

Stellungnahme Deutscher Mieterbund (DMB) e. V. zum:

**Entwurf eines Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich
(Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG)**

aus Anlass der Anhörung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 14. März 2008

1.) Grundsätzliche Einschätzung

Der Deutsche Mieterbund, unter dessen Dach in Deutschland etwa drei Millionen natürliche Personen organisiert sind, begrüßt grundsätzlich Zweck und Ziele des Gesetzentwurfes.

Der Deutsche Mieterbund hat nie einen Zweifel daran gelassen, dass er sich zur Mitverantwortung der Mieterinnen und Mieter in Sachen Klimaschutz bekennt und in seiner Mitgliedschaft und öffentlich für dieses Ziel aktiv wirbt.

Die Verringerung des CO₂-Ausstoßes, die Schonung fossiler Energien und vor allem auch Wege zur Herbeiführung der Unabhängigkeit von Energieimporten sind von überragender Bedeutung. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien ist zur Erreichung dieser Ziele ein zwingendes Instrument. Das EEWärmeG ist grundsätzlich geeignet, in gleicher Weise ökologische, ökonomische und soziale Belange zu fördern:

- **Ökologisch:** Die CO₂-Emissionen können mit dem Einsatz erneuerbarer Energien bei der Erwärmung von Wohnraum und der Produktion von Warmwasser nachhaltig reduziert werden.
- **Ökonomisch:** Die mit der Technologie erneuerbarer Energien verbundenen Produktions- und Dienstleistungsbereiche werden einen spürbaren Zuwachs an Arbeitsplätzen erfahren. Die Chance, durch den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien die Ab-

hängigkeit von den derzeitigen Energiekonzernen in Deutschland zu reduzieren und den Energieimport und die davon ausgehenden Abhängigkeiten von den Förderländern und von den Transporteuren langfristig abzubauen, sind ein Beitrag zu einer wirklichen Energiewende und können insoweit einen hohen volkswirtschaftlichen Wert darstellen.

- Sozial: Die explodierten Preise für fossile Energien haben die Haushalte von selbstnutzenden Eigentümern und Mietern erheblich belastet. Die Energiekosten belaufen sich heute schon durchschnittlich auf etwa 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die steigende Nachfrage nach fossiler Energie auf den Weltmärkten, insbesondere bedingt durch boomende Wirtschaften in Indien und China, und die Endlichkeit der fossilen Energien lassen weitere Preissteigerungen als sicher erwarten. Nachhaltig lassen sich Energiekosten des Wohnens nur dadurch senken und in einem vertretbaren Rahmen halten, dass verstärkt erneuerbare Energien eingesetzt werden. Dieser Gedankengang lässt sich am besten deklinieren am Beispiel solarer Energie: Die Sonne gehört keinem energiegebenden Land. Die Sonnenenergie verursacht auch unmittelbar keine Kosten. Diese beschränken sich vielmehr auf die Bereithaltung der Technologie, die erforderlich ist, um aus Sonnenenergie Wärme und Warmwasser zu produzieren. Auf lange Sicht kann also der Einsatz erneuerbarer Energien die Nebenkosten des Wohnens für selbstnutzende Eigentümer und Mieter spürbar reduzieren.

2.) Neubau und Bestand im Wohnungsbereich

Der Deutsche Mieterbund weist mit allem Nachdruck darauf hin, dass der Neubau im Immobilienwohnbereich keine entscheidende Rolle spielt. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass dieser Bedeutungsverlust in absehbarer Zeit sich umkehren würde. Vor allem die demographischen Bedingungen unserer Gesellschaft, primär die Schrumpfung der Bevölkerung, lassen erhebliche Neubauaktivitäten als sehr unwahrscheinlich erscheinen. Zwar werden die Bevölkerungsschrumpfungen derzeit noch in Teilmärkten kompensiert durch Singularisierung der nachfragenden Haushalte und durch höhere Wohnflächeninanspruchnahme. Spätestens im Jahre 2025 ist aber bundesweit damit zu rechnen, dass der Rückgang der Bevölkerung auf alle Wohnungsteilmärkte durchschlägt. Schon aus diesem Grunde werden Investoren im Wesentlichen den Neubau meiden.

Die vom EEWärmeG ausgehenden Verpflichtungen beziehen sich aber ausschließlich auf den Neubaubereich. Sie erfassen nicht den sehr viel bedeutenderen Wohnungsbestand. Im Hinblick hierauf hat der Deutsche Mieterbund Zweifel, ob die gesetzlichen Ziele – Anteil von 14 % erneuerbarer Energien für die Heizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von Kühl- und Prozesswärme bis zum Jahr 2020 - erreicht werden. Der Deutsche Mieterbund wünscht sich, dass auch der Wohnungsbestand in die Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien eingebunden wird. Dabei könnte der Zeitrahmen für die Zielerreichung weitergefasst werden. Wichtig ist aber aus Sicht des Deutschen Mieterbundes, dass auch für den Wohnungsbestand eine klare Zielvorgabe gilt und dass die Eigentümer der Bestandsimmobilien insoweit Vorgaben erhalten. Wie sie diese Vorgaben erreichen, muss allein Sache der Eigentümer sein. Der Deutsche Mieterbund kann sich durchaus vorstellen, dass auch im Wohnungsbestand ein Anteil von 20 % erneuerbarer Energien am Wärmebedarf z. B. bis zum Jahre 2025 verpflichtend eingeführt wird (selbstverständlich mit Ausnahme- und Härteregulungen). Damit würde ein sehr viel deutlicheres Zeichen für die Bedeutung der erneuerbaren Energien im Wärmegesetz gesetzt. Außerdem würden Anreize gegeben für verstärkte Forschung und Anwendungstechnologie beim Einsatz erneuerbarer Energien.

