

Kurzstellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie Digitalisierung der Energiewende

www.ddiv.de • Eine starke Gemeinschaft



Berlin, 9. Oktober 2015

Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung der Energiewende –

Artikel 4: Erlass eines Gesetzes über den Messstellenbetrieb und die Datenkommunikation in intelligenten Energienetzen (Messstellenbetriebsgesetz – MsbG)

Herausgeber:
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dorotheenstraße 35
10117 Berlin
Telefon: +49 (0)30 300 97 79-0
Telefax: +49 (0)30 300 96 79-21

E-Mail: info@ddiv.de
Internet: <http://www.ddiv.de>

Präsidium

Wolfgang D. Heckeler – Präsident
Steffen Haase – Vizepräsident
Werner Merkel – Schatzmeister
Ralf Michels – Präsidiumsmitglied
RA Dietmar Strunz – Justitiar

Martin Kaßler – Geschäftsführer

Grundsätzliches

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit weit mehr als 1.800 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 3, 8 Millionen Wohnungen mit 350 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter 2, 5 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 450 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 6,8 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostenumsatz liegt jährlich bei etwa 4,8 Mrd. EUR.

Die Position des DDIV

Der DDIV begrüßt die mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende verbundene Absicht, moderne Verbrauchserfassung zu stärken und damit zu einer Erhöhung der Transparenz und zur Einsparung von Energie und Verbrauchskosten beizutragen. Wir unterstützen auch, dass entsprechend der Kosten-Nutzen-Analyse des BMWi aus den Jahren 2013/2014 ein am individuellen Nutzenpotential orientiertes Rollout angelegt wird. Wichtig ist dabei, dass Haushalte mit unter 6 000 Kilowattstunden Jahresstromverbrauch von der Verpflichtung der Einführung intelligenter Messsysteme ausgenommen bleiben.

Allerdings sehen wir unter der Prämisse, dass Kosten und Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis stehen und Datenschutz und -sicherheit gewährleistet werden müssen noch Klärungsbedarf hinsichtlich einiger weniger Punkte im Messstellenbetriebsgesetz (MsbG).

Zu § 6 Absatz 4 MsbG insbesondere:

1. Anschlussnutzer erhalten das Recht, vom Anschlussnehmer alle zwei Jahre die Einholung von zwei verschiedenen Bündelangeboten für den Messstellenbetrieb der Liegenschaft im Sinne von § 6 Absatz 1 zu verlangen.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist es zwingend notwendig, klarzustellen, dass der Eigentümer der Immobilie bzw. der Wohneinheit (also der Anschlussnehmer im Sinne des MsbG) das Vorrecht in der Entscheidung über die die gesamte Liegenschaft betreffende eingesetzte Technik und den Messstellenbetrieb hat. Eigentumsrechte müssen uneingeschränkt gewahrt bleiben. Dies geht aus dem Gesetzeswortlaut bisher nicht eindeutig hervor.

