



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.