3.) Nebeneinander von Energieeinsparverordnung, Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz und EEWärmeG

Der Deutsche Mieterbund bedauert, dass es im Bereich der Erreichung von Klimaschutzziele für den bedeutenden Sektor der Immobilien eine starke Zersplitterung der Rechtsgrundlagen gibt. Für alle Beteiligten, die Anbieter, die Nachfrager, die Investoren, wäre es hilfreich, wenn die rechtlichen und tatsächlichen Fragen in einem einheitlichen Gesetz geregelt und sinnvoll aufeinander abgestimmt sind. Dieser gesetzgeberische Integrationschritt ist sicherlich nicht kurzfristig erreichbar. Der Deutsche Mieterbund wünscht nicht, dass das EEWärmeG wegen der notwendigen Vorarbeiten eines gesetzgeberischen integrativen Ansatzes unnötig verzögert wird. Allerdings erscheint es im Sinne von Rechtssicherheit, Transparenz und Verständlichkeit sinnvoll, wenn die in der Überschrift zu diesem Absatz aufgeführten Gesetzesgrundlagen zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

In einem solchen Zusammenhang wäre es vor allem hilfreich und wertvoll, wenn der in der heutigen Energieeinsparverordnung eingeführte „Beliebigkeitsausweis“ fortentwickelt wird

für alle Gebäude zu einem qualitativen, bundeseinheitlichen Energiebedarfsausweis. Ein solcher Ausweis erscheint dem Deutschen Mieterbund unverzichtbar, einerseits um Transparenz über den energetischen Zustand von Wohngebäuden zu schaffen, andererseits um Vorgaben, Kontrollen und mögliche Sanktionen bei Nichteinhaltung gesetzlicher Vorschriften auf einer objektiven Basis zu regeln. Der Deutsche Mieterbund bedauert deshalb, dass die aus unserer Sicht überzeugenden Argumente für einen ausschließlichen Energiebedarfsausweis keinen Niederschlag in der gültigen Energieeinsparverordnung gefunden haben und offensichtlich auch mit der Fortschreibung der Energieeinsparverordnung nicht aufgegriffen werden.

4.) Auswirkungen auf die Wohnkosten

Der Deutsche Mieterbund ist sich darüber im Klaren, dass alle Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele mit finanziellem Aufwand verbunden sind. Die Mehrbelastungen dürfen nicht nur die Vermieter oder nur die Mieter treffen. Es geht angesichts der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung des Klimaschutzes darum, eine vernünftige soziale Balance zwischen den Beteiligten herbeizuführen. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Frage, ob energetische Verbesserungen oder der Einsatz von erneuerbaren Energien im Bestand bewirkt werden oder nicht, ausschließlich beim Eigentümer liegt. Der Mieter hat weder unmittelbar noch mittelbar einen Einfluss darauf. Dazu gibt es nur die Ausnahme, dass bei der Auswahl des Objektes im Zeitpunkt der Erstanmietung oder beim Kauf einer Immobilie eine souveräne Verbraucherentscheidung getroffen werden kann. Dies geschieht selbstverständlich auch, wenn der Verbraucher einen Wechsel der von ihm genutzten Immobilie herbeiführt. Die Entscheidungsmöglichkeit liegt also im Wesentlichen beim Vermieter.

Investitionen in eine energetische Verbesserung kosten selbstverständlich Geld. Sie erhöhen aber auch die Marktfähigkeit der Immobilie. Es ist die sichere Überzeugung des Deutschen Mieterbundes, dass schon in kurzer Zeit angesichts der explodierten Energiepreise der energetische Zustand von Gebäuden ein wesentliches Auswahlkriterium auf Verbraucherseite sein wird. Insoweit liegt es auch im Interesse der Eigentümer und Vermieter, durch einen guten energetischen Zustand und durch reduzierte Energiekosten die Verkaufbarkeit und Vermietbarkeit des Objektes langfristig zu sichern.

Selbstverständlich haben auch die Mieter ein Interesse an Energieeffizienzmaßnahmen und an dem Einsatz erneuerbarer Energien.

Sie müssen und dürfen deshalb in einem vertretbaren Umfang an den dadurch entstehenden Kosten beteiligt werden. Die Rechtsordnung schafft hierzu ausreichende Grundlagen. Dies gilt sowohl für Energieeinsparungsmaßnahmen wie auch für den Einsatz erneuerbarer Energien. Eine Belastung der Mieterhaushalte über die gesetzliche Regelung hinaus, also Umlagemöglichkeit von 11 % der Modernisierungskosten, ist sozial auf keinen Fall vertretbar.

Schon die 11 % können bei Umsetzung aller energetisch sinnvollen Maßnahmen, für die nach Kenntnis des Deutschen Mieterbundes ein Aufwand von durchschnittlich 30.000 Euro pro Wohnung erforderlich ist, zu unerträglichen Mieterhöhungen führen, nämlich monatlich 275 Euro. Derartige Mieterhöhungen übersteigen die Belastbarkeit vieler Mieterhaushalte.

