

# VDIV-Stellungnahme

Berlin, 25. Januar 2021



## Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie der Dritten Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung

### Herausgeber:

#### Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0  
F 030 300 96 79 - 21  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

### Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · *Präsident*  
Sylvia Pruß · *Vizepräsidentin*  
Werner Merkel · *Schatzmeister*  
Ralf Michels · *Präsidiumsmitglied*  
RA Marco J. Schwarz · *Präsidiumsmitglied*

Martin Kaßler · *Geschäftsführer*

### Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist mit rund 3.000 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von fast 7 Mio. Wohnungen, ca. 545 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, 4,8 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 680 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 10,8 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.

**Präsident**  
Wolfgang D. Heckeler

**Geschäftsführer**  
Martin Kaßler

**VDIV Verband der  
Immobilienverwalter  
Deutschland e.V.**  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0  
F 030 300 96 79-21  
office@vdiv.de

**Amtsgericht**  
Berlin-Charlottenburg  
VR 20607

**Steuernummer**  
27 620 55783

**USt-IdNr.**  
DE 214 851 428

**Bankverbindung**  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN DE81 1203  
0000 1010 6441 00  
BIC BYLADEM1001

## **Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie der Dritten Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung**

Der VDIV bedankt sich zunächst für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf der dritten Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung vom 12.01.2021.

Es ist grundsätzlich ein richtiger Schritt, dass die seit dem 01.01.2015 geltende Mess- und Eichverordnung, welche den gesetzlichen Rahmen des Mess- und Eichgesetzes näher ausfüllt, überarbeitet wird und Änderungen vorgenommen werden, um Entlastungen für die Wirtschaft und insbesondere auch für die Verbraucherinnen und Verbraucher herbeizuführen. Es wird daher die angestrebte Vereinheitlichung der Eichfrist von Warm- und Kaltwasserzählern begrüßt, denn die aufeinander abgestimmten Zyklen werden erheblichen Erleichterungen bei der Kontrolle und Durchführung des Austausches der Zähler mit sich bringen. Allerdings ist die geplante Anpassung der Eichfrist der Warm- und Kaltwasserzähler auf lediglich **sechs** Jahre nicht zielführend und entspricht nicht dem praktischen Kenntnisstand.

### **Verlängerung der Eichfristen für Wohnungswasserzähler auf mindestens 10 Jahre (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 8 Tabelle 1, Ordnungsnummer 5.5.2)**

Aus Sicht des VDIV Deutschland sollte die Eichfrist für Wohnungswasserzähler deutlich erweitert werden, damit ein gemeinsamer Austausch der Kalt- und Warmwasserzähler in größeren Abständen erfolgen kann. Nur dann wird eine Entlastung in finanzieller Hinsicht für die Verbraucherinnen und Verbraucher sowie eine Einlastung bezüglich des anfallenden organisatorischen Aufwandes in den wohnungswirtschaftlichen Prozessen spürbar werden.

Der VDIV sieht diesbezüglich im vorliegenden Referentenentwurf dringender Nachbesserungsbedarf. Es ist dafür zunächst erforderlich, eine Unterscheidung der Wasserzähler vorzunehmen. Es muss zwischen Hauswasserzählern, die die Werte für eine Rechnungsstellung liefern und Wohnungswasserzählern, die im Rahmen des Submeterings als Kostenverteiler verwendet werden, differenziert werden. Die Eichfristen für Wohnungswasserzähler sind sodann mit den Wärmemengenzähler im Submetering auf **mindestens 10 Jahre** zu vereinheitlichen.

### **Funktion der Wohnungswasserzähler im Rahmen des Submetering**

Die Wohnungswasserzähler unterstützen die Aufteilung der Wasserkosten zwischen den einzelnen Wohnungen. Der zentrale Hauswasserzähler ist der Abrechnungszähler gegenüber dem Wasserversorger. Die im Rahmen des Submetering vorgenommene weitere Aufgliederung in

Wohnungs-Kaltwasserzähler und Wohnungswarmwasserzähler dient zum einen der Aufteilung der Kosten für die Wasserlieferung von nicht erwärmtem Wasser als auch der Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs gemäß Heizkostenverordnung.

Im Submetering betragen die Vertragslaufzeiten für Heizkostenverteiler ca. 10 Jahre. Eine Vereinheitlichung der Eichfrist der Wasserzähler mit den Vertragslaufzeiten für Heizkostenverteiler auf mindestens 10 Jahre stellt aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die einzige sinnvolle Möglichkeit dar, um eine prozessuale Vereinfachung zu erreichen.

### **Gutachten des Hamburg-Instituts „Wasser sinnvoll zählen - und weniger zahlen“**

Bereits im Jahr 2017 hat der VDIV Deutschland zusammen mit weiteren immobilienwirtschaftlichen Verbänden, dem GdW, BFW, Haus & Grund Deutschland sowie dem DMB eine Studie beim Hamburg-Institut in Auftrag gegeben. Das Gutachten unterbreitete auf Grundlage der Ergebnisse der Studie einen Vorschlag zur Vermeidung hoher Kosten durch Änderungen des Mess- und Eichrechts für Wasserzähler. Die Ergebnisse des Gutachtens sind dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bekannt. Darin wurde bereits mit guten Argumenten auf die hier nochmals geforderten längeren Eichgültigkeitszeiten für messstabile Zählerbauarten aufmerksam gemacht.

