



Kosten des Messstellenbetriebs Strom in den Betriebskostenkatalog aufnehmen (September 2026)

Argumentation in Kürze

- Die Umlage der Kosten der Verbrauchserfassung ist für Heizung und Warmwasser ausdrücklich geregelt, für die Verbrauchserfassung in der Sparte Strom fehlt eine entsprechende Position.
- Die Öffnungsklausel des § 2 Nr. 17 BetrKV setzt eine gesonderte Vereinbarung mit jedem einzelnen Mieter voraus und ist in Wohnungsbeständen nicht praktikabel.
- Für die Mieterseite entsteht keine zusätzliche Belastung. Das Messentgelt fällt ohnehin an und ist in beiden Abrechnungswegen durch eine gesetzliche Preisobergrenze begrenzt.
- Die Ausstattung aller Messstellen einer Liegenschaft ist eine technische Voraussetzung für Mieterstrommodelle. Ohne diese werden große Liegenschaften keine Mieterstromprojekte durchführen können.

1. Hintergrund

Wer ein Mehrfamilienhaus mit modernen Messeinrichtungen oder intelligenten Messsystemen ausstatten will, kann das nach § 6 MsbG (Messstellenbetriebsgesetz) gebündelt für die gesamte Liegenschaft tun. Der Eigentümer wird dann Vertragspartner des wettbewerblichen Messstellenbetreibers und damit Schuldner der Messentgelte für alle Zählpunkte des Gebäudes.

Anders als im Einzelhaus besteht in dieser Konstellation kein Vertragsverhältnis zwischen Messstellenbetreiber und Mieter. Das hat zur Folge, dass eine Abrechnung mit dem Mieter rechtlich nicht umsetzbar ist, und eine Abrechnung über den Anschlussnehmer (Eigentümer) zwingend notwendig macht. Der Eigentümer muss die Entgelte an seine Mieterinnen und Mieter weitergeben können, sonst trägt er sie dauerhaft selbst.

Die Betriebskostenverordnung enthält dazu bislang keine Regelung. Eigentümer sehen daher von einer Beauftragung ab, solange die Refinanzierung der Messentgelte nicht geklärt ist. Ausschlaggebend ist nicht die Höhe der Entgelte, sondern die fehlende Rechtssicherheit. Die Konstellation betrifft Liegenschaftsmodelle allgemein und ist nicht anbieterspezifisch.

2. Argumente

Die Verordnung behandelt Strom anders als Wärme, ohne sachlichen Grund.

§ 2 Nr. 4 Buchstabe a und Nr. 5 BetrKV nennen die Kosten der Verbrauchserfassung für Heizung und Warmwasser ausdrücklich. Für Strom gibt es keine Entsprechung. Der Verordnungsgeber hat den Katalog zuletzt mit Nr. 15a für Telekommunikationslinien ergänzt und damit gezeigt, dass er neue gebäudebezogene Infrastruktur dort abbildet, wo sie entsteht.



Die Öffnungsklausel löst das Problem nicht.

Bei mehreren tausend Wohnungen ist der Abschluss solcher Nachträge mit erheblichem Aufwand verbunden und im Ergebnis nicht planbar. Da einzelne Mieter der Ergänzung nicht zustimmen müssen, bleibt die erreichbare Quote offen. Die Wirtschaftlichkeit der Ausstattung der gesamten Liegenschaft hängt unmittelbar von den Zustimmungsquoten ab.

Für die Mieterseite entsteht keine zusätzliche Belastung.

Im Regelfall wird das Messentgelt über den Stromliefervertrag abgerechnet. Das setzt voraus, dass der Anschlussnutzer das Entgelt schuldet, der Lieferant also eine bestehende Forderung einzieht. Im Liegenschaftsmodell nach § 6 MsbG ist das nicht der Fall: Der Messstellenbetreiber kontrahiert mit dem Anschlussnehmer, nicht mit dem Anschlussnutzer. Für die Mieterseite ändert sich damit der Abrechnungsweg, nicht die Kostenart; eine Entgeltdifferenz beim Wechsel auf ein intelligentes Messsystem folgt aus der Preisobergrenzenstruktur des MsbG.

Der Abrechnungsweg vereinfacht sich.

Eine im Verordnungskatalog bezeichnete Position ersetzt den Nachtrag zu jedem einzelnen Mietvertrag. **Die Kostenart ist damit gesetzlich festgelegt und für beide Seiten nachvollziehbar.** Das reduziert Auslegungsfragen in der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Die gesetzliche Preisobergrenze schließt eine Überdeckung aus.

Der Digitalisierungsbericht Energiewende nach § 48 MsbG kommt auf Grundlage einer Kostenuntersuchung von EY und BET zu dem Ergebnis, dass die Kosten für Einbau und Betrieb intelligenter Messsysteme über den Erlösen aus den gesetzlichen Preisobergrenzen liegen, auch bei effizient arbeitenden Messstellenbetreibern. Die Anhebung einzelner Preisobergrenzen zum Jahr 2025 hat daran nichts Grundlegendes geändert. Eine Umlage bis zu dieser Grenze kann daher nicht zu einer Überdeckung führen.

Die Verordnung kann Gerätekosten in Form laufender Entgelte einbeziehen.

Betriebskosten sind nur laufend entstehende Kosten, weshalb die Rechtsprechung Anschaffung und Finanzierung technischer Einrichtungen grundsätzlich ausnimmt. Für die Verbrauchserfassung bei Heizung und Warmwasser hat der Ordnungsgeber davon ausdrücklich abweichend entschieden: Nach § 2 Nr. 4 Buchstabe a und Nr. 5 BetrKV sind dort die Kosten der Verbrauchserfassung einschließlich der Anmietung der Erfassungsgeräte umlagefähig. Für die Messentgelte Strom ist dieselbe Klarstellung geboten, weil das Messentgelt nach dem MsbG ein einheitliches laufendes Entgelt für den Messstellenbetrieb ist und sich nicht in umlagefähige und nicht umlagefähige Bestandteile zerlegen lässt.

Die Ausstattung aller Messstellen ist Voraussetzung für Mieterstrommodelle.

Mieterstrom setzt technisch voraus, dass jede Messstelle einer Liegenschaft mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet ist. Nur dann lässt sich der vor Ort erzeugte Strom messtechnisch den einzelnen Wohnungen zuordnen und abrechnen. Die fehlende Regelung in der Betriebskostenverordnung wirkt sich damit auch auf den Ausbau der Mieterstromversorgung aus.



3. Vorschläge

1. **Eigene Position im Betriebskostenkatalog.** Aufnahme der Kosten des Messstellenbetriebs für Elektrizität in § 2 BetrKV, entsprechend der Systematik von Nr. 15a.
2. **Umlage bis zur gesetzlichen Preisobergrenze ohne rechnerischen Abzug.** Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen Kosten, wenn diese niedriger sind.
3. **Verzicht auf die gesonderte Vereinbarungspflicht,** soweit die Verordnung die Kostenart selbst hinreichend bestimmt bezeichnet.