

Dr. Marco Buschmann, Bundesminister der Justiz, FDP
Robert Habeck, Bundesminister Wirtschaft und Klimaschutz
Bündnis 90/Die Grünen
Klara Geywitz, Bundesministerin WSB, SPD
Wolfgang Schmidt, Bundesminister für besondere Aufga-
ben/Chef des Bundeskanzleramtes, SPD

19. Januar 2024

**§ 556c BGB und Wärmelieferverordnung (WärmeLV) als zentrales Hemmnis
für den Wärmenetzausbau – dringender Novellierungsbedarf**

AGFW | Der Energieeffizienz-
verband für Wärme, Kälte und
KWK e. V.
Stresemannallee 30
60596 Frankfurt am Main

BDEW Bundesverband
der Energie- und
Wasserwirtschaft e.V.
Reinhardtstraße 32
10117 Berlin

VKU Verband kommunaler
Unternehmen e.V.
Invalidenstraße 91
10115 Berlin

Sehr geehrter Herr Bundesminister Dr. Buschmann,
sehr geehrter Herr Bundesminister Dr. Habeck,
sehr geehrte Frau Bundesministerin Geywitz,
sehr geehrter Herr Bundesminister Schmidt,

um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen, ist ein massiver Ausbau von Wärmenetzen erforderlich. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) sowie das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) haben sich gemeinsam mit einem breiten Verbändebündnis auf dem „Fernwärme-Gipfel“ am 12. Juni 2023 das Ziel gesetzt, mittelfristig mindestens 100.000 Gebäude jährlich neu an Wärmenetze anzuschließen. Dabei stellt die Wärmelieferverordnung in der heutigen Fassung ein zentrales Hemmnis dar. Dieses Hemmnis gilt es abzubauen und dafür brauchen wir Ihre Unterstützung.

Bedeutung des Wärmenetzausbaus für Stadtwerke, Energieversorger und Kommunen

Die besondere Bedeutung der Wärmenetze ergibt sich dadurch, dass eine Vielzahl erneuerbarer Energien (bzw. Technologien, wie bspw. Power-to-Heat, Großwärmepumpen, Geo- und Solarthermie, etc.) und unvermeidbarer Abwärme (aus Industrie und Gewerbe sowie thermischer Abfallverwertung) erschlossen werden kann, um sie für Wärmekunden nutzbar zu machen, insbesondere im urbanen Raum.

Darüber hinaus bietet Fernwärme die Möglichkeit Wasserstoff und synthetische Brennstoffe, in Hocheffizienztechnologien wie der Kraft-Wärme-Kopplung, in Zukunft einzusetzen und somit einen Beitrag zur Versorgungssicherheit/Flexibilität auf der Strom- und Wärmeseite zu leisten.

Das enorme Potenzial der Fernwärme wird in den wesentlichen energiepolitischen Klimaneutralitätsszenarien, wie z.B. den BDI-Klimapfaden, Agora Klimaneutrales Deutschland 2045 oder den BMWK-Langfristszenarien, als ein Kernelement in den Wärme-(Transformations-)plänen vieler Stadtwerke, Energieversorger und Kommunen angesehen.

BGB und WärmeLV stellen ein zentrales Hemmnis für den Wärmenetzausbau dar

Wärmenetze stellen vor allem für Mehrfamilienhäuser, bzw. für die Mietbestände der Wohnungswirtschaft in den urbanen Gebieten, eine attraktive und kosteneffiziente Lösung für die Wärmeversorgung und die Dekarbonisierungsanforderung dar. Um eine Umstellung vom Eigenbetrieb auf eine gewerbliche Wärmelieferung (Fernwärme, Contracting) in laufenden Mietverhältnissen zu erleichtern, hatte das Bundesministerium der Justiz (BMJ) im Jahr 2013 mit § 556c BGB eine Regelung eingeführt, die eine Umstellung im laufenden Mietsverhältnis unabhängig von der Zustimmung des Mieters ermöglicht. **Im Ergebnis hat die Regelung bis heute dazu geführt, dass nur in einem sehr geringen Umfang alte Öl- bzw. Erdgas-Kessel durch eine moderne und zukunftsfähige Wärmeversorgung ersetzt werden konnten.** Dieser Umstand ist seit Jahren bekannt¹ und in der Abschlusserklärung zum „Fernwärme-Gipfel“ abermals deutlich als Hemmnis für den Ausbau der Wärmenetze benannt worden.

Geforderte Kostenneutralität in der Praxis kaum einzuhalten

Aus Gründen des Mieterschutzes sieht § 556c BGB vor, dass die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn sie die bisherigen Betriebskosten für die Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen (sog. Kostenneutralität). **Im Kostenvergleich nach § 8 WärmeLV werden die Kosten der bisherigen Eigenversorgung, die der Mieter bislang als Betriebskosten zu tragen hatte, mit den Kosten verglichen, die der Mieter tragen müsste, wenn er dieselben Wärmemengen im Wege der gewerblichen Wärmelieferung bezogen hätte.**

Das Ungleichgewicht zwischen Eigenversorgung und der gewerblichen Wärmelieferung ergibt sich dadurch, dass unter diesen Umständen ein Wärmelieferant die Investitionskosten für eine klimaneutrale, zukunftsfähige Wärmeversorgung allein über den Effizienz-Gewinn zwischen neuer und alter Anlage refinanzieren kann.

