

BERATUNGSUNTERLAGE
Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
AUSSCHUSSDRUCKSACHE 16. WP
 **Nr. 16(15)1290**

**Öffentliche Anhörung
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
am Montag, dem 10. November 2008 ab 11.00 Uhr**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
- Drucksachen 16/10290, 16/10331 -
Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes**

Stellungnahmen

Lutz Freitag Präsident des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienverbände e. V. Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)	S. 1
Martin Hack Verband für Wärmelieferung e. V.	S. 12
Dipl.-Ing. Thomas Penningh Vorsitzender des Verbandes Privater Bauherren e. V.	S. 27
Dr. Franz-Georg Rips Präsident des Deutschen Mieterbundes e. V.	S. 30
Prof. Dr. Joachim Weimann Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg	S. 35



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft

05.11.2008

Geschäftsführender Verband:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Ansprechpartner:
Christian Bruch (BFW)
Telefon: 030/32781 -115

Ingrid Vogler (GdW)
Telefon: 030-82403-176

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

www.bsi-web.de

Stellungnahme

der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft
(BSI)

zur öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Dritten Gesetzes
zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
des Deutschen Bundestages
am 10. November 2008

Vorstellung der BSI

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Der **Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft** gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): Dem BFW gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die einen Bestand von ca. 3,2 Millionen Wohnungen verwalten.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

Haus & Grund Deutschland: Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Interessen von rund 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Die privaten Eigentümer besitzen mit rund 31 Millionen Wohneinheiten etwa 80 Prozent des gesamten Bestandes. Davon werden rund 14 Millionen Wohnungen vermietet.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen: Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weitere Immobilienberater.

Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): "Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW): Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 47 Mrd. Euro."

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV): Der DDIV ist mit derzeit über 1.200 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,4 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp): Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 50 % in der gewerblichen und von knapp 25 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 34 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

Verband Geschlossene Fonds (VGF): Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 46 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 16 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 2/3 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.



A **Einleitung**

Das Energieeinsparungsgesetz bildet die Grundlage des deutschen Energieeinsparungsrechtes und damit die Ermächtigungsgrundlage für die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und die Anlagentechnik von Gebäuden. Die Anforderungen selbst werden in der auf dem EnEG beruhenden Energieeinsparverordnung geregelt.

Mit der EnEV 2009 sollen neue Tatbestände eingeführt werden, die eine Überarbeitung der Ermächtigungsgrundlage erfordern. Dies betrifft insbesondere die geplante zukünftige Pflicht zur Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen sowie einen verbesserten Vollzug unter Verwendung von privaten Nachweisen.

Im politischen Bemühen um mehr Einsparung von Energie und damit auch um mehr Klimaschutz wurden in den letzten Monaten ebenfalls sehr intensiv die Notwendigkeiten und die Möglichkeiten einer gesetzlichen Regelung für eine rechtssichere Umstellung der Energieversorgung in vermieteten Bestandsgebäuden auf Wärmelieferung (Contracting) sowie einer Einführung von Kürzungsrechten von Mietern bei Betriebskosten diskutiert. Beide politischen Ideen sind in der laufenden Legislaturperiode praktisch nur zusammen mit dem Energieeinsparungsgesetz im Rahmen eines Artikelgesetzes umsetzbar.

Deshalb wird die BSI-Stellungnahme auf diese beiden für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtigen Punkte ausgedehnt.

B **Zusammenfassung**

1 **Energieeinsparungsgesetz**

§ 4 Abs. 3

Die BSI bittet dringend darum, den Begriff "wesentlich" in einer Begründung zum Energieeinsparungsgesetz zu erläutern (siehe auch zum Begriff „wesentlich“ beim Thema Contracting).

§ 7

Die BSI schlägt vor, im § 7 Abs. 3 Satz 1 einen neuen Halbsatz einzufügen:

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, ... die Überwachung ... zu übertragen, **sofern die Rechtsverordnung in den Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe Fachunternehmerbescheinigungen und in**



den Fällen der Eigenleistung bzw. in Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe vor dem [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] Eigentümererklärungen zulässt.

§ 7a Bestätigung durch Private

Die BSI empfiehlt, im § 7a die Erklärungspflicht durch ein Erklärungsrecht des Eigentümers zu ersetzen.

Ergänzung des § 3a

Die BSI schlägt die Einfügung eines neuen Absatzes 1 in den § 3a (Verteilung der Kosten) vor:

(1) Wird der Energiebedarf für Heizung oder Warmwasserbereitung durch Solaranlagen gedeckt, so kann die erzielte Einsparung an fossiler Energie bis zur Höhe der Kosten der eingesparten Energieträger im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Wird von der Umlage Gebrauch gemacht, ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB für die Maßnahme gemäß Satz 1 ausgeschlossen.

Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2.

2 Contracting

Die BSI lehnt einen Entwurf zur Regelung von Contracting ab, der das unkomplizierte Wärmecontracting ausschließt, wie es durch die Rechtsprechung des BGH für nach dem 01.03.1989 geschlossene Mietverträge ermöglicht wird. Der Arbeitsentwurf des BMVBS zur Einfügung eines § 556 c im Bürgerlichen Gesetzbuch ist aus Sicht der BSI in wesentlichen Punkten zu ändern.

3 Kürzungsrechte für Mieter

Ein Kürzungsrecht für Mieter bei Heizkosten ist für den Vollzug der Energieeinsparverordnung völlig ungeeignet und wird von der BSI strikt abgelehnt. Solche Kürzungsrechte sind systemwidrig und würden einen erheblichen Streit und Unfrieden zwischen Mietern und Vermietern provozieren. Sie sind nach dem Rechtsgutachten eines renommierten Verfassungsrechtlers nicht verfassungskonform.



C **Begründungen im Einzelnen**

1 **Energieeinsparungsgesetz**

§ 4 Abs. 3

Die BSI bittet dringend darum, den Begriff “wesentlich“ in einer Begründung zum Energieeinsparungsgesetz zu erläutern (siehe auch zum Begriff „wesentlich“ beim Thema Contracting).

Begründung:

Mit dem Begriff der “wesentlichen“ Energieeinsparung wird ein neuer Rechtsbegriff eingeführt. Ohne entsprechende Erläuterung ist zu befürchten, dass dadurch erhebliche Rechtsunsicherheit ausgelöst wird. Die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit würde auch die Verwaltungsgerichte der Länder belasten. Aus Sicht der BSI muss der Begriff „wesentlich“ in der Begründung zum Gesetz erläutert werden.

Aus Sicht der BSI ist “wesentlich“ wie folgt zu interpretieren:

Die Außerbetriebnahmepflicht für Heizkessel, die bei bestimmungsgemäßer Nutzung wesentlich mehr Energie verbrauchen als andere Anlagen gleicher Funktion, ist bereits mit der Energieeinsparverordnung 2002 geregelt worden. In der Konsequenz wird dort der Austausch von Konstanttemperatur-Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden, gegen moderne Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik verlangt. Dies ist üblicherweise mit einem Wirkungsgradgewinn von ca. 30 % verbunden. „Wesentlich“ bedeutet in diesem Fall also eine Energieeinsparung durch Verminderung der Energieverluste um ca. 30 %.

Im Falle der elektrischen Speicherheizungen kann davon ausgegangen werden, dass die elektrische Speicherheizung mit einem Primärenergiefaktor von 2,7 ausgetauscht wird, und zwar im Standardfall gegen einen Gas- oder Ölkessel mit einem Jahresnutzungsgrad zwischen ca. 90 und 99 % und einem Primärenergiefaktor von 1,1. Die damit verbundene Primärenergieeinsparung beträgt typischerweise 55 bis 60%, wenn man von gleichbleibendem Endenergieverbrauch ausgeht. “Wesentlich“ wäre für elektrische Speicherheizungen also mehr als 50 %.



§ 7

Klarstellung der Verwendungsmöglichkeit von Eigentümererklärungen

Die BSI schlägt vor, im § 7 Abs. 3 Satz 1 einen neuen Halbsatz einzufügen:

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, ... die Überwachung ... zu übertragen, ***sofern die Rechtsverordnung in den Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe Fachunternehmerbescheinigungen und in den Fällen der Eigenleistung bzw. in Fällen der Durchführung von Arbeiten durch Fachbetriebe vor dem [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes] Eigentümererklärungen zulässt.***

Begründung:

Wenn die Bundesregierung sich für eine stärkere Kontrolle der EnEV einsetzt, muss das Verfahren so geregelt werden, dass es nicht mit zusätzlichen Kosten belastet wird. Insofern spielen die neu vorgesehenen privaten Nachweise von Eigentümern eine wichtige Rolle. Würden diese nicht vorgesehen, müsste bei Eigenleistung durch den Eigentümer ein Dritter beauftragt werden, eine Erklärung zur Einhaltung des EnEV zu geben. Dies kann teurer sein, als die eigentliche Maßnahme, z.B. bei der Dämmung von Rohrleitungen. Eigentümererklärungen stärken darüber hinaus die Selbstkontrolle. Insbesondere Wohnungsunternehmen verfügen über den notwendigen technischen Sachverstand, um diese Erklärungen abzugeben. Im Falle einer ordnungsbehördlichen Maßnahme oder eines Bußgeldverfahrens würde die Eigentümererklärung ohnehin einer Kontrolle unterzogen.

