

## **Gemeinsame Stellungnahme zu dem im Regierungsentwurf vom 23. Mai 2012 zur Mietrechtsnovelle vorgesehenen §§ 555b, 556c BGB**

Die unterzeichnenden Verbände befürworten grundsätzlich die von der Bundesregierung im Energiekonzept beschriebenen Zielsetzungen für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung von rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umlage der Kosten der gewerblichen Wärmelieferung durch Dritte (Fernwärme und Contracting) in bestehenden Mietverhältnissen.

Allerdings wird aus Sicht der unterzeichnenden Verbände der aktuelle Regierungsentwurf des MietRÄndG, der gegenüber dem letzten Referentenentwurf vom 25. Oktober 2011 kaum Veränderungen aufweist, den energiepolitischen Anforderungen der Bundesregierung nicht ausreichend gerecht.

Insbesondere im Hinblick auf die Regelungen des § 555b BGB (Modernisierungsmaßnahmen) und des § 556c BGB (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten) sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Contracting und die Fernwärmeversorgung in dem aktuellen Gesetzesentwurf unzureichend. Contracting-Modelle werden hierdurch weder befördert, noch werden die KWK- und Fernwärmeausbauziele der Bundesregierung hierdurch erreicht. In diesem Zusammenhang ist auch die Ermächtigung für eine Rechtsverordnung für Wärmelieferverträge als wenig zielführend zu bewerten.

### **Art. 1 MietRÄndG – § 555b BGB (Modernisierungsmaßnahmen)**

Obgleich die Legaldefinition der Modernisierungsmaßnahme in § 555b BGB im Vergleich zum Referentenentwurf vom 25. Oktober 2011 bereits allgemeiner gefasst wurde, sollte generell auf den Begriff der „baulichen Veränderungen“ verzichtet werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass nicht alle sinnvollen energetischen Sanierungsmaßnahmen – wie etwa Heizungsmodernisierungen, Einbau von Wohnungslüftungsanlagen, Umstellung des Heizenergieträgers u.ä. – unter diese Begriffsbestimmung fallen und folglich nicht mehr oder nur noch in verringertem Maße durchgeführt werden.

Die Gesetzesbegründung scheint dies zu erkennen und gibt jedenfalls vor, den Begriff der „baulichen Veränderungen“ weit auszulegen, der demnach „neben Eingriffen in die bauliche Substanz etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes“ erfasse (Seite 27 des Regierungsentwurfs). Dies ist zu begrüßen und sollte dementsprechend auch eindeutig im Gesetzestext wiedergegeben werden.

Bei baulichen Veränderungen, die eine Reduktion des Wasserverbrauchs in Gebäuden zum Ziel haben, ist strikt darauf zu achten, dass trinkwasserführende Anlagen die technisch und hygienisch notwendigen Vorgaben zu Mengen und Fließgeschwindigkeiten auch nach einer Modernisierung einhalten. Grundsätzlich ist aber zu hinterfragen, ob Maßnahmen zur Wassereinsparung als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer energetischen Modernisierung begriffen werden können. Der Gesetzgeber sollte sehr deutlich zwischen Trinkwasserversorgung i.V. mit der einschlägigen Gesetzgebung und Energiefragen bspw. bei der Warmwasserversorgung unterscheiden. Eine undifferenzierte Verquickung ist we-

der zweck- noch verhältnismäßig und müsste mindestens konkretisiert werden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass bereits jetzt die Wasserverweildauer in den Netzen sehr hoch sein kann und der Rückfluss bei noch verringertem Gebrauch im Kanalnetz Geruchs- und Korrosionsprobleme verursachen kann. Eine weitere Reduzierung der Wasserabgabemenge ist daher nicht in jedem Fall sinnvoll.

## **Art. 1 MietRändG – § 556c Abs. 1 BGB (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten)**

Die vorgesehene neue Regelung des § 556c BGB soll den Übergang der Wärmeversorgung im vermieteten Wohnungsbestand für den Eigentümer erleichtern. Damit soll der Investitionsstau aus dem Eigentümer-Nutzer-Dilemma aufgelöst und ein erheblicher Beitrag zur energetischen Modernisierung des veralteten Heizanlagenbestandes in Deutschland ermöglicht werden. Energetische Modernisierung einer Heizanlage kann nach dem heutigen Stand der Technik auch bedeuten, dass die Wärme zukünftig in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (Objekt-, Nah- und Fernwärmeversorgung) erzeugt wird mit wesentlich verbesserten energetischen und ökologischen Kennziffern.

Der Entwurf des § 556c BGB hemmt wegen des Gebotes der strikten Warmmietenneutralität die Umsetzung von innovativen Technologien: Solarthermie, Wärmepumpen, die Nutzung anderer regenerativer Energieträger und Kraft-Wärme-Kopplung (Objekt- sowie Nah- und Fernwärmeversorgung) werden im Bereich professioneller Anlagenführung nicht stattfinden, da sie nicht im Rahmen des gesetzlich vorgesehenen Kostendeckels umgesetzt werden können.

Die unterzeichnenden Verbände weisen mit aller Dringlichkeit darauf hin, dass § 556c BGB das Modernisierungsziel nicht erreichen kann, dafür aber die heute nach BGH-Rechtsprechung eröffneten Umstellungsmöglichkeiten zerschlägt. Wir möchten unterstreichen, dass durch die Ungleichbehandlung des Wärmeliefercontracting mit der Eigenregielösung kein ausreichender Investitionsrahmen eröffnet ist. Während dem Vermieter als Eigentümer die Möglichkeit der Finanzierung durch eine Modernisierungsumlage zur Verfügung steht, soll der Contractor den neuen Wärmeerzeuger alleine aus deren Brennstoffersparnis refinanzieren. Das ist regelmäßig nicht möglich.

Die Altersstruktur der vorhandenen Kessel in den Gebäuden belegt, dass die Vermieter nicht mit der von der Politik gewünschten Intensität die Anlagenerneuerung vorantreiben. Die Contractoren können diese Modernisierung nicht vornehmen, da ihnen keine Refinanzierung dieser Investition zur Verfügung steht (so auch Position Dena 08.02.2012). Die in diesem Bereich möglichen CO<sub>2</sub>-Einsparpotentiale bleiben ungenutzt. Der § 556c BGB in jetzt vorgelegter Form wird daher keinen Beitrag zur Anlagenmodernisierung und somit zum Klimaschutz leisten.

Da abweichende mietvertragliche Regelungen nach § 556c BGB ebenfalls nicht mehr möglich sein sollen, zerschlägt die Novelle die bisher geltende Umstellungsmöglichkeit auf gewerbliche Wärmelieferung, die immer dann gegeben ist, wenn eine entsprechende Öffnungsklausel im Vertrag vorgesehen ist.

## Art. 1 MietRändG – § 556c Abs. 3 BGB (Rechtsverordnung für Wärmelieferverträge)

Bei Erlass der geplanten Verordnung, für die § 556c Abs. 3 BGB eine Ermächtigungsgrundlage enthalten soll, wird es zukünftig zu einem Nebeneinander mit der Verordnung über die Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) kommen, deren Regelung nach allgemeiner Auffassung auch auf Contractingverträge anwendbar ist. Vermieter und Mieter sind ausreichend geschützt, wenn allein die bewährten Regelungen der AVBFernwärmeV Anwendung finden. Die Notwendigkeit einer weiteren, die AVBFernwärmeV ergänzenden Verordnung besteht daher nach Auffassung der unterzeichnenden Verbände nicht. Vielmehr wird eine Regelung vergleichbarer Sachverhalte in zwei nebeneinander geltenden Verordnungen zu weiteren Unsicherheiten bei der Rechtsanwendung und einen unnötig hohen Bürokratieaufwand führen. Daher ist eher eine klarstellende Regelung sinnvoll, dass die Vorschriften der AVBFernwärmeV auch auf Wärmelieferverträge anwendbar sind.

### Fazit

Die in dem § 556c BGB vorgesehene Neuregelung behindern nachhaltig den Übergang zur effizienten gewerblichen Wärmelieferung (Contracting und Fernwärme). Der § 556c BGB sollte daher entweder die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes aufgreifen oder aber in Gänze entfallen.

Berlin, Frankfurt/Main, Hannover, Köln, 14. Juni 2012



Werner Lutsch  
Geschäftsführer des AGFW



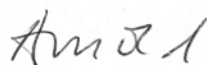
Dipl.-Ing. Vera Litzka  
Geschäftsführerin der ASEW



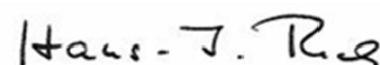
Hildegard Müller  
Hauptgeschäftsführerin des BDEW



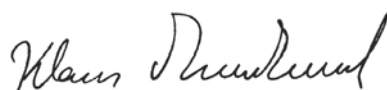
Dipl.-Kfm. Berthold Müller-Urlaub  
Präsident des B.KWK



Dipl.-Ing. Birgit Arnold  
Geschäftsführende Vizepräsidentin  
des VfW



Hans-Joachim Reck  
Hauptgeschäftsführer des VKU



Dr. Klaus Mittelbach  
Vorsitzender der Geschäftsführung des ZVEI

## Kontakt

### **AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V.**

Stresemannallee 28  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/6304-1  
Fax: 069/6304-391 oder -455  
E-Mail: [info@agfw.de](mailto:info@agfw.de)  
[www.agfw.de](http://www.agfw.de)

### **Arbeitsgemeinschaft für sparsame Energie- und Wasserverwendung (ASEW) im Verband kommunaler Unternehmen (VKU)**

Eupener Str. 74  
50933 Köln (Braunsfeld)  
Tel.: 0221/931819-0  
Fax: 0221/931819-9  
E-Mail: [info@asew.de](mailto:info@asew.de)  
[www.asew.de](http://www.asew.de)

### **BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.**

Reinhardtstr. 32  
10117 Berlin  
Tel.: 030/300199-0  
Fax: 49 030/300199-3900  
E-Mail: [info@bdew.de](mailto:info@bdew.de)  
[www.bdew.de](http://www.bdew.de)

### **B.KWK**

#### **Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung e.V.**

Markgrafenstraße 56  
10117 Berlin  
Tel.: 030/27019281-0  
Fax: 030/27019281-99  
E-Mail: [info@bkwk.de](mailto:info@bkwk.de)  
[www.bkwk.de](http://www.bkwk.de)

### **VfW – Verband für Wärmelieferung e.V.**

Lister Meile 27  
30161 Hannover  
Tel.: 0511/36590-0  
Fax: 0511/36590-19  
E-Mail: [hannover@vfw.de](mailto:hannover@vfw.de)  
[www.energiecontracting.de](http://www.energiecontracting.de)

### **VKU – Verband kommunaler Unternehmen**

Frau Simone Käske  
Fachgebietsleiterin Energieeffizienz  
Tel.: 030/58580-184  
Fax: 030/58580-101  
E-Mail: [kaeske@vku.de](mailto:kaeske@vku.de)  
[www.vku.de](http://www.vku.de)

### **ZVEI – Bereich Energie**

Charlottenstr. 35/36  
10117 Berlin  
Tel: 030/306960-26  
Fax: 030/306960-20  
E-Mail: [esco-forum@zvei.org](mailto:esco-forum@zvei.org)  
[www.esco-forum.org](http://www.esco-forum.org)