

AGFW e. V. | Postfach 70 01 08 | D-60551 Frankfurt am Main

Bundesministerium der Justiz und
für Verbraucherschutz
Referat I B 7
Frau Leier
11015 Berlin

Geschäftsführung
Dipl.-Ing. Werner Lutsch

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unsere Zeichen: luw/JM/Ge

Telefon +49 69 6304-279

Telefax +49 69 6304-458

E-Mail: w.lutsch@agfw.de

Datum: 10. August 2018

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache - Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG

Sehr geehrte Frau Leier,

mit dem Referentenentwurf für ein Mietrechtsanpassungsgesetz und den dort vorgeschlagenen Anpassungen adressieren Sie eine wichtige Regelungslücke im derzeitigen Mietrecht. Vor dem Hintergrund der zunehmend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und den damit einhergehenden gesellschaftlichen Entwicklungen, insbesondere in den Städten und Ballungsräumen, ist die Gesetzesinitiative zu befürworten.

Aus Sicht von Klimaschutz und Energieeffizienz sind die geplanten Änderungen jedoch nicht ausreichend. Das ist angesichts der sehr wahrscheinlichen Verfehlung der CO₂-Minderungsziele Deutschlands nicht nachvollziehbar.

Auch wurde es versäumt, die Rahmenbedingungen für die dringend benötigte energetische Modernisierung der Wärmeversorgung in den Gebäuden zu verbessern und die bestehenden „Webfehler“ in Gesetz und Wärmelieferverordnung zu beheben - und das, obwohl der Gesetzgeber bereits bei der letzten Novelle die Bedeutung der Umstellung auf gewerbliche Wärme-

Anschrift:
AGFW | Der Energieeffizienzverband
für Wärme, Kälte und KWK e. V.
Postfach 70 01 08
D-60551 Frankfurt am Main

Stressemannallee 30
D-60596 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 6304-1
Telefax +49 69 6304-391
info@agfw.de
www.agfw.de

Hauptstadtbüro:
Schumannstraße 2
D-10117 Berlin

Präsident des Verbandes:
Herr Dr. Andreas Cerbe

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Werner Lutsch

Vereinsregistergericht
Frankfurt am Main VR 6146

Umsatzsteuer-ID:
DE 114108174

lieferung als wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz identifiziert hatte.

Im aktuellen Mietrecht werden nach heutigem Stand gerade effiziente und Erneuerbare-Energien-Lösungen in der Wärmeversorgung verhindert. Das betrifft insbesondere die Fernwärmeversorgung, aber auch das Contracting. Beide Lösungen sind zudem gegenüber der Eigenlösung durch den Vermieter deutlich benachteiligt. Während der Vermieter die Modernisierungskosten über eine Umlage an den Mieter weitergeben kann, können Fernwärmeversorger und Contractoren dieses nicht.

Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere der **§ 556 c** (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung) in Verbindung mit der **Wärmelieferverordnung**. Aus Sicht der AGFW-Mitglieder sind u.a. folgende Maßnahmen (Erläuterungen siehe Anlage) notwendig:

- Korrektur der Pauschalwerte-Berechnung in der Wärmelieferverordnung mit Verweis auf eine aktuelle Berechnungsmethodik

Ersatz der Pauschalwerte-Berechnung aus der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand (04/2015)“ durch den Verweis auf anerkannte Berechnungsmethodik gemäß AGFW Arbeitsblatt FW 314

- Berücksichtigung zukünftiger Effizienz- und Kostenvorteile für den Mieter bei der Kostenvergleichsrechnung

Anrechnung eines Effizienzbeitrages in der Kostenvergleichsrechnung bei Umstellung auf eine Wärmelieferung mit 50 % Kraft-Wärme-Kopplungs- oder Abwärme- oder Erneuerbaren Energien-Wärme-Anteil (oder einer Kombination dieser)

Auch wenn diese Maßnahmen derzeit nicht im Fokus Ihrer Betrachtungen stehen, möchten wir Sie bitten, diese zeitnah und in dieser Legislaturperiode in Gang zu setzen und eine weitere Anpassung des Mietrechtes und zugehöriger Wärmelieferverordnung in die Wege zu leiten.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Müller', is written over the word 'Anlage'.

Anlage

Anlage

- **Korrektur der Pauschalwerte-Berechnung in der Wärmelieferverordnung mit Verweis auf eine aktuelle Berechnungsmethodik (AGFW Regelwerksbaustein FW 314)**

Die Regelung des §556c BGB (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung) soll den Übergang der Wärmeversorgung im vermieteten Wohnungsbestand für den Eigentümer erleichtern. Im Paragraphen sind die Voraussetzungen für eine Umstellung auf die Umlage von Wärmelieferungskosten geregelt. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich, wenn die Bedingungen des § 556c – Betriebskostenneutralität und Energieeinsparung – erfüllt sind.

Damit sollte der Investitionsstau aus dem Eigentümer-Nutzer-Dilemma aufgelöst und ein deutlicher Beitrag zur energetischen Modernisierung des veralteten Heizanlagenbestandes in Deutschland ermöglicht werden. Das ist bisher nicht geschehen. Gerade innovative und effiziente Lösungen werden nach wie vor blockiert.