§ 7a Bestätigung durch Private

Die BSI empfiehlt, im § 7a die Erklärungspflicht durch ein Erklärungsrecht des Eigentümers zu ersetzen.

Begründung:

Aus Sicht der BSI ist es wichtig, im Gesetzestext statt einer Erklärungspflicht ein Erklärungsrecht vorzusehen. Durch das Erklärungsrecht erhalten die Bundesländer die Hoheit, selbst zu entscheiden, wie sie diese Form privater Nachweise umsetzen wollen. Auch § 26b des Entwurfs der Energieeinsparverordnung in der am 18. Juni 2008 von der Bundesregierung beschlossenen Fassung sieht in Abs. 4 vor, dass die Erfüllung der Pflichten durch Eigentümererklärung nachgewiesen werden *kann*.

**Ergänzung des § 3a**

Die BSI schlägt die Einfügung eines neuen Absatzes 1 in den § 3a (Verteilung der Kosten) vor:

(1) Wird der Energiebedarf für Heizung oder Warmwasserbereitung durch Solaranlagen gedeckt, so kann die erzielte Einsparung an fossiler Energie bis zur Höhe der Kosten der eingesparten Energieträger im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Wird von der Umlage Gebrauch gemacht, ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB für die Maßnahme gemäß Satz 1 ausgeschlossen.

Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2.

Begründung:

Der Änderungsvorschlag ist erforderlich, um die Installation von thermischen Solaranlagen bei Mehrfamilienhäusern im Gebäudebestand zu forcieren. Derzeit ist für Investoren kein Nutzen in einer solchen Anschaffung zu erkennen. Abgesehen von einer möglichen staatlichen Förderung besteht keine weitere Finanzierungsgrundlage. Die Möglichkeit nach § 559 BGB die Miete um 11 % der Kosten zu erhöhen, greift meist nicht, da der Aufwand für das formelle Verfahren zur Durchführung der Mieterhöhung in keiner Relation zur tatsächlichen Mietanpassung steht.

Die Wärmeerzeugung durch Nutzung erneuerbarer Energien ist derzeit noch teurer als mit fossilen Energieträgern. Es gilt deshalb auch zu vermeiden, dass die Nutzer von erneuerbarer Heizwärme- und Warmwasserversorgung übermäßig durch die damit verbundenen Kosten in Anspruch genommen werden. Daher wird eine Obergrenze der zu berücksichtigenden Kosten im Rahmen der Einsparung für erforderlich gehalten. Gleichzeitig ist eine Doppelbelastung der Mieter auszuschließen, so dass nur entweder eine Mieterhöhung nach BGB oder eine Umlage nach Heizkostenverordnung erfolgt.

Die Möglichkeit der Umlage soll ohne zusätzliche Änderung der Heizkostenverordnung möglich werden. Deshalb ist ein neuer Absatz notwendig, der systematisch vor dem Absatz zur Verteilung der Kosten anzusiedeln ist.

2**Contracting**

Die BSI lehnt einen Entwurf zur Regelung von Contracting ab, der das unkomplizierte Wärmecontracting ausschließt, wie es durch die Rechtsprechung des BGH für nach dem 01.03.1989 geschlossene Mietverträge ermöglicht wird. Der Arbeitsentwurf des BMVBS zur Einfügung eines § 556 c im Bürgerlichen Gesetzbuch ist aus Sicht der BSI in wesentlichen Punkten zu ändern.

**Begründung:**

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 27.06.2007) ist bei Vertragsabschlüssen ab März 1989 ein rechtssicheres und unkompliziertes Contracting bereits heute möglich, wenn die Mietverträge einen Verweis auf die zweite Berechnungsverordnung - wie vom BGH in o.a. Urteil gefordert - enthalten. Aus Sicht der BSI besteht nur für ältere Verträge oder solche ohne entsprechenden Verweis auf die zweite Berechnungsverordnung Handlungsbedarf des Gesetzgebers.

Ansonsten würden ohne Not gegenüber der geschilderten Rechtslage erhebliche praktische und rechtliche Hürden aufgebaut, die das Contracting für die entsprechenden Verträge komplizierter macht und damit seine Akzeptanz und seine Einsatzmöglichkeiten stark einschränkt. Die vorgesehene Rechtsänderung greift darüber hinaus durch den Ausschluss der bisher bestehenden vertraglichen Regelungen zum Contracting in bestehende Vertragsverhältnisse ein. Dies ist verfassungsrechtlich bedenklich.

Die Bedenken der BSI gegen diesen Vorschlag werden noch dadurch verstärkt, dass er, wenn bei der Einführung des Contracting Warmmietenneutralität nicht erreicht werden kann, die Zustimmung von mindestens der Hälfte der versorgten Mieter vorsieht. Eine derartige Zustimmungsquote von Mietern ist nach unserer Erfahrung praktisch nicht erreichbar. Im Protokoll zum „Workshop Contracting im Mietwohnungsbau“ vom 22.09.08 ist vermerkt, dass die Mehrheit der Beteiligten (Contractoren + GdW) für ein Ablehnungsquorum plädiert.

Der vorliegende Arbeitsentwurf führt zusätzlich den bisher nicht definierten Begriff der „wesentlichen Energieeinsparung“ ein. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Absatzes 3 auf die Umstellung auf Fernwärmeversorgung ist die Forderung einer nachhaltigen und wesentlichen Energieeinsparung von Energie regelrecht kontraproduktiv, wenn nicht - wie im BGH-Urteil vom 24.09.2008 - auf Einsparung von Primärenergie abgezielt wird.

Beim o.g. Workshop herrschte Einigkeit, dass eine Mindest-Einsparquote von 20% zu hoch bemessen ist und diese eher bei 10% liegen könnte. Somit würde „wesentlich“ hier mit ca. 10% interpretiert werden müssen. Im Zusammenhang mit dem zum Begriff „wesentlich“ im EnEG weiter vorn gesagten führt dieser Begriff zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit. Auch der Begriff „nachhaltig“ muss hier entfallen, da er zu neuem unnötigem Prüfaufwand führt, denn die nachhaltige Energieeinsparung ergibt sich bereits aus den Voraussetzungen „Errichtung neuer Anlage“ oder „Fernwärme“.

Der im Entwurf vorgesehene Passus zur „unbilligen Härte“ führt in der vorliegenden Form dazu, dass ein einzelner Mieter die Umstellung verhindern kann. Wenn er die Unbilligkeit erst später erkennt, kann er die Umstellung sogar



rückgängig machen. Dies bedeutet eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Die Härtefallregelung ist darüber hinaus nicht notwendig, da eine Abstimmungsregel greifen soll. Unbenommen sollte ein Sonderkündigungsrecht des Mieters bleiben.

Eine Mitteilung einer Preisanpassung mindestens einen Monat im Voraus führt dazu, dass die Entwicklung der Wärmekosten nicht der Entwicklung der Energiekosten entspreche, sie muss daher gestrichen werden.

Zusammenfassend sind aus unserer Sicht folgende Veränderungen am Arbeitsentwurf notwendig:

„§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung

- (1) ***Ist zwischen den Vertragsparteien nicht vereinbart, dass der Mieter die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser im Sinne der Betriebskostenverordnung (...) trägt und*** stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert. Die Wärmelieferungskosten dürfen die preisbereinigten Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bei Umstellung nicht übersteigen. Die bisherigen Betriebskosten sind auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume, die Wärmelieferungskosten auf Grundlage der sich aus diesem Energieverbrauch ergebenden Wärmemenge zu ermitteln.
- (2) Der Vermieter hat dem Mieter die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.
- (3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung eine ~~nachhaltige und wesentliche~~ Einsparung von Energie bewirkt, in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten hingewiesen wird, innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang ***nicht mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter ablehnt*** ~~mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter zustimmt~~ und der Vermieter den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitteilt. ~~Satz 1 gilt nicht, wenn die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden~~ ***Im Falle der Ablehnung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht entsprechend §561 BGB zu.***



(4) Die Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. ~~Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.~~

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Gleichzeitig muss im **EGBGB in den Artikel 229** eine neue Überleitungsvorschrift eingefügt werden, damit die weitere Anwendung der BGH-Rechtsprechung rechtssicher möglich bleibt.

“Vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 556 c Absatz 1, Satz 1 BGB sind auch in allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffene Vereinbarungen.“

Diese Klarstellung erscheint notwendig, weil der Begriff Vereinbarung seit Änderung des § 573c BGB nicht mehr als eindeutig gelten kann. Angesichts der BGH-Rechtsprechung zu § 573c BGB hat sich der Gesetzgeber veranlasst gesehen, die Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB zu schaffen und damit klarzustellen, was er mit Vereinbarung im § 573c BGB gemeint hat. Nur mit dieser Klarstellung ist zweifelsfrei, dass die neue Vorschrift des Abs.1a unabhängig von der Art der Vereinbarung nicht auf die Fälle angewendet werden kann, bei denen nach dem BGH-Urteil vom 27.06.2007 die Wärmelieferung vereinbart ist.

