetze, um eine Kontamination durch zu hohe Wasserstillstandszeiten zu vermeiden.*

Dies kann aus Sicht von ARGE und VDDW kein Argument sein, da Ortsrandlagen erfahrungsgemäß überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, für die keine Nachrüstungsverpflichtung bestehen würde. Der Wasserverbrauch an Endleitungen wird sich dort also nicht ändern.

- *die Nachrüstung des Wohnungsbestandes mit Wohnungswasserzählern erfordere i.d.R. einen hohen technischen und finanziellen Aufwand.*

Auch dieses Argument ist nicht sachgerecht, da der DVGW in seinem eigenen Merkblatt W 407 „Wohnungswasserzähler“ alle Varianten aufzeigt und wie sie technisch einfach nachzurüsten sind. Der Wasserverband schätzt den Kostenaufwand auf mindestens 1000 DM pro Wohnung, obgleich die Erfahrungen in Hamburg belegen, daß sich der mittlere Kostenrahmen zwischen 350 und 500 DM je Wohnung bewegt.

Minister Vesper hat sich vorführen lassen: der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) bringt es an den Tag

Der Entwurf einer neuen Richtlinie des VDI (VDI 3807 Blatt 3 vom Februar 1999) bringt es an den Tag. Dort wird aufgelistet, was Wasserversorgungsunternehmen als betriebsinternen Verbrauch definieren. Hierzu gehören für das Rohrnetz:

ARBEITSGEMEINSCHAFT HEIZ- UND WASSERKOSTENVERTEILUNG E.V.
Für einen zeitgemäßen Umgang mit Wärme und Wasser

Seite 4 von 5

- Druckprobe, Spülen und Desinfizieren bei Neubau und Instandsetzung
- Betriebsbedingte Spülungen von Rohrnetzen
- Frostlaufwasser bei Brückenleitungen oder in Endsträngen im Winter
- Meßwasser bei Dauerlaufstellen für bakteriologische Probenahme
- sowie nicht erfaßte Trinkwasserabgaben an Feuerwehr, Straßen- und Kanalreinigung, Grünflächenbewässerung u.a.

Eine Grafik in der VDI Richtlinie 3807 zeigt den Eigenverbrauch im Rohrnetz von 21 Wasserversorgungsunternehmen für 1994. Danach bewegte sich der Eigenverbrauch für alle o.g. Entnahmekategorien zusammen auf Werte zwischen 0 % und 2,08 % der Netzeinspeisung. Im Mittel lag der Eigenverbrauch dieser Unternehmen bei 0,58% der Netzeinspeisung. Betriebsbedingte Netzspülungen können demnach hiervon nur einen Bruchteil ausmachen.

Selbst ein erhöhter Eigenverbrauch durch zusätzliche Netzspülungen steht in keinem Verhältnis zum erzielbaren Einsparpotential von über 15 bis 25 Prozent bei der verbrauchsgerechten Erfassung und Abrechnung der Wasserkosten.

Fazit: Minister Vesper hat sich von der Wasserversorgungswirtschaft vorführen lassen. Dies belegt auch ein Schreiben des Wasserverbandes an seine Mitglieder:

Der Referentenentwurf sehe den nachträglichen Einbau von Wasserzählern nicht mehr vor. Im übrigen würde der Entwurf der Bauordnung zur Zeit auf weitere „Fußangeln“ für die Wasserversorgungswirtschaft geprüft.

Der Wasserwirtschaft und dem Bauministerium in Düsseldorf dürfte zudem entgangen sein, daß Wohnungs- und Hauswasserzähler in hohem Maße dazu beigetragen haben, Wasserwerke und Kläranlagen einzusparen, die viele Milliarden DM kosten.

**Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. und
Verband der Deutschen Wasserzählerindustrie e.V. fordern:
Nachrüstungsverpflichtung für Wasserzähler wieder in den Gesetzentwurf
aufnehmen!**

Im Interesse der Verbraucher und entsprechend dem Leitgedanken der Verbände: „Für einen zeitgemäßen Umgang mit Wärme und Wasser“, fordern ARGE und VDDW den Bauminister auf, im Sinne des Wasser-Generationenvertrages die gestrichene Passage zur Nachrüstung von Wasserzählern in bestehenden Gebäuden wieder in den Gesetzentwurf aufzunehmen.

Ohne eine verursachergerechte Abrechnung der Wasserkosten mit Hilfe von geeichten Wasserzählern besteht kein Anreiz zum Wassersparen. Auch wassersparende Armaturen helfen dann nur sehr begrenzt.

Für die Verbraucher rechnet sich der Einbau von Wasserzählern in jedem Fall. Wer nur einen Kubikmeter Wasser im Jahr spart, hat den Kostenaufwand für die Ablesung und Abrechnung schon wieder raus.

gez. Christian Sperber

gez. Dr.-Ing. Friedrich Tillmann

ARBEITSGEMEINSCHAFT HEIZ- UND WASSERKOSTENVERTEILUNG E.V.
Für einen zeitgemäßen Umgang mit Wärme und Wasser

Seite 5 von 5

Weitere Informationen:

Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.
Dipl.-Ing. Christian Sperber
Burgstraße 69, 53177 BONN
Telefon 0228 - 35 14 96, Telefax 0228 - 35 83 71
email: arge.heiwako@flix.de oder E.V.V.E.@t-online.de

Verband der Deutschen Wasserzählerindustrie e.V.
Dr.-Ing. Friedrich Tillmann, Dr. Norbert Burger
Marienburger Straße 15, 50968 KÖLN
Telefon 0221 - 37 648-30, Telefax 0221 - 37648-60
email: figawa@t-online.de



DIE HEIZKOSTENABRECHNUNG

Berichte, Fakten, Analysen und Urteile rund um die Heizung

Herausgeber: **Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.**
Burgstraße 69 · 53177 Bonn-Bad-Godesberg · Tel. 02 28 / 35 14 96 · Fax 02 28 / 35 83 71

Wasserkostengerechtigkeit: 12 Jahre verbrauchsabhängige Wasserkostenabrechnung in Hamburg

von Gernot Sommer und Dr. Hinrich Hartung (Hamburg)

Niemand käme heute auf die Idee, in Mehrfamilienhäusern die Telefongebühren oder den Stromverbrauch für das gesamte Grundstück dem Vermieter in Rechnung zu stellen mit dem Ansinnen, diese Kosten nach der Wohnfläche auf seine Mieter zu verteilen. Bei der Zuordnung der Kosten für die Raumheizung ist es inzwischen ebenfalls selbstverständlich, diese gemäß Heizkostenverordnung zu mindestens 50 % nach tatsächlichem Verbrauch auf die Mieter zu verteilen. Um so erstaunlicher sind die Argumente, die noch immer gegen eine Vorschrift zum Einbau von Wohnungswasserzählern (WWZ) vorgebracht werden. Sie gipfeln gar in Behauptungen, die verbrauchsbezogene Umlage von Wassergeld und Abwassergebühren sei „ungerecht“ und „ökologisch fragwürdig“, der Einbau von Wohnungswasserzählern sei „hygienisch bedenklich“ und erfordere unzumutbare Umrüstungen im Wohnungsbestand.

Die Betrachtung der vergangenen 12 Jahre in Hamburg kann u.E. als Grundlage einer umfassenden sachlichen Diskussion dienen. Mit ihren über 530.000 abzurechnenden Wasserzählern können die Hamburger Wasserwerke (HWW) belegen, daß die verbrauchsgerechte Wasserkostenabrechnung eine vernünftige und für die Nutzer eine wirtschaftliche Alternative zur Pauschalabrechnung darstellt. Die folgenden Ausführungen sollen als kritische Bestandsaufnahme dienen.

Bauordnungsrecht

Nachdem 1993 die sog. „Musterbauordnung“ um einen Vorschlag ergänzt worden war, den Einbau von Wohnungswasserzählern in den Landesbauordnungen zur Pflicht zu machen (§ 39 Absatz 3 Musterbauordnung¹), wurden in den Jahren 1994 bis 1997 die Landesbauordnungen fast aller Bundesländer um eine entsprechende Vorschrift erweitert. Dies gilt teilweise nur für

neue Gebäude, in einigen Ländern müssen Wohnungswasserzähler auch bei Sanierung der Wasserinstallation oder bei Nutzungsänderung nachgerüstet werden. Lediglich Bayern bildet noch eine Ausnahme.

Hamburg war das erste Bundesland, das über das Bauordnungsrecht den Einbau von Wohnungswasserzählern gesetzlich regelte. Seit dem 01.01.1987 müssen in Hamburg alle Grundeigentümer in Neubauwohnungen Wohnungswasserzähler installieren.

Aufgrund einer Ergänzung der Hamburgischen Bauordnung aus dem Jahre 1994 müssen bis zum Jahre 2004 auch alle Wohnungen im Bestand nachträglich mit Wasserzählern ausgerüstet werden.²

Kritische Würdigung der Gesetzeslage in Hamburg

Derzeit gibt es in Hamburg rund 850.000 Wohnungen, davon über 660.000 in typischen Mehrfamilienhäusern. Die übrigen

Wohnungen befinden sich in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, die ohnehin eigene Wasserzähler besitzen. Bis Ende 1998 sind schätzungsweise rund 250.000 Hamburger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnungswasserzählern ausgestattet worden. Hinzu kommen rund 20.000 weitere Nutzungseinheiten in Mehrfamilienhäusern wie Gemeinschaftsanlagen, Läden, Praxen usw. Insgesamt werden jährlich weitere 40.000 bis 50.000 Wohnungen mit Wasserzählern ausgerüstet, wovon der überwiegende Anteil auf Nachrüstungen im Wohnungsbestand entfällt.

Die Ausnahmeregelung in der Bauordnung, wonach die Nachrüstung von Wohnungswasserzählern entfallen kann, wenn die Nachrüstung zu unzumutbaren Kosten führen würde, ermöglicht eine vernünftige Abwägung der Verhältnismäßigkeit der Maßnahme und stellt somit einen vernünftigen Schutz der Mieter gegen übermäßige Mieterhöhungen durch den Einbau der Zähler dar.

Eine von der Hamburger Umweltbehörde in Auftrag gegebene Untersuchung³ aus dem Jahre 1993 hat ergeben, daß ein sehr großer Anteil der vorhandenen Wohnungen in den nächsten Jahren ohnehin modernisiert und saniert werden müssen (Einbau moderner Sanitäranlagen, Einbau zentraler Warmwasserbereitung, insbesondere auch Erneuerung der Hausinstallation, Austausch von alten Bleileitungen usw.) oder daß die Wohnungen aus anderen Gründen umgebaut werden (Verkleinerung, Vergrößerung der Einheiten usw.). Diese ohnehin anstehenden Baumaßnahmen in Mehrfamilienhäusern werden von den Wohnungsgesellschaften und Vermietern genutzt, zugleich Wohnungswasserzähler einzubauen.

Die Erfahrungen seit 12 Jahren belegen, daß viele Wohnungsgesellschaften in der Tat derartige Überlegungen insbesondere im Zusammenhang mit ihren mittelfristigen Budgetplanungen anstellen.

In dem von HWW betreuten Wohnungsbestand beträgt 1998 die Zahl der Neubauwohnungen 15 %, aber der überwiegende Anteil, nämlich 85 % sind Altbauwohnungen, d.h. Wohnungen im Bestand, die nachträglich mit Wohnungszählern ausgestattet worden sind. Gegen Ende 1994, also noch vor Erweiterung der Einbaupflicht in der Hamburgischen Bauordnung, lag der Anteil der Altbauwohnungen auf gleichem Niveau, war zeitweise sogar geringfügig höher. Dies belegt, daß die Absicht der Wohnungswirtschaft, Wohnungswasserzähler im Bestand nachzurüsten, von Anfang an stark ausgeprägt war und daß die Nachrüstung keineswegs wegen vermeintlich zu hoher Kosten unterblieben ist. Inzwischen gibt es viele Wohnungsgesellschaften, die ihren gesamten Bestand umgerüstet haben, bis eben auf relativ wenige Objekte, in denen die Umrüstung nicht zweckmäßig erschien.

In Hamburg kann von einem umrüstfähigen Gesamtpotential von schätzungsweise 600.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (etwa 90 % des Bestandes) ausgegangen werden. Per Ende 1998 sind somit bereits über 40 % aller geeigneten Wohnungen mit Wohnungswasserzählern ausgestattet.

Das „Hamburger Modell“

In ihrem „Handlungskonzept zur dauerhaften Sicherung der Trinkwasserversorgung“ in Hamburg haben sich die Hamburger Wasserwerke und der Hamburger Senat im Jahre 1986 programmatisch dazu bekannt, daß innerhalb eines Zeitraums von etwa 15 Jahren alle Hamburger Wohnungen – auch die Wohnungen im Bestand – mit Wasserzählern ausgerüstet werden. In einem „Demonstrationsvorhaben“ wurden in enger Zusammenarbeit zwischen den Hamburger Wasserwerken, der Baubehörde, der Umweltbehörde und einigen Wohnungsbau-Gesellschaften fast 1500 Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet. Das Demonstrationsvorhaben sollte Aufschluß geben über die Wirksamkeit der Maßnahme ebenso wie über technische Verfahren und Abrechnungsmodalitäten.

Das im Jahre 1988 beschlossene Umsetzungskonzept ging davon aus, daß die Ausrüstung mit Wasserzählern ebenso wie die verbrauchsbezogene Abrechnung der Wasserkosten zu einem großen Teil von den Hauseigentümern – im wesentlichen in Zusammenarbeit mit Abrechnungsgesellschaften – zu übernehmen sei (sog. „Vermieterlösung“). In diesen Fällen rechnen die Hamburger Wasserwerke weiterhin über den Grundstückswasserzähler mit den Hauseigentümern ab.

Grundsätzlich schließt die wohnungsweise Wasserabrechnung auch die Berechnung der Abwassergebühren⁴ mit ein, so daß der Endverbraucher (Mieter, Pächter, Wohnungseigentümer) auch die Abwasserkosten verbrauchsgerecht bezahlt.

Von den HWW werden in Hamburg Ende 1998 fast 126.900 Wohnungen und 10.900 Gewerbe- und Gemeinschaftsobjekte betreut. Im Hamburger Umland haben die HWW zusätzlich weitere 4.000 Wohnungsversorgungen und 400 Gemeinschafts- und Gewerbeeinheiten in ihrem Bestand. Hinzu kommen per Ende 1998 weitere schätzungsweise 130.000 Wohnungen, die bei der „Vermieterlösung“ im Auftrage der Hauseigentümer von privaten Abrechnungsunternehmen betreut werden.

Wohnungswasserzähler aus Sicht der Beteiligten

Wie der Schutz der Grundwasserressourcen dient letztlich auch die verbrauchsbezogene Abrechnung der Wasser- und Abwasserkosten der Erhaltung und Schonung unserer natürlichen Lebensgrundlagen. „Wir wollen vernünftig und sorgsam mit Trinkwasser umgehen.“ Dies ist der einleitende Satz des 1994 öffentlich abgeschlossenen Wasser-Generationenvertrages⁵. Solange Wasserknappheit und schlechte Wasserqualität die Lebensgrundlagen der überwiegenden Zahl der Menschen bedrohen, ist der sparsame Umgang mit Trinkwasser generell ein strategischer Ansatz zur Erfüllung des Wasser-Generationenvertrages.

Die Nachrüstung von Meßgeräten für die Kaltwassermessung wurde in Hamburg von allen Beteiligten gefordert und propagiert: Hierzu gehören die Verbände der Wohnungswirtschaft ebenso wie die Mietervereine, die Verwaltung der Hansestadt und alle politischen Parteien. Selten hat die Neuordnung eines alle Bürger berührenden Sachverhaltes soviel uneingeschränkte Zustimmung ergeben wie die Umstellung auf die verbrauchsbezogene Abrechnung von Wassergeld und Abwassergebühren. In Gesprächen war immer wieder zu hören, der Einbau von Wohnungswasserzählern sei eine der wenigen für alle Bürger wirklich positiven umweltpolitischen Maßnahmen.

Die Akzeptanz der Mieter hinsichtlich der Wasserabrechnung nach Verbrauch war von Anfang an ausgesprochen hoch. Schon 1989 hat eine repräsentative Umfrage⁶ unter allen Hamburger Mietern ergeben, daß lediglich 23 % den Einbau von WWZ „nicht gut“ finden. Nach dem erfolgten Einbau der Zähler haben jedoch 86 % der betroffenen Verbraucher die verbrauchsbezogene Abrechnung ausdrücklich begrüßt.

Heute ist der Wohnungswasserzähler in Hamburg bereits weitgehend Normalität.

Hierzu beigetragen hat sicherlich auch die in den Jahren 1992 und 1993 auf Bundesebene erfolgte Änderung des Mietrechtes⁷, das nunmehr den Einbau der Wohnungswasserzähler und die verbrauchsgerechte Abrechnung mit den Mietern ausdrücklich regelt. Die Kosten der Installation sind als „Modernisierungsmaßnahme“ anerkannt, so daß die Einrechnung der Kosten in die Miete unstrittig ist. Auch die Vorschrift, daß der Vermieter die Maßnahme von sich aus durchführen kann und keine Zustimmung des Mieters zur Änderung des Mietvertrages erforderlich ist, trägt hierzu bei.

Gerechtigkeit der Abrechnung

Um einem Mißverständnis vorzubeugen sei betont, daß es nicht Aufgabe landesbaurechtlicher Vorschriften oder der öffentlichen Wasserversorgung ist, „soziale“ Gerechtigkeit herzustellen. Der von der Gesellschaft einzufordernde Sozialausgleich zwischen den gesellschaftlichen Schichten hat über die üblichen Ausgleichsmechanismen (Wohngeld, Sozialhilfe o.ä.) zu erfolgen, nicht aber über die Gestaltung von Wasserpreisen und Abwassergebühren.

Der Gedanke einer „gerechten Wasserabrechnung“ betrifft aber die Verbrauchsgerechtigkeit, die ihre Motivation in der Verursachungsgerechtigkeit hat. Die Umlage von Wassergeld und Abwassergebühren nach Wohnfläche bildet die Verursachung eben nicht richtig ab und ist deshalb (im Gegensatz z.B. zu Grundsteuern oder Schornsteinfegergebühren) kein geeigneter Maßstab, Betriebskosten zu verteilen.

Es wird vielfach argumentiert, Leidtragende der Umstellung auf die verbrauchsbezogene Abrechnung von Wassergeld und Abwassergebühren seien häufig Familien mit Kindern, die im Vergleich zu Alleinstehenden künftig im Schnitt mehr bezahlen müßten. Dieses Argument sticht nur solange, wie nicht die Gegenfrage schlüssig beantwortet wird, weshalb denn ein Alleinstehender mit seinen Mietzahlungen eine mehrköpfige Familie in der Nachbarwohnung „subventionieren“ sollte.

Entwicklung von Wasserabsatz und Preisen

In der Wasserversorgung wie in der Abwasserentsorgung ist der Anteil der Fixkosten am betrieblichen Leistungsprozeß recht hoch. Er liegt sicherlich bei 80 % der gesamten Betriebskosten.

Es ist deshalb unverkennbar, daß zwischen dem „Preis“ für die „Ware Trinkwasser“ (bzw. die „Ware Abwasser“) und der abgenommenen bzw. der entsorgten Wassermenge ein rechnerischer Zusammenhang besteht. Bei sinkendem Gesamtabsatz an Trinkwasser müssen die „Stückpreise“,

d.h. der Arbeitspreis für Wasser und der Gebührensatz für die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentlichen Abwasseranlagen steigen. Die Kostenlast für die Verbraucher insgesamt wird bei einem Anteil der variablen Betriebskosten von 20 % bei sinkendem Verbrauch mithin aber immerhin noch um ein Fünftel der Einsparquote zurückgehen.⁸

Ursachen für den Rückgang des Wasserabsatzes

Mehrere Untersuchungen zum Thema „Wasserverbrauch privater Haushalte“ zeigen, daß dieses Thema sehr differenziert zu erörtern ist, will man nicht zu falschen Schlüssen kommen. Bis Mitte der 80er Jahre ist zumindest in Hamburg der Pro-Kopf-Verbrauch kontinuierlich gestiegen und das trotz steigender (!) Preise und Gebühren für Wasser und Siel. Seit etwa 15 Jahren ist der Pro-Kopf-Verbrauch ebenso kontinuierlich wieder gesunken⁹ (Bild 1). Es ist offensichtlich, daß diese Entwicklung auch mit dem Einbau von Wohnungswasserzählern zu tun hat.

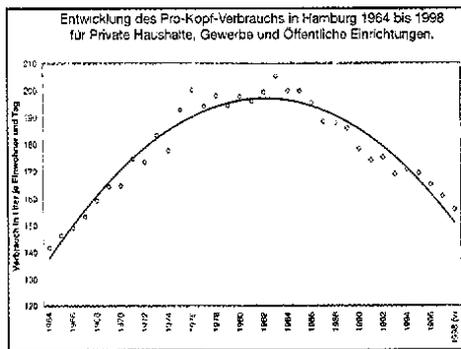


Bild 1

Die parallel mit den Demonstrationsvorhaben in Hamburg durchgeführten Untersuchungen über das Verbraucherverhalten und den Wasserverbrauch haben aber interessante Aufschlüsse erbracht¹⁰. In der Zeit von 1985 bis 1989 ging gegenüber dem 3-Jahres-Zeitraum vor Installationen von Wohnungswasserzählern der Wasserverbrauch in fast allen der rund 1000 am Demonstrationsprojekt beteiligten Wohnungen zurück, wobei in 40 % dieser Wohnungen gleichzeitig Spararmaturen installiert wurden. Die Ergebnisse zeigen die Tabellen 1a und 1b:

Verbrauchsrückgang um	untersuchte Wohnungen
≥ 10 %	77,5 %
5 bis < 10 %	5,7 %
≤ 5 %	14,0 %
Geringfügiger Verbrauchsanstieg	2,8 %

Tabelle 1a: Einsparpotentiale des Wasserverbrauchs durch den Einbau von Wohnungswasserzählern [HWW-FB 1/90].

Daß die Kombination des Einbaus von Wohnungswasserzählern und Spararmaturen erhebliche weitere Verbrauchsrückgänge bewirkt, zeigen folgenden Auswertungen:

	Ausstattung der Wohnungen mit Wohnungswasserzählern	Gleichzeitige Ausstattung mit Wasserspararmaturen
Verbrauchsrückgang	Ø 15 %	Ø 25 %

Tabelle 1b: Einsparpotentiale beim Wasserverbrauch durch den Einbau von Wohnungswasserzählern und bei gleichzeitiger Ausstattung mit Wasserspararmaturen [HWW-FB 1/90].

Diese Ergebnisse wurden inzwischen in weiteren Untersuchungen grundsätzlich bestätigt. So hat eine 1993 durchgeführte Stichprobenerhebung¹¹ in Hamburg ergeben, daß der Wasserverbrauch in Wohneinheiten mit eigener Verbrauchsmessung erheblich niedriger liegt als in Wohnungen, in denen die Wasserkosten nach Wohnfläche verteilt werden. Die Ergebnisse dieser repräsentativen Untersuchung zeigt die Übersicht in Tabelle 2:

Wohnungstyp	Wasserverbrauch (l/Pers. u. Tag)	Abweichung
Einfamilienhäuser (Hauswasserzähler)	116	105 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnungswasserzählern	110	100 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohne Wohnungswasserzähler	139	126 %

Tabelle 2: Unterschiede des Wasserverbrauchs in Wohneinheiten mit und ohne Wohnungszähler [Möhle/HWW 1996].

Bis vor wenigen Jahren wußten die allermeisten Verbraucher weder, wieviel sie verbrauchten (70 % der Verbraucher unterschätzten ihren Verbrauch teils erheblich), noch war ihnen bewußt, was sie für Wasser und Siel tatsächlich bezahlen mußten (80 % der Befragten konnten noch nicht einmal einen Schätzwert angeben).¹²

Das Bewußtsein der Verbraucher ändert sich aber erheblich mit dem Einbau von Wohnungswasserzählern und der Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch. Der Wohnungswasserzähler und die individuelle Abrechnung sind für den Wasserverbrauch so ungefähr das, was die Tankanzeige im Auto und die Tankquittung für die Fahrweise des Autofahrers darstellen: Verhaltensänderungen werden „sichtbar“ und „fühlbar“. Bei individueller Verbrauchsabrechnung für Wasser und Abwasser wird mittlerweile auch ein gewisses preiselasti-

ches Verbrauchsverhalten erkennbar. Mit Zunahme der Kosten um 1,- DM je Kubikmeter sinkt der mittlere einwohnerbezogene Wasserverbrauch der Haushalte und Kleingewerbebetriebe um etwa 9 Liter je Einwohner und Tag¹³.

Der auf breiter Front zu verzeichnende Rückgang im Wasserabsatz ist ganz wesentlich durch eine allgemeine Bewußtseinsveränderung der Verbraucher (im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung) insbesondere beim Energieverbrauch und somit durch die Entwicklung der Maßnahmen zur Energieeinsparung beeinflusst. Daneben gewinnen immer mehr Bürger ein emotional positiv geprägtes Bewußtsein für den Wert des „Lebensmittels Trinkwasser“. Verschwendet wird inzwischen als „unschick“ angesehen, weil „Verschwenden“ als ökologisch nicht gerechtfertigt empfunden wird.

Hinzuweisen ist insbesondere auf den funktionalen Zusammenhang zwischen Wasserverbrauch und den verschiedenen Maßnahmen in Haushalt und Gewerbe, die mit dem öffentlich propagierten Bemühen um eine nachhaltige Senkung des Energiebedarfs einhergehen. Für den Wasserverbrauch bedeutsam ist der Energiebedarf für das Aufheizen von Kaltwasser in den Segmenten Warmwasser (Duschen, Baden), Geschirrspüler und Waschmaschinen. In allen drei Segmenten hängt die gewollte und erzielbare Energieeinsparung zu einem großen Teil von der aufzuheizenden Kaltwassermenge ab. Der Zusammenhang zwischen dem Kauf neuer Geräte und dem Rückgang des Wasserbedarfs als Folge der Energiesparbemühungen ist 1992 von Stamminger¹⁴ dargestellt worden.

Durch die verbrauchsbezogene Abrechnung des Energieeinsatzes in Haushalten (Strom, Gas, Fernwärme, Heizöl) für Warmwasser und wasserverbrauchende Geräte entsteht bei den Verbrauchern zwangsläufig die sehr verständliche Forderung, daß sie nunmehr auch die Kosten für das Kaltwasser und für das Abwasser nur noch nach Verbrauch bezahlen wollen.

Ausstattung der Wohnungseinheiten mit Meßgeräten

Untersuchungen der Hamburger Wasserwerke an ca. 120.000 Objekten zeigen, daß für die verbrauchsgerechte Abrechnung der Wasserkosten folgende Anzahl von Kalt- und Warmwasserzählern benötigt werden:

Art der Wasserversorgung	Kaltwasserzähler je WE	Warmwasserzähler je WE
Gebäude mit dezentraler Warmwasserbereitung (WE nur mit Kaltwasserzählern)	1,37	-
Gebäude mit zentraler Warmwasserbereitung (WE mit Kalt- und Warmwasserzählern)	1,40	1,38
Im Mittel aller Wohnungen (Neubau und Bestand):	1,38	0,62
davon für Neubauwohnungen	1,31	1,20
davon für Wohnungen im Bestand (Nachrüstung)	1,39	0,51

Tabelle 3: Benötigte Zahl an Kalt- und Warmwasserzählern in Wohnungen (WE) [HWW 1999].

Bemerkenswert ist, daß im Mittel aller Wohnungen rund 1,4 Kaltwasserzähler und 0,6 Warmwasserzähler, zusammen also lediglich 2,0 Wasserzähler benötigt werden. Hierdurch wird deutlich, wie wirtschaftlich insbesondere die Nachrüstung von Wasserzählern ist.

Der Bedarf an Kaltwasserzählern auch und gerade im Umrüstungsfall ist somit nur geringfügig höher als die Ausstattung von Objekten mit Meßgeräten in der Elektrizitätsversorgung, wo mittlerweile auch mehrere Stromzähler je Wohnung (Tagstrom, Nachtstrom, Zähler für besondere Tarife) benötigt werden.

Die nachfolgenden Tabellen 4a und 4b zeigen ergänzend, welche Zählerausstattungen für die Wassermessung für Wohnungsversorgungen (Gemeinschaft/Gewerbe und reine Wohnungen) erforderlich sein werden:

Der Einbau von Wasserzählern zur Messung der Warmwasserverbräuche erfolgt

völlig unabhängig von der Entscheidung, Kaltwasserzähler einzubauen, da eine Wärmeabrechnung nach Heizkostenverordnung ohne Warmwasserzähler grundsätzlich nicht möglich wäre. Die Ausrüstung mit Warmwasserzählern ist deshalb von § 39 Musterbauordnung bzw. § 39 Hamburgische Bauordnung unabhängig zu sehen.¹⁵

Einbaumöglichkeiten für Wohnungswasserzähler

Die Standorte der Wasserzähler sollten nach praktischen Erwägungen festgelegt werden. Für Warmwassermeßgeräte kommt prinzipiell nur die Anbringung innerhalb der Wohnung in Frage, insbesondere, wenn die Warmwasserverteilung mit einer Zirkulationsleitung ausgestattet ist. Eine Messung im Keller ist in solchen Fällen nicht möglich, soweit das im Kreislauf

geführte Wasser gemessen wird. Die tatsächlichen Entnahmen könnten somit gar nicht erfaßt werden.

Für Kaltwasserzähler gibt es zwei Möglichkeiten der Aufstellung: einerseits innerhalb der Wohnung oder außerhalb der Wohnung im Treppenhaus oder im Keller. Die Wahl des Aufstellungsortes muß auch unter dem Gesichtspunkt der Kostenoptimierung getroffen werden.

Die Erfahrungen in Hamburg zeigen, daß der Anbringungsort in der Wohnung in aller Regel der günstigste ist. Wenn auch Warmwassermeßgeräte in der Wohnung vorhanden sind, sollte der Kaltwasserzähler unmittelbar daneben angebracht sein. Dies erleichtert die Ablesung und auch die spätere Auswechslung der Meßgeräte.

Die Kosten der wohnungsweisen Messung im Mietrecht

Über die Kosten der wohnungsweisen Wassermessung wird viel theoretisiert und spekuliert. Richtig ist, daß einmalig Aufwendungen für die Installation der Meßstellen anfallen. In Neubauobjekten können diese Kosten bei rechtzeitiger ordnungsgemäßer Planung fast völlig vernachlässigt werden.

Im Baubestand können teilweise größere Aufwendungen entstehen. Die Erfahrung zeigt aber, daß viele Wohnungsgesellschaften (insbesondere auch die Wohnungsgenossenschaften) sehr differenzierte Lösungen gefunden haben, um die Mieter bzw. die Genossenschaftsmitglieder zu entlasten.

So hat eine Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft A ihren gesamten Wohnungsbestand von über 2.500 Wohnungen komplett mit Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet. Für im Mittel 2,26 Zähler pro Wohnung fielen dabei durchschnittliche Einbaukosten von 684,- DM je Wohnung an. Eine weitere Wohnungsbaugenossenschaft B hat für ihre sämtlichen rund 2000 Wohnungen im Durchschnitt 800,- DM je Wohnung für die Ausstattung mit Kalt- und Warmwasserzählern aufgewendet¹⁶.

In der bereits zitierten Studie des Ingenieurbüros Otto sind in der dort erhobenen Stichprobe im Bestand folgende Angaben über die zu veranschlagenden Kosten der Aufwendungen ermittelt worden (Kostenbasis 1993; siehe Tabelle 5).

Die Untersuchung zeigt, daß rund 30 % der Wohnungen im Zusammenhang mit einer ohnehin erforderlichen Sanierung mit Wohnungswasserzählern nachgerüstet werden sollten. Dann allerdings werden sich ausgesprochen geringe Einbaukosten wie beim Neubau ergeben.

KWZ / WE bei dezentraler Warmwasserbereitung	Gemeinschaft und Gewerbe	Wohnungen Neu- und Altbau	Alle Objekte zusammen
	Anteil	Anteil	Anteil
1 KWZ	81,4 %	63,8 %	66,0 %
2 KWZ	15,9 %	34,0 %	31,6 %
≥ 3 KWZ	3,7 %	2,2 %	2,4 %
Summe	100 %	100 %	100 %
KWZ (im Mittel)	1,23	1,38	1,37

Tabelle 4a: Kaltwasserzähler (KWZ) je Objekt bei dezentraler Warmwasserbereitung [HWW-1999].

KWZ / WE bei zentraler Warmwasserbereitung	Gemeinschaft und Gewerbe	Wohnungen Neu- und Altbau	Alle Objekte zusammen
	Anteil	Anteil	Anteil
1 KWZ	68,5 %	62,2 %	62,3 %
2 KWZ	21,4 %	36,2 %	35,9 %
≥ 3 KWZ	10,1 %	1,6 %	1,8 %
Summe	100 %	100 %	100 %
KWZ (im Mittel)	1,49	1,39	1,40

Tabelle 4b: Kaltwasserzähler (KWZ) je Objekt bei zentraler Warmwasserbereitung [HWW-1999].

Kosten je Wohnung bei nachträglicher Ausrüstung mit Kaltwasserzählern	Anteil der untersuchten Wohnungen
bis 350 DM	16,0 %
351 bis 650 DM	25,3 %
651 bis 950 DM	16,7 %
951 DM und mehr (ggf. nicht umrüstpflichtig)	13,4 %
Installation nur im Zusammenhang mit einer Modernisierung oder Gesamtinstandsetzung sinnvoll (dann aber geringe Kosten wie beim Neubau)	28,6 %

Tabelle 5: Zuordnung von Wohnungen zu Kosten je Wohnung [C. Ing.-Büro Otto]

Im gewichteten Mittel aller Wohnungen ergeben sich aus der Untersuchung von 1993 Umrüstkosten von rund 500,00 DM je Wohnung.

Nur etwa 13 % der Wohnungen erfordern höhere Umbaukosten als 950,00 DM.

Wie u.a. der Gesetzestext der Hamburgischen Bauordnung (vgl. Fußnote 1) besagt, soll die Nachrüstung nur insoweit gefordert werden, wie die Maßnahme nicht zu einem – im Sinne der Bauordnung – unangemessenen Aufwand führen würde.

Hinsichtlich der Kostenumlage auf die Mieter besteht im Mietrecht ein wesent-

licher Unterschied zwischen freifinanzier-tem Wohnungsbau und öffentlich geförder-tem Wohnungsbau.

Im freifinanzierten Wohnungsbau können die Kosten gemäß § 3 Absatz 1 Miethöhe-gesetz¹⁷ mit jährlich 11 % der aufgewendeten Kosten je Wohnung umgelegt werden. Geht man davon aus, daß kleine Wohnungen im Prinzip weniger Wohnungswasserzähler benötigen als große Wohnungen, so kann folgende Tabelle einen Anhaltspunkt für die Erhöhung der Miete durch den Einbau von Wohnungswasserzählern liefern:

Kosten je Wohnung (Beispiel)	Jährliche Kostenanrechnung	Wohnfläche in m ²	Mieterhöhung je m ² im Monat
350,00 DM	38,50 DM	40 m ²	0,08 DM
650,00 DM	71,50 DM	60 m ²	0,10 DM
950,00 DM	104,50 DM	80 m ²	0,11 DM

Tabelle 6: Beispiel für Mieterhöhungen beim Einbau von Wohnungswasserzählern

Zusammenfassung

- Die Ausstattung der Wohnungen mit Wasserzählern zur wohnungsweisen Verbrauchsabrechnung ist in Hamburg heute Normalität. Etwa 40 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind per Ende 1998 bereits mit solchen Zählern ausgerüstet.
- Die seit 1994 geltende Bestimmung der Hamburgischen Bauordnung, wonach alle Wohnungen im Bestand bis 2004 mit derartigen Zählern nachzurüsten sind, wird in hohem Maße akzeptiert. Bereits 85 % der abgerechneten Wohnungen betreffen Nachrüstungen, nur 15 % sind Neubauten.
- Außer in Bayern müssen mittlerweile in allen Bundesländern Neubauwohnungen mit Wohnungswasserzählern ausgerüstet werden.
- Im Wohnungsbestand werden zur Erfassung des Wasserverbrauchs etwa 1,4 Kaltwasserzähler und etwa 0,6 Warmwasserzähler je Wohneinheit benötigt.
- Bei durchschnittlichen Kosten von rd. 500,00 DM je Wohnung entstehen dem Mieter nur geringe zusätzliche Kosten durch die gesetzlich geregelte Mieterhöhung. Die im Bauordnungsrecht sowie in § 541 b Absatz 1 BGB (neue Fassung) verankerte Härterege-lung schützt die Mieter hinreichend gegen einen „unverhältnismäßigen“ Anstieg des Mietzinses. Bei Beachtung dieses Grundsatzes werden die durch den Einbau der Zähler verursachten Mietzinserhöhungen im freifinanzier-ten Wohnungsbau Werte von 8 Pfennig bis 11 Pfennig je Quadratmeter und Monat kaum übersteigen.
- Dem Aufwand für die Ausstattung mit Wohnungswasserzählern und deren Abrechnung stehen – bei gleichzeitiger Ausrüstung mit Wasserspar-Armaturen – Einsparungen beim Verbrauch von im Mittel 25 % gegenüber. Untersuchungen haben ergeben, daß die Umsetzung in den meisten Fällen

kostenneutral im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen durchgeführt werden kann¹⁸. Damit ist die verbrauchsgerechte Kaltwasserabrechnung insgesamt eine auch wirtschaftlich vernünftige Maßnahme.

- Der Wasserverbrauch aller Abnehmergruppen wird auch in den kommenden Jahren weiter sinken, weil viele Entnahmeverrichtungen und Haushaltsgeräte in zunehmendem Umfang funktional energie- und wassersparend ausgelegt werden. Der hierdurch induzierte Anstieg der „Stückkosten“ (Preis bzw. Gebührensatz je Kubikmeter) macht die Forderung der Verbraucher nach verbrauchsgerechter Abrechnung dieser Kosten immer drängender.
- Die „gerechte“ Wasserabrechnung entspricht dem vernünftigen Gedanken der Verursachungsgerechtigkeit.
- Es stehen heute moderne und funktional exakt messende Wohnungswasserzähler zur Verfügung.
- Die positiven Erfahrungen in Hamburg belegen, daß gesetzliche Regelungen für eine Nachrüstung der Meßgeräte im Bestand auch für andere Bundesländer eine sinnvolle und nachahmenswerte Maßnahme darstellen.
- Sämtliche im Wohnungswesen Betroffenen und Beteiligten befürworten inzwischen die Ausrüstung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Einzelwasserzählern. Niemand käme heute mehr auf den Gedanken, z.B. Strom- oder Telefonkosten nach Wohnfläche auf die Wohnungsnutzer zu verteilen.

Autoren:

Dr. Hinrich Hartung ist Leiter des Wasserreferates bei der Umweltbehörde Hamburg Dipl.-Kfm. Gernot Sommer ist Abteilungsleiter bei den Hamburger Wasserwerken GmbH

Fußnoten:

¹ § 39 Absatz 3 Musterbauordnung empfiehlt als Formulierung: „Jede Wohnung muß einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann“.

² § 39 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung lautet: „Jede Wohnung oder andere Nutzungseinheit in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, muß mit Einrichtungen, zur Messung des Wasserverbrauchs in der Wohnung oder der Nutzungseinheit ausgerüstet sein. Die 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.“

- ³ unveröffentlichtes Gutachten des unabhängigen Ingenieurbüros Otto in Hamburg für die Hamburger Umweltbehörde.
- ⁴ Die Abwassergebühren in Hamburg heißen Sielgebühren. Im Hamburgischen Sielgebührengesetz heißt es in § 20 Absatz 4: „Schuldner der Sielbenutzungsgebühr ist, soweit die Gebühr nach dem Wassergeld erhoben wird, der Bezieher des Wassers“. Ergänzend besagt § 23a: „Ist in Gebäuden jede Wohnung oder jede . . . andere Benutzungseinheit mit einem eigenen Wasserzähler ausgestattet und wird die Sielbenutzungsgebühr entsprechend dem jeweiligen Zählerstand erhoben, so sind die Vorschriften über die Eigentümerhaftung nicht anzuwenden, (d.h. Eigentümer usw., die nicht selbst Sielgebührensschuldner sind, sind von der Haftung für diese Gebühren befreit).
- ⁵ Auf Bundesebene fand die Vertragsunterzeichnung in Bonn durch den seinerzeitigen Umweltminister Töpfer, die Vorsitzende der Welthungerhilfe, Frau Dr. Hensefelder-Barzel, durch Vertreter des Bundesverbandes der Deutschen Wasserwerke und durch eine Schulklasse statt. Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Hamburg, setzten die Aktion als erste auf Länderebene um.
- ⁶ Von HWW und Hamburger Umweltbehörde in Auftrag gegebene Marktstudie der Schäfer-Marktforschung Hamburg.
- ⁷ Die 1992 und 1993 erlassenen Änderungen betreffen folgende Rechtsvorschriften: § 541 b BGB, § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 5 Miethöhengesetz, § 21 Absatz 2 Neubaumietenverordnung und Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.
- ⁸ Sinkt der Verbrauch von 100 auf 90 und sinken damit die Betriebskosten von 250 (entsprechend dem Anteil der variablen Kosten von 20 %) nur auf 245, so wird der Wasserpreis von beispielsweise 2,50 DM auf 2,72 DM steigen. Der Verbraucher zahlt somit vorher 250,- DM und nachher 244,80 DM, also 2,1 % weniger.
- ⁹ Siehe Bild 1: „Entwicklung des räglichen Pro-Kopf-Verbrauchs in Hamburg“
- ¹⁰ W. König, U. Schwarte, G. Schultz-Berndt, G. Sommer in Demonstrationsprojekt „Wohnungswasserzähler“, Fachliche Berichte der Hamburger Wasserwerke Nr. 1/90
- ¹¹ (Unveröffentlichte, von den Hamburger Wasserwerken und der Hamburger Umweltbehörde in Auftrag gegebene Studie) Prof. Dr.-Ing. K.-A. Möhle, Prof. Dr.-Ing. R. Masannek, Dr. Ing. W. Reimers, Dipl.-Ing. U. Kuhn: „Untersuchungen zum Wasserverbrauch und zur Wasserverwendung in Hamburg“, Hannover 1996
- ¹² Nach Ergebnissen der o. a. Schäfer-Marktstudie in Hamburg.
- ¹³ Prof. Dr.-Ing. Rosemarie Masannek, Dissertation Universität Hannover 1995, Ziffer 3.4.2.4.
- ¹⁴ R. Stamminger, Der Wasserverbrauch von Hausgeräten, Gesundheits-Ingenieur 1992, S. 31.
- ¹⁵ Die Kosten für die Warmwasserzähler sind im übrigen nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung Teil der Heizkostenabrechnung und dementsprechend weiterzubelasten.
- ¹⁶ Die genannten Kostenwerte umfassen auch die schwierigsten Einbaubedingungen, da beide Genossenschaften sich entschieden haben, ihren Wohnungsbestand bis auf die letzte Wohnung mit Wohnungszählern auszustatten.
- ¹⁷ § 3 Absatz 1 Miethöhengesetz in der Fassung vom 21. 7. 1993 lautet: „Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die . . . nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), . . . so kann er eine Erhöhung der jährlichen

Miete um elf von Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen.“
¹⁸ siehe: Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Drucksache 15/1116. Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung . . . Begründung zu § 39 Wasserversorgungsanlagen.

HKA Aktuell

Bundesregierung verteuert Energie

von Christian Sperber

Zum 1. April 1999 tritt die von der neuen Bundesregierung beschlossene ökologische Steuerreform in Kraft. Die neuen Steuersätze verteuern nicht nur die Mobilität mit Auto und Bahn, sondern haben zum Teil auch erhebliche Auswirkungen auf die Heizkosten. Damit verstärkt die Bundesregierung ihre Bemühungen zum sparsamen und rationellen Umgang mit Energie. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausstieg aus der Atomenergie kommt der Energieeinsparung und damit auch der verursachergerechten Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten eine noch größere Bedeutung zu. Belohnt wird zusätzlich, wer sein Gebäude energie-technisch auf hohem Niveau hält.

Welche Größenordnungen sich beim Heizenergieverbrauch ergeben können, wird im folgenden beleuchtet.

Grundzüge des Ökosteuergesetzes

Der Bundesrat hat dem vom Deutschen Bundestag beschlossenen „Gesetz zum Einstieg in die ökologische Steuerreform“ in seiner Plenarsitzung am 19. März 1999 zugestimmt. Damit wird das Gesetz wie geplant zum 1. April 1999 in Kraft treten (Bild 1).

Ökosteuern verteuern Energie ab 1. April 1999		
	Privathaushalte	Produzierendes Gewerbe / Landwirtschaft
Kraftstoff um	6 Pf/L	6 Pf/L
Heizöl um	4 Pf/L	0,8 Pf/L
Gas um	0,32 Pf/kWh	0,064 Pf/kWh
Strom ¹⁾ um	2 Pf/kWh	0,4 Pf/kWh
¹⁾ Bahnen u. Nachtsperrheizungen: 1 Pf/kWh		
Quelle: Deutscher Bundestag, Bundesregierung		

Bild 1: Ökosteuern verteuern Energie ab 1. April 1999

Das Gesetzespaket umfaßt als Neuerung die Einführung eines Stromsteuergesetzes (StromStG) und ändert das Mineralölsteuergesetz.

StromStG

Das StromStG führt in § 3 eine Stromsteuer von 20 DM für eine Megawattstunde (entsprechend 2 Pf/kWh) ein, die beim Letztverbraucher auch bei der Entnahme von ausländischem Strom entsteht, der durchgeleitet aus dem Netz entnommen wird.

Steuerbefreiungen sieht das Gesetz für Strom aus erneuerbaren Energieträgern (Wasser, Wind, Sonne, etc.) vor, der von Eigenerzeugern als Letztverbraucher oder von Letztverbrauchern aus einem ausschließlich aus solchen Energieträgern gespeisten Netz oder einer entsprechenden Leitung entnommen wird. Für den Betrieb von Nachtspeicherheizungen – soweit vor dem 1.4.1999 installiert – und für den Fahrbetrieb im Schienenbahnverkehr (Ausnahme betriebsinterne Werksverkehre und Bergbahnen) sowie für Oberleitungsomnibusse gilt ein ermäßigter Steuersatz von 1 Pf/kWh. Unternehmen des produzierenden Gewerbes und der Land- und Forstwirtschaft erhalten unter bestimmten Bedingungen einen deutlich ermäßigten Steuersatz auf Strom von 0,4 Pf/kWh.

Mineralölsteuergesetz

Das Mineralölsteuergesetz umfaßt nicht nur die Besteuerung von Kraftstoffen und Heizöl, sondern auch die Besteuerung von Gas.

Im einzelnen sind folgende Steuersätze vorgesehen:

- Erhöhung der Mineralölsteuer auf Kraftstoffe um 6 Pf/Liter
- Erhöhung der Mineralölsteuer auf Heizöl um 4 Pf/Liter
- Erhöhung der Mineralölsteuer auf Gas um 0,32 Pf/Kilowattstunde.

Auch hier gelten für das produzierende Gewerbe sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft unter bestimmten Bedingungen ermäßigte Steuersätze. Werden Mineralöle in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen mit einem Jahresnutzungsgrad von mindestens 70 % eingesetzt, sieht das Gesetz grundsätzlich eine Befreiung von der Mineralölsteuer vor.

Auswirkungen auf die Beheizung von Wohngebäuden

Welche Auswirkungen des Ökosteuergesetzes sind nun für den Gebäudebereich, insbesondere beim Heizenergieverbrauch, zu erwarten.

Neben der Stromsteuer, die den Betrieb von Elektrogeräten im Haushalt und den Betrieb elektrischer Aggregate und Steuerungen im Heizungsbereich verteuert - auf die hier nicht näher eingegangen werden soll -

sind insbesondere Kostensteigerungen bei Gas und Öl für die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser zu erwarten. Diese Kostensteigerungen hängen aber im wesentlichen von der energietechnischen Qualität der Gebäudehülle und des Heizungssystems ab. Je nach Gebäudetyp und Alter sind hier also z.B. die Dicke der Dämmschicht auf den Umfassungsflächen der Gebäudehülle und auch der Wirkungsgrad der Heizungsanlage entscheidend für die Höhe des Energieverbrauchs. Ebenso wichtig, dabei viel zu häufig vergessen, ist auch das Nutzerverhalten. Dieses spielt insbesondere bei Gebäuden mit besonders guter Qualität (z.B. Niedrigenergiehäusern) eine immer größere Rolle.

Bedarfseinstufungen nach Gebäudealtersklassen

Da kein Gebäude dem anderen gleicht, sind Verbrauchsabschätzungen und damit auch Kostensteigerungen schwer zu ermitteln. Hilfreich für die Abschätzung der Auswirkungen der neuen Ökosteuer sind aber sogenannte Bedarfseinstufungen nach Gebäudealtersklassen.

Das Bundesbauministerium gibt in seiner bekannten Broschüre „Energiesparbuch für das Eigenheim“ folgende Werte an :

Baujahr des Gebäudes	Durchschnittsverbrauch [kWh/m ² und Jahr]	Mittelwert [kWh/m ² und Jahr]
1950 bis 1977	210 bis 260	235
1977 bis 1982	150 bis 225	190
1982 bis 1995	130 bis 170	150
heute	≤ 100	100

Tabelle 1: Durchschnittsverbräuche nach Gebäudealtersklassen, Quelle: BMBau

Die Tabellenwerte gehen zurück auf die verschiedenen Stufen der Wärmeschutzverordnung (WSchV), die in der ersten Fassung aus dem Jahre 1977 stammt und in den Jahren 1982/84 und 1995 novelliert wurde. Für Heizöl gelten näherungsweise die Tabellenwerte dividiert durch 10.

Ein ölbeheiztes Niedrigenergiehaus mit einem angenommenen Verbrauch von rd. 60 kWh/m² u. Jahr bzw. 6 Litern Öl/m² u. Jahr wird daher mit Mehrkosten durch die Mineralölsteuer von 0,28 DM/m² u. Jahr zu rechnen haben. Dagegen fallen für ein Gebäude, das vor Inkrafttreten der ersten WSchV errichtet wurde, bei einem mittleren Verbrauch von rd. 235 kWh/m² u. Jahr bzw. 23,5 Litern Öl/m² u. Jahr schon Mehrkosten in Höhe von 1,09 DM/m² u. Jahr an (Bild 2). Bei der Beheizung mit Gas liegen die Mehrbelastungen durch die Ökosteuer geringfügig unter den Werten für Heizöl. Bei diesen Kostenangaben ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 16 % bereits berücksichtigt.

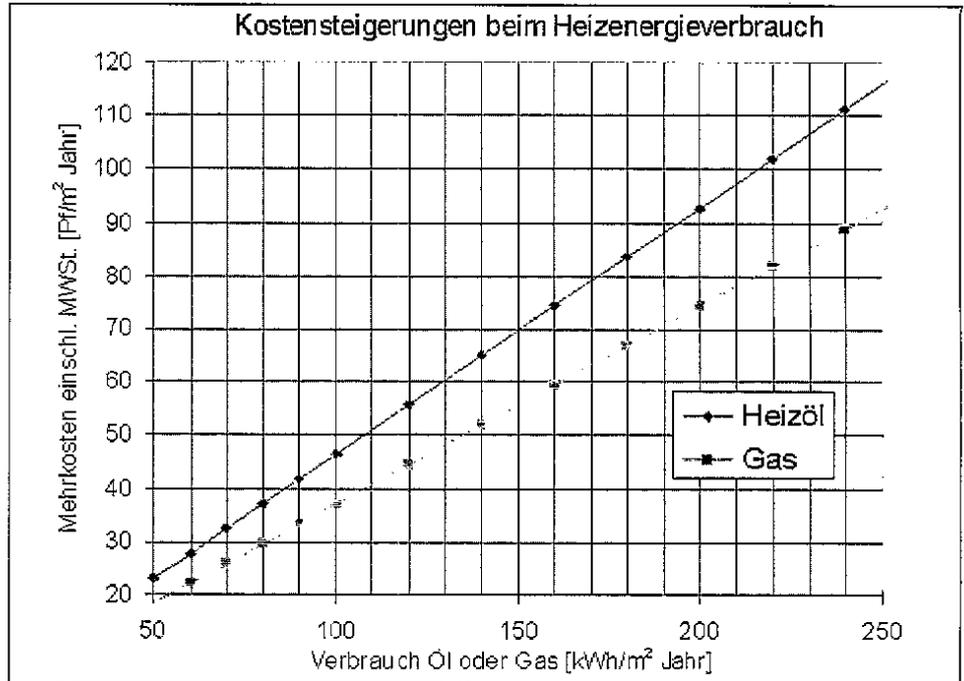


Bild 2: Kostensteigerungen beim Heizenergieverbrauch

In Mark und Pfennig werden die absoluten Kostensteigerungen beim Heizenergieverbrauch jedoch erst greifbar, wenn man die flächenspezifischen Werte in typische Wohnungsgrößen kleidet. Beispielhaft werden in Tabelle 2 für den Energieträger Heizöl einige Modellrechnungen in Abhängigkeit der Gebäudealtersklasse aufgezeigt.

Nach der Tabelle ergeben sich Mehrbelastungen durch die Ökosteuer z.B. für ein Einfamilienhaus mit 130 Quadratmeter Wohnfläche, das zwischen 1977 und 1982 errichtet wurde, in Höhe von rd. 115 DM pro Jahr, wenn in der Zwischenzeit keine Verbesserungen an der Gebäudehülle oder an der Heizungsanlage vorgenommen wurden.

Die 80 Quadratmeter Wohnung aus den fünfziger Jahren hat bei unverändertem Standard mit Mehrkosten von rd. 87 DM zu rechnen.

Im Mittel ergeben sich durch die Einführung der Ökosteuer Kostenmehrbelastungen von mehr als 10%, wie die folgende Beispielrechnung zeigt. Bei einem angenommenen mittleren Preis für den Liter Heizöl von bisher 45 Pf erhöht sich der Literpreis auf rd. 49,6 Pf. Daraus ergeben

sich entsprechend der Bedarfseinstufung nach Gebäudealter (Tabelle 1) für die dort genannten Verbrauchsmittelwerte folgende Preissteigerungen je Quadratmeter und Jahr:

mittlerer Heizölverbrauch [Liter/m ² und Jahr]	bisher 45 Pf/L DM/m ² a	künftig 49,6 Pf/L DM/m ² a	Abweichung %
23,5	10,57	11,70	10,7
19,0	8,55	9,43	10,3
15,0	6,75	7,45	10,4
10,0	4,50	4,96	10,3

Tabelle 3: Beispiel für relative Kostensteigerungen beim Heizölverbrauch durch die Ökosteuer

Alle aufgezeigten Kostensteigerungen können jedoch nur als Anhaltswert dienen, da das Verhalten der Nutzer im Umgang mit Heizwärme und Warmwasser einen entscheidenden Einfluß auf die Höhe der Kosten hat. Damit kommt in Zukunft der verursachergerechten Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten eine noch größere Bedeutung zu. Belohnt wird daher nicht nur, wer sein Gebäude energietechnisch auf hohem Niveau hält, sondern auch derjenige, der bewußt die Chancen zum sparsamen und rationellen Umgang mit Energie nutzt.

Heizöl netto 4 Pf/Lit. brutto 4,6 Pf/Lit.	Durchschnittsverbrauch			
	10 L/m ² a	15 L/m ² a	19 L/m ² a	23,5 L/m ² a
Wohnungsgröße	Mehrkosten / Jahr			
60 m ²	28 DM	42 DM	53 DM	65 DM
80 m ²	37 DM	56 DM	71 DM	87 DM
100 m ²	46 DM	70 DM	88 DM	109 DM
130 m ²	60 DM	90 DM	115 DM	142 DM
150 m ²	70 DM	104 DM	132 DM	164 DM
200 m ²	93 DM	139 DM	176 DM	218 DM

Tabelle 2: Mehrkosten der Ökosteuer nach Durchschnittsverbrauch u. Wohnungsgröße für Heizöl

Leserbriefe

Erste Ablesung nach unvollständiger Heizperiode

Frage: Ich bin am 1. August 1996 als Erstmietler in eine Neubauwohnung eingezogen. Nach einem Zeitraum von 5 Monaten wurden im folgenden Januar die Röhren der Verdunstergeräte an den Heizkörpern abgelesen. Der darauf basierenden Heizkostenabrechnung waren aber höhere Stricheinheiten zu entnehmen als die Summe der abgelesenen und im Ableseprotokoll festgehaltenen Werte ergab. Eine Nachfrage bei der Abrechnungsfirma ergab, daß den abgelesenen Stricheinheiten weitere Striche zugeschlagen wurden, um die Kaltverdunstungsvorgabe der Röhren in einer nicht vollständigen Heizperiode zu berücksichtigen. Ist diese Vorgehensweise korrekt?

Manfred Ebers, Siegburg

Antwort: Es entspricht der Praxis vieler Heizkostenabrechnungsfirmen, die abgelesenen Werte der Heizkostenverteiler bei nicht vollständigen Heizperioden nachträglich noch einmal zu bewerten, um so die Kaltverdunstungsvorgabe zu berücksichtigen. Allerdings dürfte es sich hierbei in aller Regel um relativ wenig Striche handeln, die bei der Abrechnung kaum ins Gewicht fallen. Derartige Bewertungen bei der Heizkostenabrechnung sind nach LG Berlin, Urt. v. 15.5.1987, AZ. 64 S 298/86 = ZMR 87, 380 vom Mieter hinzunehmen.

Impressum

Oppenheimer Druckhaus GmbH
Postfach 29, 55284 Wörrstadt,
im Auftrag der

Arbeitsgemeinschaft Heiz- und
Wasserkostenverteilung e.V.
Burgstraße 69, 53177 Bonn-Bad Godesberg

„Die Heizkostenabrechnung“ erscheint mit 11 Ausgaben im Jahr im Jörg Mario Lefevre Fachverlag und Vertrieb, Im Pesch 56, 53797 Lohmar, Tel. (0 22 46) 84 33, Telefax (0 22 46) 88 30.

Preis für das Jahresabonnement 24 DM einschließlich MWSt. zuzüglich Versandkosten.

Bestellungen direkt beim Verlag. Kündigen 6 Wochen zum Jahresende.

Adressenänderungen bitte direkt an:
Oppenheimer Druckhaus GmbH, Postfach 29,
55284 Wörrstadt, Fax 0 67 32 / 94 19 98.

Redaktion: Jörg Lefevre (verantwortlich), Tel. (0 22 46) 85 11.

Copyright, Abdruck einzelner Beiträge honorarfrei unter Quellenangabe, Belegexemplar erbeten. Die angegebenen Urteile sowie Hintergrundinformationen können beim Verlag gegen eine Schutzgebühr angefordert werden.

Auflage: 16 700
Druck: auf chlorfrei gebleichtem Papier.

ISSN 0930-1739

12/2951

Das LG Bonn hat in einer Entscheidung sogar ausgeführt, daß die anteilige Kaltverdunstung bei einem Mieterwechsel anteilig berücksichtigt werden muß. Es genüge nicht, die Werte der Ablesung in die Heizkostenabrechnung einzustellen; vielmehr müsse dieses unter Berücksichtigung der anteiligen Kaltverdunstung umgerechnet werden. (LG Bonn, Urt. v. 17.3. 1985, Az. 6 S 482/85).

Aktuelle Urteile

Umlagefähige Betriebskosten

1. In einem Formularmietvertrag von 1981 über Geschäftsräume konnte die Umlage von Betriebskosten „im Sinne des § 27 der II. BV“ ohne weiteres wirksam vereinbart werden.

2. Die Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung über die angemieteten Räume des Teileigentümers ergeben sich aus der Entscheidung des BGH v. 23.11. 1981, Az. VIII ZR 298/890 (WM 1982, 207).

Soweit nicht nach vorhandenen Verbrauchserfassungseinrichtungen/Wasseruhren oder nach der Heizkostenverordnung die Betriebskosten umzulegen sind, kann der vermietende Teileigentümer nach dem auf ihn entfallenden Miteigentumsanteil abrechnen. OLG Braunschweig, Urt. v. 27.11.1998, Az. 5 U 85/98 = WM 1999, 173

Anm. d. Red.: Der Bundesgerichtshof hat in der vorstehend zitierten Entscheidung folgende, immer noch geltenden Grundsätze aufgestellt:

1. *(Auch) Der Vermieter von Gewerberaum muß eine spezifizierte Nebenkostenabrechnung vorlegen, die Anrechnung muß den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Unter geordneter Zusammenstellung ist dabei eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung in Abrechnungsposten zu verstehen. Sie soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Dazu muß er die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können. Diese Funktion erfüllt sie nur, wenn sowohl die Einzelangaben als auch die Abrechnung insgesamt klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich ist. Abzustellen ist dabei auf das durchschnittliche Betriebsvermögen eines juristischen und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters. (...)*

Welche Angaben dabei im einzelnen in der Nebenkostenabrechnung enthalten sein müssen, hängt in erster Linie von der Ausgestaltung des jeweiligen Mietverhältnisses ab. Soweit keine besonderen Abreden vor-

liegen, werden in Rechtsprechung und Literatur bei Gebäuden mit mehreren Einheiten regelmäßig folgende Mindestangaben verlangt:

1. *eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,*
2. *die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilschlüssel,*
3. *die Berechnung des Anteils des Mieters,*
4. *der Abzug der Vorauszahlung des Mieters.*

Diese Anforderungen erscheinen für den Regelfall sachgerecht. Zu beachten ist dabei jedoch, daß die Pflichten zur Spezifizierung der abgerechneten Kosten nicht überspannt werden dürfen. (...)

2. *Die Größe des Mietobjekts rechtfertigt es nicht, den Vermieter teilweise von seinen Abrechnungspflichten freizustellen. (...)* (Urt. v. 23.11. 1981, Az. VIII ZR 298/890 = NJW 1982, 573; WM 1982, 207)

Hinweis d. Red.: Zu beachten ist bei Betriebskostenabrechnungen der Rechtsentscheid des KG Berlin v. 28.5.1998 (Az. 8 REMiet 4877/97 = NJW-RR 1998, 1305).

Das KG hat hierin die Ausführungen des BGH in der vorstehend zitierten Entscheidung, daß die Pflicht des Vermieters zur Spezifizierung der Betriebskostenabrechnung nicht überspannt werden darf, aufgegriffen und entschieden:

Die Nebenkostenabrechnung muß für den Mieter verständlich sein. Eine dezidierte Zusammenstellung der Einzelposten ist grundsätzlich nicht erforderlich. Vielmehr sind Einzelkosten desselben Entstehungsgrundes zusammenzufassen. Die Mitteilung der Einzelrechnung ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Dies bedeutet nichts anderes, als daß der Vermieter nicht gehalten ist, in der Abrechnung alle Daten der einzelnen Rechnungen, die er gezahlt hat, aufzunehmen. Es reicht vielmehr, die einzelnen Kostenpositionen bei gleichartigen Kostenarten zu summieren, z.B. bei Brennstofflieferungen.

Betriebskostenvereinbarung im Altbau

Bei Altmietverträgen, die (im damaligen Berlin-West) vor dem 31.12.1987 abgeschlossen wurden, war die Vereinbarung von Vorschüssen gem. § 4 Abs. 1 MHG nicht zulässig. Eine solche Vereinbarung wurde auch nicht mit Inkrafttreten des § 5 GVW am 1.1.1988 wirksam. Diese Mietverträge sind so zu behandeln, als wäre eine Bruttokaltmiete vereinbart. Betriebskostennachzahlungsforderungen des Vermieters aufgrund einer Abrechnung der Vorschüsse sind in einem solchen Fall nicht zulässig.

LG Berlin, Urt. v. 6.11.1998, Az. 64 S 219/97 = Berliner MieterMagazin 1999, 127