Liegenschaftsmodell 2021

Wie Messdienste Ihnen das Leben schwer machen wollen
und was Sie heute bereits dagegen tun können.

Alles aus einer Hand: Das Liegenschaftsmodell

Das Messstellenbetriebsgesetz

Das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) regelt in § 6 ein Umsetzungsmodell für den spartenübergreifenden Messstellenbetrieb, das in der energiewirtschaftlichen Praxis unter dem Schlagwort „Liegenschaftsmodell“ bekannt ist.

Das Liegenschaftsmodell

Das Liegenschaftsmodell eröffnet für Energieversorgungsunternehmen (EVU) neue Geschäftsfelder, sorgt zugleich aber auch für neue Konkurrenz im Messstellenbetrieb und birgt daher auch Risiken für klassische EVU, insbesondere die Stadtwerke.

Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall

Der Grundgedanke des Liegenschaftsmodells

Worum geht es?

Der regulierte Messstellenbetrieb

Der regulierte Messstellenbetrieb (Strom und Gas) fällt in den Verantwortungsbereich des Netzbetreibers in seiner Funktion als grundzuständiger Messstellenbetreiber (gMSB), sofern nicht ein wettbewerblicher Messstellenbetreiber (wMSB) mit dem Messstellenbetrieb beauftragt wurde.

Wahlrecht des Anschlussnutzers

Grundsätzlich hat der Anschlussnutzer (das ist immer der Letztverbraucher, beispielsweise ein Mieter) ein Wahlrecht, den Betrieb seiner Messstelle von einem Messstellenbetreiber seiner Wahl durchführen zu lassen, § 5 MsbG. Der Anschlussnehmer (das ist in der Regel der Eigentümer der angeschlossenen Liegenschaft, beispielsweise ein Vermieter) hat dieses Wahlrecht zu dulden.

Liegenschaftsmodell ändert das

Das Liegenschaftsmodell kehrt dieses Verhältnis um, indem es dem Anschlussnehmer unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht, einen Messstellenbetreiber für die gesamte Liegenschaft – auch gegen den Willen der hiervon betroffenen Anschlussnutzer – auszuwählen.

Was sind die Ziele des Gesetzgebers?

- **Liegenschaften zu modernisieren,**
- **das intelligente Messsystem schneller einzuführen,**
- **und das spartenübergreifende intelligente Messwesen zu fördern.**

Zusammenfassung

Das Liegenschaftsmodell ermöglicht es Anschlussnehmern (also insbesondere Vermietern) einen Messstellenbetreiber für ihre gesamte Liegenschaft mit dem spartenübergreifenden Messstellenbetrieb zu beauftragen, ohne dass die hiervon betroffenen Anschlussnutzer (also insbesondere Mieter) zustimmen müssen.

Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall

Rechtliche Grundvoraussetzungen für das Liegenschaftsmodell

Wann besteht das Auswahlrecht des Anschlussnehmers?

Das Auswahlrecht des Anschlussnehmers zur Beauftragung eines (einheitlichen) Messstellenbetreibers für die gesamte Liegenschaft steht gesetzlich unter drei Voraussetzungen:

1. Ausstattung
Der beauftragte Messstellenbetreiber muss alle Zählpunkte der Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen ausstatten

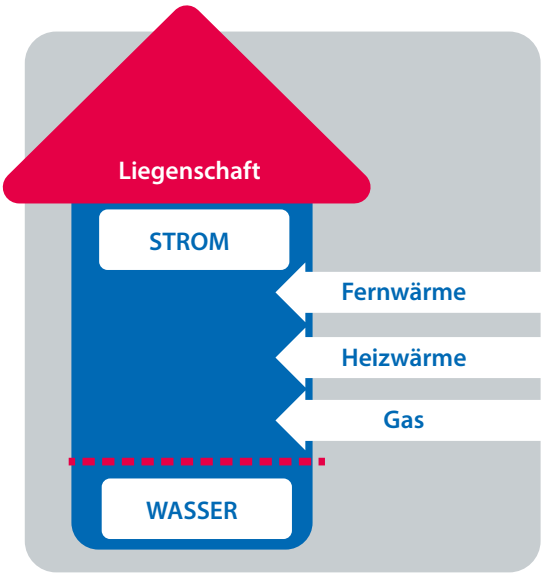
2. Zusätzlicher Messstellenbetrieb
Neben der Sparte Strom muss mindestens ein zusätzlicher Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway gebündelt werden.

3. Ohne Mehrkosten
Der gebündelte Messstellenbetrieb muss für jeden betroffenen Anschlussnutzer der Liegenschaft ohne Mehrkosten im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb durchgeführt werden.

