

BDEW-Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietÄndG) vom 11. Juli 2018

Zusammenfassung

Der Bundesverband der Energie und Wasserwirtschaft (BDEW) vertritt mehr als 1.800 Unternehmen der Energie- und Wasserbranche in Deutschland. Das Spektrum der Mitglieder reicht von lokalen und kommunalen über regionale bis hin zu überregionalen Unternehmen. Im Energiebereich vertreten wir Unternehmen aus den Bereichen Strom, Gas und Fernwärme. Unsere Mitglieder repräsentieren rund 90 Prozent des Stromabsatzes in Deutschland und sind unter anderem als Netzbetreiber, Ladepunktbetreiber und Elektromobilitätsprovider und Energiedienstleister tätig.

Hinsichtlich des Mietrechtsanpassungsgesetzes sehen wir über die bereits geregelten Punkte hinaus insbesondere zu folgenden drei damit zusammenhängenden Themen zügigen Handlungsbedarf:

1. der Abbau rechtlicher Hürden für private Ladeinfrastruktur im Gebäudebestand,
2. die Berücksichtigung des Einsatzes besonders klimaschonender Technologien bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung und
3. die Umlagefähigkeit von Energiemanagement-Kosten

Im Einzelnen sollte Folgendes in dem Referentenentwurf ergänzt werden:

1. Abbau rechtlicher Hürden für private Ladeinfrastruktur im Gebäudebestand

Über 80 Prozent der Ladevorgänge von Elektrofahrzeugen finden im privaten Bereich statt und lediglich ca. 20 Prozent an öffentlichen Ladepunkten. Daher sind rechtliche Hürden im Bereich der privaten Ladeinfrastruktur für den weiteren Markterfolg der Elektromobilität besonders relevant. Zur Erreichung der Klimaschutzziele im Verkehrssektor hat sich die Bundesregierung für diese Legislaturperiode das ehrgeizige und begrüßenswerte Ziel gesteckt, 100.000 zusätzliche öffentliche Ladepunkte verfügbar zu machen. Außerdem möchte die Bundesregierung die Errichtung privater Ladeinfrastruktur (LIS) fördern. Beide Ziele sind im Koalitionsvertrag festgehalten. Neben der finanziellen Unterstützung erfordert die erfolgreiche Förderung auch eine Anpassung des rechtlichen Rahmens, insbesondere auch im Miet- und Wohneigentumsrecht, wie auch ausdrücklich im Koalitionsvertrag festgehalten.

Bereits seit 2015 wird der Abbau rechtlicher Hürden für den Aufbau von privater Ladeinfrastruktur in Mietshäusern und Gebäuden mit Eigentumswohnungen diskutiert. Auch die Novelle der Europäischen Gebäudeeffizienz-Richtlinie (EPBE) schreibt in Artikel 8 Absatz 5 unter anderem für neue Wohngebäude die Errichtung von Schutzrohren für Elektrokabel vor, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.

Die gegenwärtige Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht behindert die Möglichkeit, private Kfz-Stellplätze mit Ladestationen auszustatten. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Maßnahme eines Wohnungseigentümers sind nicht eindeutig und erschweren in der Folge den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Wohnungseigentümern an ihrem privaten Kfz-Stellplatz. Auch im Mietrecht bestehen Hindernisse beim Einbau privater Ladeeinrichtungen durch Privatpersonen und Arbeitgeber (Stichwort „Arbeitgeberladen“). Hier hat der Bundesrat in der letzten und in der laufenden Legislaturperiode bereits Vorschläge eingebracht.

Der BDEW setzt sich bzgl. des Wohneigentumsrechts dafür ein, dass die Installation privater Ladeinfrastruktur so einfach wie möglich sein sollte. Daher sollte es für Wohnungseigentümer nicht mehr erforderlich sein, einen Beschluss der restlichen Eigentümer einzuholen. Zudem sollte im Gesetz ein uneingeschränktes Recht auf einen normalen Anschluss (AC) und dessen Installation aufgenommen werden. Das Recht, Ladeinfrastruktur zu installieren, entspräche dann dem Recht, einen Radio-/Fernsehanschluss in einer Eigentumswohnung zu haben. Dem BDEW ist bewusst, dass in diesem Zusammenhang die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft und einzelner Eigentümer in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssen. Dem BDEW ist bekannt, dass bereits verschiedene Vorschläge zur Lösung dieser Fragen diskutiert, aber nicht in einen Referentenentwurf zur Änderung des WEG eingebracht worden sind.

Ähnliches gilt für die Änderung des Mietrechts. Gegenwärtig kann der Eigentümer bzw. Vermieter einer Wohnung die Installation der vom Mieter gewünschten Ladeinfrastruktur ablehnen, auch wenn der Mieter alle Kosten übernimmt. Wir unterstützen die Idee, dass ein bedingtes Recht zur Installation von Ladeinfrastruktur in das Mietrecht aufgenommen werden sollte. Es sollte einen Interessenausgleich enthalten, damit der Vermieter die Installation der Ladeinfrastruktur ablehnen kann, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen.

Aufgrund der Bedeutung der privaten Ladeinfrastruktur für den Markterfolg der Elektromobilität plädiert der BDEW mit Nachdruck dafür, entsprechende Anpassungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht zeitnah umzusetzen.

2. Berücksichtigung des Einsatzes besonders klimaschonender Technologien bei der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung

Im § 556c ist die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung geregelt. Unter anderem dürfen die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen. Dies ist eine für die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung durchaus angemessene Vorgabe, solange nicht grundlegend neue Technologien eingesetzt werden. Sie verhindert jedoch den Einsatz neuer, CO₂-armer Heizungstechnologien oder den Einsatz erneuerbarer Energieträger bei der Wärmelieferung.

Die Integration besonders CO₂-armer Technologien oder erneuerbarer Energieträger in die Wärmeversorgung verursacht in der Regel zusätzliche Kosten, mit denen sich eine Warmmietenneutralität ausschließlich durch die mit der Umstellung verbundene Verbrauchssenkung nicht garantieren lässt.

Es sollte dringend geprüft werden, ob bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung Heizkosten, die höher als das bei Kostenneutralität zulässige Niveau sind, unter besonders strengen Anforderungen ermöglicht werden sollte, z. B. wenn die CO₂-Emissionen der Wärmeversorgung durch die Umstellung erheblich sinken.

Hierzu liegen auch in dem „Arbeitspapier Wärmelieferverordnung“ der BMWi Plattform Energieeffizienz, (Arbeitsgruppe Rechtsrahmen EDL, UA Contracting) vom 27. April 2017 Vorschläge vor.

3. Umlagefähigkeit von Energiemanagement-Kosten

Bei der Beheizung und Warmwasserbereitung in Wohngebäuden können durch eine qualifizierte Energieberatung und ein kontinuierliches Energiemanagement erhebliche Energieeinsparungen auch ohne hohe Investition erzielt werden. Neben geringinvestiven Maßnahmen zur verbesserten Regelung der Anlage leistet vor allem das Energiemanagement einen deutlichen Beitrag zur Energieverbrauchs- und Kostensenkung.

Die Durchführung eines Energiemanagements sorgt im laufenden Betrieb für einen optimalen Betrieb von Anlagen, identifiziert die Einsparpotentiale und senkt den Energieverbrauch. Energiemanagement senkt damit die Betriebskosten für die Mieter. Über Energiemanagement werden auch Maßnahmen identifiziert, die im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategien umgesetzt werden.

Daher sollten die Kosten für Energieberatung und Energiemanagementmaßnahmen im § 2 der Betriebskostenverordnung ausdrücklich Berücksichtigung finden.