

Deutscher Mieterbund e.V. Postfach 021041 · 10179 Berlin

An das  
Bundesministerium für Wirtschaft  
und Technologie  
Frau MDirg'i'n Ursula Borak  
Scharnhorststr. 34-37

**10115 Berlin**

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unscr Zeichen  
E/hb

Telefon Durchwahl  
030 / 2 23 23 - 0

Datum  
16.11.2012

## **Stellungnahme zur Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Stand 16. Oktober 2012**

Sehr geehrte Frau Borak, sehr geehrter Herr Horn,

der Deutsche Mieterbund bedankt sich für die Möglichkeit, zu den Entwürfen des EnEG sowie der EnEV Stellung zu nehmen. Die erhöhten Anforderungen an den Neubau sind erforderlich, um die Klimaziele bis 2050 zu erreichen. Vor weiteren Verschärfungen (Niedrigstenergie-Standard) sollte ein ausreichender Vorlauf eingeplant werden, ggf. könnten schon heute festgelegte Rahmenbedingungen auf die künftigen Anforderungen hinweisen. Eine Strategie, die Anforderungen für den Neubau auf alle öffentlichen Gebäude im Bestand auszuweiten und ihnen eine Vorbildfunktion zuzuweisen, halten wir sinnvoll und zielführend.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes könnten die energetischen Vorgaben für den Wohnungsbestand verschärft werden. Dies ist allerdings untrennbar mit der Beantwortung der Frage zu verknüpfen, welche Akteure (Staat, Vermieter, Mieter) in welchem Umfang die mit der energetischen Gebäudesanierung verbundenen finanziellen Lasten schultern sollen.

Das bisherige System, das im Bereich des vermieteten Wohnraumes ausschließlich die Höhe der Investition und in keiner Weise den Grad der Effizienzsteigerung zur Basis der Umlage macht, ist hierfür jedenfalls völlig ungeeignet.

Zudem brauchen potenzielle Investoren Planungssicherheit durch verlässliche und kontinuierliche Fördermittel und Bedingungen und kein ständiges Auf und Ab, wie sie es in der jüngeren Vergangenheit leidvoll erfahren mussten.

Deutscher Mieterbund e

Präsident:  
Dr. Franz-Georg Rips

Bundesdirektor:  
Lukas Siebenlotten

Hausanschrift:  
Littenstraße 10  
10179 Berlin

Tel.: 030 / 2 23 23 - 0  
Fax: 030 / 2 23 23 - 100

www.mieterbund.de  
info@mieterbund.de

Berliner Sparkasse  
Kto.: 13 00 44 68  
BLZ: 100 500 00

Vereinsregister Berlin  
21456 Nz

Steuernr.: 277663/57586

IBAN:  
DE2410050000013004468

BIC:  
BELA2333

Ebenso bedingt eine im Sinne des Klimaschutzes zu begrüßende Erhöhung der Anforderungen der EnEV im Wohnungsbestand die gleichzeitige - nicht die wagen Option auf eine nachträgliche - Erarbeitung eines Konzepts zur Unterstützung derjenigen Mieterinnen und Mieter, die Ihnen aufgebürdete erheblich höher Beteiligung an den Kosten nicht allein schultern können, soweit diese nicht durch Energiekostensparnisse aufgefangen werden. Dazu zählen zum Beispiel die Installierung eines Klimawohngeldes und die sofortige Wiedereinführung der Heizkostenkomponente des Wohngeldes, deren Abschaffung am 1.1.2011 völlig kontraproduktiv war.

Bisher zeichnet sich jedoch weder im Hinblick auf die Kostenverteilung noch bei der Unterstützung der Bezieher von Niedrigeinkommen am politischen Horizont eine Lösung.

Wir fordern daher für den Wohnungsbestand eine von einem breiten Konsens getragene Lösung, die nicht nur die EnEV, sondern auch das EEWärmeG, das Baurecht, vor allem aber das Mietrecht und das Förderrecht im Blick hat. Die Realisierung der klima- und energiepolitischen Ziele erfordert eine möglichst synchronisierte Abstimmung aller Bereiche, um für den Gebäudebestand eine gesellschaftspolitisch übergreifende Gesamtstrategie zu entwickeln.

Der Energieausweis ist zu einem verständlichen und umfassend einsetzbareren Werkzeug weiterzuentwickeln, insbesondere durch die zwingende Einführung von Bedarfsausweisen. Nur sie bieten ausreichende Transparenz und Verständlichkeit für den Verbraucher, wenn es um die Vergleichbarkeit von Wohnungen und die angemessene Miete geht.

Im Einzelnen geben wir Folgendes zu bedenken:

#### 1. Energiebedarfsausweis im Bestand

Gemäß § 16 EnEV-Entwurf hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ein Energieausweis ausgestellt und ihm dieser auch überlassen wird. Dies kann nach § 17 Abs. 2 Satz 1 EnEV-Entwurf nur ein Bedarfsausweis sein. Anderes gilt für Gebäude im Bestand. Für sie gilt nur in Ausnahmefällen die Pflicht zur Erstellung eines Energiebedarfsausweises. Im Regelfall wird für den Bestand der Energieverbrauchsausweis verwendet.

Diese schon in der EnEV 2009 festgelegte Regelung wird einer zukunftsorientierten Energiepolitik nicht gerecht und verhindert zudem notwendige Entwicklungen und Novellierungen im Mietrecht. Der Deutsche Mieterbund hat schon anlässlich seiner Stellungnahme vom 11.10.2012 zu dem Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes (Bundestagsdrucksache 17/10485 v. 15.8.2012) kritisiert, dass die von der Bundesregierung gewünschte Modernisierungswelle nicht angestoßen wird, wenn die Rahmenbedingungen dafür nicht geschaffen werden. So sollen gem. § 559 BGB Mieterhöhungen für energetische Maßnahmen allein bemessen werden an ihrem Aufwand, und zwar mit 11 Prozent der Investitionskosten als Jahresmieterhöhung, ohne dass es auf den damit erreichten Umfang der Energieeinsparung ankommt. Maßnahmen von Vermietern, die nur zu einer vergleichsweise geringen Energieeinsparung führen, können daher zu hohen Mietaufschlägen führen, die wiederum als Folge entweder zu einer Verdrängung der Mieter führen oder im günstigsten Fall mit großem Unverständnis seitens der Mieter begleitet werden. In keinem Fall ist ein solcher Vorgang der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen zuträglich.

Der Deutsche Mieterbund favorisiert daher ein Modell, das dem Ziel der Bundesregierung, Energieeinsparung zu fördern, stärker Rechnung trägt. So sollte die 11-Prozent-Umlage gem. § 559 BGB völlig gestrichen werden. Mieterhöhungen aufgrund Energieeinsparungsmaßnahmen dürfen künftig nur zu Mieterhöhungen führen, sofern der Markt diesen Maß-

nahmen einen Wert beimitst. Daher ist die ortsübliche Vergleichsmiete so auszugestalten, dass sie energetische Maßnahmen ausreichend berücksichtigt. Dies kann nur dadurch geschehen, dass die bauliche Maßnahme des Vermieters an dem konkreten energetischen Erfolg bewertet wird, nämlich an der Energieeinsparung. Diese lässt sich aber nur sicher und überzeugend ermitteln mit Hilfe eines Energiebedarfsausweises. Der Verbrauchsausweis ist dafür ungeeignet, weil er zu viele sachfremde Komponenten mit einbezieht, wie z.B. das Verbraucherverhalten der jeweiligen Nutzer.

§ 17 sollte daher sicherstellen, dass in Zukunft sowohl im Bestand als auch im Neubau ausschließlich der Energiebedarfsausweis erstellt werden muss. Die bisherigen Verbrauchsausweise laufen in der vorgesehenen Zeit von 10 Jahren aus.

## 2. Die Vorlage des Energieausweises

§ 16 Abs. 2 EnEV-Entwurf hat die bisherige Schwäche der EnEV 2009 nicht ausgemerzt. Auch nach dem Entwurf soll ein Verkäufer zur Vorlage eines Energieausweises nur dann verpflichtet sein, wenn er es mit einem potenziellen Käufer zu tun hat. Diese Regelung gilt entsprechend auch für Mietverhältnisse. Nach Abschluss des Kaufvertrages bzw. Mietvertrages ist dann der Energieausweis an den Vertragspartner zu übergeben. Die Schwäche dieser Vorschrift liegt in dem Wort „potenziell“. Es wird leider nicht gesagt, wann ein Bewerber für eine Mietwohnung ein potenzieller Mieter ist. Reicht ein Bewerber aus, der Interesse zeigt, obwohl er seitens des Vermieters bzw. Eigentümers im späteren Auswahlverfahren als Vertragspartner nicht in Betracht kommt. Nach der hier vorliegenden Formulierung entscheidet letztendlich der Eigentümer bzw. Vermieter allein, wer ein potenzieller Erwerber ist. Ist es nur der Mieter, dem letztendlich die Wohnung zugesprochen werden soll, dann läuft die Vorschrift ins Leere. Sie kann ihren Zweck nicht erfüllen, nämlich vor Abschluss des Mietvertrages ausreichende Informationen über den energetischen Zustand der Wohnung an die Bewerber weiterzugeben.

Daher sollte durch eine weitergehende Formulierung sicher gestellt werden, dass der Energieausweis bei jeder Wohnungsbesichtigung zwecks einer angestrebten Vermietung vorzulegen oder in der betreffenden Wohnung auszuhängen ist.

## 3. Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

§ 16a EnEV-Entwurf befasst sich mit den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen. Nicht verständlich ist, dass der Verkäufer bzw. der Vermieter in der Anzeige nur dann Angaben zum Energieausweis machen muss, wenn zu dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Anzeige auch ein Energieausweis vorliegt.

Hier sollte der jeweilige Marktteilnehmer verpflichtet werden, sich einen Energieausweis vorher erstellen zu lassen, er z.B. eine Wohnung vermieten will. Anderenfalls kann die Vorschrift leicht umgangen werden.

## 4. Quartiersbezogene Anforderungen

Die Anforderungen der EnEV beziehen sich jeweils auf das zu errichtende bzw. zu sanierende Gebäude. Aus technischen oder anderen übergeordneten Gesichtspunkten ist aber in einer nicht unwesentlichen Anzahl von Gebäuden eine energetische

Maßnahme nicht erwünscht oder umsetzbar. Daher sollte dann dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben werden, die Anforderungen an die energetische Effizienz auch quartiersbezogen erfüllen zu können.

#### 5. Primärenergiefaktoren

In § 19 EnEV-Entwurf wird gem. Absatz 2 der Primärenergieverbrauch auf der Grundlage des Endenergieverbrauchs und der Primärenergiefaktoren nach Anlage 1 Nr. 2.1.1 Satz 2 - 6 errechnet. In diesem Teil der Anlage wird hinsichtlich der Primärenergiefaktoren wiederum auf die DIN V 18599-1 bis -12 verwiesen. Anders als Gesetz und Verordnungen sind die DIN Vorschriften aber nicht jedermann zugänglich und im Übrigen nur unter Einsatz sehr hoher Kosten zu erwerben.

Daher wäre es unter Verbrauchersichtspunkten sinnvoll, die jeweiligen Primärenergiefaktoren in die Anlage 1 mit aufzunehmen.

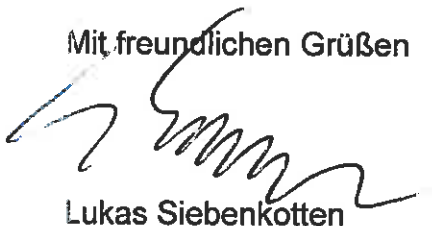
#### 6. Ordnungswidrigkeiten

In der Praxis stellen wir immer wieder fest, dass viele Eigentümer Ihren Pflichten nach § 10 EnEV nicht ausreichend nachkommen. Die Mieter haben keine Möglichkeiten, den Vermieter zur Vornahme der normierten Auflagen zu zwingen.

Es wäre daher einer nachhaltigen Umsetzung der gesetzlichen Auflagen förderlich, wenn die Nichtbeachtung der Pflichten nach § 10 EnEV wie schon der Vorstoß gegen § 9 Abs. 1 EnEV ebenfalls mit einem Bußgeld belegt werden könnte.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen



Lukas Siebenkotten



Norbert Eisenschmid