

Änderung des Eichgesetzes ab 01.01.2015

Änderungen im WEG- und Mietrecht

Mit Wirkung ab 01.01.2015 werden das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) und die Mess- und Eichverordnung (MessEV) in Kraft treten.

I. Änderungen/Neuerungen

Für die WEG und Mietverwaltung ergeben sich daraus im Wesentlichen folgende Änderungen/Neuerungen:

1. Anzeigepflicht des Verwenders

Es besteht eine Anzeigepflicht des Verwenders von Messgeräten gegenüber der Eichbehörde vgl. § 32 MessEG. Verwender sind wohl WEG-Verwalter, Vermieter und Miet-Verwalter. Die Anzeigepflicht kann auf zwei Wegen erfüllt werden:

a) Gemäß § 32 Abs. 1 MessEG kann der Verwender (WEG-Verwalter/Vermieter oder Miet-Verwalter) nach Inbetriebnahme neuer oder erneuerter Messgeräte seine Anzeigepflicht erfüllen, indem er **jedes Mal** der zuständigen Behörde (in Köln zum Beispiel Eichamt Köln, Hugo-Eckener-Straße 14, 50829 Köln; ansonsten vergleiche unter www.eichamt.de) folgende Daten angibt/anzeigt:

- **Geräteart (Wasserzähler/Wärmezähler/Warmwasserzähler)**
- **Hersteller (gemäß Kennzeichnung auf dem Zähler)**
- **Typenbezeichnung (gemäß Kennzeichnung auf dem Zähler)**
- **das Jahr der Kennzeichnung des Messgerätes (Jahr der Eichung bzw. des Inverkehrbringens)**
- **die Anschrift desjenigen, der die Messgerätes verwendet (reichen müsste die Adresse des WEG- bzw. Miet-Verwalters).**

Die Meldung muss spätestens **sechs Wochen nach Inbetriebnahme** des Gerätes erfolgen.

b) Gemäß § 32 Abs. 2 MessEG kann der Verwender seine Anzeigepflicht auch dadurch erfüllen, dass er die zuständige Behörde spätestens sechs Wochen **nach Inbetriebnahme des ersten Messgeräts** einer Messgeräteart darüber informiert, welche Messgerätearten er verwendet und gleichzeitig interne Listen über die verwendeten Messgeräte mit den in Abs. 1 genannten Angaben führt, die er der zuständigen Behörde jederzeit auf Anforderung

unverzüglich zur Verfügung stellen kann.

Das Verfahren nach § 32 Abs. 2 MessEG ist insoweit verwender-freundlicher, als eine Anzeige gegenüber der zuständigen Behörde nur einmalig (nach Inbetriebnahme des ersten Messgeräts einer Messgeräteart) erfolgen muss und sich der Verwender in den Folgejahren darauf beschränken kann, den Austausch bzw. die Erneuerung von Messgeräten unter Angabe der oben genannten Daten zu dokumentieren.

2. Kennzeichnung und Berechnung der Eichfrist

Die Eichfristen selbst haben sich nicht geändert. Sie betragen nach wie vor:

Für Kaltwasserzähler	6 Jahre
für Warmwasserzähler	5 Jahre
für Wärmemengenzähler	5 Jahre

Geändert hat sich die Kennzeichnung auf dem Gerät. Für Geräte, die ab 01.01.2015 erstmals verwendet oder neu geeicht werden, bedeutet der Aufdruck auf dem Gerät die Jahreszahl, in dem die Eichfrist **beginnt**. Gemäß § 34 Abs. 2 MessEV endet die Eichfrist immer am **Ende des Jahres, in dem die Eichfrist rechnerisch abläuft**.

Beispiel: Lautet die Kennzeichnung "15", ist die Eichung im Laufe des Jahres 2015 erfolgt, frühestens am 02.01.2015, so endet die fünfjährige Eichfrist rechnerisch am 02.01.2020 und gem. § 34 Abs. 2 MessEV rechtlich am 31.12.2020.

Das Eichfristende beläuft sich also immer auf die Kennzeichnung plus Eichfrist in Jahren zum jeweiligen Jahresende.

