



29.02.2008

**Stellungnahme**  
**der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft**  
**zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien**  
**im Wärmebereich**  
**(Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)**  
**BT-Drucksache 16/8149 vom 18.02.2008**

Ansprechpartner:

Ronny Herholz (BFW)  
Telefon: 030/32781-115

Ingrid Vogler / Siegfried  
Rehberg/ (GdW)  
Telefon: 030/82403-176

Wolf-Bodo Friers (H & G)  
Telefon: 030/20216-304

[www.bsi-web.de](http://www.bsi-web.de)

Mitglieder:

Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeherzeugung ist für Gebäudeeigentümer ein wichtiger Baustein bei der notwendigen Stabilisierung der warmen Betriebskosten, der Primärenergieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung. Gleichzeitig ist eine effiziente Mittelverwendung unabdingbar, d.h. der Einsatz der begrenzten Investitionsmittel muss so erfolgen, dass pro eingesetztem Euro eine möglichst hohe Verminderung des Einsatzes fossiler Energieträger erreicht wird.

In vielen Fällen ist die alternative Nutzung erneuerbarer Energien heute noch teurer als der Einsatz von fossilen Energien.<sup>1</sup> Des Weiteren ist das, was technisch möglich ist, trotz hoher Brennstoffpreise nicht auch schon wirtschaftlich.<sup>2</sup> Zu Recht werden deshalb zurzeit erneuerbare Energien über das Marktanzreizprogramm gefördert. Im Gebäudebereich wurde mit 6 Prozent bereits ein hoher Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmebereitstellung erreicht. Soll dieser Anteil bis 2020 auf 14 Prozent erhöht werden, so ist ein jährlicher Zuwachs von 0,6 Prozent notwendig. Dies entspricht dem gegenwärtigen Trend.

Auf Grundlage der Erfahrungen mit dem Einsatz erneuerbarer Energien bei ihren Mitgliedern nimmt die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) im Folgenden Stellung zum aktuellen Stand des Gesetzesentwurfs des EEWärmeG (Kabinettsbeschluss der Bundesregierung und Stellungnahme des Bundesrates).

**Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) plädieren für eine technologieoffene Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Energieeinsparverordnung sowie eine verlässliche Förderung über das Marktanzreizprogramm.**

---

<sup>1</sup> Eckpunkte für die Entwicklung und Einführung budgetunabhängiger Instrumente zur Marktdurchdringung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt Dezember 2006, DLR, IZES, ISI, Ökoinstitut, FHW Berlin, siehe <http://www.erneuerbare-energien.de/inhalt/38509/20049/>

<sup>2</sup> Konsultationspapier zur Entwicklung eines Instruments zur Förderung der erneuerbaren Energien im Wärmemarkt, BMU, 24.05.2006



Es bedarf keines neuen Gesetzes. Die EnEV ermöglicht bereits die Einbeziehung aller erneuerbarer Energien in die Primärenergiebedarfsberechnung. Alle zur Verfügung stehenden energieeffizienten Technologien müssen im freien Wettbewerb gleiche Chancen erhalten. Sollte eine Umsetzung dieser Anforderung wirtschaftlich nicht darstellbar sein, sind Ausnahmen zu gewähren.

Sollte der Gesetzgeber trotz alledem aus politischen Gründen nicht auf ein zusätzliches Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz verzichten wollen, bitten wir um Berücksichtigung folgender Anmerkungen:

### **Zu § 3 Nutzungspflicht**

**Die BSI empfiehlt dringend, § 3 Abs. 2 ersatzlos zu streichen.**

**Die BSI begrüßt die Entscheidung des Bundeskabinetts, in einem EEWärmeG keine Nutzungspflicht für den Gebäudebestand vorzusehen**

Damit können die Eigentümer auch in Zukunft ihre Investitionen mit höchster Effizienz für energetische Modernisierung einsetzen. Diese Regelung vermeidet auch neue Hemmnisse für die Modernisierung im Bestand, die sich ergeben können aus