Es ist deshalb besonders wichtig, dass das Delta zwischen den gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen (11 % der eingesetzten Investitionskosten) und den aufgewendeten Kosten durch wirksame staatliche Zuschüsse geschlossen wird. Konkret bedeutet dies: Jede Förderung, die der private Investor bei energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen erfährt, reduziert den auf die Mieter umlegbaren Modernisierungsaufwand. Ein Beispiel: Würde die vollständige energetische Sanierung einer Wohnung 30.000 Euro kosten und ließen sich durch KfW-Fördermaßnahmen und Mittel aus dem Marktanreizprogramm, möglicherweise ergänzt um Landesförderungsmittel, diese Kosten für den Investor auf beispielsweise 15.000 reduzieren, würde sich die Möglichkeit zur Modernisierungsmieterhöhung von 3.300 Euro jährlich auf 1.650 oder 137,50 Euro monatlich reduzieren. Dabei erlangt der Mieter eine teilweise wirtschaftliche Gegenleistung dadurch, dass nach solchen Maßnahmen die Energiekosten rückläufig sind. Die vom Deutschen Mieterbund grundsätzlich gewünschte Warmmietenneutralität – also Ausgleich zwischen der Erhöhung der Grundmiete und Reduzierung der Energiepreise – wird sich nur in den wenigsten Fällen sofort herstellen lassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieterhaushalte in Zukunft mit höheren Energiepreisen rechnen müssen. Insoweit dürfen der Modernisierungsmieterhöhung nicht nur heutige Energiepreise gegengerechnet werden, sondern die mit Sicherheit zu erwartenden Teuerungen können und müssen mit einkalkuliert werden.

Im Ergebnis werden wirtschaftlich leistungsfähige Mieterhaushalte insoweit, jedenfalls vorübergehend, zur Erreichung der Klimaschutzziele auch Mehrbelastungen auf sich nehmen müssen.

Wichtig ist aber aus Sicht des Deutschen Mieterbundes, dass die einkommensschwachen Haushalte nicht zusätzlich belastet werden. Wer über ein geringes Einkommen verfügt, ist nicht in der Lage, noch höhere Wohnkosten als bisher zu tragen. In diesem Bereich müssen deshalb über die Leistungen nach § 22 SGB II (Kosten der Unterkunft) und das Wohngeld ausreichende Entlastungen herbeigeführt werden.

Erfolgreiche Klimaschutzpolitik muss begleitet werden von verantwortlicher Sozialpolitik.

5.) Vorbemerkungen zum Fragenkatalog der Fraktionen

Der Sachverstand des Deutschen Mieterbundes konzentriert sich naturgemäß auf die Fragen der Wohnungspolitik, der Wohnungswirtschaft und des Immobilienrechts. Insoweit will und kann der Deutsche Mieterbund nicht auf die Fragen der Bundestagsfraktionen eingehen, die sich mit anderen Themen befassen bzw. auf andere Themen konzentrieren. Dies vorausgestellt, beantworten wir die Fragen der Fraktionen nur teilweise:

6.) Allgemeines/Grundsätzliches

CDU/CSU

Frage 1: Der Deutsche Mieterbund hat Zweifel daran, ob die Beschränkung der gesetzlichen Vorgaben auf den Wohnungsneubau zur Zielerreichung ausreicht. Hierzu verweisen wir auf unsere grundsätzlichen Ausführungen unter Ziffer 2.

Frage 2: Die Öffnungsklausel nach § 3 Abs. 2, die es den Bundesländern ermöglicht, eine eigene Gesetzgebung vorzulegen, wird von uns sehr skeptisch beurteilt. Sie ist grundsätzlich geeignet, eine Unsicherheit bei möglichen Investoren herbeizuführen.

Dies gilt umso mehr, als je nach Wechsel politischer Mehrheiten in den Landtagen möglicherweise auch eine Politik des „rein und raus“ entstehen kann. Dadurch würde eine noch größere Unsicherheit über die Rahmenbedingungen der Wohnraumbewirtschaftung entstehen. Unabhängig davon wünscht der DMB, dass die Standards des Einsatzes erneuer-

barer Energien im Wohnbereich bundeseinheitlich gelten. Wir halten dies auch im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele für hilfreich.

SPD

Fragen 1 und 2: Es wird auf die grundsätzlichen Ausführungen verwiesen. Das Potential für die Nutzung erneuerbarer Energien wird durchaus so eingeschätzt, dass jedenfalls auch im Bestand bis zum Jahre 2025 bei entsprechenden gesetzlichen Vorgaben und flankierenden Förderprogrammen ein Anteil von 20 % erreichbar erscheint. Dabei ist davon auszugehen, dass mit stärkerer Marktdurchdringung sich auch die technologischen Lösungen verbessern und preiswerter eingesetzt und umgesetzt werden können und dass selbstverständlich die Abkopplung von mit Sicherheit weiter explodierenden Öl- und Gaspreisen gefördert wird.

Frage 4: Hierzu wird auf die obigen Ausführungen unter Ziffer 2 verwiesen, vor allem auf die aus unserer Sicht falsche Herausnahme des Wohnungsbestandes.

Frage 5: Die Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwanges durch kommunale Entscheidung unter dem Gesichtspunkt des Klima- und Ressourcenschutzes hält der Deutsche Mieterbund nicht nur für richtig, sondern für unverzichtbar. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, das Defizit des vorliegenden Wärmegesetzes in Bezug auf den Wohnungsbestand durch entsprechende kommunale Entscheidungen zu korrigieren. Die im Vorfeld geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken werden vom Deutschen Mieterbund nicht geteilt. Die sich aus der Begründung des Gesetzes ergebenden Überlegungen zur Verfassungsrechtlichkeit einer solchen Regelung sind aus Sicht des Deutschen Mieterbundes überzeugend. Insbesondere wird die kommunale Planungskompetenz nicht berührt.

FDP

Frage 2: Wie unter Ziffer 3 bereits ausgeführt, sollte das Thema des Verhältnisses von effizienzsteigernden Maßnahmen und Einsatz erneuerbarer Energien in einem einheitlichen Gesetz geregelt werden. Dabei wäre es aus Sicht des Deutschen Mieterbundes hilfreich, wenn der Gesetzgeber ordnungsrechtlich die Ziele klar formulieren würde, dem Ge-

bäudeeigentümer aber die Entscheidung überlassen wird, welche Wege er zur Erreichung des Zieles auswählt.

Frage 6: Auf die Bedeutung eines einheitlichen, qualitativen Energiebedarfsausweises ist bereits in unseren allgemeinen Ausführungen (Ziffer 3) hingewiesen worden. Darauf verweisen wir an dieser Stelle.

Frage 7: Die aus dem Gesetz sich ergebenden Eingriffe in die Eigentumsfreiheit der Verbraucher sind gerechtfertigt. Die hierfür in der Gesetzesbegründung vorgetragenen verfassungsrechtlichen Erwägungen werden vom Deutschen Mieterbund geteilt.

Frage 8: Hierzu verweisen wir auf die Antwort zu der entsprechenden Frage der SPD.

Frage 11: Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind in Deutschland aus vielerlei Gründen unterschiedlich: Bodenpreise, Erschließungszustand vor Ort, Topographie des Geländes usw. Diese Umstände, und dies gilt auch für die Nutzbarkeit von Erdwärme und Solarthermie, fließen in die konkreten Entscheidungen eines Investors ein. Technische Vorgaben des EE-Wärmegesetzes haben im Verhältnis zu diesen allgemeinen Rahmenbedingungen keinen herausgehobenen und besonderen Stellenwert.

Frage 13: Aus unserer Sicht gibt es keinen akuten Bedarf zur Änderung des geltenden Mietrechts. Wegen der Detaillierung dieser Aussage wird auf unsere Stellungnahme zum Änderungsvorschlag des Bundesrates verwiesen.

Die Linke

Frage 2: Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergien Baden-Württemberg bezieht den Wohnungsbestand ein. Dies halten wir grundsätzlich für richtig und hätten eine entsprechende Aussage uns auch für das Bundesgesetz gewünscht. Im Übrigen wird hierzu auf die allgemeinen einleitenden Ausführungen (Ziffer 1) verwiesen.

Frage 3: Grundsätzlich sind die Novellierung der Energieeinsparverordnung und die Aufstockung der Mittel des Marktanreizprogramms richtige Ansätze. Ob dies jedoch ausreicht, um die Klimaschutzziele zu erreichen, wird vom Deutschen Mieterbund bezweifelt.

Frage 4: Hierzu wird auf die allgemeinen Ausführungen (Ziffer 3) verwiesen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes brauchen wir eine integrierte gesetzliche Regelung. Dabei werden die energetischen Ziele bundeseinheitlich ordnungsrechtlich festgeschrieben. Die Wege zur Erreichung dieses Ziels werden dem Eigentümer freigehalten.

Bündnis 90/Die Grünen

Frage 3: Der Deutsche Mieterbund bezweifelt, dass die Zielmarge von 14 % erneuerbarer Energien im Wärmebereich erreicht wird bei der Beschränkung des Gesetzes auf den Neubau. Auf die allgemeinen Ausführungen (Ziffer 2) wird verwiesen.

Frage 8: Hierzu verweisen wir auf die Antwort der entsprechenden Frage der Fraktion Die Linke und auf unsere allgemeinen einleitenden Ausführungen.

Frage 9: Auch hier ist ein Verweis auf die Ausführungen (Ziffer 1) angebracht. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien kann ein Beitrag zu einer notwendigen und überfälligen allgemeinen Energiewende in Deutschland sein. Auch ist davon auszugehen, dass eine durchaus spürbare Belebung des Arbeitsmarktes in diesem Bereich eintritt. Insofern gibt es eine gewisse Selbstfinanzierungswirkung des Gesetzes, weil die dadurch angeschobenen Aktivitäten höhere Steuereinnahmen generieren und die Kosten der Arbeitslosigkeit reduzieren.

Frage 11: Hierzu wird auf die allgemeinen Ausführungen unter Ziffer 1 der Stellungnahme verwiesen. Eine Vision des Deutschen Mieterbundes besteht darin, dass beispielsweise beim vollständigen Einsatz von Solarenergie auf der Grundlage verbesserter Technologien reine Verbrauchskosten an Energie überhaupt nicht mehr entstehen, sondern nur noch die technischen Kosten des Einsatzes von Solarenergie getragen werden müssen. Dies wäre ein wirklicher Paradigmenwechsel in der Belastung privater Haushalte mit Energiekosten.