3 Kürzungsrechte für Mieter bei Betriebskosten

Ein Kürzungsrecht für Mieter bei Heizkosten ist für den Vollzug der Energieeinsparverordnung völlig ungeeignet und wird von der BSI strikt abgelehnt. Solche Kürzungsrechte sind systemwidrig und würden einen erheblichen Streit und Unfrieden zwischen Mietern und Vermietern provozieren. Sie sind nach dem Rechtsgutachten eines renommierten Verfassungsrechtlers nicht verfassungskonform.

Die Sanktionierung der Nichteinhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften würde durch einen zivilrechtlichen Anspruch umgesetzt und somit würde der Gesetzgeber das zivilvertragliche Instrument der Minderung zweckentfremden. Das Minderungsrecht des Mieters würde als privatrechtliche Sanktion neben die hoheitliche bußgeldbewehrte Durchsetzung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Eigentümers treten. Damit würde die Durchsetzung des öffentlichen Rechts privatisiert.

Darüber hinaus verstößt ein Minderungsrechts des Mieters zur Sanktionierung der Nichterfüllung der gesetzlichen Nachrüstplichten des Vermieters gegen Artikel 33 Abs. 4, Art. 14 und Art. 2 GG und ist damit nicht verfassungskonform.



Insbesondere, da der Gesetzgeber mit der neuen EnEV 2009 den Vollzug der Energieeinsparverordnung erheblich verbessern wird und indem er die dafür notwendigen Grundlagen mit dem Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes legen will, ist ein privates Kontrollrecht vollkommen überflüssig.

Nach § 26 b des Entwurfs der Energieeinsparverordnung sollen die Bezirksschornsteinfegermeister im Rahmen ihrer Feuerstättenschau die Außerbetriebnahmepflichten und Dämmpflichten an Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen prüfen, den Eigentümer bei Nichterfüllung schriftlich darauf hinweisen und bei Nichteinhaltung einer Frist zur Nacherfüllung die nach landesrecht zuständige Behörde unterrichten. Dies ist ein vollständiger Vollzug, der eine Einschaltung von Mietern vollkommen überflüssig macht.

Nicht zuletzt ergibt sich die Gefahr, dass ein zivilrechtlicher Kürzungsanspruch dazu führt, dass einzelne Mieter ungeprüft oder wegen Marginalien die Kürzungsmöglichkeit beanspruchen oder in anderen Fällen auf die Kürzungsmöglichkeit vertrauen und ihr Verbrauchsverhalten dementsprechend nicht mehr verantwortungsvoll gestalten. Ein solches Kürzungsrecht würde also den Streitigkeiten in Mietverhältnissen Tür und Tor öffnen und damit das Vermieter-Mieter-Verhältnis erheblich belasten.



An den
Deutschen Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Platz der Republik 1

11011 Berlin

per Telefax: 030-227 30017
per Email: verkehrsausschuss@bundestag.de

05.11.2008 BA/NK

**72. Sitzung des Ausschusses am 10.11.2008
Energieeinsparungsgesetz**

Sehr geehrter Herr Dr. Lippold,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf der für den kommenden Montag anberaumten Sitzung des Ausschusses wird Herr Martin Hack als Sachverständiger für den Verband für Wärmelieferung angehört. Zur Vorbereitung der Anhörung haben wir eine Stellungnahme vorbereitet, die wir in der Anlage beifügen.

Da es uns ein Anliegen ist, dass die Sichtweise der Branche gebündelt präsentiert wird, haben wir uns in der Vorbereitung mit anderen Branchenvertretern abgestimmt und eine gemeinsame Stellungnahme erarbeitet.

Sollten sich für den Ausschuss im Rahmen der Vorbereitung noch Fragen ergeben, die vor der Erörterung am Montag geklärt werden sollten, so bitten wir Sie, dazu direkt mit Herrn Hack unter der Tel.-Nr. 0511-365900 oder per Email hack@vfw.de Kontakt aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Verband für Wärmelieferung e.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norbert Krug', is positioned to the left of the typed name.

Dipl.-Ing. Norbert Krug
Vorsitzender des Vorstandes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Birgit Arnold', is positioned to the right of the typed name.

Dipl.-Ing. Birgit Arnold
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Anlagen

Stellungnahme des Verbandes für Wärmelieferung e.V. und des ESCO Forum im ZVEI
vom 05.11.2008



Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages zum 3. Änderungsgesetz zum Energieeinsparungsgesetz am 10.11.2008

Gemeinsame Stellungnahme des Verbandes für Wärmelieferung e.V. und des ESCO Forum im ZVEI

0. Vorgaben

Mit dem „Integrierten Energie- und Klimaprogramm“ (IEKP) hat die Bundesregierung das verbindliche Ziel einer Senkung des CO₂-Ausstoß gegenüber 1990 bis 2020 um bis zu 40 Prozent definiert. Zur Zielerreichung ist die Nutzung aller Effizienzpotenziale im Gebäudebereich dringend erforderlich.

Wärmecontracting insbesondere in der Wohnungswirtschaft kann wesentlich zur Zielerreichung beitragen. Die Gründe sind:

- mit 29 % haben die privaten Haushalte einen hohen Anteil am gesamten Endenergieverbrauch in Deutschland (lt. BMWi-Statistik 2006) und
- eine Steigerung des Jahres-Nutzungsgrades von Heizkesseln von heute durchschnittlich 75 % auf 95 % reduziert den CO₂-Ausstoß um 20 Prozentpunkte.

Das Einsparpotenzial des Contracting in der Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2015 ist lt. einer Studie des Instituts für Energiewirtschaftsrecht der Universität Jena zur „Prognose der Marktdurchdringung des Contracting in der deutschen Wohnungswirtschaft“ (Februar 2008) erheblich:

- 27 Mio. t CO₂-Emissionen
- 120 TWh Energie
- 10 Mrd. Euro Energiekosten

Pro Jahr bedeutet dies, dass rund 0,4 % der energiebedingt ausgestoßenen Menge CO₂ (bezogen auf 2004) in Deutschland eingespart werden können, die Reduzierung der eingesetzten Energiemenge entspricht etwa einer Jahresleistung von rund vier Kohlekraftwerken.

Die in der Diskussion befindlichen gesetzlichen Regelungen zum § 556 c BGB sind nach Überzeugung der Contracting-Verbände in ihrer jetzigen Form nicht dazu geeignet, die o.g. Potenziale durch Contracting zu heben. Vielmehr sehen wir eine effektive Verschlechterung gegenüber der aktuellen BGH-Rechtsprechung.

Die beabsichtigte Neuregelung des § 556c BGB muss das Ziel der breiten Marktdurchdringung des Wärmecontracting zur Hebung der Effizienzpotenziale verfolgen.

Hierzu unterbreiten die Contractingverbände folgende Vorschläge.

1. Ausgangslage

Im Gebäudebereich, der mit etwa 40% am Gesamtenergieverbrauch und den damit verbundenen CO₂-Emissionen beteiligt ist, gibt es bei der Wärme- und Warmwasserversorgung noch immer erhebliche Energieeinspar- und damit CO₂-Minderungspotentiale. Um diese verstärkt zu nutzen, hat die Bundesregierung im Rahmen ihres Integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) bislang Maßnahmen eingeleitet:

- im Ordnungsrecht, u.a. durch
 - das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz im Neubaubereich
 - die Novellierung der Heizkostenverordnung
 - neue Regelungen zur Überwachung des Vollzugs in der EnEV, die aufgrund neuer Regelungen im 3. Änderungsgesetz zum Energieeinsparungsgesetz (EnEG) getroffen werden sollen
- im Bereich der Förderung durch die finanzielle Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms.

Es steht jedoch noch aus die Beseitigung rechtlicher Hemmnisse für Contracting im Mietwohnungsbereich, die im IEKP ebenfalls angesprochen worden ist. Im Hinblick auf die kurze Zeit, die noch bis zu den Bundestagswahlen verbleibt, dürfte ein eigenständiges Gesetzgebungsverfahren kaum noch Aussichten auf Erfolg haben. Deshalb sehen wir in der Aufnahme einer Änderung des geltenden Rechts in die Novellierung des EnEG (in Form eines Artikelgesetzes) die auf lange Zeit hinaus letzte Chance, die auf dem Gebiet des Contractings bestehenden Hemmnisse wirkungsvoll und zügig zu beseitigen.

2. Definition gewerbliche Wärmelieferung

Die gewerbliche Wärmelieferung beschreibt die Bereitstellung der Wärme zur Raumheizung und Warmwasserbereitung durch Dritte in Form von Fernwärme oder Wärme-Contracting.

„Wärme-Contracting“ hat sich als Bezeichnung für Konzepte zur eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser aus anderen Anlagen als großflächigen Fernwärmenetzen eingebürgert. Contracting bedeutet, dass die Wärme nicht vom Gebäudeeigentümer selbst erzeugt, sondern von einem auf Errichtung und Betrieb von Wärmeversorgungsanlagen spezialisierten Unternehmen geliefert wird.

Besteht im versorgten Gebäude anlagentechnischer Erneuerungsbedarf, übernimmt der Contractor die Investition in die Neuanlage und betreibt diese für regelmäßig 10 oder 15 Jahre. Ist die vorhandene Anlage noch nicht erneuerungsbedürftig, übernimmt der Contractor Instandhaltung und Betrieb. Seine Vergütung setzt sich zusammen aus einem Grundpreis für die Bereithaltung der Wärmeversorgungsanlagen und einem Arbeitspreis für jede abgenommene Wärmeeinheit.

3. Energieeffizienz der Wärmelieferung

Weil ein Contractor „fertige Nutzwärme“ verkauft, die am Ausgang der Erzeugungsanlage gemessen wird, hat der Contractor ein massives Interesse daran, die Wärme so effizient wie möglich zu erzeugen. Läuft die Anlage weniger effizient, als er es bei der Kalkulation seines Arbeitspreises angenommen hat oder werden die Anlagenerrichtungskosten höher, als er es bei der Kalkulation des Grundpreises angenommen hat, so trägt allein der Contractor die wirtschaftlichen Folgen: Er erzielt nicht den Ertrag, den er angenommen hat. Dies ist ein massiver Anreiz, ständig die Effizienz der Anlage zu kontrollieren und zu optimieren.

4. Energiemanagement und Wärmelieferung

Breit angelegte Auswertungen des Heizenergieverbrauchs in Deutschland zeigen, dass Anlagen, die in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers betrieben werden, im Schnitt einen Jahresnutzungsgrad von rund 75% haben, also nur $\frac{3}{4}$ der Energie, die im Brennstoff enthalten ist, in Form von Nutzwärme an die Gebäudenutzer weitergeben. Professionell betriebene Anlage von Contractoren, die fortlaufend überwacht und optimal eingestellt werden, erreichen dagegen Jahresnutzungsgrade von 90 bis 95%. Dies zeigt, dass durch den Übergang ins Contracting, also durch die Einführung professionellen Energiemanagements, erhebliche Effizienzgewinne zu erzielen sind.

Je nachdem, ob eine Neuanlage errichtet oder der Betrieb einer Altanlage übernommen wird, variieren die möglichen Einsparpotentiale. Die Praxis hat gezeigt, dass auch bei professionellem Management vorhandener Anlagen stets mindestens 5 %, im Durchschnitt um 10 % Energie eingespart werden können. Alle diese Effizienzsteigerungen werden allein durch die Einschaltung eines spezialisierten Unternehmens ohne öffentliche Mittel erzielt. Contracting ist deshalb gerade in Zeiten knapper werdender Haushaltsmittel ein Instrument, um ohne weitere Subventionen schnell beträchtliche Energieeinsparpotentiale zu erschließen.

5. CO₂-Reduzierung

Die Bundesregierung versucht derzeit mit umfangreicher finanzieller Unterstützung regenerative Energieträger und die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in den Wohnungsbereich zu bringen. Nicht nur die hohen Kosten schrecken die Gebäudeeigentümer ab, auf zukunftssträchtige Energieträger zu setzen, sondern auch die oft komplizierte Planung und Regelung sowie das aufwändige Zusammenspiel verschiedener zum Einsatz kommender Techniken sowie ein höherer Verwaltungsaufwand bei KWK.

Contractoren dagegen sind auf die Bewältigung dieser Aufgaben eingerichtet und setzen regenerative Energieträger sowie KWK-Technologien vielfach ein.

6. Aktuelle Gesetzeslage

Gesetzlich werden alle Arten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme heute gleich behandelt. § 2 Nr. 4 c) und 5 b) Betriebskostenverordnung unterscheiden bei der Definition, welche Kosten bei der auf einen Dritten ausgelagerten Wärmeversorgung von vermieteten Gebäuden umlagefähige Heizkosten sind, nicht zwischen Fernwärme und Nahwärme.

Ebenso entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass alle Arten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme seit 1989 bzw. 1990 als „Fernwärme“ im Sinne der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme angesehen und gleich behandelt werden.

Voraussetzung für die Nutzung des Contracting als Effizienzstrategie im Wohnungsbau ist, dass beim Übergang vom heute meist noch üblichen Eigenbetrieb der Heizungsanlage auf das Contracting auch zukünftig alle dem Gebäudeeigentümer entstehenden Heizkosten umgelegt werden können. Haben Vermieter und Mieter einen der heute üblicherweise verwendeten Verträge abgeschlossen, der eine Netto-Kaltmiete zuzüglich der Umlage der Betriebskosten vorsieht (§ 556 Abs. 1 BGB), so kann der Vermieter im laufenden Mietverhältnis regelmäßig vom bisherigen Eigenbetrieb der Heizungsanlage auf das Contracting übergehen und die an den Contractor zu zahlenden Wärmelieferungsentgelte auf die Mieter umlegen.

7. Problembeschreibung

Gilt zwischen den Mietvertragsparteien dagegen ein Mietvertrag, der nicht auf die Fassung des Betriebskostenkataloges aus der Zeit nach 1990 verweist oder der nicht die Option der eigenständigen gewerblichen Wärmelieferung offen hält, so ist eine Umstellung auf Contracting nur möglich, wenn jeder einzelne Mieter ausdrücklich zugestimmt hat. Den damit verbundenen Aufwand sehen die Wohnungswirtschaft und die Contractoren regelmäßig als viel zu hoch an. In solchen Objekten unterbleibt deshalb der Übergang auf eine Wärmelieferung. Weil es in sehr vielen Gebäuden noch Mieter gibt, deren Verträge aus der Zeit vor 1989 stammen oder deren Formulierung eine Umstellung auf Wärmelieferung nicht zulassen, scheitert die Umstellung auf Contracting ganzer Häuser häufig an u.U. nur wenigen Alt- oder vom Gesetzeswortlaut abweichenden Verträgen. In der Folge unterbleiben Modernisierungen der Heiztechnik oder werden jedenfalls bis zum letztmöglichen Zeitpunkt (d.h. Ausfall der Anlage) hinausgeschoben.

In den Fällen, in denen der Vermieter schon aufgrund der geltenden Mietverträge oder künftigen Mietrechts zur Umstellung ohne erneute Zustimmung des Mieters berechtigt ist, muss er bei der Auswahl des Contractors das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten.

8. Zusammenfassung

Um das klimapolitische Ziel der Bundesregierung zu befördern und sowohl schnell, als auch deutlich umfangreicher als heute mögliche, weitere Einsparpotentiale zu erschließen, sollten die gesetzlichen Rahmenbedingungen so geändert werden, dass eine Umstellung auf Contracting auch in den Fällen ohne aufwändiges Zustimmungsverfahren möglich ist, in denen aufgrund des Zustimmungserfordernisses heute noch davon abgesehen wird.

Nach Ansicht der beteiligten Contractingverbände hätte es keinen Sinn, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die die Umstellung auf Contracting in den Fällen, in denen es heute unkompliziert möglich ist, erschwert, dafür aber in anderen Fällen etwas erleichtert. Um das politisch geforderte zusätzliche Effizienzpotenzial zu erschließen, muss zusätzlich zu dem heute verfügbaren Potential weiteres Potential erschlossen werden.

Den beteiligten Contractingverbänden ist im Rahmen der Diskussion über mögliche gesetzliche Regelungen ein Vorschlag zugänglich gemacht worden, der nachfolgend wiedergegeben

wird. Ihm gegenübergestellt wird in der Tabelle eine Fassung, die die Änderungsvorschläge enthält, welche nach Ansicht der beteiligten Contractingverbände erforderlich sind, damit das Potential, das heute vorhanden ist, gehoben werden kann. Das hätte neben den klimapolitischen Vorteilen den volkswirtschaftlichen Vorteil, dass umfangreiche entsprechende finanzielle Ressourcen von der Bezahlung importierter fossiler Energieträger umgeleitet werden auf die Bezahlung von im Inland produzierter Energieeffizienztechnologie und inländischer Arbeitsleistung – im wesentlichen im Handwerksbereich –, Contracting somit einen eigenen Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung leistet.

Entwurf 13.10.	Änderungsvorschläge
<p>§ 556c</p> <p>Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen.</p> <p>Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.</p>	<p>§ 556c</p> <p>Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Umstellung nachhaltig Einsparungen von Energie bewirkt.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen.</p> <p>Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen.</p> <p>Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bereinigten bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.</p>
<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>	<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>
<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt, in</p>	<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten und die mit der Umstellung verbundene Einsparung an Kohlendioxidemissionen hingewiesen wird,</p>

<p>der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten hingewiesen wird, nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter zustimmt und der Vermieter den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitteilt.</p> <p>Satz 1 gilt nicht, die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden.</p>	<p>innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang die Mehrheit der von der Anlage versorgten Mieter der Umlegung der Kosten widerspricht.</p> <p>Der Vermieter hat den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitzuteilen.</p> <p>Satz 1 gilt nicht, wenn die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage im Zeitpunkt der Umstellung um mehr als 10 v. H. überschritten werden. Die Berechnung ist entsprechend Abs. 1 Satz 3 und 4 durchzuführen.</p> <p>Hat der Mieter der Umstellung widersprochen, gilt § 554 Abs. 3 Satz 2 entsprechend.</p>
<p>(4) Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden.</p> <p>Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.</p>	<p>(4) Anpassungen der Wärmelieferungspreise müssen den Vorgaben des § 24 Abs. 2 und 3 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) entsprechen.</p>
<p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	
	<p>Art. 232 § 2 a EGBGB</p> <p>Die Regelung des § 556 c BGB finden nur auf solche Sachverhalte Anwendung, in denen die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nach dem 1.1.2009 erfolgt.</p>

Aufgrund der Änderungsvorschläge erforderliche Streichungen im Ausgangsvorschlag sind blau und durchgestrichen, Einfügungen sind blau dargestellt.