- der Zurückstellung von Modernisierungsmaßnahmen durch Eigentümer, weil zusätzliche Investitionen notwendig werden, die sie nicht finanzieren und vor allem nicht refinanzieren können,
- der Fokussierung der insgesamt vorhandenen Investitionsmittel der Wohnungswirtschaft auf weniger Objekte, da für die einzelnen Objekte höhere Investitionen notwendig werden, die gesamt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel jedoch begrenzt sind,
- der Gefahr des Einsatzes suboptimaler Anlagen, weil die Investitionskosten bei einer Einsatzpflicht wahrscheinlich zum vorrangigen Entscheidungskriterium werden, wirtschaftliche Anlagen mit höherem Ertrag an erneuerbarer Energie aber meist höhere Investitionskosten erfordern und voraussichtlich meist nicht realisiert würden.

**Die BSI spricht sich aus diesen Gründen auch gegen die im aktuellen Gesetzentwurf vorgesehene Kompetenzverlagerung zur Regelung der Nutzungspflicht erneuerbarer Energien im Gebäudebestand auf die Bundesländer aus, da bei einer Einführung der Nutzungspflicht durch Bundesländer dieselben Modernisierungshemmnisse wie auf Bundesebene zu erwarten sind.**

Die BSI empfiehlt dringend, sich auch auf europäischer Ebene gegen eine Nutzungspflicht im Gebäudebestand auszusprechen. In Artikel 12 Absatz 4 des Vorschlags für eine RICHTLINIE DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 23.01.08 soll den Mitgliedstaaten die Pflicht auferlegt werden, in ihren Bauvorschriften die

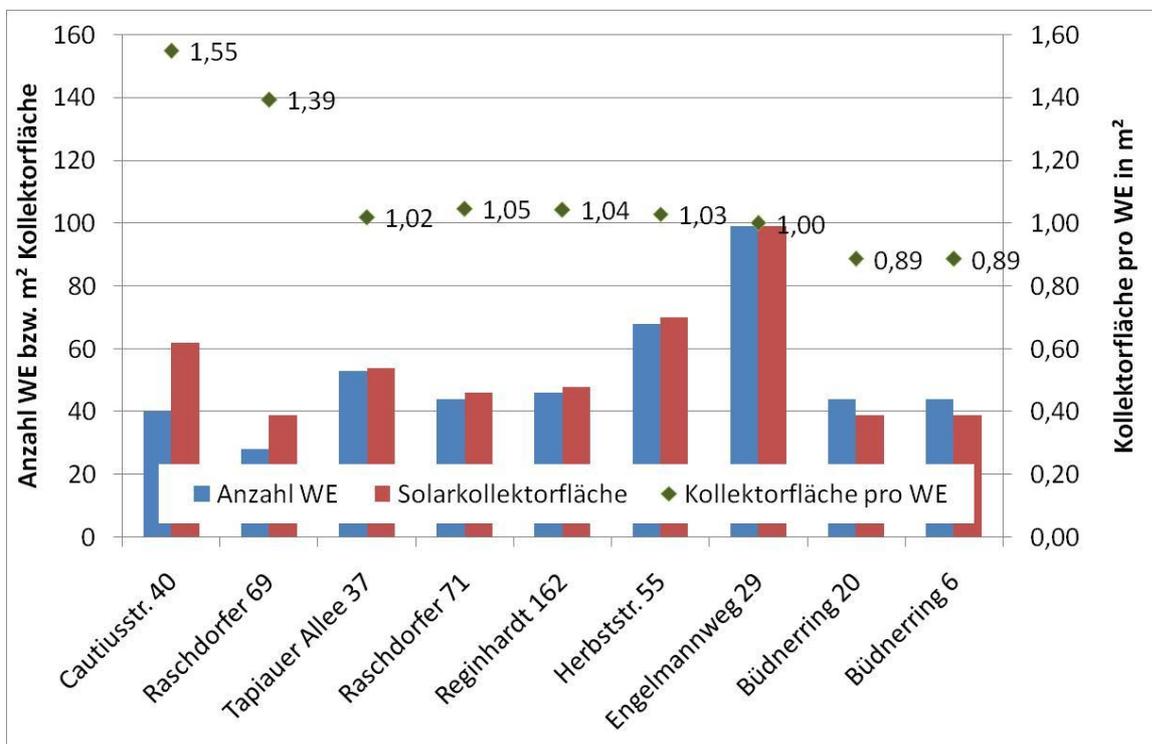
Nutzung eines Mindestmaßes an Energie aus erneuerbaren Energiequellen in neuen oder renovierten Gebäuden zu verlangen.