7.) Bestand/Neubau

CDU/CSU

Frage 2: Beim Verhältnis zwischen Nutzungspflicht und Förderung ist zu beachten, dass die in § 15 vorgesehene Regelung die erfreuliche Wirkung hat, dass alle Maßnahmen im Bestand, zu deren Einführung keine gesetzliche Verpflichtung besteht, gefördert werden können. Dies gilt in gleicher Weise für solche Maßnahmen im Neubau, die den Mindeststandard nach dem EEWärmeG überschreiten.

Dieser Gesetzesinhalt ist also geeignet, Fehlwirkungen durch den Nichteinbezug des Bestandes zu kompensieren. Die Regelung schafft im Übrigen Anreize zur Nutzung effizienterer Instrumente. Der Mieterbund hält deshalb diese Regelung insgesamt für vertretbar.

Frage 5: Hierzu wird auf die allgemeinen Ausführungen und auf die vorherigen Beantwortungen von Fragen verwiesen.

Frage 8: Gerade weil der Wohnungsbestand nicht in das EEWärmeG eingebunden ist, müssen wirksame Anreize gesetzt werden. Die Bereitstellung zusätzlicher Mittel im Marktanzreizprogramm ist deshalb aus der Sicht des Deutschen Mieterbundes ein möglicher Weg, um den Wohnungsbestand stärker in die Nutzung erneuerbarer Energien einzubinden.

Frage 9: Es wird noch einmal allgemein darauf hingewiesen, dass die Frage des Einsatzes erneuerbarer Energien ausschließlich von den Eigentümern und Vermietern entschieden wird. Die langfristige Verkaufbarkeit und Vermietbarkeit von Objekten werden auch davon abhängen, in welchem Umfang erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung eingesetzt werden. Hierzu bedarf es eines breiten gesellschaftlichen Dialoges und einer wirksamen Kampagne, um die Gebäudeeigentümer zu Investitionen für den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien zu gewinnen. Dabei hält es der Deutsche Mieterbund insbesondere für erforderlich, dass unabhängige Lotsen zwischen möglichen Interessenten im Bereich der Eigentümer und leistungsfähigen Anbietern tätig werden. Diese Lotsenfunktion könnte z. B. von den Verbraucherzentralen übernommen werden.

Frage 10: Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes gibt es ein solches Investor-Nutzer-Dilemma nicht. Die geltenden gesetzlichen Regelungen berücksichtigen ausreichend die

gegenseitigen Interessen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Bundesrates verwiesen.

SPD

Frage 2: Die Einbeziehung des Neubaus ist alternativlos. Der Deutsche Mieterbund bedauert, dass mit den aus der allgemeinen Stellungnahme sich ergebenden Erwägungen der Wohnungsbestand überhaupt nicht einbezogen ist. Das Gesetz wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Investitionsverhalten haben. Unabhängig davon ist nicht mit großen Zahlen im Wohnungsneubau zu rechnen. Auf die allgemeinen Darlegungen in unserer Stellungnahme (Ziffer 3) wird verwiesen. Der Einsatz erneuerbarer Energien im Neubau wird die Wettbewerbsfähigkeit dieser Objekte deutlich verbessern und ist deshalb auch aus Sicht der Investoren sinnvoll.

Die (stufenweise) Einbeziehung des Bestandes würde die Technologieverbesserung fördern und die Marktgängigkeit der in diesem Bereich entwickelten Produkte fördern.

Frage 3: Hierzu wird auf die obigen Ausführungen zu anderen Fragen verwiesen.

Frage 4: Hierzu gilt das Gleiche.

Die Linke

Frage 2: Hierzu wird auf die allgemeinen Ausführungen verwiesen. Die Potentiale, dies sei an dieser Stelle wiederholt, werden nur dann erschlossen, wenn auch der Wohnungsbestand in den Ausbau erneuerbarer Energien ausreichend eingebunden wird. Der Deutsche Mieterbund hat Zweifel, ob allein der Anreiz durch gezielte Förderung hier eine ausreichende Wirkung haben wird.

Bündnis 90/Die Grünen

Der Deutsche Mieterbund plädiert grundsätzlich dafür, den Altbaustand sofort in das EE-WärmeG aufzunehmen und die Umsetzung in einer längeren Frist, z. B. bis zum Jahre 2025, zu ermöglichen. Damit wäre den betroffenen Eigentümern auch ein ausreichender Vertrauensschutz gewährleistet.

8.) Technik

Wie bereits oben ausgeführt, hält sich der Deutsche Mieterbund für nicht ausreichend sachkundig, um zu diesen Fragen Stellung zu nehmen. Auf eine Stellungnahme in diesem Bereich wird deshalb ausdrücklich verzichtet.

9.) Energieeffizienz

CDU/CSU

Frage 2: Auf die allgemeinen Ausführungen (Ziffer 3) wird verwiesen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist mittelfristig eine Zusammenführung der gesetzlichen Grundlagen in Sachen Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien unverzichtbar.

SPD

Grundsätzlich sollte es auch nach Meinung des Deutschen Mieterbundes zulässig sein, dass Ersatzmaßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien möglich sind. Dies gilt umso mehr, wenn, wie vom DMB gewünscht, hoffentlich bald auch der Wohnungsbestand zur Nutzung erneuerbarer Energien in die gesetzlichen Regelung eingebunden wird.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die von der Nutzung erneuerbarer Energien ausgehenden positiven Wirkungen im Hinblick auf die Energiewende im Allgemeinen durch Ersatzmaßnahmen nicht gefördert werden. Dieser Gedanke sollte bei der Regelung der Einzelheiten berücksichtigt werden.