Das Auswahlrecht des Anschlussnehmers im Liegenschaftsmodell kann ab dem 01.01.2021 ausgeübt werden. Die Formulierung „alle Zählpunkte“ bezieht sich auf alle beim Netzbetreiber gemeldeten und abgerechneten Marktlokationen.

Die Aufzählung der zu bündelnden Medien ist abschließend. Allein die Bündelung von Wasser wäre daher nicht ausreichend.

Schließlich darf der Anschlussnehmer ein Bündelangebot nur dann annehmen, wenn für jeden Anschlussnutzer die bisherigen Kosten der einzelnen Spartenmessungen nicht überschritten werden.



Zusammenfassung

Das Auswahlrecht des Anschlussnutzers wird durch das Wahlrecht des Anschlussnehmers verdrängt, wenn
1. alle Zählpunkte einer Liegenschaft mit intelligenten Messsystemen ausgestattet werden,
2. neben Messstellenbetrieb Strom mindestens ein Messstellenbetrieb Gas, Fernwärme oder Heizwärme gebündelt wird und
3. keine Mehrkosten für Anschlussnutzer entstehen.

Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall

Durchführung des Auswahlrechts

Wie wird das Liegenschaftsmodell umgesetzt?

Bestehende Verträge enden

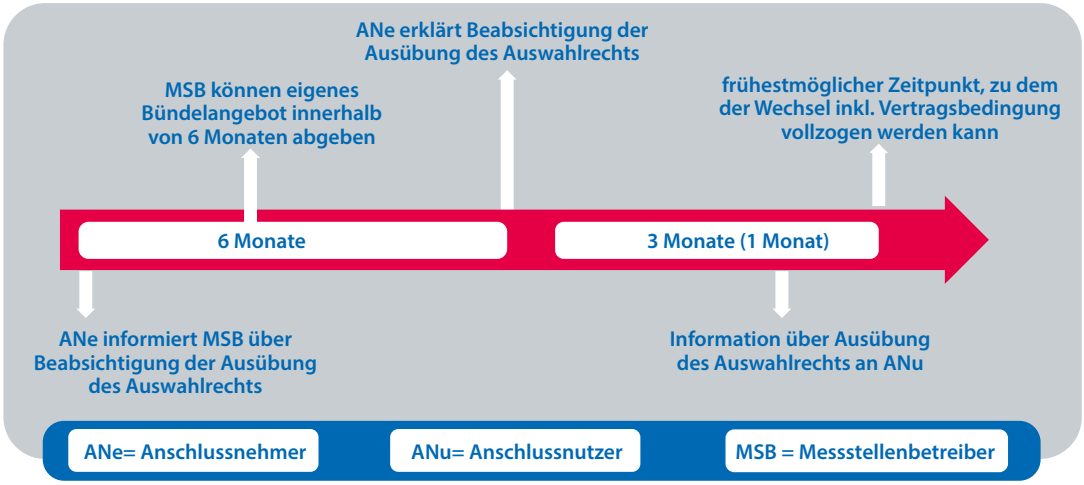
Wenn der Anschlussnehmer einen Vertragspartner für das Liegenschaftsmodell gefunden hat, müssen im ersten Schritt die betroffenen Messstellenbetreiber aller Sparten in der Liegenschaft hierüber informiert werden. Hintergrund ist, dass die Beauftragung eines Messstellenbetreibers im Liegenschaftsmodell dazu führt, dass bestehende Verträge über den Messstellenbetrieb entschädigungslos enden, wenn deren Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen ist (frühestens jedoch nach fünf Jahren).

Recht zur Angebotsabgabe

Aufgrund dieser „drastischen" Rechtsfolge (dazu näher im nächsten Abschnitt) haben die hiervon betroffenen Messstellenbetreiber daher das Recht zur Abgabe eines eigenen Bündelangebots innerhalb von sechs Monaten ab Zugang der Information durch den Anschlussnehmer. Der Anschlussnehmer muss die Sechsmonatsfrist für eventuelle Gegenangebote abwarten. Erst dann kann er die Ausübung des Auswahlrechts erklären. Die Erklärung hat den Zeitpunkt, zu dem der Wechsel vollzogen werden soll, zu enthalten. Dieser Zeitpunkt muss mindestens drei Monate nach Zugang der Erklärung bei den betroffenen Messstellenbetreibern liegen.