In der Folge gelingt es praktisch nur sehr selten, die nach §556c BGB und Wärme LV geforderte Kostenneutralität einzuhalten. **Im Fall der Eigenversorgung kann der Vermieter jedoch alle anfallenden Kostenkomponenten, im Rahmen der gesetzlichen Kappungsgrenzen, an die Mieter weitergeben, sowohl über die Betriebskosten als auch über die Kaltmiete. Im Fall einer gewerblichen Wärmelieferung geht das nicht – auch wenn die leitungsgebundene Wärmeversorgungslösung insgesamt kostengünstiger als die dezentrale Lösung ist.**

¹ Bereits im Jahr 2017 wurden im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Rahmen einer ressort- und verbändeübergreifenden Arbeitsgemeinschaft Vorschläge für eine Anpassung der Wärmelieferverordnung erarbeitet und in einem Arbeitspapier veröffentlicht: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/P-R/plattform-energieeffizienz-arbeitspapier-waermelieferverordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Ist also die Kostenneutralität nicht gewahrt, müsste der Vermieter die Kostendifferenz selbst tragen und wird daher i.d.R. eine Umstellung und den damit verbundenen Aufwand ablehnen.

Bisheriger Kostenvergleich durch GEG-Beschlüsse überholt

Zudem berücksichtigt die WärmeLV die im Jahr 2023 geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schränkt den Einsatz fossiler Heizungstechnologien in Zukunft stark ein. Für den Kostenvergleich sollten daher unserer Ansicht nach zukünftig nur tatsächlich einsetzbare Heizungstechnologien herangezogen werden.

Im Rahmen der GEG-Novellierung wurde anerkannt, dass die notwendigen Investitionskosten für eine Umstellung auf erneuerbare Heizungstechnologien durch Vermieter und Mieter gemeinsam zu tragen sind. Daher wurde eine weitere Modernisierungsumlage (§ 559e BGB) eingeführt. Die bei der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine gewerbliche Wärmelieferung ggf. höheren Betriebskosten können nach der Systematik der WärmeLV hingegen nicht berücksichtigt werden. Um Chancengleichheit zwischen den verschiedenen Versorgungstechnologien herzustellen, sollte daher in der WärmeLV in Anlehnung an § 559e BGB bei Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung eine vergleichbare zu begrenzende Steigerung der Betriebskosten ermöglicht werden. Diese Regelung würde den Mieter nicht schlechter stellen, als wenn der Vermieter selbst in eine neue Heizung investiert.

Fazit

In der aktuellen Fassung stellen § 556c BGB und WärmeLV ein zentrales Hemmnis für die geplante milliardenschwere Investitionstätigkeit vieler Energieversorger in den Wärmenetzausbau und somit den damit verbundenen klimaneutralen Umbau des Gebäudebestandes dar.

Sofern die Ausbaudynamik nicht erreicht werden sollte, ist ein Verfehlen der Klimaschutzziele im Gebäudesektor höchst wahrscheinlich. Ebenso sind auch anfallende Kosten für den Bundeshaushalt aus dem EU-Effort-Sharing nicht auszuschließen.²

Als Mitglieder der Bundesregierung bitten wir Sie, die Voraussetzungen für eine zeitnahe Novellierung zu schaffen, um damit die gewerbliche Wärmelieferung als Klimaschutz-Option im Mietmarktsegment zu stärken.

Konkret fordern wir die Herstellung von Chancengleichheit zwischen den verschiedenen Versorgungstechnologien. Eine angepasste WärmeLV sollte daher, analog dem neu hinzugefügtem § 559e BGB, eine begrenzte Steigerung der Betriebskosten auch bei Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung vorsehen.

² Beim EU-Effort-Sharing sind verbindliche nationale Ziele für Gebäude und Verkehr vertraglich geregelt. Bei einer Zielverfehlung muss die Bundesrepublik Deutschland von anderen EU-Ländern Emissionsberechtigungen zukaufen. Solche Ausgleichszahlungen können durch einen konsequenten Ausbau klimaneutraler Fernwärme deutlich reduziert werden.

Für vertiefende Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kerstin Andreae

Vorsitzende der
Hauptgeschäftsführung
Mitglied des Präsidiums
Bundesverband der Energie-
und Wasserwirtschaft e.V.



Werner Lutsch

Geschäftsführer
AGFW | Der Energieeffizienz-
verband für Wärme, Kälte und
KWK e. V.



Ingbert Liebing

Hauptgeschäftsführer
Verband kommunaler Unter-
nehmen e. V. (VKU)