Die Linke

Frage 1: Hierzu wird auf die vorherigen Ausführungen zur Frage der SPD verwiesen.

Frage 2: Auch der DMB könnte sich vorstellen, dass beim Einsatz von Biomasse, Geothermie und Umweltwärme eine höhere Vorgabe als die „überwiegende“ Deckung vorgesehen wird.

11.) Förderprogramm

CDU/CSU

Frage 1: Der Deutsche Mieterbund hält die Vorgabe, dass die Einhaltung gesetzlicher Pflichten im Neubau nicht gefördert wird, für richtig. Auf die obigen Ausführungen hierzu wird verwiesen.

Frage 2: Die Verstetigung und Verrechtlichung des Marktanreizprogramms sind aus Sicht des DMB notwendig, um Rechts- und Planungssicherheit zu fördern. Dies hat positive Wirkungen auf das Investitionsverhalten.

SPD

Der DMB begrüßt ausdrücklich, dass das Förderprogramm zumindest für vier Jahre festgeschrieben und damit für Investoren planbar ist. Angesichts der Selbstfinanzierungswirkung (höhere Steuereinnahmen, Abbau der Arbeitslosigkeit, Förderung vor allem der örtlichen Gewerbebetriebe) könnte sich der DMB auch einen höheren Mitteleinsatz vorstellen.

FDP

Frage 1: Der DMB sieht grundsätzlich keine rechtlichen Modernisierungshemmnisse bei der energetischen Verbesserung und beim Einsatz erneuerbarer Energien. Dies gilt unabhängig davon, ob entsprechende Vorgaben bundes- oder landesgesetzlich geregelt werden.

Der DMB würde eindeutig eine einheitliche bundesgesetzliche Regelung vorziehen. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Frage 2: Ob eine solche Wirkung eintritt, wie vom Fragesteller befürchtet, hängt von der landesgesetzlichen Regelung ab.

Mögliche Nachteile sind aber ein deutlicher Beleg dafür, dass eine vernünftige bundeseinheitliche Regelung sinnvoll ist.

11.) Forderung des Bundesrates nach Änderung des BGB durch Änderungen der §§ 554 und 559

Grundsätzliche Erwägungen

Der Vorschlag des Bundesrates zur Überprüfung und Erneuerung der §§ 554, 559 BGB ist überlegenswert, wenn der Deutsche Mieterbund auch akuten Handlungsbedarf nicht sieht. Die in der Drucksache BR 9/08 dargestellte Lösung beruht auf der Erwägung, dass in der mietrechtlichen Literatur umstritten ist, ob die bestehenden Vorschriften geeignet sind, den heutigen Anforderungen an die energetische Modernisierung bei ausgewogener Abwägung der Interessen zwischen Mieter und Vermieter gerecht zu werden.

Zwar gelten gem. §§ 554, 559 BGB alle Maßnahmen, die Energie einsparen können, als duldungspflichtige Modernisierung. § 554 Abs. 2 BGB erwähnt diese Maßnahmen ausdrücklich, um klarzustellen, dass auch solche Arbeiten vom Mieter zu dulden sind, mit denen keine Verbesserung des Gebäudes oder des Substanzwertes verbunden sind. Während nach altem Recht gem. § 541b BGB a. F. zu den Modernisierungsmaßnahmen nur solche zur Einsparung von Heizenergie gehörten, erweiterte die Neufassung des Gesetzes (§§ 554, 559 BGB) zum 1.9.2001 den Modernisierungsbegriff auf alle Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Dabei hat der Gesetzgeber aber vor allem an stromsparende Maßnahmen gedacht, wie z.B. an den Einbau drehzahlabhängiger Umwälzpumpen, Ventilatoren und Aufzugsmotoren sowie an Energiesparlampen (Ziff. 2 der Begründung des Kabinettsentwurfs – BR Drs. 439/00, S. 124; Nachweis bei *Börstinghaus/Eisenschmid* § 554, S. 186).

In Anbetracht der aktuellen energiepolitischen Diskussionen wird auch im rechtswissenschaftlichen Diskurs immer häufiger die Auffassung vertreten, die Gesichtspunkte des Umweltschutzes müssten bei der Modernisierung durch Energieeinsparung stärker in den Vordergrund gerückt werden, um umweltfreundliche Maßnahmen zu befördern und für den Vermieter interessant zu machen (Ehlert in: *Bamberger/Roth* § 554 Rdn. 10; *Lammel* § 554 Rdn. 49; vgl. LG Berlin MM 2000, 278; *Schläger* ZMR 1994, 189, 191). Eine derart weitgehende Auslegung des § 554 Abs. 2 BGB bzw. des § 559 BGB wird jedoch vom Wortlaut und von der Zielrichtung der Vorschrift wohl nicht gedeckt (so im Ergebnis auch *Fritz* ZMR 1997, 553, 558).

Das Gesetz spricht in §§ 554, 559 BGB von Energieeinsparung. Da Energie aber weder eingespart noch verbraucht, sondern nur umgewandelt werden kann, folgert Blank aus dieser Unschärfe und umgangssprachlichen Form des Gesetzes, dass der Gesetzgeber mit dem Begriff „Energie“ den Gesamtenergieeinsatz meint und damit (auch) die Einsparung von Primärenergie im Auge hatte (Blank, WImmoT 2006, 109, 110; Wilcken, NZM 2006, 521, 523; a.A. Eisenschmid WuM 2006, 119; Meyer-Harport NZM 2006, 524). Dies sei u. a. aus dem inzwischen aufgehobenen ModEnG aus dem Jahre 1978 abzuleiten, welches auch die Installation von Solaranlagen und den Anschluss an Anlagen mit Kraft-Wärme-Koppelung als Modernisierung definierte (Blank, a.a.O.).