Entwurf 13.10.	Änderungsvorschläge	Begründung
<p>§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert. Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen. Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen. Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bisherigen Betriebs-</p>	<p>§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung</p> <p>(1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn der Dritte die Wärme aus einer von ihm errichteten neuen Anlage zur Wärmeerzeugung oder als Fernwärme liefert <u>die Umstellung nachhaltig Einsparungen von Energie bewirkt</u>. Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Umstellung nicht übersteigen. Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume preisbereinigt zu bestimmen. Die Wärmelieferungskosten sind auf Grundlage der diesem Energieverbrauch entsprechenden Wärme-</p>	<p>Die Änderung führt dazu, dass auch Contracting unter Nutzung von Bestandsanlagen erfasst wird, wenn es für die Mieter nicht teurer wird und nachweisbare dauerhafte Einsparungen erreicht werden.</p> <p>Damit sind die Mieter vor Missbrauch geschützt und die Chance, erhebliche Einsparpotentiale durch optimierten Betrieb zu erreichen, kann genutzt werden. Es lassen sich schnell erhebliche Effizienzpotentiale erschließen, weil die Contractoren mit solchen geringinvestiven Maßnahmen schnell Erfolge erzielen können. Der überschaubare Investitionsaufwand gewährleistet im Regelfall, dass die Kosten für die Mieter nicht steigen.</p> <p>Die Forderung von „nachhaltigen“ Einsparungen ist strenger als die bei der Eigenmodernisierung gemäß § 554 Abs. 1 BGB lediglich geforderte „Einsparung von Energie“.</p> <p>In den Diskussionen mit den Fachministerien ist zum Ausdruck gebracht worden, dass für eine schnelle Umsetzung ein präzise festgelegtes Verfahren für die Vergleichsrechnung geboten ist. Dieses wäre dann ge-</p>

<p>kosten gegenüberzustellen.</p>	<p>menge zu ermitteln und den bereinigten bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.</p>	<p>währleistet, wenn die Regelung eine Berechnungsregel enthielte, in der der in der Einleitung festgehaltene Erfahrungswert betreffend den Jahresnutzungsgrad bestehender Anlagen zugrunde gelegt wird. Sieht man davon ab, so entsteht bereits eine Unsicherheit, die dann jedenfalls dadurch reduziert werden muss, dass ausdrücklich auch ein auf Erfahrungswerte abstellendes Berechnungsverfahren für zulässig erklärt wird. In den Gesetzgebungsmaterialien muss deshalb klargestellt werden, dass eine Berechnung unter Nutzung der in der Einleitung angesprochenen Erfahrungswerte über die Jahresnutzungsgrade von Bestandsanlagen zulässig ist, wenn es, wie meistens, keine gemessenen Jahresnutzungsgrade gibt.</p>
<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>	<p>(2) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten nach Absatz 1 und deren Berechnung sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.</p>	
<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf Fernwärmeversorgung</p>	<p>(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 sind höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die von dem Dritten errichtete neue Anlage oder die Umstellung auf <u>Fernwärmeversorgung</u></p>	<p>Höhere Kosten müssen die Mieter nur hinnehmen, wenn nicht ihre Mehrheit deren Umlegung ablehnt. Die Mitteilung höherer Kosten löst mit großer Sicherheit Skepsis bei den Mietern aus, die der Vermieter nur dadurch</p>

<p>eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt, in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten hingewiesen wird, nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang mindestens die Hälfte der von der Anlage versorgten Mieter zustimmt und der Vermieter den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitteilt. Satz 1 gilt nicht, die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden.</p>	<p>eine nachhaltige und wesentliche Einsparung von Energie bewirkt, in der Mitteilung nach Absatz 2 auf die höheren Kosten und die mit der Umstellung verbundene Einsparung an Kohlendioxidemissionen hingewiesen wird, und nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem Zugang <u>mindestens die Hälfte Mehrheit</u> der von der Anlage versorgten Mieter <u>der Umlegung der Kosten zustimmt widerspricht</u>. <u>Der Vermieter hat</u> den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitzuteilen. <u>Satz 1 gilt nicht, die mit der Umstellung verbundenen höheren Wärmelieferungskosten für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden wenn die bisherigen Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage im Zeitpunkt der Umstellung um mehr als 10 v. H. überschritten werden. Die Berechnung ist entsprechend Abs. 1 Satz 3 und 4 durchzuführen. Hat der Mieter der Umstellung widersprochen, gilt § 554 Abs. 3 Satz 2 entsprechend.</u></p>	<p>überwinden kann, dass er gemeinsam mit dem Wärmelieferanten die Mieter von der Sinnhaftigkeit des Projekts überzeugt. Dadurch sind die Mieter geschützt.</p> <p>Ziel der Gesetzesänderung ist die Erschließung von CO₂-Einsparpotentialen. Diese sind zu benennen.</p> <p>Wie bereits in der Einleitung zum Ausdruck gebracht, zeigt die Erfahrung, dass ein Zustimmungserfordernis als zu große Hürde aufgefasst wird und damit schon im Ansatz ein Tätigwerden in Richtung auf eine Umstellung unterbindet. Die gewünschten Effekte werden deshalb nur dann erreicht, wenn es ein relativ einfach zu verwaltendes standardisiertes Ablehnungsverfahren gibt.</p> <p>Wenn das Beteiligungsverfahren abgeschlossen ist, muss Entscheidungssicherheit bestehen, denn dann geht der Vermieter die langfristige Bindung ein. Die fehlt, wenn die Mieter <u>danach</u> noch die Möglichkeit haben, aus Härtegründen die Umlage abzulehnen. Mit einer solchen Regelung würde die angestrebte und erforderliche Sicherheit wieder entfallen und damit die ganze Regelung ihren Sinn verlieren. Die würde nämlich gerade keine Rechtssicherheit bringen, die für die Entscheidung über eine langfristige rechtliche Bindung</p>
---	---	--

		<p>unverzichtbar ist.</p> <p>Die Notwendigkeit, dass es eine nachhaltige Einsparung sein muss, ist bereits durch die Verschiebung dieser Passage in Abs. 1 geregelt. Damit ist gegenüber der Eigenmodernisierung eine Verschärfung vorgesehen.</p> <p>Die weitere Koppelung an eine „Wesentlichkeitskriterium“ ist nicht handhabbar, weil nicht klar ist, was damit gemeint ist. Wesentlich kann fehlinterpretiert werden, dass man allein durch eine neue Anlagentechnik 40 oder 50 % einsparen können muss¹. Das ist technisch nicht möglich. Es muss der Nachweis einer mehr als unerheblichen Einsparung reichen. Eine Rechtfertigung dafür, bei der Wärmelieferung schärfere Kriterien einzuführen als bei der Eigenmodernisierung gibt es nicht.</p>
--	--	---

<p>(4) Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen.</p>	<p>(4) Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- und Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. Dem Mieter sind Preisanpassungen mindestens einen Monat im Voraus mitzuteilen. Anpassungen der Wärmelieferungspreise müssen den Vorgaben des § 24 Abs. 2 und 3 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) entsprechen.</p>	<p>Es widerspricht dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung, für die Regelung der Frage, wie Preisänderungsklauseln in Wärmelieferungsverträgen auszusehen haben, zwei gesetzliche Regelungen vorzusehen, die sich zudem in Details widersprechen. Hier wird eine reine Kostenelementklausel vorgeschrieben, während § 24 Abs. 3 AVBFernwärmeV zwingend eine Kombination aus Kostenelement- und Spannungsklausel vorschreibt.</p> <p>Zwar würde für den Wärmelieferungsvertrag dogmatisch gesehen nur die AVBFernwärmeV gelten. Fak-</p>
---	--	---

¹ Der Begriff „wesentlich“ führt zu Anforderungen, die nicht erfüllbar sind: Wenn man sich § 5 Abs. 1 Nr. 6 KStG, § 36 WaStrG, § 131a StPO, § 317 Abs. 1 HGB und weitere Normen aus verschiedenen Rechtsgebieten anschaut, so wird unter „wesentlich“ immer etwas verstanden, das im Vergleich zur bisherigen Situation eine umfangreich Veränderung darstellt. Anschaulich ist die Rechtsprechung zu § 255 Abs. 2 HGB, wo es um die Definition der Herstellungskosten geht. Danach liegt eine Herstellung auch dann vor, wenn eine schon einmal hergestellte Sache über den bisherigen Zustand hinaus eine wesentliche Verbesserung erfährt. Hierzu hat der BFH mit Urteil vom 20.8.2002 (IX R 10/02) mit folgendem Leitsatz entschieden:

„Reparaturarbeiten führen auch dann nicht zu einer Erhöhung des Nutzungswerts und damit zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohngebäudes gemäß § 255 Abs. 2 HGB, wenn sie alle Kernbereiche einer Wohnungsausstattung wie Heizungsinstallation, Elektroinstallation, Sanitärinstallation sowie die Fenster betreffen.“

Mit anderen Worten: Der Einbau eines neuen statt eines alten Heizkessels ist im steuerlichen und handelsrechtlichen Zusammenhang keine wesentliche Verbesserung. Vor diesem Hintergrund ist es unwahrscheinlich, dass ein Mietrichter eine Energieeinsparung von 10 oder 15% als wesentlich einstufen würde.

Rechtsprechung zu den Normen des BGB, in denen das Tatbestandsmerkmal „wesentlich“ verwendet wird, so z.B. im Mietrecht die §§ 574 c und 575, definiert soweit ersichtlich die Wesentlichkeit nicht mit Prozentsätzen. Wenn man sich den Normtext und Zusammenhang aber anschaut, gelangt man zu dem Ergebnis, dass die angesprochenen Veränderungen deutlich über 10 oder 20 % zum Ausgangszustand liegen müssen.

		<p>tisch kann ein Wärmelieferant aber nur das anbieten, was der Vermieter umlegen kann, womit er den unauflösbaren Widerspruch zu bewältigen hätte. Als Adressat der Regelungen (Wärmelieferant) kann man nur eine einhalten.</p> <p>Es ist auch nicht erkennbar, dass die jahrzehntlang bewährte Verbraucherschutznorm des § 24 Abs. 3 AVB-FernwärmeV, die durch die durch Rechtsprechung konkretisiert ist, irgendwelche Nachteile für die Mieter bewirkt.</p> <p>Eine Pflicht, jede Änderung der Preise voranzukündigen, stellt wiederum eine nicht nachvollziehbare bürokratische Hürde dar, die es beim Eigenbetrieb auch nicht gibt. Die sich vierteljährlich ändernden Gasversorgungskosten oder auch die Kosten der einzelnen Öllieferungen werden in der Jahresbetriebskostenabrechnung nachgewiesen. Kein Vermieter muss vor dem Öleinkauf die Mieter über die Preise der Lieferung informieren oder vierteljährliche Preisänderungsmittelungen des Gaslieferanten weitergeben.</p>
(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.	(Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.)	Wie in der Einleitung ausgeführt, hat es keinen Sinn, eine aufwändige gesetzliche Neuregelung zu schaffen, die das Potential beseitigt, das heute aufgrund geltender vertraglicher Regelungen schon genutzt werden kann. Wie aufgezeigt, sind

		<p>die Mieter bei Anwendung geltender Vertragsregelungen keinesfalls ungeschützt. Es erscheint deshalb geboten, nach bisherigem Recht zulässige Vereinbarungen über die Umlage der Wärmelieferungskosten auch zukünftig zuzulassen.</p> <p>Außerdem muss es möglich bleiben, andere Regelungen zum Umgang mit Wärmelieferungsprojekten, z.B. im Zusammenhang mit einer gleichzeitig durchgeführten Modernisierung der Wohnung, zu vereinbaren.</p>
	<p>Art. 232 § 2 a EGBGB Die Regelung des § 556 c BGB finden nur auf solche Sachverhalte Anwendung, in denen die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nach dem 1.1.2009 erfolgt.</p>	<p>Es ist nicht möglich, nachträglich bereits aufgrund der bisherigen Rechtslage vollzogene Umstellung auf Wärmelieferung unter Beachtung der Vorgaben der neuen Regelung durchzuführen, weil die Informationspflichten gar nicht mehr vor Vollzug der Umstellung erfüllt werden können. Deshalb müssen die vollzogenen Umstellungen von der Regelung unberührt bleiben.</p>

Kontakt

Verband für Wärmelieferung e.V.
 Ständehausstr. 3
 30159 Hannover

Tel.: 0511/36590-0
 Fax: 0511/36590-19
 E-Mail: hannover@vfw.de
 Internet: www.energiecontracting.de

ESCO Forum im ZVEI
 Lyoner Straße 9
 60528 Frankfurt am Main

Tel: 069 6302-304
 Fax: 069 6302-413
 E-Mail: esco@zvei.org
 Internet: www.esco-forum.org

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de

VPB

V.P.B. e.V. Chausseestraße 8 10115 Berlin

Stellungnahme des Verbandes privater Bauherren e. V. (VPB)
zum Entwurf des dritten Gesetzes zur Änderung des
Energieeinspargesetzes

Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf das EnEG als Ermächtigungsgrundlagen der in der Praxis eigentlich relevanten Rechtsverordnungen. Insofern und aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeit muss unsere Stellungnahme auf zwei Aspekte beschränkt bleiben.

1. Erklärungspflichten von Eigentümern/Bauherren

Zu Artikel 1 Nummer 4 - Einfügung eines § 7a EnEG - Bestätigung durch Private

Seite 1/3

Der VPB teilt die Sicht des Bundesrates insoweit, als eine Einführung von Erklärungspflichten für Eigentümer oder private Bauherren nach § 7a vorgesehen ist. Die Erklärungen würden jedoch auch Sachverhalte umfassen, zu deren Kontrolle ein Laie nicht imstande ist.

Am deutlichsten wird das in § 7a Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz 1. Variante des Entwurfes der Bundesregierung: danach soll der Eigentümer sogar Erklärungen über Leistungen abgeben, die nicht er selbst, sondern Dritte erbracht haben und das auch noch für in der Vergangenheit liegende Maßnahmen.

Stimmt die Eigentümererklärung nicht mit den Anforderungen der einschlägigen Rechtsverordnung überein, droht ein Bußgeld (Art. 1 Nr. 5 Buchstabe c dehnt die Ordnungswidrigkeiten auch auf § 7a aus). Die Beschränkung auf Leichtfertigkeit ist für diese Konstellation zu begrüßen, aber kein ausreichendes Korrektiv.

Verband Privater Bauherren e. V. Vereinsreg. AG Berlin-Charlottenburg 2450/ N2

Vorstand: Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender);

Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Löhningen; Dipl.-Ing. Rüdiger Malas, Leipzig;

Dipl.-Ing. Rensel Hepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln

Bankverbindung

Postbank Hamburg

BI / 200 100 20

Konto Nr. 400 602 205

Denn die Verordnungen dürfen gemäß § 5 Abs. 3 EnEG nach wie vor u. a. auf die DIN verweisen. Da diese private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter sind, hat der normale Eigentümer mangels rechtsnormengleicher Veröffentlichung meist gar keinen Zugriff auf sie, jedenfalls bei weitem keinen entgeltfreien. Erklärungs Pflichten von Eigentümern für Dritte sind daher aus dem § 7a zu streichen.

2. Empfehlungsbefugnisse für Bezirksschornsteinfegermeister

Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b - Anfügung eines Satz 4 an § 7 Abs. 3 EnEG - weitergehende Empfehlungen

Die Ermächtigungsgrundlage verfolgt das an sich begrüßenswerte Ziel, Hauseigentümer über weitergehende Möglichkeiten energieeffizienten Wohnens zu informieren. Wie aus der Begründung der Bundesregierung ersichtlich, zielt sie aber letztlich nur darauf ab, den Bezirksschornsteinfegermeistern diese Empfehlungsbefugnisse zu verleihen.

Seite 2/3

Doch auch wenn in Ansehung der Dienstleistungsfreiheit des EU-Rechts andere Schornsteinfeger zur Vornahme solcher Tätigkeiten ermächtigt werden sollten, reicht deren Qualifizierung nicht aus. Die unkoordinierte Vornahme von Einzelmaßnahmen kann nicht nur Effizienzpotentiale verschenken und unwirtschaftlich sein, sie kann sogar schweren wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.

Energieeffizienz im Immobilienbereich ist eine komplexe Aufgabenstellung. Auch und gerade beim Bauen im Bestand muss daher für Empfehlungsbefugnisse der nötige Sachverstand für einen ganzheitlichen Ansatz vorhanden sein. Es sei denn die Empfehlungen

sollen so allgemein gehalten sein, dass der Hauseigentümer einen Anreiz erhält sich weitergehend sachkundig zu machen. Hierbei wäre auch die Haftungssituation bei einem aus einer Beratung durch einen Schornsteinfeger folgenden Schaden zu klären.

Die Ermächtigungsgrundlage ist daher als solche zu begrüßen, von ihr sollte aber nicht einzelmaßnahmenorientiert Gebrauch gemacht werden dürfen. Der komplexen bautechnischen, baurechtlichen und bauphysikalischen Hintergründe wegen sollte dem Verordnungsgeber gegenüber klargestellt werden, daß es in der Ausführung einer hohen baufachlichen Gesamtqualifikation bedarf, die jedenfalls ein Bauleiter oder Schornsteinfeger keinesfalls alleine erbringen kann.