Im Rahmen der Plattform Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie wurden hierzu Lösungsvorschläge mit allen betroffenen Stakeholdern erarbeitet¹ und diskutiert (UAG Contracting). Unter anderem wurde die

- Korrektur der Pauschalwerte-Berechnung aus der Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand (04/2015)

als anwendungstaugliche Maßnahme anerkannt, die die Interessen von Mieter, Vermieter und Wärmelieferanten gleichermaßen berücksichtigt. In der UAG Contracting bestand Konsens, dass die derzeit verwendeten Pauschalwerte „wahrscheinlich zu hoch sind und zu hohen Jahresnutzungsgraden führen“. Vor diesem Hintergrund hat der AGFW ein Arbeitsblatt FW 314² mit einer aktuellen, deutlich genaueren und auf Basis eines empirischen Gutachtens ermittelten Berechnungsformel³ erarbeitet.

¹ Arbeitspapier Wärmelieferverordnung, Plattform Energieeffizienz (PFEE), Arbeitsgruppe EDL/Rechtsrahmen, Unterarbeitsgruppe Contracting, 25.4.2017 (https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/P-R/plattform-energieeffizienz-arbeitspapier-waermelieferverordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=2).

² siehe: <https://www.agfw.de/energiewirtschaft-recht-politik/wirtschaft-und-markt/waermelv-fw-314/>

³ Basis der Berechnungsformel ist ein von den Verbänden AGFW, BDEW, B.KWK, ESCO Forum im ZVEI und VfW gemeinsam initiiertes Forschungsprojekt zur „Ermittlung von anerkannten Pauschalwerten für den Jahresnutzungsgrad (JNG) von Heizungsanlagen“. Auftragnehmer war die EBZ Business School in Bochum, Prof. Dr. Grinewitschus (<http://www.ebz-business-school.de/forschung/forschungsprojekte/ermittlung-von-erkannten-pauschalwerten-fuer-den-jahresnutzungsgrad-ing-von-heizungsanlagen/projekt.html>)

Anpassungsempfehlung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WärmeLV)

(2) ¹Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Berechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar ist, ist er durch Kurzzeitmessung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, mit anerkannten Pauschalwerten zu ermitteln. ²Es wird vermutet, dass die verwendeten Pauschalwerte anerkannt sind, wenn der Jahresnutzungsgrad nach den Grundlagen und Rechenmethoden des AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. in Arbeitsblatt FW 314 „Berechnung des Jahresnutzungsgrades von Wärmeerzeugungsanlagen in der Wohnungswirtschaft“ (Bundesanzeiger vom 30.04.2018, nichtamtlicher Teil, institutionelle Veröffentlichungen) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurde.

- **Berücksichtigung zukünftiger Effizienz- und Kostenvorteile für den Mieter bei der Kostenvergleichsrechnung**

Der Ersatz einer alten, ineffizienten Heizungsanlage durch die Umstellung auf Fernwärme aus hocheffizienter KWK oder auf eine Wärmelieferung in Verbindung mit einer neuen Kessel-Anlage, führt zu Effizienzsteigerungen und damit zu Kostenvorteilen für den Mieter: Die Effizienzerhöhungen führen zu einem geringeren Brennstoffeinsatz, der die in Zukunft (brennstoffpreisbedingt) ansteigenden Heizkosten abfedert.

Bei einer Umstellung auf Fernwärme/Wärmelieferung werden damit die Heizkosten für den Mieter gegenüber der „Altlösung“ in Zukunft nachhaltig reduziert. Dieser positive Kosteneffekt ist für die Fernwärme (effizientes System) eindeutig und nachweisbar: Im Vergleich zu anderen Heizalternativen war die Fernwärme in der Vergangenheit preisstabiler und wies teilweise deutlich geringer ansteigende Heizkosten auf.

Das Mietrecht blendet diesen Vorteil in Gänze aus, d. h. Effizienzerhöhungen – und damit die zukünftig geringer steigenden Heizkosten – werden nicht in die Kostenvergleichsrechnung einbezogen.

Rechtlich sind die Bedingungen für die Wärmelieferung durch Fernwärme mit der AVBFernwärmeV bereits geregelt, da hier die Anforderungen an „faire“ Preisleitformeln vorgegeben sind. So ist der Mieter nicht nur gegen unverhältnismäßige Heizkostensteigerungen „abgesichert“, sondern hat auch ein Anrecht auf Preisanpassung bei sinkenden Heizkosten.

Anpassungsempfehlung (§ 9 Abs. 1 - Ergänzung um Nr. 4 und 5 WärmeLV)

4. Erfolgt die Wärmelieferung mit 50 % Kraft-Wärme-Kopplungs- oder Abwärme- oder Erneuerbaren Energien-Wärme-Anteil oder einer Kombination dieser Maßnahmen, ist auf die nach Nummer 2 und 3 ermittelten Kosten ein Effizienzbeitrag in Höhe von 8 % hinzuzurechnen.
5. Erfolgt die Wärmelieferung zusätzlich zu Ziffer 4 in Verbindung mit der Installation eines intelligenten Wärmemengenzählers mit Energiedatenmonitoring erhöht sich der Effizienzbeitrag um weitere 3 %.