Die Argumentation von Blank ist beachtenswert, aber nicht zwingend. Zunächst ist festzuhalten, dass die im ModEnG als Modernisierung aufgeführten Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und das Gesetz den Vermieter zur Einhaltung von Kapazitätsgrenzen bei einer Mieterhöhung aufgrund der geförderten Modernisierung verpflichtete.

Allerdings ist – wie heute - auch schon die damalige Vorschrift bezüglich der Energieeinsparung sehr ungenau. § 4 Abs.3 ModEnG sprach mehrere Maßnahmen an, die als Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie gelten sollten, dies aber objektiv nicht sind, wie z.B. der Anschluss der Wohnung an eine Fernheizungsanlage oder an ein Kraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung. Hier wird nur Primärenergie (Kohle, Öl, Gas) , also chemische Energie eingespart, nicht aber Heizenergie. Zudem wurde nach dem ModEnG neben der Solarenergie und den Anlagen der Kraft-Wärme-Koppelung (KWK) auch die Oberflächen-Geothermie gefördert, die keinesfalls zwingend Primärenergie und damit Heizenergie einspart. Mit dem ModEnG wollte der Gesetzgeber nur Förderanreize geben, um die Verbreitung der dort aufgeführten modernen Technologien zu unterstützen. Da das Gesetz inzwischen aufgehoben wurde, lässt sich das damals mit dem ModEnG verfolgte energiepolitische Ziel u.E. nicht einfach in das Mietrecht, also in die §§ 554, 559 BGB, hineininterpretieren. Es bedarf somit einer gesetzgeberischen Überprüfung der Vorschriften, um die Einsparung von Primärenergie durch den Einsatz Erneuerbarer Energien in den Regelungsbereich der mietrechtlichen Modernisierungsvorschriften rechtssicher aufzunehmen.

Die Problemlage

Das geltende Mietrecht berücksichtigt nicht, dass die Technologien zur Schaffung Erneuerbarer Energien (noch) nicht so ausgereift sind, dass in jedem Fall nach einer Moderni-

sierung die langfristige Nutzung der eingebauten Anlage gesichert wäre. Beispielsweise befinden sich Anlagen, die mit ausgereiften Speichertechniken Wohnhäuser auch im Winter solar beheizen können, erst in der Entwicklungsphase (vgl. BT-Drs 16/3826 Seite 3) und können vielleicht schon in 5-10 Jahren den heutigen Entwicklungsstandard ablösen. Ähnliches gilt auch für andere Maßnahmen zur Schaffung Erneuerbarer Energien. Daher geht die Bundesregierung folgerichtig davon aus, dass gem. § 1 Abs. 1 EEWärmeG-Entwurf Zweck des Gesetzes ist, „insbesondere im Interesse des Klimaschutzes ... die Weiterentwicklung von Technologien ... zu fördern.“

Darüber hinaus sieht das geltende Recht eine 100%ige Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahme vor, während Maßnahmen zur Schaffung Erneuerbarer Energien nach dem derzeitigen Entwurf auch dann durchzuführen sind, wenn eine vollständige Refinanzierung nicht möglich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung, S. 29/30) und die Unterdeckung dem Klimaschutz geschuldet ist. Zudem ist aufgrund der sich entwickelnden Marktsituation für Anlagen zur Schaffung Erneuerbarer Energien unklar, mit welchem Investitionsvolumen ein Vermieter rechnen muss. Dem entsprechend kann nicht abgeschätzt werden, mit welchen monatlichen Belastungen die Investoren, respektive die Mieter zu rechnen haben. Die in der Drucksache 9/08 (Seite 29-30) angegebenen Durchschnittswerte sind auf 20 Jahre prognostiziert und zudem für eine Einzelfallbetrachtung ungeeignet.

In Anbetracht dieser Situation ist zwischen Änderungsvorschlägen im Rahmen des § 554 BGB sowie im Rahmen des § 559 BGB zu unterscheiden.

Änderung des § 554 BGB

Der Deutsche Mieterbund hält die Empfehlung des Bundesrates für überlegenswert, § 554 Abs.1 BGB in der dargestellten Fassung zu ändern. Allerdings ist es richtig, wie der Bundesrat hervorhebt, dass Maßnahmen, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, vom Mieter schon über § 242 BGB zu dulden sind. Dennoch kann eine gesetzliche Klarstellung in diesem Bereich sinnvoll sein.

Freiwillige Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien könnten in § 554 Abs. 2 BGB eingebettet werden, da insoweit diese Maßnahmen von den sonstigen Modernisierungsmaßnahmen nicht unterschieden werden müssen. Bei den in § 554 Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Abwägungsgründen sollte aber noch ein weiterer Abwägungsgrund hinzuge-

fügt werden. Zur Frage, ob die Maßnahme für den Mieter und seine Familie eine Härte darstellt, ist auch die „voraussichtliche Einsparung von Primärenergie“ zu berücksichtigen.