Optional ist (zusätzlich!) auch noch die Kennzeichnung des Eichendes möglich. Dann enthält die Kennzeichnung allerdings ausdrücklich die Beschriftung "geeicht bis ...".

3. Gesetzliches Verwendungsverbot

Nach herrschender Meinung gab es bislang kein gesetzliches Verwendungsverbot in dem Sinne, dass automatisch nicht mehr geeichte Geräte für Abrechnungen nicht verwendet werden durften (z.B. Kaltwasserabrechnungen, Warmwasserabrechnungen und

Heizkostenabrechnungen). Deshalb hatte der BGH in seiner Entscheidung vom 17.11.2010 = VIII ZR 112/10 dem Vermieter (oder sonstigen Verwendern) es ermöglicht, den Beweis zu führen, dass ein nicht mehr geeichtes Messgerät dennoch ordnungsmäßig funktioniert, um eine ordnungsmäßige Betriebskostenabrechnung herbeizuführen.

Nunmehr sieht das Gesetz in § 33 Abs. 1 MessEG ein ausdrückliches **Verwendungsverbot** vor. Dies dürfte dazu führen, dass ein dennoch verwendetes Messergebnis die Abrechnung insoweit nichtig, d.h. automatisch rechtsunwirksam, macht (§ 134 BGB).

Künftig kann daher nicht mehr mit ungeeichten Messergebnissen gearbeitet werden, auch wenn der Verwender die Richtigkeit des ungeeichten Gerätes nachweist. Vielmehr führt die Unverwendbarkeit dazu, dass die Kostenverteilung aufgrund Schätzung erfolgen muss (§ 9a Heizkostenverordnung) mit der Folge, dass der Mieter beispielsweise bei Heiz- und Warmwasserkosten gem. § 12 Abs. 1 HKV ein 15%-tiges Abzugsrecht hat und dass im Übrigen Eigentümer und Mieter Schadensersatzforderungen gegen den Abrechnungspflichtigen haben können aus dem Gesichtspunkt, dass bei ordnungsmäßiger Verbrauchserfassung geringere Kostenbelastungen erfolgt wären.

Die Nichtigkeits-Sanktion der Verwendung ungeeichter Messgeräte führt im Übrigen auch dazu, dass **Eigentümerbeschlüsse** über die weitere Verwendung abgelaufener Messgeräte nichtig sind und auch **zwischen Vermieter und Mieter** keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden können.

II. Konsequenzen für die Verwender

1. WEG-Verwalter/Miet-Verwalter und Vermieter müssen **für folgendes Sorge tragen:**

- **Kontrolle aller verwendeten eichbedürftigen Messgeräte sowohl in den Wohnungen als auch bei Vorverteilungen in Heizstationen bzw. Erfassung des Warmwasserverbrauches bei verbundenen Heizungsanlagen, die heizen und Warmwasser produzieren.**
- **Die geltenden Fristen notieren und überwachen.**
- **Rechtzeitig vorher für die neue Eichung bzw. den Austausch der Geräte sorgen und dies dokumentieren.**
- **Die erste Austauschmaßnahme gem. oben Ziffer 1 dem zuständigen Eichamt**

anzeigen.

- **Weitere Austauschmaßnahmen anzeigen (I1a) oder Listen führen (I1b).**

Für die praktische Umsetzung wird den Verwaltern empfohlen, sich mit den beauftragten Abrechnungsdienst (Brunata, Ista pp.), in Verbindung zu setzen, die Umsetzung abzustimmen und die dazu getroffene Vereinbarung schriftlich zu fixieren.

2. Wer den Anforderungen des MessEG nicht entspricht, kann mit **Ordnungsgeld** belegt werden. Dies gilt insbesondere für Verwender, die

- **Messgeräte betreiben, die ungeeicht sind,**
- **Messergebnisse von ungeechneten Messgeräten verwenden (z. B. in Abrechnungen) oder**
- **die Anzeigepflicht nicht erfüllen.**

III. Inkrafttreten der neuen Regelungen

Die neue gesetzliche Regelung tritt ab 01.01.2015 in Kraft. Sie gilt für alle Messgeräte, die ab 01.01.2015 neu eingebaut oder erneuert werden.