Berlin, den 4.11.2008

Verband Privater Bauherren e.V.

Stellungnahme

des Deutschen Mieterbundes (DMB) e. V. zum Gesetzentwurf der Bundesregierung Drucksache 16/10290 – Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes und zur Unterrichtung der Bundesregierung Drucksache 16/10331 sowie zur Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

aus Anlass der Verbändeanhörung am Montag, 10. November 2008

1. Der Deutsche Mieterbund bedankt sich für die Möglichkeit, zu den o. g. Gesetzgebungsvorhaben Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich steht der Deutsche Mieterbund der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes positiv gegenüber. Er hält aber weitere Änderungen für erforderlich.

2. Beurteilung der Änderungsvorschläge im Einzelnen

a) § 4 Absätze 1 und 2

Die Änderungen sind eher unbedeutender oder rein redaktioneller Art. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Ergänzung in § 4 Abs. 1 am Ende, dass der Halbsatz 1 entsprechend für besonders erhaltenswerte Gebäude gelten soll, eine starke Öffnung enthält. Allerdings ist es möglich, in der auf dieser Grundlage zu erlassenden Rechtsverordnung die damit verfolgten Ziele, Inhalte und Zwecke zu konkretisieren.

b) § 4 Abs. 3

Das hier primär verfolgte Anliegen, die Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen und Heizkesseln durchzusetzen, findet die uneingeschränkte Unterstützung des DMB. Die Klarstellung der Ermächtigungsgrundlage hierzu ist hilfreich. Die Anbindung der vorhabenunabhängigen unbedingten Nachrüst- bzw. Außerbetriebnahmepflichten ist zur Zweckerreichung förderlich. Die Nachweise zu den erhöhten Anforderungen der Wirtschaftlichkeit dürften sich in der Praxis nicht immer als einfach darstellen. Hier ist deshalb eine Konkretisierung auch unter dem Gesichtspunkt der konkreten Handhabung in der Rechtsverordnung unverzichtbar.

c) § 6

Der Änderungsvorschlag findet die Zustimmung des DMB.

d) § 7, Absätze 2 und 3

Hierzu unterbreitet der DMB keine Änderungsvorschläge

e) § 7 Abs. 3

Das unterschiedliche Kontrollverfahren, das zwischen Bund und Ländern aufgeteilt wird, das weiterhin unterschiedlichen Akteuren zugewiesen wird, birgt die Gefahr, dass eine wirksame und bundeseinheitliche Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften nicht gewährleistet ist.

f) § 7 a neu

Die Vorgaben über Unternehmenserklärungen und Eigentümererklärungen verstärken die vorgenannten Bedenken. Die inhaltliche Richtigkeit und Zuverlässigkeit derartiger Erklärungen sind anders zu beurteilen als die Verwaltungskontrolle durch öffentliche Instanzen. Die Umsetzung dieses Vorschlages muss deshalb auf jeden Fall in der Praxis sehr genau beobachtet und aus Sicht des DMB auch förmlich evaluiert werden.

Dabei ist sicherlich hilfreich, dass die nach § 7 a möglichen und zugelassenen Erklärungen der Bußgeldbewehrung unterliegen. Dadurch wird dem willkürlichen Umgang mit solchen Erklärungen eine Grenze gesetzt.

Im angedachten System hilfreich ist sicherlich, dass sich die zuständige Behörde oder ein von ihr Beliehener die Erklärungen vorlegen lassen kann.

g) § 8 Abs. 1

Der Deutsche Mieterbund hält es für vertretbar, den Schuldvorwurf im Rahmen der Bußgeldvorschriften auf Vorsatz und Leichtfertigkeit zu begrenzen. Aus Sicht des DMB sind ohnehin derartige Bußgeldvorschriften nur begrenzt abschreckend. Besser wäre es, wenn bei Verstößen gegen energierechtliche Vorschriften wirtschaftliche Sanktionen greifen würden. Hierzu wird u. a. auf die nachfolgenden Ergänzungsvorschläge des DMB verwiesen.

h) Änderung des Schornsteinfegergesetzes

Im System der vorgesehenen Kontrolle ist diese Erweiterung folgerichtig. Sie ist deshalb nach Maßgabe der allgemeinen Anmerkungen zum Kontrollsystem nicht zu beanstanden.

3. Bundesrat und Gegenäußerung der Bundesregierung

Der DMB lehnt die Vorschläge des Bundesrates zur weiteren Aufweichung der Vollzugskontrolle ab. Der DMB schließt sich insoweit den Argumenten in der Gegenäußerung der Bundesregierung an.

4. Weitere Vorschläge

a) Änderung des § 5 a (Energieausweise)

Der DMB greift in dieser Stellungnahme nicht die grundsätzlichen Überlegungen zu verbrauchs- und bedarfsorientierten Energieausweisen auf. Er nimmt diese Stellungnahme aber zum Anlass, um auf einen Praxistest hinzuweisen, der vom Berliner Mieterverein durchgeführt worden ist. In 38 % der Fälle war der Energieausweis gänzlich unbekannt oder nicht vorhanden. In 34 % wurde er erst auf Nachfrage als „vorhanden“ bezeichnet. 11 % der Anbieter wollten ihn erst bei einer Besichtigung präsentieren oder an einem anderen Ort als der angebotenen Wohnung. In immerhin 9 % der Bewerbungen führte die Nachfrage zu einem Ausschluss des Bewerbers, weil man offenkundig den rechtskundigen Mieter nicht wünscht.

Der DMB hält es auch wegen des Ergebnisses dieser Umfrage für unbedingt erforderlich, die derzeitige Rechtslage, wonach der Energieausweis nur „zugänglich“ gemacht werden muss, zu ändern und hierzu auch eine gesetzliche Regelung herbeizuführen. Mit der jetzigen Praxis droht eine Situation, dass die Transparenz von Energieverbrauch bzw. Energiebedarf offensiv als wichtiges Kriterium am Wohnungsmarkt nicht genutzt wird. Der Gesetzgeber muss aus Sicht des DMB deshalb dafür sorgen, dass zukünftig jedem Mietinteressenten unaufgefordert eine Kopie des Energieausweises vorgelegt werden muss. Der Mietinteressent muss auch die Möglichkeit haben, den Inhalt dieser Kopie mit einer fachkundigen Stelle zu erörtern. Die Änderung des Energieeinsparungsgesetzes schafft die Möglichkeit, eine solche sinnvolle Regelung jetzt herbeizuführen.

b) Ermächtigung für wirtschaftliche Sanktion bei Nichteinhaltung energierechtlicher Vorschriften

In der Diskussion um das Integrierte Energie- und Klimaprogramm ist auch der Vorschlag des DMB diskutiert worden, für den Fall der Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften zum energetischen Zustand von Wohngebäuden dem Mieter die Möglichkeit der Kürzung der Heizkosten einzuräumen. Dabei geht es nicht darum, dem Mieter wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen. Zweck einer solchen Regelung ist es vielmehr, den Druck auf die Vermieter zu erhöhen, die energierechtlichen Pflichten auch zu erfüllen. Unabhängig von der Frage, ob dieses Kürzungsrecht der Heizkosten jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wird, wäre es sinnvoll, im Energieeinsparungsgesetz eine sichere Rechtsgrundlage für eine solche Regelung zu schaf-

fen. Letztlich geht es darum, dass nach einer langen Übergangsfrist Mieter im Rahmen des § 12 HeizKV das Recht haben sollen, sich bei der Abrechnung der Heizkosten so behandeln zu lassen, als wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften vom Vermieter beachtet worden wären. Eine derartige Regelung wäre ein gerechter Ausgleich dafür, dass der Mieter von sich aus keinerlei Möglichkeit hat, die Durchsetzung energiesparender Verbesserungen seines Wohngebäudes zu realisieren.

Berlin, 6. 11. 2008

Dr. Franz-Georg Rips

Präsident



Stellungnahme zum Entwurf des Dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

Prof. Dr. Joachim Weimann

Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

Allgemeine Einschätzung der geplanten Rechtsverordnung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass elektrische Heizungssysteme im Häuserbestand verboten werden können. Damit wird die Erwartung verbunden, dass sich durch den Ersatz der Nachtspeicheröfen durch moderne Heizungssysteme ein reduzierter Einsatz insbesondere fossiler Primärenergieträger ergibt, der dazu beiträgt, die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Gegeben dieses Ziel sind zwei Fragen zu prüfen: Erstens, ob es tatsächlich zu der erhofften CO₂-Reduktion kommt und zweitens, ob diese durch die Stilllegung von Nachtspeicheröfen kosteneffizient erreicht wird. Während die erste Frage naheliegend ist, bedarf die zweite Frage einer eigenständigen Begründung.