Dieser Abwägungsgrund ist deshalb von Bedeutung, weil der Vermieter freiwillige Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht nur in wirtschaftlich vertretbarem Umfang, sondern auch im nennenswerten Umfang unter ökologischen Gesichtspunkten vornehmen sollte. Zudem führt die Einsparung von fossiler Energie nicht immer auch zu einer Kosteneinsparung beim Mieter. Häufig muss er sogar mehr Geld aufwenden und eine höhere Miete zahlen als vor der Maßnahme. Da mit der Duldungspflicht aber regelmäßig Mieterhöhungen einhergehen, sollte der Mieter schon zu diesem Zeitpunkt wissen, was an finanziellen Belastungen auf ihn zukommt und welche Primärenergieeinsparungen dem gegenüberstehen. Das erleichtert insbesondere auch dem Vermieter, seine Maßnahmen gegenüber dem Mieter als attraktiv und zukunftsweisend darzustellen.

Änderung des § 559 BGB

Wird dieser Gedanke folgerichtig fortgeführt, muss nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes auch § 559 BGB angepasst werden. Soweit der Vermieter aufgrund der Gesetzeslage gezwungen wird, bauliche Maßnahmen zur Schaffung erneuerbarer Energien durchzuführen, kann er die Kosten gem. § 559 BGB auf die Mieter umlegen, wenn die Vorschrift um das Ziel der „Einsparung von Primärenergie durch Erneuerbare Energien“ erweitert wird.

Hinsichtlich der umlagefähigen Kosten besteht aber das Problem, dass der Gesetzgeber die Wirtschaftlichkeit der Anlage bei den Selbstnutzern nach 20 Jahren prognostiziert. Der vermietende Eigentümer hingegen kann zwar seinen Aufwendungen keine Energieeinsparung gegenüber stellen, erhält dafür aber eine Refinanzierung mit der Mieterhöhung von 11 % über einen Zeitraum von 9 Jahren. Dies führt nicht nur zu einer ungleich besseren Situation der vermietenden Eigentümer gegenüber den selbstnutzenden Eigentümern, sondern insbesondere zu unerträglichen Mieterhöhungen auf der Mieterseite, die hohe Investitionskosten tragen müssen, ohne an der Amortisation in maßgeblichem Umfang teilhaben zu können. Denn auch die 20-Jahres-Prognose der Bundesregierung basiert auf Energiekostensteigerungen, die sich in den ersten Jahren nach der Investition für den Nutzer noch nicht spürbar als Entlastung bei der Gesamtmiete bemerkbar machen. Daher wäre nach unserer Auffassung § 559 BGB dahin zu ändern, dass aufgrund von Maßnahmen zur Schaffung von Erneuerbaren Energien die jährliche Miete nur um 5 vom 100 der

für die Maßnahme aufgewendeten Kosten erhöht werden darf. Dies entspricht der Amortisationsdauer von 20 Jahren beim Eigenheim.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Vermieter, die freiwillig Maßnahmen zur Schaffung Erneuerbarer Energien vornehmen, bei der Umlage der Kosten nicht an den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gebunden sind (BGH WuM 2004, 288; WuM 2004, 285). Dies könnte mit der hier vorgeschlagenen 5 %-Regelung aufgefangen werden. Anderenfalls sollte überlegt werden, ob nicht die Rechtsprechung zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, die in den 90-iger Jahren mietrechtlicher Standard war, nicht in Gesetzesform gefasst werden könnte. Danach ist eine Maßnahme dann unwirtschaftlich, wenn die Mieterhöhung das Einsparpotential um mehr als 200 % übersteigt (OLG Karlsruhe WuM 1985, 17).

Weitere Prüfung erforderlich

Die in unserer Stellungnahme angesprochenen rechtlich und tatsächlich schwierigen Fragen bedürfen einer gründlichen Überprüfung. Dies gilt auch und gerade unter dem Gesichtspunkt, dass nicht nur bei der Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnbereich, sondern auch bei der allgemein für notwendig erachteten stärkeren Einbeziehung energiesparender Contracting-Konstruktionen möglicherweise gesetzlicher Veränderungsbedarf besteht.

Dabei gibt es zwischen den Beteiligten ein relativ großes Einverständnis, dass die Ergebnisse eines von der Bundesregierung in Auftrag gegebenen Gutachten zur Effizienz des Contracting-Modells abgewartet werden sollen.

Wenn über konkrete Änderungen der §§ 554 und 559 BGB nachgedacht wird, müssen alle Rahmenbedingungen feststehen.

Dabei geht es nicht nur um einen einheitlichen Vorgang zur Regelung von Rechtsfragen bei verstärkter Nutzung erneuerbarer Energien und des Contracting-Gedankens.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sollte auch die grundsätzliche Konstruktion der Modernisierungsmieterhöhung überdacht werden.

Die auf die 11 %ige Umlage zulässiger Investitionen abgestellte Erhöhungsmöglichkeit widerspricht grundsätzlich dem Vergleichsmietensystem.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes wäre es besser und richtiger, die aus Modernisierungen, Energieeinsparungen und verstärktem Einsatz erneuerbarer Energien sich ergebenden Verbesserungen in das allgemeine Vergleichsmietensystem einzubinden.

Diese Fragen bedürfen weiterer Prüfungen und Konkretisierungen. Hierzu muss ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung stehen. Jedenfalls muss die Vorlage des von der Bundesregierung in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Effizienz von Contracting-Maßnahmen abgewartet werden.

Ein solches Moratorium in Sachen Überprüfung der §§ 554 und 559 BGB wirkt sich nicht erkennbar nachteilig auf das Marktgeschehen aus.