

## Wechselfristen beim Liegenschaftsmodell (§6 MsbG)

Grundsätzlich liegt gem. §5 MsbG das Auswahlrecht für den Messstellenbetreiber beim Anschlussnutzer (Mieter). Der §6 MsbG ermöglicht es einem Anschlussnehmer (Vermieter) anstelle des Anschlussnutzers (Mieter) den Messstellenbetreiber zu wählen und damit die Umrüstung von analogen Zählern auf intelligente Messsysteme zu vollziehen. Voraussetzung ist, dass er alle Zähler einer Liegenschaft erneuert. Die Regelung ist sehr sinnvoll und macht es für viele Kunden in der Wohnungswirtschaft überhaupt erst attraktiv, auf iMSys umzustellen. Dieser Weg bzw. der Paragraph wird weitläufig als Liegenschaftsmodell bezeichnet.

In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die im §6 MsbG genannten Wechselfristen für starke Verzögerungen sorgen und viele Vermieter von einer Umrüstung abschrecken.

Im schlechtesten Fall kann eine gewünschte Umrüstung auf einen Betrieb mit intelligenten Messsystemen erst nach 11 Monaten umgesetzt werden – obwohl alle Seiten es wollen. Wir regen daher an, die Fristen in Absatz 2 zur Einräumung eines Bündelangebotes (Absatz 2 Satz 3) **von sechs auf drei Monate zu verkürzen**. Darüber hinaus sollte die Frist zwischen Ausübung des Auswahlrechts und Beendigung bestehender Messstellenverträge (Absatz 2 Satz 2) **von drei Monaten auf 1 Monat verkürzt** werden.

## 2. Fehlende Umlagefähigkeit bei des intelligenten und gebündelten Messwesens

Ein weiterer Hemmschuh ist die unsichere Rechtslage zur Kostenfrage im intelligenten und gebündelten Messwesen. Wir sehen in der Praxis, dass Vermieter vor Investitionen in digitale Gebäudetechnik zurückschrecken, da die Umlagefähigkeit - anders als bei konventionellen Modernisierungen - nicht gegeben ist. Denn entscheidet sich ein Vermieter für die Umrüstung auf intelligente Messsysteme für das ganze Gebäude,

trägt er sowohl einmalige Investitionskosten, als auch laufende Betriebskosten, die er vorher nicht hatte.

Grundsätzlich stehen ihm zwei Wege zur Umlage zur Verfügung: 1. die Umlage der Investitionskosten im Rahmen der Modernisierungsumlage (§555 BGB); 2. die Umlage der laufenden Betriebskosten über die Betriebskostenverordnung. Beide Wege wurden auch in der Gesetzesbegründung bei der Einführung des §6 MsbG (Liegenschaftsmodell & §39 MsbG (Liegenschaftsmodernisierung) aufgezeigt. Beide Wege haben sich jedoch in der Praxis und in der Rechtsprechung als rechtlich unklar herausgestellt, sodass Vermieter bisher vor einer Umlage häufig zurückschrecken.

Um die Digitalisierung und Modernisierung des Messwesens auch in Mehrfamilienhäusern auszureizen, schlagen wir daher vor, rechtliche Klarheit zu schaffen.

Einen Regelungsvorschlag hierzu haben wir bspw. zusammen mit anderen Unternehmen im Verband bitkom erarbeitet. Das Positionspapier mit dem Titel "[Digitalisierung im Gebäude: Umlagefähigkeit im Mietrecht klar regeln](#)" wurde im Januar veröffentlicht.