Rationale Klimapolitik muss zwei grundlegende Prämissen beachten. Die erste besteht in der Einsicht, dass Klimaschutzmaßnahmen nur möglich sind, wenn dafür knappe Ressourcen eingesetzt werden. So genannte „win-win Situationen“, in denen die Reduktion von CO₂ mit Kosteneinsparungen einhergehen, sind eher selten und verschwinden in aller Regel, wenn man anstatt der reinen monetären Kosten die Opportunitätskosten der Maßnahmen berücksichtigt. Die zweite Prämisse, unter der rationale Klimapolitik zu betreiben ist, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Ressourcen, die eine Gesellschaft für den Klimaschutz einsetzen kann, endlich sind. Klimapolitik kann nur erfolgreich sein, wenn sie dazu führt, dass möglichst viel CO₂ eingespart werden kann. Verfolgt man dieses Ziel unter den genannten Prämissen, so folgt unmittelbar, dass rationale Klimapolitik notwendiger Weise bedeutet, dass der Ressourceneinsatz so erfolgt, dass die Menge eingesparter CO₂-Emissionen pro Ressourceneinheit maximiert wird – und diese Forderung ist identisch mit der Forderung nach Kosteneffizienz.

Kosteneffizienz ist der eigentliche Schlüsselbegriff für die Beurteilung klimapolitischer Maßnahmen und nicht die viel zitierte Energieeffizienz. Zwar ist jede kosteneffiziente Maßnahme mit einem Anstieg der Energieeffizienz verbunden, aber der Umkehrschluss gilt nicht, denn die Steigerung der Energieeffizienz als solche stellt nicht sicher, dass die dabei eingesetzten Ressourcen tatsächlich dort eingesetzt wurden, wo sie den größtmöglich Effekt erzielen. Nicht

kosteneffiziente Klimapolitik hat unmittelbar zur Folge, dass im Ergebnis weniger CO₂ eingespart wird als bei effizientem Mitteleinsatz möglich gewesen wäre. Sie ist deshalb im Hinblick auf das zentrale Ziel der Klimapolitik kontraproduktiv.

CO₂-Reduktion durch den Verbot von Nachtspeicheröfen?

Die Beurteilung des vorgesehenen Verbots von Nachtspeicheröfen kann nicht isoliert erfolgen, sondern muss die klimapolitischen Rahmenbedingungen mit berücksichtigen. Die wichtigste Institution ist in diesem Zusammenhang das europäische Emissionshandelssystem. Die Stromerzeuger unterliegen diesem System, d.h. CO₂ Emissionen setzen den Besitz entsprechender Zertifikate voraus. Werden Zertifikate nicht benötigt, weil Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wurden oder die Produktionsmenge sinkt, können die freien Emissionsrechte gehandelt werden.

Gehen wir davon aus, dass die Abschaltung der Nachtspeicheröfen tatsächlich dazu führt, dass Braunkohlekraftwerke im Grundlastbereich gedrosselt werden können und so weniger CO₂ emittiert wird. Das hat zur Folge, dass die Stromproduzenten entsprechend weniger Zertifikate benötigen. Die damit freien Emissionsrechte werden sie an der Emissionsbörse veräußern, d.h. die Emissionsreduktion, die in den Deutschen Kraftwerken erfolgt, wird dazu genutzt, an anderer Stelle *mehr* CO₂ emittieren zu können. Durch den Handel mit Emissionsrechten kommt es also lediglich zu einer Verlagerung der Emissionen, nicht zu einer echten Einsparung. Die Gesamtmenge an CO₂, die unter dem Europäischen Cap emittiert wird, ist ausschließlich durch diesen Cap festgelegt und kann durch zusätzliche Vermeidungsanstrengungen im Emissionshandelssektor nicht vergrößert werden. Damit führt die Abschaltung der Nachtspeicheröfen nicht zu einer Emissionssenkung in dem Sektor, der durch den Emissionshandel abgedeckt ist und der den Strommarkt einschließt.

Die privaten Haushalte und damit der Hausbrand unterliegen nicht dem Emissionshandel. Diejenigen Haushalte, in denen die Nachtspeicheröfen abgeschaltet wurden, werden gezwungen, neue Heizungsanlagen einzubauen, die in aller Regel mit fossilen Brennstoffen betrieben werden und deshalb CO₂ emittieren. Um diese Emissionen steigt die Gesamtemission an CO₂ an, weil die Haushalte das Recht zur Emission nicht erwerben müssen (und es damit an anderer Stelle abziehen), sondern dieses Recht neu „schöpfen“. Im Ergebnis wird deshalb die CO₂ Emission in Europa steigen, wenn die Bundesregierung die geplanten Rechtsverordnungen in Kraft setzen sollte. Das Gesetz steht damit im unmittelbaren Widerspruch zu dem Ziel, das es eigentlich erreichen will.

Auswirkungen auf den Cap und Kosteneffizienz

Ein möglicher Einwand gegen die oben entwickelte Argumentation könnte sein, dass man mit dem Verbot der Nachtspeicheröfen die Hoffnung verbindet, dass es dadurch möglich wird, den Cap abzusenken. Dieses Argument ist aber erstens nicht haltbar und zweitens gefährlich. Es ist nicht haltbar, weil der erzwungenen Einsparung von CO₂ bei den Deutschen Kraftwer-

ken ja eine Ausweitung der Emissionen an anderer Stelle gegenüber steht. Die Gesamtemission verändert sich nicht und damit auch nicht der Spielraum für weitere Absenkungen des Cap. Dazu kommt, dass die Emissionsrechtepreise angesichts der vergleichsweise geringen Volumina nur wenig fallen werden. Gefährlich ist das Argument deshalb, weil es verkennt, dass der Spielraum für zukünftige Absenkungen des Cap im Wesentlichen davon abhängt, mit welchen Belastungen die Klimapolitik die Europäischen Volkswirtschaften konfrontiert. Der Cap wird in einem internationalen Verhandlungsprozess ausgehandelt und es ist offensichtlich, dass der Verhandlungsspielraum größer wird, wenn die bisher zu tragenden Lasten kleiner sind. Das bedeutet, dass eine Klimapolitik, die CO₂-Einsparungen *zu teuer einkauft*, den Spielraum für zusätzliche Emissionsreduktionen verkleinert. Die Wirkung des geplanten Gesetzes wird darin bestehen, dass bis zu 1,4 Millionen Haushalten in Deutschland erhebliche Lasten aufgebürdet werden, obwohl damit ein *Anstieg* der CO₂-Emissionen verbunden sein wird. Es dürfte schwierig sein zu begründen, warum ausgerechnet eine solche Politik dazu führen soll, dass der politische Spielraum für eine Absenkung des Cap *größer* wird.

Ein weiterer Einwand gegen die hier vorgetragene Argumentation könnte darin bestehen, dass die Abschaltung der Nachtspeicheröfen mit der Forderung kombiniert wird, den Haushaltssektor in den Emissionshandel zu integrieren. Sollte dies geschehen, so hätte dies tatsächlich zur Folge, dass durch die Abschaltung der Nachtspeicheröfen die CO₂-Emission nicht länger ansteigen. Der Einbau einer Gasheizung wäre dann nur möglich, wenn zuvor Emissionsrechte erworben werden und damit die Emissionen im Umfang der erworbenen Rechte an anderer Stelle reduziert werden. Allerdings wäre selbst in diesem Fall mit dem Gesetz keine CO₂-Einsparung verbunden, sondern lediglich eine Verlagerung der Emissionen – teilweise in den Haushaltssektor, teilweise in andere Sektoren. Wenn der Haushaltssektor in den CO₂-Handel integriert wäre, dann bedarf es einer ordnungsrechtlichen Vorschrift zur Abschaltung der Nachtspeicheröfen nicht. Nachtspeicheröfen werden in diesem Fall dann außer Betrieb genommen, wenn diese Maßnahme eine rationale, d.h. kostenminimale Antwort der Heizungsbesitzer auf den Zwang zum Besitz von Emissionsrechten ist.

Der entscheidende Vorteil des Emissionshandels besteht darin, dass er einerseits die Emissionsmengen fest limitiert – und damit das ökologische Ziel sicher erreicht – andererseits die Entscheidung darüber, wo und mit welchen Mitteln CO₂ vermieden wird, den dezentralen Akteuren überlässt. Das ist deshalb vorteilhaft, weil diese Akteure ersten ein massives Interesse daran haben, die Vermeidung zu minimalen Kosten durchzuführen und zweiten über die Informationen verfügen, die dafür notwendig sind. Ein Hausbesitzer, der eine Nachtspeicherheizung betreibt, wird abwägen, was besser ist: die durch die Zertifikatpflicht gestiegenen Strompreise bezahlen, oder durch Einbau einer neuen Heizung mit weniger Emissionsrechten auszukommen, dafür aber die Investitionskosten für die Heizung tragen zu müssen. Es steht zu erwarten, dass dann nur wenige Nachtspeicheröfen ersetzt werden, weil es sich dabei vermutlich um eine viel zu teure Maßnahme zur CO₂ Einsparung handelt. Wenn das so ist, dann *sollten* Nachtspeicheröfen aus klimapolitischen Gründen auch nicht außer Betrieb genommen werden.