Information an Anschlussnutzer

Schließlich hat der Anschlussnehmer die betroffenen Anschlussnutzer spätestens einen Monat vor Vollzug seines Auswahlrechts in Textform über die Ausübung zu informieren. Die Ankündigung muss eine Vergleichsberechnung über die Erfüllung der Kostenneutralität enthalten, Angaben zum Zeitpunkt des Messstellenbetreiberwechsels und die genauen Entgelte für den Messstellenbetrieb und deren künftiger Abrechnung.



Ungeklärt ist, was passiert, wenn auf die Abfrage hin ein besseres Angebot eines bestehenden Spartenmessstellenbetreibers eingeht. Laut Gesetzesbegründung hat der Anschlussnutzer gegen den Anschlussnehmer keinen Anspruch auf Abschluss eines Bündelangebots. Eine Berücksichtigung des günstigeren Angebots kann aber aus mietrechtlichen Gründen geboten sein.

Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall

Folgen der Umsetzung des Liegenschaftsmodells

Was ändert sich für wen?

Für den Anschlussnehmer

Im Fall der Ausübung des Auswahlrechts durch den Anschlussnehmer einen (spartenübergreifenden) Messstellenbetreiber nach § 6 MsbG zu beauftragen, tritt das Wahlrecht des Anschlussnutzers dahinter zurück.

Für die Messstellenbetreiber

§ 6 Abs. 2 MsbG regelt die Beendigung bestehender Spartenmessstellenverträge. Sie enden nur dann entschädigungslos, wenn deren Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen ist, frühestens nach fünf Jahren.

Der Anwendungsbereich von § 6 Abs. 2 MsbG ist eröffnet, wenn die nach den geschlossenen Verträgen erbrachten Messdienstleistungen einen Messstellenbetrieb in den von § 6 MsbG erfassten Sparten darstellen. Angesichts des Gesamtzusammenhanges ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um solche Verträge handelt, in denen die (entgeltliche) Pflicht zur Durchführung des Messstellenbetriebs geregelt ist. Der Messstellenbetrieb umfasst in Anlehnung an § 3 Abs. 2 MsbG insbesondere die Aufgaben Einbau, Betrieb und Wartung der Messstelle sowie deren Ab- und Auslesung der Messdaten, Aufbereitung und Weiterleitung.

Mithin sind solche Verträge als Verträge über den Messstellenbetrieb zu qualifizieren, die die Verpflichtung einer Partei zur entgeltlichen Erfüllung dieser Aufgaben enthält.

Im Bereich Wärme stellt sich die Frage, welche Zähler von § 6 MsbG erfasst werden und ob auch die Erstellung der Heizkostenabrechnung umfasst ist. Nach Sinn und Zweck der Regelung des § 6 MsbG erscheint es nahliegend, dass nur die Zähler erfasst sind, die Energie- und Medienlieferungen an den Anschlussnutzer (Mieter) betreffen (im Beispiel Wärme also nur die Heizkostenverteiler). Die Dienstleitung zur Erstellung der Heizkostenabrechnung selbst gehört dagegen nicht zu einem Leistungsbestandteil des Messstellenbetriebs. Allerdings besteht ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang so dass es sehr naheliegend ist, den Messstellenbetrieb der Heizkostenverteiler und die Erstellung der Heizkostenabrechnung „aus einer Hand" zu erbringen.

Die Regelung des § 6 Abs. 2 Satz 1 MsbG lässt offen, wie mit Messstellenverträgen mit einer Laufzeit von unter fünf Jahren umzugehen ist. Nicht geklärt ist daher insbesondere, ob diese gegen Entschädigung gekündigt werden können oder ob ein Bündelangebot für die Messstelle insgesamt nur mit Zustimmung des bisherigen (Sparten-)Messstellenbetreibers möglich ist.

Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall

Welche Verträge sind erforderlich?

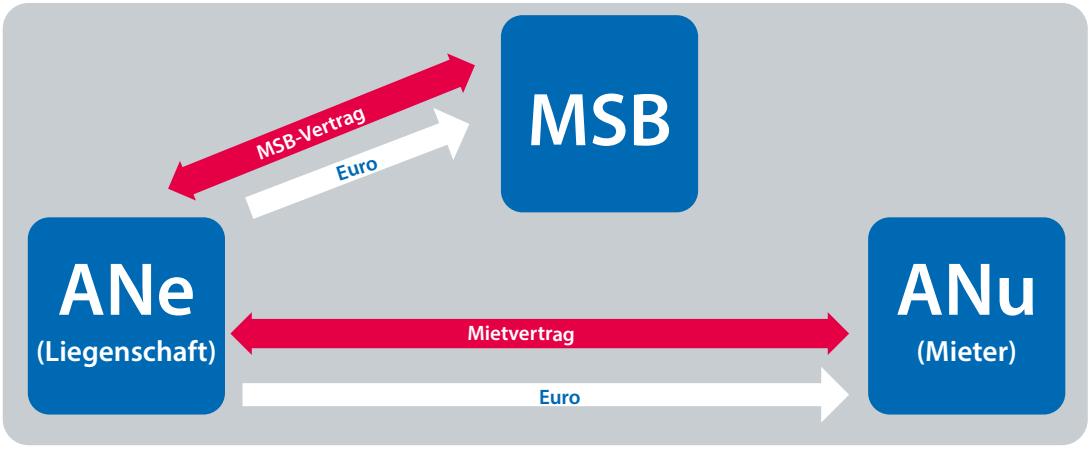
Wie wird abgerechnet?

MSB-Vertrag

Über den gebündelten Messstellenbetrieb für die Liegenschaft ist ein Vertrag zwischen Anschlussnehmer und Messstellenbetreiber zu schließen. Die Kosten des gebündelten Messstellenbetriebs rechnet der Messstellenbetreiber gegenüber dem Anschlussnehmer ab.

Mietvertrag

Diese Kosten können an den Mieter weitergegeben werden, indem sie nach entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung in die individuelle Betriebskostenabrechnung einfließen. Als „Faustformel" gilt: Umlagefähig sind in Wohnraummietverhältnissen die mit der Wärme- und Wasserversorgung zusammenhängenden Kosten nach § 2 Nr. 2 und 4 BetrKV. Die übrigen Kosten des gebündelten Messstellenbetriebs – einschließlich der Messstellenbetriebsentgelte für die Sparte Strom – sind grundsätzlich als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähig. Bei der Vermietung von Gewerberaum muss die Weitergabe von (sonstigen) Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart werden.



Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall

Das Liegenschaftsmodell
Risiko für EVU?

Das Eintrittstor

Auch für Messstellenbetreiber nicht regulierter Sparten (z.B. Abrechnungsdienstleister für Heizkosten) und wettbewerbliche Messstellenbetreiber im Strom- und Gasbereich ermöglicht das Liegenschaftsmodell neue Geschäftsfelder. Wenn diese Marktteilnehmer versuchen, das Liegenschaftsmodell für sich zu nutzen, geht das nach den erläuterten Voraussetzungen des § 6 MsbG nur über den Messstellenbetrieb der Sparte Strom – dies ist sozusagen das „Eintrittstor" für das Liegenschaftsmodell und die damit verknüpfte Möglichkeit, alle Messstellen einer Liegenschaft zu bewirtschaften.

Die neue Konkurrenz

Damit aber treten diese Unternehmen in Konkurrenz zu den Stadtwerken. Das „friedliche Nebeneinander" zwischen den regulierten und nicht regulierten Sparten wird belastet. Gerade bei größeren Vermietern / Wohnungsbaugesellschaften die de facto viele Marktlokationen „bündeln" besteht daher das theoretische Risiko für EVU, viele Messstellen an Messstellenbetreiber zu verlieren, die im Liegenschaftsmodell vorgehen.

Das Liegenschaftsmodell
Chancen für EVU?

Der „geborene Partner"

Das Liegenschaftsmodell bietet für EVU die einmalige Chance, neue Ertragsmöglichkeiten durch kompakte Kundenangebote zu generieren. Das örtliche EVU ist der „geborene" Partner im Liegenschaftsmodell.

Kontakte ausbauen

Oftmals bestehen mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ohnehin bereits Kontakte, die über das Liegenschaftsmodell ausgebaut werden können. Immobilien- und Energiewirtschaft wachsen über das Liegenschaftsmodell (noch) eng(er) zusammen.

Echter Mehrwert

Durch die Anbindung mehrerer Sparten an das Smart-Meter-Gateway lässt sich den Eigentümern von Liegenschaften ein echter Mehrwert bieten!

Zusammenfassung

Auch wenn das in § 6 MsbG verankerte Auswahlrecht erst ab dem 01.01.2021 ausgeübt werden kann, ist daher jetzt der richtige Zeitpunkt, sich mit dem Thema zu beschäftigen

Dieses Whitepaper wurde in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei erstellt. Eine rechtliche Beratung kann hierdurch nicht ersetzt werden. Die Haftung auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird trotz größtmöglicher Sorgfalt beim Zusammenstellen der Informationen ausdrücklich ausgeschlossen.

Copyright: SHERPA-X, An der Limpurgbrücke 1, 74523 Schwäbisch Hall