Es wird darum gebeten, dieses Gutachten, welches hier zusammenfassend dargestellt wird, als Teil der Stellungnahme des VDIV zu betrachten.

### **Kosten und Nutzen der Eichpflicht aus Verbraucherschutzgesichtspunkten**

Die praktische Umsetzung der bestehenden Rechtslage zu den Eichfristen für Wasserzähler führen dazu, dass Wasserzähler bereits nach wenigen Jahren ausgetauscht werden, obwohl diese in aller Regel noch zuverlässig messen. Durch den unnötigen Austausch funktionsfähiger Wasserzähler entstehen Kosten in Höhe von ca. 120 Euro pro Wechselturnus. Hiervon sind etwa 75 Euro Kosten durch den Arbeits- und Materialaufwand beim Zählerwechsel, die direkt in Form einer Rechnung, oder indirekt über den Wasserpreis erhoben werden. Diese unverhältnismäßig hohen Kosten für den Zählerwechsel führen damit zu einer Benachteiligung der Verbraucherinnen und Verbraucher.

Im Vergleich zu anderen Wohn-Nebenkosten sind die eichrechtlichen Anforderungen an Wohnungswasserzähler sehr streng. Die in der Praxis der Heizkostenabrechnung üblichen Ungenauigkeiten wirken sich für die Haushalte monetär deutlich stärker aus als etwaige Ungenauigkeiten bei der Messung durch Wohnungswasserzähler: Die für die Heizung aufgewendeten Kosten

liegen in etwa um den Faktor 2,5 bis 5 über den Kosten für Trink-, und Abwasser. Dennoch unterliegen lediglich Wasserzähler der Eichpflicht.

Auch im internationalen Vergleich sind die deutschen eichrechtlichen Anforderungen sehr streng. In einigen europäischen Ländern gibt es keine Eichfristen für Wasserzähler, in anderen haben die Eichfristen eine Dauer von über 15 Jahren. Im Durchschnitt werden Wasserzähler deutlich später als in Deutschland ausgetauscht: In Nordamerika z.B. nach 17 Jahren, in Frankreich nach 18 und in Spanien und Portugal nach rund 23 Jahren.

Zudem könnten bei einer Verlängerung der Nutzungsdauer von Wasserzählern auf ein Niveau wie in Frankreich oder Nordamerika Kosten in Höhe von deutlich über 500 Mio. Euro jährlich eingespart werden. Ein Teil dieser Einsparungen käme unmittelbar den öffentlichen Haushalten zugute. Da der Bund zu 25% und die Kommunen zu 75% die Kosten der Unterkunft für die Empfänger verschiedener Transferleistungen zu tragen haben, ergibt sich aus dem Austausch der Wasserzähler eine Belastung öffentlicher Haushalte in Höhe von 29 Millionen Euro jährlich.

### **Messungenauigkeiten kaum feststellbar**

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Ergebnisse durchgeführter Stichprobenverfahren ergeben haben, dass die gängigen Wasserzähler schon heute weit über die Eichfristen hinaus zu genauen Messergebnissen kommen und eine Nutzungsdauern von über 20 Jahren unbedenklich erzielt werden kann. 95 Prozent der Wasserzähler halten die Anforderungen des deutschen Eichrechts ein. Hinzu kommt, dass durch vom Gesetz zugelassene Stichprobenverfahren die Eichfrist für bauartgleiche Typen um je drei Jahre verlängert werden kann. Bei Hauswasserzählern führte das Stichprobenverfahren zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer auf durchschnittlich gut sieben einhalb Jahre.

### **Fazit und Alternativvorschlag**

Die mit dem hiesigen Entwurf geplante Überarbeitung der Mess- und Eichverordnung sollte aufgrund der oben aufgeführten Gründe unbedingt berücksichtigen, dass der Austausch von Wohnungswasserzählern mit einem deutlich längeren Turnus durchgeführt wird.

Es sollten die Eichfristen auf mindestens 10 Jahre verlängert werden, um die bezweckte Entlastung der Wirtschaft und der Verbraucherinnen und Verbraucher auch tatsächlich zu erreichen.

Zudem sollten technologiespezifische Fristen geregelt werden, damit ein Anreiz zum Einsatz besonders langlebiger und genauer Ultraschallzähler gesetzt wird.

Erst eine Verlängerung der Eichfristen von Wohnungswasserzählern auf mindestens 10 Jahre kann dazu führen, dass erhebliche Kosten und Ressourcen eingespart werden und eine Entlastung des Verbrauchers sichtbar wird. Hingegen bringt die lediglich geplante Vereinheitlichung der Eichfristen auf 6 Jahre keinerlei Vorteile.

Als Alternative kommt ansonsten die vollständige Entbindung von der Eichfrist bezüglich der Messgeräte, die nur der Kostenverteilung im Mehrparteienwohnhaus dienen, in Frage. Der Verbraucherschutz wäre bei einem Entfallen der Eichpflicht weiterhin gewährleistet, da aufgrund des Interesses der Wohnungseigentümer sowie der Vermieter und Mieter an belastbaren Nebenkostenabrechnungen zu erwarten ist, dass die Wasserzähler ausgetauscht würden, sobald sie unplausible Messergebnisse lieferten.

Das Gutachten des Hamburg-Instituts ist als Teil unserer Stellungnahme beigelegt.

gez. Martin Kaßler  
Geschäftsführer

Berlin, 25. Januar 2021