### Zu § 5 Anteil Erneuerbarer Energien

**In § 5 Abs. 1 Satz 1 sollten dringend nach dem Wort "Nutzfläche" die Wörter "und bei Mehrfamilienhäusern pro Wohneinheit 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche" eingefügt werden.**

Die vorgesehene Fläche für Solarkollektoren von 0,04 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> Nutzfläche orientiert sich offensichtlich an Einfamilienhäusern. Für eine Wohnung von 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche entspricht dies einer Solarfläche von 2,88 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist für Mehrfamilienhäuser viel zu groß und erhöht die Investitionskosten pro solare erzeugter kWh. Sie ist nicht praxistgerecht und unwirtschaftlich. Erfahrungsgemäß sind pro Wohneinheit ca. 1 m<sup>2</sup> Solarkollektoren zur Erreichung eines hohen Wirkungsgrades vorzusehen.

Die folgende Abbildung zeigt die Solarkollektorflächen pro Wohneinheit (WE) für neun Solaranlagen in Berliner Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich dabei um Anlagen zur kombinierte Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, die Auslegung erfolgte nach bestem Kosten/Nutzen-Verhältnis. Bei diesen ausgeführten Anlagen wurden zwischen 0,9 m<sup>2</sup>/WE und max. 1,55 m<sup>2</sup>/WE installiert.





## Zu § 9 Ausnahmen

**Die BSI begrüßt den Vorschlag des Bundesrates, in § 9 Nr. 2 dem Buchstaben b folgenden Satz anzufügen:**

**„Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.“**

Die BSI begrüßt, dass bereits mit dem Kabinettsbeschluss in § 1 des Gesetzesentwurfes die Wahrung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Nutzung erneuerbarer Energien aufgenommen wurde. §9 EEWärmeG erlaubt dementsprechend Ausnahmen bei unbilliger Härte. Die unbillige Härte war jedoch im Entwurf des EEWärmeG nicht definiert. Da §9 EEWärmeG inhaltlich der Formulierung in § 25 EnEV (Befreiungen) entspricht, sollte auch die Erläuterung aus § 25 EnEV mit in § 9 EEWärmeG aufgenommen werden, was mit dem Vorschlag des Bundesrates umgesetzt wurde.

## Zu § 16 Anschluss- und Benutzungszwang

**Die BSI begrüßt den Vorschlag des Bundesrates zur Streichung des § 16 zum Anschluss- und Benutzungszwang.**

Ein Anschlusszwang an Fernwärme widerspricht dem Wettbewerbsgedanken. Wie sich in den neuen Bundesländern gezeigt hat, besteht auch die Gefahr überdimensionierter Anlagen mit allen Folgen, wie hohen Grundkosten. Anschlusszwang ist weiter unter dem Gesichtspunkt der faktischen Monopolstellung der Fernwärmeerzeuger wirtschaftlich nicht vertretbar. Zuerst muss die Preisgestaltung der Fernwärme offengelegt und eine Verpflichtung zum wirtschaftlichen Betrieb (Effizienzgebot) ausgesprochen werden. Dem Gebäudeeigentümer sollte ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt werden, wenn der Versorger seinen Verpflichtungen nicht im ausreichenden Maße nachkommt.

Bei Erzeugung der Nah- bzw. Fernwärme aus fossilen Energieträgern ohne KWK widerspricht ein Anschlusszwang auch dem Umweltgedanken.

## Zu § 19 Übergangsvorschrift

**Die BSI unterstützt den Vorschlag des Bundesrates und hält es für dringend erforderlich, eine Übergangsfrist von mindestens 18 Monaten zu regeln.**

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Bauherren sind sowohl in technischer Hinsicht als auch unter dem Aspekt der Finanzierung von Bauvorhaben auf die erforderliche Planungssicherheit angewiesen, die bei komplexen Vorhaben einen erheblichen zeitlichen Vorlauf in Anspruch nimmt. Eine angemessene Übergangsfrist ist daher unbedingt erforderlich, um unwirtschaftliche und kostenintensive Umplanungen auszuschließen.



Für die bauvertrags-/zivilrechtliche Erfüllung der Beschaffenheitsanforderungen des erstellten Bauobjektes, also insbesondere der Frage, ob Gewährleistungsansprüche bestehen oder nicht, kommt es grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Abnahme des Bauwerks durch den Auftraggeber an. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass für diesen Stichtag zu prüfen ist, ob das Objekt den technischen Anforderungen entspricht, also entsprechend der zu diesem Zeitpunkt "anerkannten Regeln der Technik" gebaut wurde. Das zivilrechtliche Risiko der Änderung von technischen und ordnungsrechtlichen Anforderungen trägt damit grundsätzlich einseitig der Bauträger/Generalunternehmer. Die Regelung einer angemessenen Übergangsvorschrift ist daher dringend geboten, um bei laufenden oder unmittelbar bevorstehenden Bauvorhaben in der „Übergangszeit“ interessengerechte Lösungen zu erzielen.

### **Zu § 19 a – neu – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

#### **Die BSI begrüßt den Vorschlag des Bundesrates zu einer mietrechtlichen Ergänzung, die die Duldung gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen und von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien regelt.**

Es ist unerlässlich, mietrechtliche Hemmnisse abzubauen, die dem Einsatz erneuerbarer Energien entgegenstehen. In Verbindung mit einer Förderung wird der Abbau mietrechtlicher Hemmnisse zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien jenseits von Einsatzpflichten beitragen.

Umweltschutz wird von der Rechtsprechung überwiegend nicht als Grund für die Duldungspflicht der Mieter angesehen. Auch der Einbau einer Solaranlage wird in einigen Rechtsmeinungen nicht als energetische Modernisierung akzeptiert, da nur ein Austausch der Energieträger stattfindet.

Darüber hinaus ist eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nicht möglich, wenn im Mietvertrag eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde sowie für Gewerberaummietverhältnisse.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen, für die eine Kostenmiete nach dem WoBindG zu zahlen ist, sind Mieterhöhungen nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Die BSI schlägt vor, Instrumente zu entwickeln, die energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen auch für Investoren attraktiver machen.

Damit der Vorschlag des Bundesrates bezüglich der durch die Änderung in § 554 zu duldender Maßnahmen auch praktisch umsetzbar wird, schlägt die BSI als Folgeänderung vor:

§ 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2007 (BGBl. I S. 122), wird wie folgt geändert:



1. Nach dem Wort „verbessern“ wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
2. Nach der Angabe „(Modernisierung)“ wird das Komma durch die Wörter „oder die Nutzung Erneuerbarer Energien gewährleisten“, ersetzt.

Des Weiteren besteht ein Unterschied zwischen einer gesetzlichen Verpflichtung und der Ermöglichung von Maßnahmen durch Gesetz oder bei Angebot des Gesetzes von Alternativen oder Wahlmöglichkeiten bzw. der Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen. Das wird auch in der Begründung (siehe BT-Drucksache 16/8149, Seite 92) so gesehen und erläutert. Die folgende Änderung soll dem Rechnung tragen und die Duldung auch bei Durchführung von Maßnahmen vorschreiben, zu denen der Vermieter nicht unbedingt verpflichtet ist, die ihm das Gesetz aber ermöglicht:

§ 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 werden die Wörter "zu dulden" und der abschließende Punkt gestrichen sowie die Wörter "oder zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist **oder die der Vermieter aufgrund gesetzlicher Vorgaben durchführt**, zu dulden." angefügt.

Berlin, 29.02.2008

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lutz Freitag'.

Lutz Freitag

-Vorsitzender-