



Foto: © bluedesign – Fotolia.com

Mess- und Eichgesetz – Tipps für Verwalter

Verwender von gemieteten Messgeräten sind die Messdienstleister

Von Rainer Hummelsheim

Seit dem 01.01.2015 gelten das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) sowie die Mess- und Eichordnung (MessEV). Anlass ist die Umsetzung von Bestimmungen der Europäischen Union. Ziel ist eine wirksame Marktüberwachung im Sinne des Verbraucherschutzes. Die neue Rechtslage hat auch Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft, insbesondere durch die Einführung einer Anzeigepflicht des Verwenders gemäß § 32 Abs. 1 MessEG für neue oder erneuerte Messgeräte, die nach dem 01.01.2015 in Gebrauch genommen werden. Für die praktische Umsetzung der neuen Rechtslage haben sich zahlreiche Fragen ergeben, die aus dem neuen Regelwerk nicht unmittelbar ableitbar sind.

Eine Hilfestellung bietet die neu eingerichtete zentrale Meldeplattform www.eichamt.de. Dort sind Informationen hinterlegt, die Klarheit verschaffen, welche Messgeräte (Messgerätearten und Ausnahmen) von wem (Verwender) an

wen (zuständige Behörde gemäß Landesrecht) zu melden sind.

Bußgeld droht

Messgeräte sind alle Geräte oder Systeme mit einer Messfunktion, die jeweils zur Verwendung im geschäftlichen oder amtlichen Verkehr oder zur Durchführung von Messungen im öffentlichen Interesse bestimmt sind. Relevante Messgeräte für die Immobilienwirtschaft sind hier die Verbrauchszähler für Heizung und Wasser. Die Anzeige muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen, andernfalls droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 Euro. Die Versorgungsmessgeräte der kommunalen Versorger für Strom, Wasser, Gas oder Fernwärme müssen vom Verwalter für den Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht angezeigt werden.

Eine Anzeigepflicht besteht nur für neue

oder erneuerte Messgeräte, die nach dem 01.01.2015 in Betrieb genommen werden.

Unterschied zwischen gekauften und gemieteten Geräten

Verwender ist derjenige, der die rechtliche und tatsächliche Kontrolle über die Funktionen des Messgerätes (Funktionsherrschaft) hat. Bei gekauften Messgeräten ist unstrittig der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft der Verwender.

Eine gewisse Unklarheit herrschte bisher über die Frage, wer denn Verwender im Sinne des MessEG ist und zwar konkret bei gemieteten Verbrauchszählern. Viele Messdienstleister haben schon im Sinne eines „voraussetzenden Gehorsams“ Verträge oder Auftragsformulare an die Eigentümer beziehungsweise Verwalter verschickt, wonach der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer-

gemeinschaft Verwender im Sinne des MessEG sei.

Gemäß Information der Eichaufsichtsbehörden vom 10.04.2015 für Verwender von Messgeräten zur Anzeigepflicht nach § 32 MessEG gehen die Eichaufsichts-

behörden davon aus, dass Messdienstleister, die nicht nur die Abrechnung vertraglich übernehmen, sondern auch die Vermietung, Wartung und regelmäßigen Austausch von Versorgungs-Messgeräten Verwender des Messgerätes sind. Im Klartext: Bei gemieteten Messgeräten

ist der Messdienstleister Verwender und damit anzeigepflichtig. Damit herrscht jetzt Rechtssicherheit, insbesondere für vertragliche Regelungen mit Messdienstleistern.

Für die Verwalterpraxis ist die Einhaltung der neuen Regelungen von zentraler Bedeutung: Ist nämlich die gesetzlich vorgeschriebene Eichfrist eines Messgerätes beziehungsweise Zählers abgelaufen oder vorzeitig erloschen (zum Beispiel bei beschädigter Eichkennzeichnung), darf das Messgerät gemäß § 33 MessEG nicht mehr für den gesetzlichen Abrechnungsverkehr verwertet werden. Der entsprechende Verbrauch darf in solch einem Fall nur noch geschätzt beziehungsweise nach Flächenverhältnis abgerechnet werden. Für den Vermieter droht dann gemäß § 12 HeizkostenV, dass der Mieter die Heiz- und Warmwasserkosten um 15 Prozent kürzen kann.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das MessEG dem Verwalter beziehungsweise Eigentümer wieder neue zusätzliche Pflichten auferlegt werden. Diese Pflichten bedeuten einen zusätzlichen Aufwand und damit wieder Kosten, insbesondere durch die neuen Anzeigepflichten des Verwenders. Die Kosten für die Pflichten gemäß MessEG sind gemäß § 2 BetrKV umlagefähige Betriebskosten. Durch das MessEG werden die Mieter als zu schützende Verbraucher mit steigenden Betriebskosten aufgrund dieser neuen gesetzlichen Bestimmungen dauerhaft belastet. So trägt die Öffentliche Hand wieder einmal dazu bei, dass die Betriebskosten dauerhaft steigen; eine Kostensteigerung, die der Verwalter oder Vermieter nicht zu vertreten hat.

Die aktuell wichtigsten Tipps für die Verwalterpraxis

1. Informieren Sie als Miethausverwalter oder WEG-Verwalter den Eigentümer beziehungsweise die Eigentümergemeinschaft über die neue gesetzliche Regelung gemäß MessEG, andernfalls können Sie ein Haftungsproblem bekommen.
2. Die Anzeigepflicht besteht nur für Messgeräte, die nach dem 01.01.2015 in Betrieb genommen werden.
3. Die Anzeigen von neuen oder erneuerten Messgeräten können elektronisch auf der zentralen Meldeplattform www.eichamt.de vorgenommen werden.
4. Die Anzeige von neuen oder erneuerten Messgeräten muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen, andernfalls droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 Euro.
5. Verwender von gekauften Messgeräten ist der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümergemeinschaft.
6. Als Verwalter von Immobilien mit gekauften Messgeräten können Sie gemäß Verwaltervertrag oder nach Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft die Anzeige gemäß MessEG für den Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft übernehmen.
7. Überwachen Sie bei gekauften Messgeräten die Eichfristen und informieren Sie den Eigentümer beziehungsweise die Eigentümergemeinschaft rechtzeitig über den Ablauf der Eichfristen, damit neue Messgeräte verwendet werden.
8. Die relevanten Eichfristen lauten:
 - a) Kaltwasserzähler: alle 6 Jahre
 - b) Wärmezähler: alle 5 Jahre
 - c) Warmwasserzähler: alle 5 Jahre
9. Übertragen Sie am einfachsten bei gekauften Messgeräten die Anzeigepflicht vertraglich auf den Messdienstleister, der für Sie die Verbrauchsabrechnungen erstellt.
10. Verwender von gemieteten Messgeräten ist der Messdienstleister.
11. Lassen Sie sich vorsorglich von dem Messdienstleister gemieteter Messgeräte bestätigen, dass diese die Anzeigepflicht übernehmen.
12. Achten Sie bei neuen Vertragsabschlüssen ab dem 01.01.2015 mit Messdienstleistern darauf, dass im Messgerätemietvertrag die Anzeigepflicht vom Messdienstleister vereinbart ist. Für Messgerätemietverträge, die vor dem 31.12.2014 abgeschlossen worden sind, besteht kein Änderungsbedarf.

Rainer Hummelsheim

Rainer Hummelsheim gehört dem Vorstand des IVD Mitte-Ost an und ist Mitglied des IVD-Bundesfachausschusses Immobilienverwalter.