Da auf den Eigentümer die Hauptkosten, insbesondere die hohen Initialkosten entfallen, ist es aus unserer Sicht dringend geboten, dass der Mieter keinen Anspruch auf Durchführung eines Bündelungsangebotes hat. Der Eigentümer bzw. der bestellte Verwalter der Liegenschaft alleine ist in der Lage, die tatsächliche Kosten-Nutzen-Berechnung durchzuführen und über die Effizienz sowie die Wirtschaftlichkeit einer Bündelung ein abschließendes Empfehlung bzw. Urteil zu geben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bearbeitung des Bündelungsangebotes mit erheblichem zeitlichem, organisatorischem und personellem Aufwand verbunden ist. In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) fällt diese Aufgabe dem Verwalter zu. Bei einer durchschnittlichen WEG mit 10 Wohneinheiten sieht sich ein WEG-Verwalter, der für jeden einzelnen Mieter jeweils auf sein Bündelungsrecht eingehen muss, mit einer erheblichen zusätzlichen und oft nicht vergüteten Aufgabe konfrontiert. Dies gilt insbesondere für Verwalter von Mietobjekten. Sollte z.B. nach dem Vorlegen eines Bündelungsangebotes für Mieter A aus Kosteneffizienzgründen keine Bündelung vorgenommen werden, so hat Mieter B sofort die Möglichkeit wieder zwei aktuelle Bündelungsangebote zu verlangen. Dies kann bei einer WEG mit 10 Einheiten also bis zu 10-mal passieren. Dazu kommt, dass auch mit Mieterwechseln zu rechnen ist, die dann jeweils wieder ihr Recht auf Bündelung ausüben können. So ist der Verwalter verpflichtet ggf. zwanzig Angebote einzuholen und zwanzig Erklärungen abzugeben, weshalb eine Bündelung in der Liegenschaft nicht oder zu diesem Zeitpunkt nicht sinnvoll ist. Das gilt besonders, da das Recht ein Bündelungsangebot einzufordern, auch für Anschlussnutzer mit einem Verbrauch unter 6.000 Kilowattstunden pro Jahr gelten soll, also unterhalb der Grenze

nach der ein Einbau intelligenter Geräte verpflichtend ist. Gerade aber in einer durchschnittlichen WEG mit weniger als 12 Wohneinheiten wird sich die Einführung von intelligenten Messsystemen momentan meist noch nicht als effizientes bzw. effektives Mittel zur Einsparung von Energieverbrauch oder zur Kostensenkung lohnen. Daher ist der bürokratische Aufwand in keiner Weise gerechtfertigt. Im Bereich der WEG gibt es weitaus sinnvollere und nachhaltigere Ansatzpunkte, um die Energiewende voranzubringen.

2. Es muss darüber hinaus klargestellt werden, dass mit der einmaligen Ausübung des Aufforderungsrechts des Mieters (Anschlussnutzer im Sinne des MsbG) dessen Aufforderungsrecht erlischt, unabhängig davon, ob dieses letztlich umgesetzt wird, oder nicht.

Zu den datenschutzrechtlichen Anforderungen

Die Ermittlung von viertelstündigen Zählerstandgangsmessungen darf nur mit der Einwilligung des Letztverbrauchers möglich sein. Es muss außerdem sichergestellt werden, dass diese persönlichen Daten nicht für Dritte einsehbar oder verwertbar sind. Wichtig ist es, konkrete und unabdingbare Vorgaben zur Verwertung der gewonnenen Daten zu machen, die gleichzeitig den Verbraucherschutz nicht aus den Augen lassen. Gerade diese hochsensiblen, individuellen Daten können zwar für den Einzelnen eine gute Handhabe zur Ermittlung seines Energieverbrauchs darstellen, sind aber in den Händen Dritter für einen Missbrauch qualifiziert. Schließlich lassen sich aus den Daten viele persönliche Eigenschaften herauslesen (z.B. auch die Anwesenheit des Anschlussnutzers in der Wohnung).

Allgemeine Anmerkungen

Wir sind der Auffassung, dass auch dahingehend eine Klarstellung erforderlich ist, dass durch das Gesetzesvorhaben weder die Betriebskostenverordnung noch die Heizkostenverordnung angetastet werden.

Das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende muss den wettbewerblichen Messstellenbetrieb gewährleisten bzw. erweitern. Die im Entwurf vorgesehenen Initialkosten für IT-Systeme und die Technologienentwicklung sehen wir als kontraproduktiv an. Insbesondere die spartenübergreifende Bündelung kann kleinere Wärmemessdienstunternehmen benachteiligen.

Abschließend ist noch einmal festzuhalten, dass die genannten jährlichen Energieeinsparungskosten beim Endverbraucher in keinem Verhältnis zum zusätzlichen und unvergüteten Aufwand des Immobilienverwalters bei der Erfassung von Bündelungsangeboten stehen.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer