



Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An die Vorsitzende
des Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 5.April 2021

Entwurf eines Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 19/2575

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit über 70.000 Mitglieder in rund 90 Ortsvereinen. Privaten Eigentümern gehören rund 80 Prozent aller Wohnimmobilien.

1. Einleitung

Wir begrüßen die mit dem Gesetzentwurf verfolgte Absicht, die Landesbauordnung Schleswig-Holsteins an die Musterbauordnung anzugleichen. Das ist aus unserer Sicht sinnvoll, weil zum Beispiel für Bauherren in der Metropolregion rund um Hamburg wenig nachvollziehbar ist, dass in den beiden benachbarten Bundesländern unterschiedliche Regeln für Bauvorhaben gelten.

Wir waren als Verband bereits bei der Erarbeitung des Gesetzentwurfs fachlich beteiligt und haben unsere Anregungen einbringen können.

2. Stellungnahme zu einzelnen Vorschriften

a. Abstandsflächen für Dachgeschossausbauten, § 6 Absatz 9 Ziffer 3 und 4

Wir begrüßen ausdrücklich die Ausnahmen in § 6 Absatz 9, wonach für Dachgeschossausbauten keine Abstände einzuhalten sind. Das dient der Schaffung von Wohnraum in attraktiven innerstädtischen Lagen und dem Ziel der Nachverdichtung. Beides halten wir für erstrebenswert. Die Regelung des Nachbarschutzes in den beiden letzten Sätzen des § 6 Absatz 9 müsste aus unserer Sicht so gestaltet werden, dass Bauvorhaben nicht aufgrund dieser Vorschriften von Nachbarn verhindert werden können. Die Auslegung dieser allgemein formulierten Vorschrift darf nicht so weit in das Ermessen der örtlichen Bauämter gegeben werden, damit Baugenehmigungen verhindern zu können. Bei Nachverdichtungen, insbesondere bei Dachgeschossausbauten und Aufstockungen sind die Interessen des Nachbarschutzes gegenüber dem übergeordneten Ziel, Wohnraum zu schaffen, nachrangig. Das kommt in dieser Vorschrift noch nicht klar genug zum Ausdruck. Erfahrungsgemäß scheuen Bauämter Konflikte zwischen Bauherren und den Nachbarn von Bauvorhaben. In der Folge werden Baugenehmigungen oftmals nicht erteilt.

b. Nachrüstpflicht von Wasserzählern, § 43 Absatz 2

Wir halten es nach wie vor für sinnvoll, dass (Kalt-)Wasserzähler **nicht** grundsätzlich nachgerüstet werden müssen. Die Kosten des Einbaus und der Unterhaltung stehen in **keinem** angemessenen Verhältnis zur möglichen Kostenersparnis, wenn die Nutzer der Wohnungen ihren Wasserverbrauch kennen würden. Für die damalige Novelle der Landesbauordnung haben wir die Kosten wie folgt ermittelt:

i. Einmalige Kosten und Auswirkungen auf die Miete

Zunächst einmal müssen die Geräte nachträglich eingebaut werden. Hier entstehen folgende Kosten:

Aufputz: Ca. 500 €/Je Zähler

Unterputz: Ca. 750 €/Je Zähler

Sofern bei einer Unterputzlösung das Fliesenschild zu erneuern ist, können die Kosten auch wesentlich höher liegen.

Bei Altbauten sind oftmals zwei Wasserstränge vorhanden, so dass durchschnittlich 2 Wasserzähler je Wohnung nachgerüstet werden müssten (jeweils ein Gerät in Küche und Bad).

Die Kosten je Wohnung beliefen sich folglich auf 1.000 € (Aufputz) bzw. 1.500 € (Unterputz).

Diese Kosten fallen für den selbstnutzenden Eigentümer einmalig an. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehenden Kosten als Modernisierungsmieterhöhung auf den Mieter in Höhe von 8 % auf den Mieter umzulegen (§ 559 Absatz 1 in Verbindung mit § 555 b Ziffer 3 BGB).

Das heißt, die Miete steigt pro Wohnung um 80 – 120 € pa. Diese Mieterhöhung ist auf Dauer angelegt.

ii. Dauerhafte Kosten

Wasserzähler lösen dauerhafte Kosten aus. Diese sehen folgendermaßen aus:

1. Gerätemiete/Eichkosten

Üblicherweise mieten Vermieter die Wasserzähler. Der Messdienst (Techem, Brunata, Ista u. ä.) ist dann verpflichtet, defekte Geräte auszutauschen oder bei gesetzlichen Änderungen neue Geräte einzubauen. Die Eichkosten sind regelmäßig in der Miete enthalten; das heißt, die sogenannten Messkapseln werden nach Ablauf der Eichfrist ausgetauscht. Die Kosten je Gerät belaufen sich auf:

ca. 90 €/Gerät pa. Wenn wir wie zuvor von 2 Geräten/Wohnung ausgehen, belaufen sich die jährlichen Kosten je Wohnung auf ca. 180 €/Wohnung pa.

2. Ablese- und Abrechnungskosten

Die Wasserzähler müssten dann jährlich abgelesen werden, damit eine verbrauchsabhängige Wasserkostenabrechnung erstellt werden kann. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. 20 €/Gerät. Bei 2 Geräten pro Wohnung belaufen sich die jährlichen Kosten je Wohnung auf ca. 40 €/Wohnung.

iii. Gesamtkosten je Wohnung jährlich

- 1. Modernisierungsmieterhöhung: 80 – 120 €**
- 2. Gerätemiete und Eichkosten: 180 €**
- 3. Ablese- und Abrechnungskosten: 40 €**
- 4. Gesamtmehrkosten: 300 – 340 €**

Daraus wird ersichtlich, dass die Nachrüstpflicht von Wasserzählern dem Ziel des bezahlbaren Wohnens abträglich wäre. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten ist zwar gerechter. Allerdings wären die Kosten für die Mieterinnen und Mieter wesentlich höher. Die reinen Wasserkosten belaufen sich pro Person jährlich auf lediglich rund 150 – 200 € (0,15 m³ Verbrauch pro Tag x 365 x ca. 3 €/m³).

c. Stellplatzpflicht, § 49

Aus unserer Sicht geht der Entwurf in Bezug auf die Stellplatzpflicht nicht weit genug. Wir schlagen vor, die Stellplatzpflicht bei der Schaffung neuen Wohnraums abzuschaffen und hier dem Hamburger Vorbild (§§ 48 Absatz 1 a, 49 Hamburgische Bauordnung) zu folgen. Insbesondere beim Dachgeschossausbau und der Gebäudeaufstockung wird es dem Bauherrn regelmäßig nicht möglich sein, neue Stellplätze nachzuweisen. Das nutzen Kommunen erfahrungsgemäß, Kompensationszahlungen zu verlangen. Diese Kosten laufen dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen zuwider. Dies gilt im Übrigen auch für den Neubau. Dabei sehen wir durchaus das Problem, dass sich der Parkdruck im öffentlichen Raum erhöhen könnte. Dieser Gefahr könnten die Kommunen allerdings mit einer effektiven Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums begegnen. Wir halten die Auffassung für überkommen, die Schaffung neuen Wohnraums mit der Schaffung neuer Stellplätze für Autos zu verbinden.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The script is cursive and fluid, with the first letter 'A' being particularly large and stylized.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender