

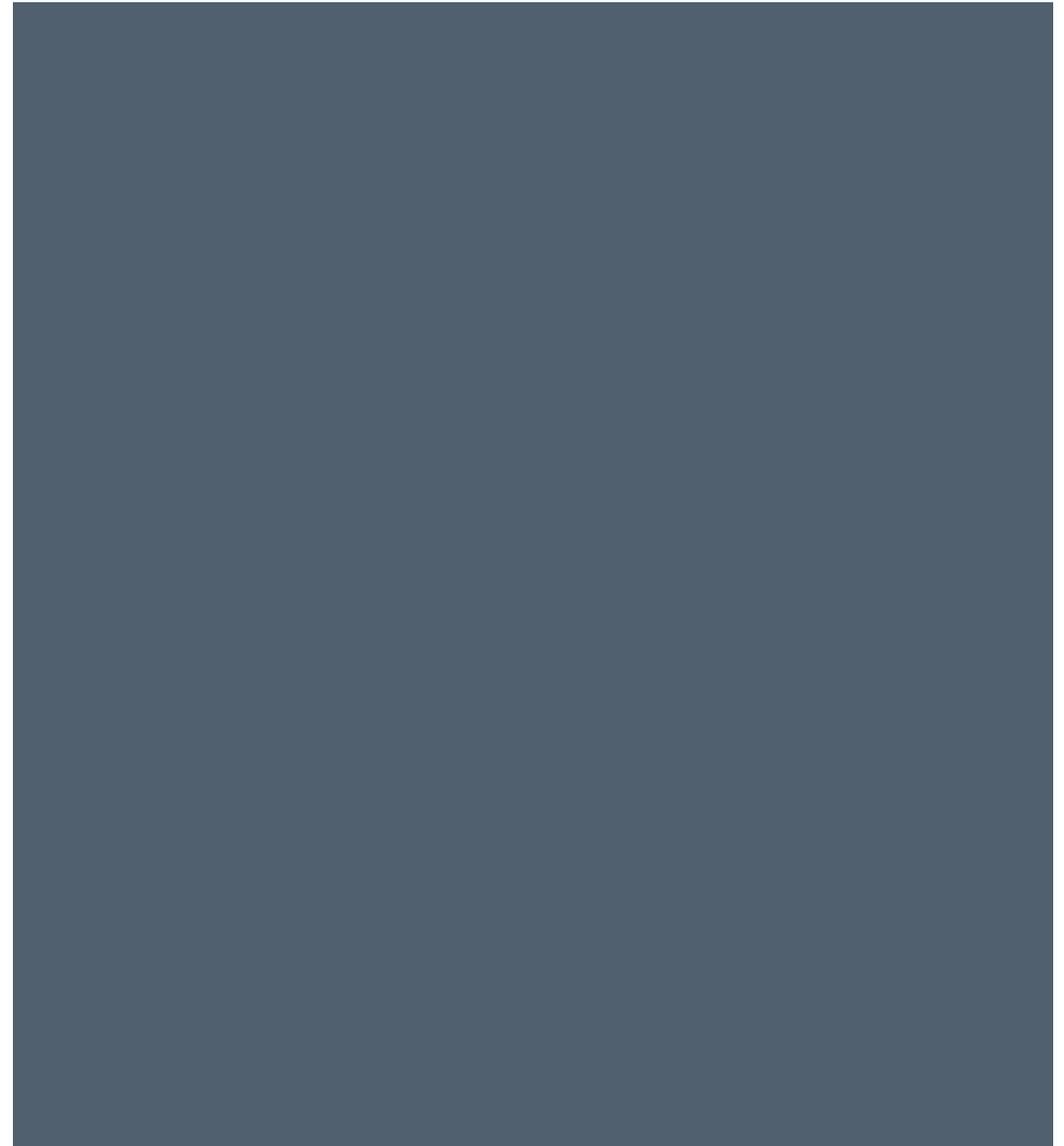
DIE EICHUNG VON MESSGERÄTEN -  
TANGIERT DAS DEN VERWALTER  
**NOCH?**

# „AGENDA“

- Überblick zum Mess- und Eichgesetz
- Verträge in Bezug auf Messgeräte
- Verbrauch als Umlageschlüssel



# ÜBERBLICK ZUM MESS- UND EICHGESETZ UND ZU DEN EICHFRISTEN



## § 3 MESS- UND EICHGESETZ (MESSEGG)

...

22. Verwenden eines Messgeräts ist das **erforderliche Betreiben** oder Bereithalten eines Messgeräts zur Bestimmung von Messwerten

a) im geschäftlichen oder amtlichen Verkehr oder

b) bei Messungen im öffentlichen Interesse;

...

# VERWENDER

- Verwender ist derjenige, der die rechtliche und tatsächliche Kontrolle über die Funktionen des Messgerätes (Funktionsherrschaft) hat.
  - Das sind die Wohnungseigentümer. Für diese muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln.
  - Und das ist **nicht** der Verwalter. Er hat rechtlich grundsätzlich keine Kontrolle noch eine tatsächliche.

## § 3 MESS- UND EICHGESETZ (MESSEGG)

23. Verwenden von Messwerten ist die erforderliche **Nutzung von Messergebnissen** eines Messgeräts

- a) im geschäftlichen oder amtlichen Verkehr oder
- b) bei Messungen im öffentlichen Interesse,

# VERWENDER

- Verwender ist derjenige, der die Messergebnisse rechtlich und tatsächlich nutzt.
  - Das sind die Wohnungseigentümer mit ihrer Abrechnung. Für diese muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln.
  - Das ist der Wohnungseigentümer gegenüber seinem Mieter
  - Und das ist der Verwalter bei der Erstellung des Abrechnungsentwurfs.

# GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES MESS- UND EICHGESETZES

## WAS IST SEIT APRIL 2016 NEU IM MESSEGE?

### § 32 Abs. 1 Satz MessEG alt

Wer neue oder erneuerte Messgeräte verwendet, hat diese der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen.

### § 32 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 MessEG neu

Wer neue oder erneuerte Messgeräte verwendet **oder** im Auftrag des Verwenders Messwerte von solchen Messgeräten erfasst, hat die betroffenen Messgeräte der nach Landesrecht zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. [...]

Satz 1 ist nicht ... auf einen Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten anzuwenden, der nachweisen kann, dass er einen Dritten mit der Erfassung der Messwerte **beauftragt** hat.

# GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES MESS- UND EICHGESETZES

## WAS IST SEIT APRIL 2016 NEU IM MESSEGE?

### § 32 Abs. 2 Satz 1 MessEG alt

Absatz 1 kann auch dadurch erfüllt werden, dass der Verpflichtete

...

### § 32 Abs. 2 Satz 1 MessEG neu

Werden mehr als ein Messgerät einer Messgeräteart verwendet oder von mehr als einem Messgerät einer Messgeräteart **im Auftrag des Verwenders** Messwerte erfasst, hat der **Verpflichtete** zur Erfüllung des Absatzes 1 ...

# AUFGABEN EINES MESSDIENSTLEISTERS

- Messdienstleister, die im Auftrag des Verwenders Messwerte von Messgeräten erfassen, sind verpflichtet, die Anzeige nach § 32 MessEG vorzunehmen. Es ist keine gesonderte Beauftragung durch den Verwender erforderlich.
- Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten können sich gemäß § 32 Abs. 1 Satz 3 MessEG **entlasten**, indem sie bei Nachfrage den Nachweis führen, dass sie mit einem Dritten (dem Messdienstleister) eine Vereinbarung getroffen haben, die (auch) die Erfassung von Messwerten beinhaltet.

# DRUCKSACHE 18/7194, SEITE 9

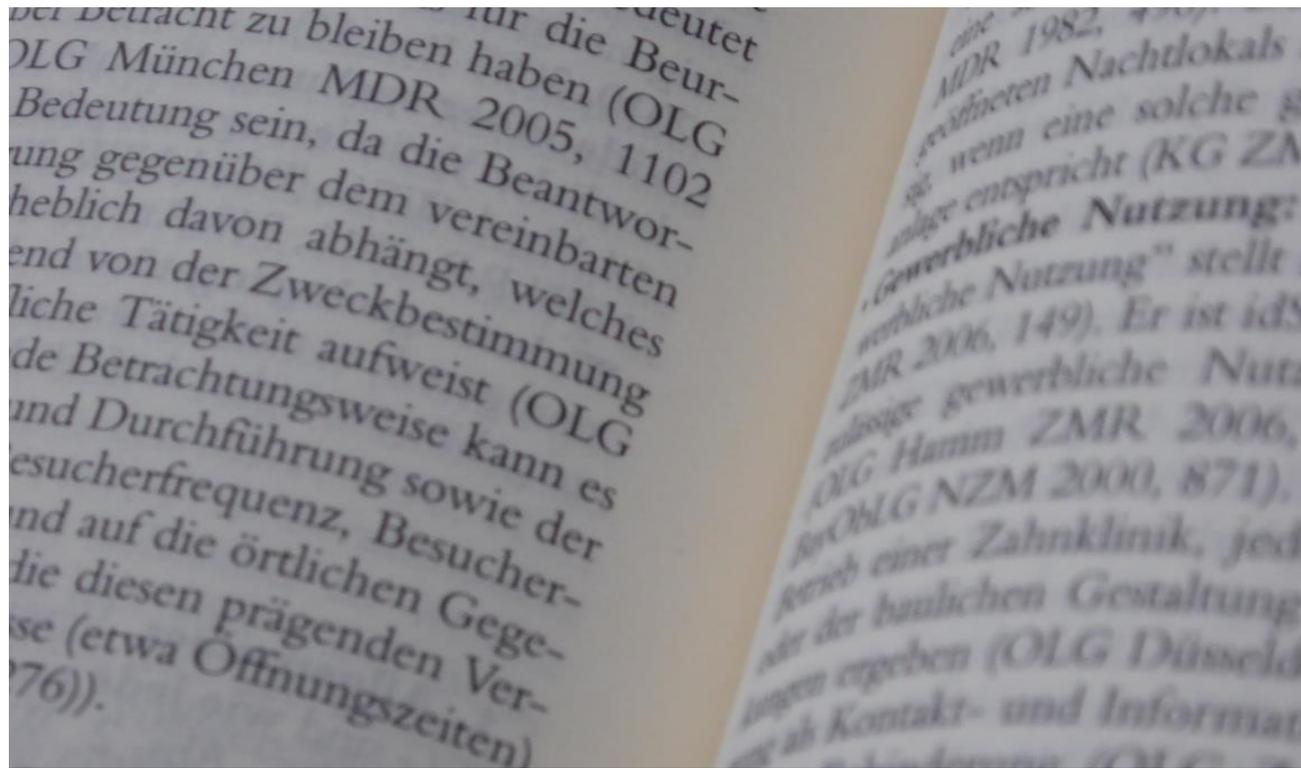
Zur **Straffung des Verfahrens** der Anzeige und zur Nutzung der bereits an verschiedenen Stellen vorhandenen Informationen (z.B. bei Messdienstleistern) wird die Anzeigepflicht neben Verwendern auch auf solche Dritte ausgeweitet, die im Auftrag von Verwendern Messwerte erfassen.

Gleichzeitig wird festgelegt, dass bei Verwenden von mehr als einem Messgerät einer Art oder bei Erfassen von Messwerten von mehr als einem Messgerät einer Art nur die Tatsache des Verwendens oder Erfassens sowie die Art des Messgeräts angezeigt werden.

Alle übrigen Informationen sind dort in Listen zu führen, wo die Informationen ohnehin vorliegen. Diese Listen kann die Behörde im Bedarfsfall anfordern.

## § 37 MESSEGE

- (1) Verwendet werden dürfen **ausschließlich** Messgeräte oder sonstige Messgeräte, die den Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen entsprechen. ...
- (2) Wer ein Messgerät verwendet, hat sicherzustellen, dass
  - (1) [...]
  - (2) das Messgerät nach § 37 Absatz 1 **nicht ungeeicht** verwendet wird,



## VERTRÄGE MIT MESSDIENSTLEISTERN IN BEZUG AUF MESSGERÄTE

**techem**

The logo for techem features the word "techem" in a bold, black, sans-serif font. Below the text is a red graphic element consisting of a horizontal bar that curves downwards at both ends, resembling a stylized smile or a pair of lips.

**ista**

The logo for ista features the word "ista" in a bold, blue, italicized sans-serif font. A small green square is positioned above the letter 'i'.

 **Minol**  
**Brunata**  
*Alles, was zählt.*

The logo for Minol Brunata features a red square icon with a white diagonal line on the left side. To the right of the icon, the word "Minol" is written in a bold, red, sans-serif font, and "Brunata" is written below it in a bold, grey, sans-serif font. Below the company name is the tagline "Alles, was zählt." in a smaller, italicized, black font.

**KALO**  
KALORIMETA

The logo for KALO KALORIMETA features the word "KALO" in a bold, blue, sans-serif font. A small red dot is positioned below the letter 'O'. Below "KALO" is the word "KALORIMETA" in a bold, grey, sans-serif font.

# VORBEREITUNG EINES (NEU-)VERTRAGSSCHLUSSES

- Einholung aussagekräftiger, vergleichbarer Angebote von wenigstens 3 Messdienstleistern (auch bei Verlängerung eines bestehenden Vertrages).
- Darstellung der unterschiedlichen Angebote.
- Votum des Verwaltungsbeirats, welches Angebot am meisten überzeugt.

# VERSAMMLUNG

- Diskussion der Angebote.
- Willensbildung der Wohnungseigentümer, mit wem der Verband Wohnungseigentümergeinschaft kontrahieren soll.
- Ermächtigung des Verwalters für Vertragsschluss.
- Ermächtigung für Einwirkung auf Vertrag.
- Schaffung einer Urkunde, die Rechte des Verwalters verbrieft.

# MUSTER

## GEGEBENENFALLS MEHRERE BESCHLÜSSE

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll das Angebot der \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ für einen Messdienstvertrag annehmen, Anlage 1 zur Niederschrift, wie es den Wohnungseigentümer mit der Einladung zur Versammlung versandt wurde.
2. Der Vertrag soll am 1.1.\_\_\_\_ beginnen. Für die Kosten ist in den Wirtschaftsplan eine Kostenposition einzustellen.
3. Die Kosten werden nach Anzahl der Wohnungseigentumsrechte umgelegt (Änderung des allgemeinen Umlageschlüssels).
4. Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, das in Ziffer 1 genannte Angebot namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzunehmen.
5. Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ferner ermächtigt, den Vertrag namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu kündigen.
6. Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende ist nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG ermächtigt, dem Verwalter über diese Rechte namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Vollmachtsurkunde auszustellen.

# AUFGABEN DES MESSDIENSTLEISTERS NACH VERTRAGSSCHLUSS

- Anzeigen nach dem MessEG.
- Im Übrigen ist es jeweils eine Frage des Vertragsinhalts, was der Messdienstleister schuldet:
  - In der Regel wird er die jährliche Kontrolle der Messgeräte versprechen.
  - Ferner wird er versprechen,
    - defekte Messgeräte und
    - nicht mehr geeichte Messgeräte auszutauschen.



**VERTRAGSSCHLUSS NUR DURCH  
VERWALTER?**

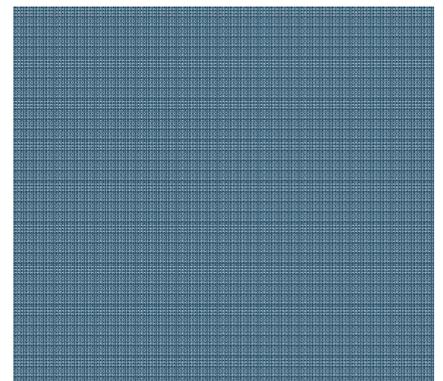


## § 27 ABS. 3 SATZ 1 NR. 3 WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

[...]

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;



# LAUFEND

- Eine Maßnahme der Instandsetzung und Instandhaltung ist „laufend“, wenn sie regelmäßig, indes nicht notwendig jährlich unternommen werden muss.
- Eine stetig wiederkehrende Maßnahme der Instandhaltung ist die regelmäßige Eichung von Messgeräten.
- Dies gilt meines Erachtens aber nicht für den in der Praxis im Vordergrund stehenden Austausch der Messgeräte – sofern die Messgeräte überhaupt im gemeinschaftlichen Eigentum oder Verwaltungsvermögen stehen – da die Wohnungseigentümer Ermessen haben, ob sie zum Beispiel neue Messgeräte anmieten.

# LAUFEND

- Nicht laufend ist der Abschluss eines Wartungsvertrages mit einem Messdienstleister.

# VERWALTERVERTRAG

OLG MÜNCHEN, BESCHLUSS V. 20.3.2008, 34 WX 46/07

Die Klausel

*„Der Verwalter ist berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat Verträge abzuschließen bzw. zu kündigen, z.B. Versicherungs- und Wartungsverträge sowie Heizungs-, Strom- und Wasserlieferungsverträge, und Erklärungen abzugeben, die zur Anbringung einer Fernseh- und Rundfunkanlage erforderlich sind.“*

räumt dem Verwalter in unangemessenem Umfang gegen Treu und Glauben die allein den Wohnungseigentümern obliegende Befugnis ein, über die wesentlichen, das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Kerngeschäfte selbst zu bestimmen, und ist unwirksam.



**ANLAGEN OHNE EINEN VERTRAG  
MIT MESSDIENSTLEISTER**



# ÜBERBLICK

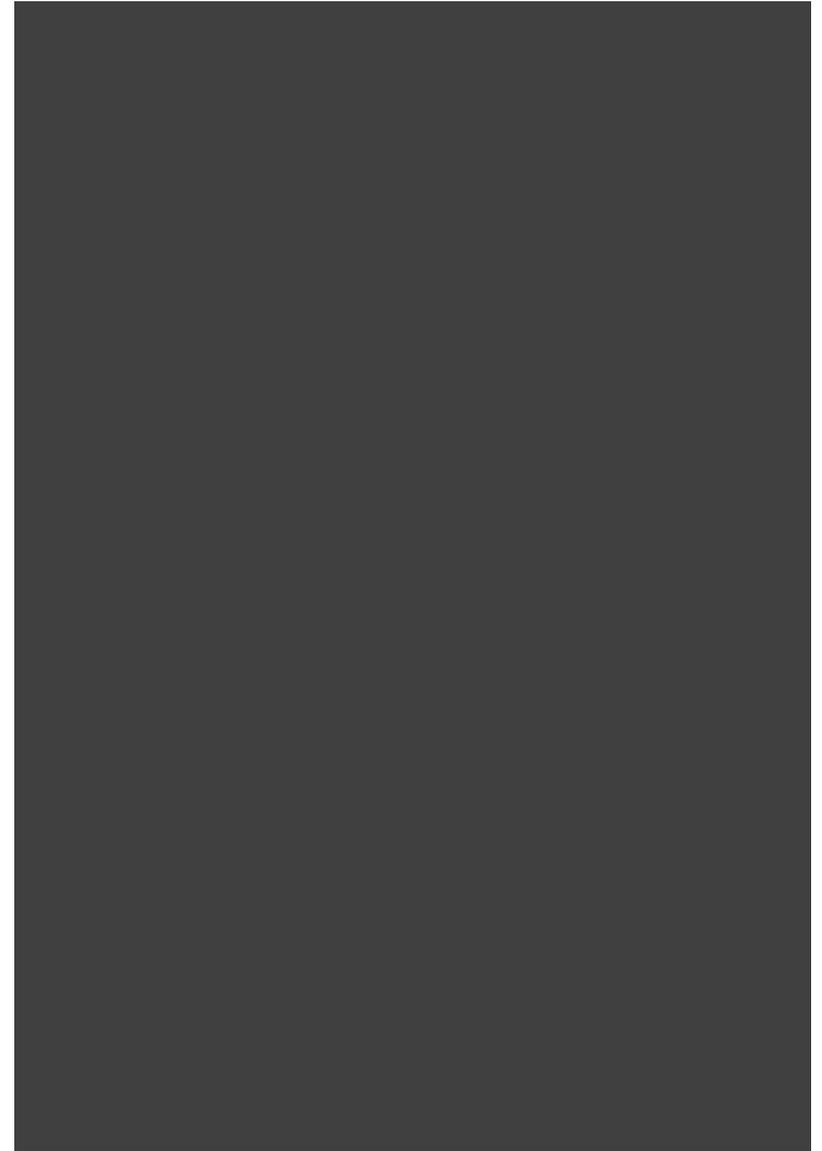
- Gibt es keinen Vertrag mit einem Messdienstleister, muss der Verband Wohnungseigentümergeinschaft für die Wohnungseigentümer als Verwender die Messgeräte anzeigen und für eine regelmäßige Eichung/einen Austausch der Messgeräte selbst sorgen.
- Für den Verwalter und seine Aufgaben ändert das im Ergebnis einiges, aber nicht alles. Vor allem muss er den Messdienstleister nicht überprüfen.



## AUFGABEN DES VERWALTERS



**ALLGEMEIN**



## SORGE FÜR ERHALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS

- Der Verwalter muss nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG regelmäßig die Wohnungseigentumsanlage selbst – oder durch geeignete, in seinem Namen tätig werdende Hilfskräfte – begehen, um die für eine Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen festzustellen.

# SORGE FÜR ERHALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS

- Zur Sichtung des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums gehört auch die Frage, ob Verbrauchsmessgeräte noch geeicht sind, damit die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG beschließen können.
- Die Sichtung ist ferner notwendig für die Klärung, ob ein → Umlageschlüssel Verbrauch im Rahmen der Abrechnung umgesetzt werden kann.

# EICHFRISTEN

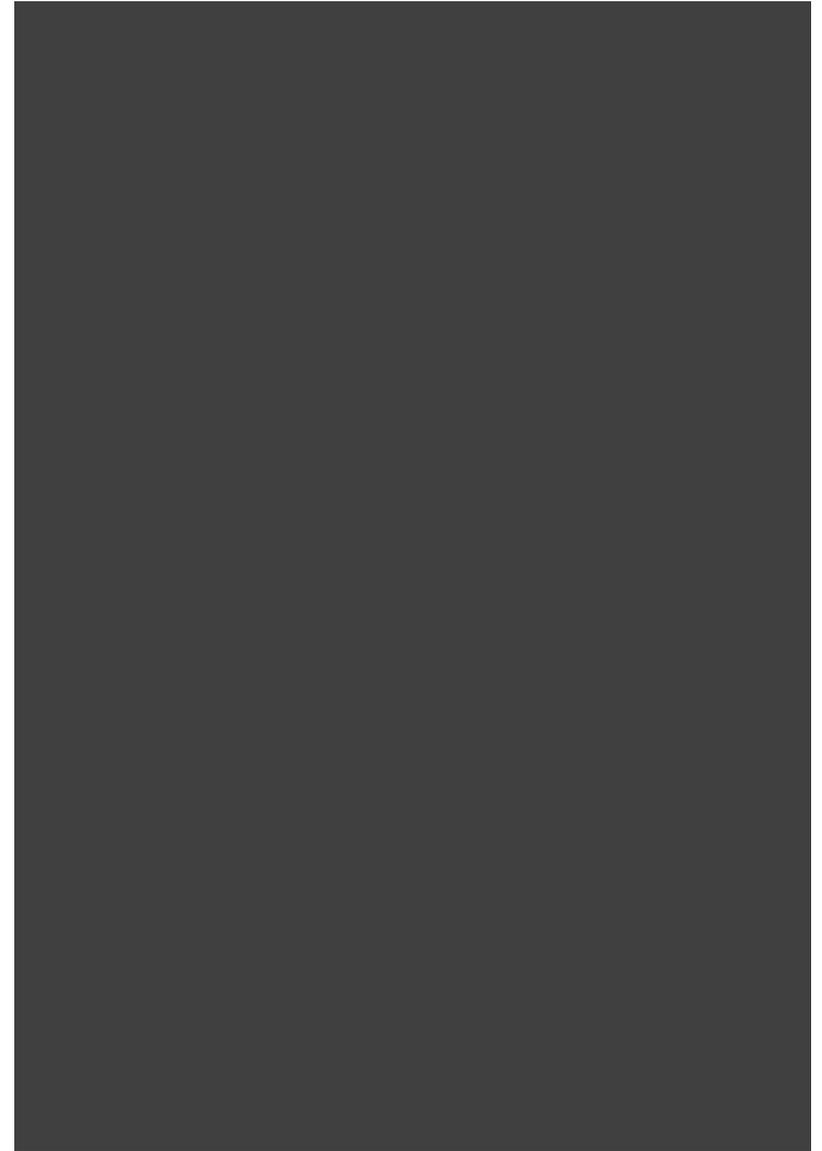
Zähler		Eichfrist
Wasserzähler	Kaltwasserzähler	6 Jahre
	Warmwasserzähler	5 Jahre
Wärmezähler		5 Jahre

# SORGE FÜR ERHALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS

- Aus der Überwachungspflicht folgt, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer rechtzeitig über den Ablauf der Eichfrist zu unterrichten und über den Austausch oder die Eichung beschließen zu lassen hat.
- Ferner folgt aus der Überwachungspflicht die Pflicht des Verwalters, die Wohnungseigentümer über die Möglichkeit eines Wartungsvertrages zu informieren und bei Wunsch der Wohnungseigentümer entsprechende Angebote einzuholen.



**NACH EINEM VERTRAG**



# ÜBERBLICK

- Hat der Verband Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Messdienstleister einen Wartungsvertrag geschlossen, gehört es zu den Aufgaben des Verwalters, dessen Arbeiten stichprobenartig zu kontrollieren.
- Ferner bedarf es im Rahmen des Vertragsmanagements des Verwalters Hinweise an die Wohnungseigentümer auf
  - Ablauf eines Messdienstvertrages,
  - einer regelmäßigen **Überprüfung der Vertragskonditionen** und
  - einer Überprüfung der Messdienstverträge auf Gesetzesänderungen und aktuelle Rechtsprechung.

# § 309 NR. 9 BGB

LG KARLSRUHE V. 14.4.2015, 8 O 144/14

- Ein auf 10 Jahre ausgelegter Wärmedienstvertrag kann vom Verband Wohnungseigentümergeinschaft **vor** Ablauf der vertraglichen Fest- oder Mindestlaufzeit gekündigt werden, da der Verband Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher nicht durch Formularvertrag länger als zwei Jahre gebunden werden kann.

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in AGB unwirksam ... bei einem Vertragsverhältnis, das ... die regelmäßige Erbringung von Dienstleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat,

- a) eine den anderen Vertragsteil länger als 2 Jahre bindende Laufzeit des Vertrags
- b) eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils mehr als 1 Jahr oder
- c) zu Lasten des anderen Vertragsteils eine längere Kündigungsfrist als 3 Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer;



VERBRAUCH ALS  
UMLAGESCHLÜSSEL



# ÜBERBLICK

- Die Wohnungseigentümer können als Umlageschlüssel den Verbrauch oder die Verursachung vereinbaren. Der Verbrauch/die Verursachung muss in diesem Fall durch – sofern gesetzlich verlangt – geeichte Messgeräte ermittelt werden.
- Fehlen entsprechende Einrichtungen oder Geräte zur Erfassung, müssen die Wohnungseigentümer gestützt auf § 16 Abs. 3 WEG im Wege des Beschlusses die Einführung entsprechender Messgeräte beschließen.

# KEINE BAULICHE VERÄNDERUNG

- Der Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten ist keine bauliche Veränderung. Die Einbaukosten sind nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen, sofern keine gewillkürte Bestimmung erfolgt.

# MESSGERÄTE SIND NICHT (MEHR) GEEICHT

- Unklar ist, ob der Umlageschlüssel „Verbrauch“ auch dann anzuwenden ist, wenn nur eine Messung durch **nicht** geeichte Messgeräte möglich ist.
- Unstreitig widerspricht die Nutzung von Messgeräten nach Ablauf der Eichfrist, faktisch oder gar durch einen diesen genehmigenden Beschluss, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Weil nicht nur die Nutzung des Messgeräts, sondern auch die Nutzung der mit dem Messgerät ermittelten Daten gegen das öffentliche Recht verstößt, wird man den so ermittelten Verbrauch nicht als Umlageschlüssel anwenden können.

# MESSGERÄTE SIND NICHT (MEHR) GEEICHT

- Statt des Verbrauchs ist dann bis zu einer Eichung grundsätzlich § 16 Abs. 2 WEG als subsidiärer Umlageschlüssel anzuwenden.

# MESSGERÄTE SIND NICHT (MEHR) GEEICHT

## HEIZKOSTENVERORDNUNG

- Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch nicht mit ordnungsgemäß geeichten Messgeräten erfasst werden, ist er
  - auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen **oder**
  - des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln und bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen (§ 9a Abs. 1 HeizkostenV).
- Welcher Weg zu gehen ist, müssen die Wohnungseigentümer gesondert beschließen.

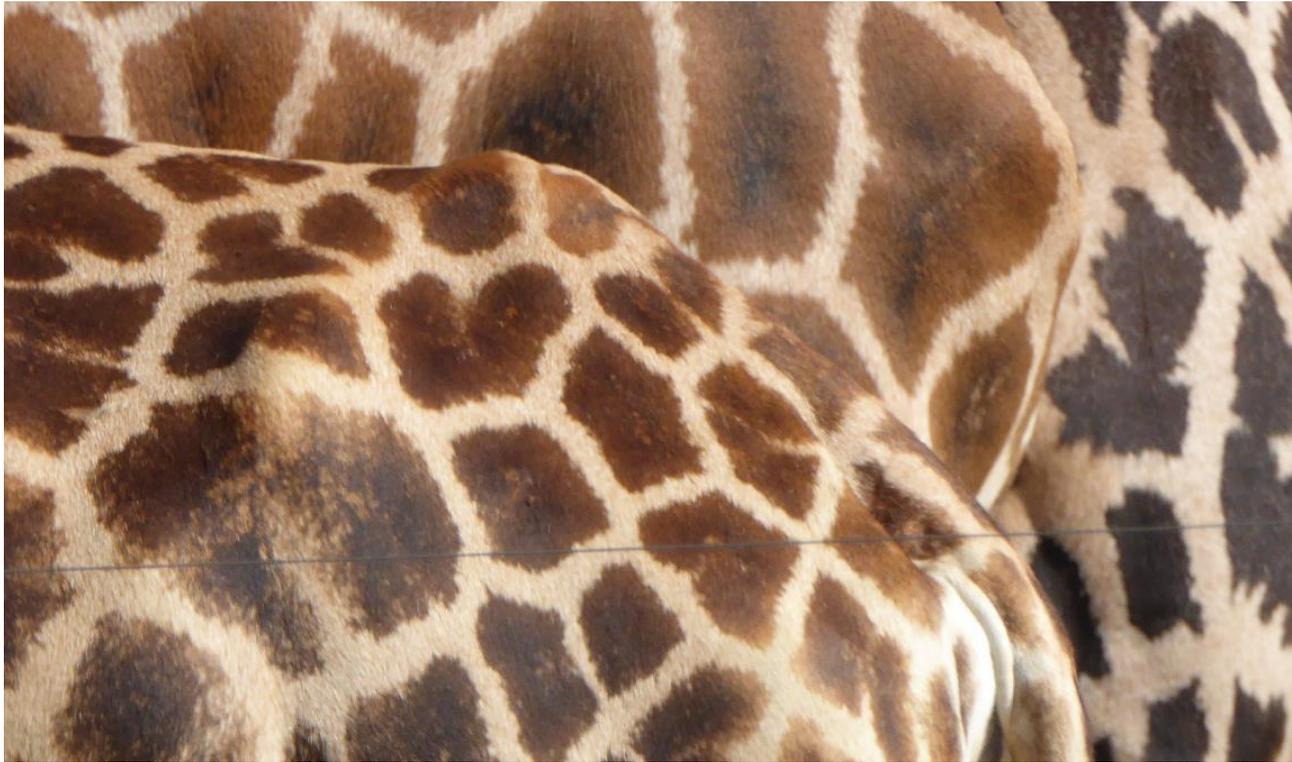
# MESSGERÄTE SIND NICHT (MEHR) GEEICHT

## HEIZKOSTENVERORDNUNG

- **Überschreitet** die von der Verbrauchsermittlung nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV betroffene Wohn- oder Nutzfläche **oder** der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche
- **oder** des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes,
- sind die Kosten nach § 9a Abs. 2 HeizkostenV nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenV und § 8 Abs. 1 HeizkostenV für die Verteilung der **übrigen** Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.
- Welcher Weg zu gehen ist, müssen die Wohnungseigentümer wiederum beschließen.

# MESSGERÄTE SIND NICHT (MEHR) GEEICHT

- Ein Beschluss, der eine Abrechnung genehmigt, der Verbrauchsdaten zu Grunde liegen, die mit Messgeräten ermittelt wurden, die nicht geeicht waren, ist jedenfalls anfechtbar – als (mittelbarer) Verstoß gegen das öffentliche Recht nach hier vertretener Ansicht sogar gemäß §§ 134, 139 BGB teilnichtig.



# STÖRERHAFTUNG DES VERWALTERS



## OVG MÜNSTER V. 25.07.2016, 4 A 1150/15

Gibt es in einer Wohnungseigentumsanlage ungeeichte Messgeräte, kann die Ordnungsbehörde dem Verwalter untersagen, die Messwerte der nicht geeichten Wärme- und Kaltwasserzähler für Abrechnungen oder Betriebskostenabrechnungen zu verwenden.

# § 60 MESSEGE

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

[...]

Nr. 14: entgegen § 31 Absatz 1 Satz 1 ein Messgerät oder ein sonstiges Messgerät verwendet,

[...]

DANKE FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT

