

Handlungsempfehlung zum novellierten Mess- und Eichgesetz

www.ddiv.de • Eine starke Gemeinschaft



Berlin, 17. November 2014

Informationen zum novellierten Mess- und Eichgesetz

Was Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft und Mietverwalter künftig zu beachten haben

Zum 1. Januar 2015 tritt das novellierte Mess- und Eichgesetz in Kraft. Es setzt europarechtliche Vorgaben um und soll die Verwendungsüberwachung vereinfachen.

Die wichtigste Neuerung für die Wohnungswirtschaft ist in diesem Zusammenhang die Einführung einer **Anzeigepflicht für neue oder erneuerte Messgeräte**, die nach dem 01.01.2015 in Gebrauch genommen werden, §32 Absatz 1 MessEG. Im Folgenden finden Sie Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um die Anzeigepflicht.

1. Das Wichtigste auf einen Blick:

- Der WEG-Verwalter ist im Rahmen seiner ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über die neue Anzeigepflicht nach dem Mess- und Eichgesetz zu informieren.
- Bei einer Mietverwaltung muss der Verwalter den Eigentümer im Rahmen seiner Hinweispflicht aus dem Verwaltervertrag informieren.
- Da den WEG-Verwalter aus § 27 Absatz 1 Satz 2 WEG bzw. den Mietverwalter aus seinem allgemeinen Verwaltungsvertrag eine Hinweispflicht gegenüber der WEG bzw. dem Eigentümer trifft, haftet er ggf. wegen schuldhafter Pflichtverletzung bei Nichtinformation über die neue Anzeigepflicht.
- Die einfachste und sicherste Weise der Anzeigepflicht nachzukommen ist, dem jeweiligen Messdienstunternehmen diese Aufgabe zu übertragen.
- Der Verwalter kann die Anzeigepflicht für die Eigentümergeinschaft bzw. den Wohnungseigentümer übernehmen.
- Die Anzeige muss (in der verkürzten Form) lediglich die Messgeräteart und die Anschrift des Verwenders (der WEG/ des Eigentümers) enthalten und kann elektronisch übermittelt werden.
- Die Anzeige muss spätestens sechs Wochen nach der ersten Inbetriebnahme übermittelt werden.
- Der Verwalter muss die WEG/ den Eigentümer auch auf die Einhaltung der **Eichfristen** hinweisen, er haftet aber nicht bei einer Nichteinhaltung trotz Erfüllung seiner Hinweispflicht.

2. Was muss angezeigt werden?

Werden ab dem 1. Januar 2015 neue oder erneuerte Messgeräte verwendet, muss dies der zuständigen Landesbehörde innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme angezeigt werden. Darunter fallen Geräte, die der Erfassung des Verbrauchs von Warm- und Kaltwasser

sowie thermischer Energie dienen (Gas- und Elektrizitätszähler werden in aller Regel von den Versorgungsunternehmen verwendet und gemeldet).

Als „erneuerte Messgeräte“ gelten Messgeräte, die bereits in Betrieb genommen, aber so wesentlich verändert wurden, dass statt der Eichung eine erneute Konformitätsbewertung durchgeführt werden muss (die Entscheidung trifft die Eichbehörde).

Praxistipp: Es handelt sich um eine einmalige Meldung für neue oder erneuerte Messgeräte, nicht für Altbestände, die unverändert bereits vor dem 01.01.2015 verwendet wurden. Eine Abmeldung von Geräten wegen Firmenaufgabe, Wohnungsübergabe o.ä. ist nicht erforderlich.

Es ist nicht erforderlich, darüber hinaus die in § 32 Absatz 1 MessEG aufgeführten Daten (Geräteart, Hersteller, Typenbezeichnung, das Jahr der Kennzeichnung des Messgerätes) anzugeben, sofern sichergestellt ist, dass diese zusätzlichen Informationen abrufbereit vorliegen. Diese Informationen werden lediglich vereinzelt zum Zwecke der Marktüberwachung nach vorheriger Ankündigung von der Mess- und Eichbehörde abgefragt. Das Betreten von Wohnräumen ist den Behörden gem. § 56 Abs. 1 Satz 2 MessEG nur zur Vermeidung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gestattet.

Praxistipp: Die erweiterten Angaben sind alle ohne Weiteres am Gerät ablesbar und auch über die Messdienstleister abrufbar.

3. Wie und wo muss die Anzeige erfolgen?

Die Anzeige erfolgt einmalig pro WEG bzw. pro Eigentümer an die zuständige Landeseichdirektion. Die Anzeige kann sowohl per Brief, Fax oder auch auf elektronischem Wege erfolgen. **Der Eingang muss seitens der Eichbehörden bestätigt werden.** Es ist vorgesehen, spätestens bis zum 1. Januar 2015 unter www.eichamt.de eine zentrale Anmeldeplattform einzurichten, um die Anzeigepflicht möglichst verbraucherfreundlich zu gestalten.

Praxistipp: Am einfachsten ist die elektronische Übermittlung mithilfe des eingerichteten Formulars unter www.eichamt.de (verfügbar voraussichtlich ab Ende 2014).

Schriftlich reicht ein formloser Brief an das zuständige Eichamt, bzw. die zuständige Eichbehörde (die Adressen finden Sie ebenfalls unter www.eichamt.de):

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass die WEG in der xxx-Straße XX in 12345 YX-Stadt folgende Messgeräte verwendet:

- 1. Warmwasserzähler,*
- 2. Kaltwasserzähler,*
- 3. Wärmezähler.*

4. Wer muss anzeigen?

Die Anzeige muss vom „Verwender“ aufgegeben werden. Als Verwender i.S.v. § 32 MessEG wird derjenige angesehen, der die rechtliche, tatsächliche und nicht nur vorübergehende Kontrolle über die Funktion des Messgerätes hat (sog. Funktionsherrschaft). Wer dies im Einzelnen ist, ist gesetzlich nicht eindeutig definiert und damit juristisch umstritten.

Verwender in diesem Sinne kann zum einen der Eigentümer der Wohnung bzw. die WEG sein. Ist der eigentliche Messvorgang nur mit Hilfe eines weiteren, nicht in seinem Besitz stehendem Auswertegerät möglich (dies ist bei komplexen Messgeräten der Fall), ist das Messdienstleistungsunternehmen Verwender im Sinne des MessEG. Dieser ist damit für die Anzeige neuer Geräte zuständig.

Umstritten ist, ob dies auch der Fall ist, wenn das Messgerät beim Messdienstunternehmen lediglich angemietet wurde. Die Arbeitsgemeinschaft Mess- und Eichwesen (AGME) vertritt jüngst die Ansicht, dass dann der Messdienstleister Verwender im Sinne des Gesetzes und somit anzeigepflichtig ist.

Praxistipp: In einer WEG sind in der Regel die Messgeräte Gemeinschaftseigentum, somit ist die WEG Verwender im Sinne des MessEG.

5. Kann die Anzeigepflicht an einen Dritten übertragen werden?

Der Verwender eines Messgerätes (also in der Regel die WEG, bzw. der Eigentümer) hat die Möglichkeit, die Anzeigepflicht an einen Dritten zu übertragen. Somit kann die WEG die Anzeigepflicht an den Verwalter oder an den Messdienstleister abgeben.

Praxistipp: Die Übertragung der Anzeigepflicht an den Messdienstleister wird empfohlen, da sie die sicherste und unbürokratischste Möglichkeit zur Einhaltung der Anzeigepflicht darstellt. Das Messdienstleistungsunternehmen kann dies quasi ohne Mehraufwand durchführen. Die Übertragung der Anzeigepflicht sollte dennoch in den Wartungsvertrag mit aufgenommen werden.

Sofern der Verwalter die Anzeigepflicht für die WEG durchführt, kann er dies aufgrund des geringen Aufwands ohne Beschluss der WEG-Versammlung tun.

6. Was passiert, wenn die Frist nicht eingehalten wird?

Bei Nichteinhaltung der Anzeigepflicht droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 20.000 Euro. Nach mündlicher Aussage der Arbeitsgemeinschaft Mess- und Eichwesen (AGME) soll es aber eine Anpassungsphase geben, so dass nicht mit einem sofortigen Vollzug zu rechnen ist. Dennoch sollte die sechswöchige Frist dringend eingehalten werden. Haftender bleibt der Verwender des Messgerätes, also die WEG/ der Eigentümer bzw. der Messdienstleister.

Praxistipp: Der mit der Anzeigepflicht beauftragte Verwalter ist nicht Verwender im Sinne des MessEG! Ihm kann daher auch kein Bußgeld auferlegt werden.

7. Betretungsrechte

Betretungsrechte, Mitwirkungs- und Duldungspflichten bei der Verwendungsüberwachung sind in § 56 Abs. 1 MessEG neu geregelt. Danach wird es den Behörden gestattet, zur Überwachung des ordnungsgemäßen Verwendens von Messgeräten Grundstück, Betriebs- und Geschäftsräume zu betreten. Das Betreten von Wohnräumen ist dagegen nur zur Vermeidung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung zulässig.

8. Wer haftet bei der Nichteinhaltung der Eichungsfrist?

Zu den ordnungsgemäßen Aufgaben des Verwalters gehört es auch, auf die Einhaltung der Eichfristen hinzuweisen. Im Rahmen der Novellierung des Mess- und Eichgesetzes wurde die amtliche Ersteichung abgeschafft. Eine neue Regelung zur verspäteten Eichung wurde eingeführt, § 38 MessEG:

Wird die Eichung mindestens 10 Wochen vor Ablauf der Eichfrist beantragt und kann die Behörde die Eichung nicht rechtzeitig durchführen, *gilt* das Messgerät trotz Ablauf der Eichfrist als geeicht. Bei späterer Antragsstellung *kann* die Behörde die weitere Verwendung gestatten. Der Verwalter haftet nicht, wenn die WEG beschließt, die Eichfristen nicht zu beachten. Dem Verwalter kann seitens der Behörde kein Bußgeld auferlegt werden. Somit bleibt die Pflicht zur Einhaltung der Eichfrist beim Eigentümer. (AG Düsseldorf, B 90 Js 4536/07-241/07).

Praxistipp: Am sichersten und einfachsten ist es, die Überwachung der Eichung dem Messdienstleister vertraglich zu übertragen. Bei einem derartigen Wartungsvertrag kümmert sich der Messdienstleister um Wartung und Eichung. Bei einer Messzählermiete, ist der Eichservice im Mietvertrag von vornherein eingeschlossen.