

## Arbeitspapier

### GEG/Fernwärme: Mietrechtliche Hürden beseitigen- Jetzt!

#### Ausgangslage

Nach dem Willen der Politik sollen Fern- und Nahwärme für Mehrfamilienhäuser und die Mietbestände eine soziale und wirtschaftlich tragfähige Lösung zur Umsetzung des Heizungsgesetzes darstellen. Das klingt gut, funktioniert mietrechtlich jedoch zumeist nicht.

Es geht um die Umstellung vom Eigenbetrieb auf eine gewerbliche Wärmelieferung. § 556c BGB ermöglicht eine Umstellung im laufenden Mietverhältnis ohne Zustimmung des Mieters. Die im Jahr 2013 eingeführte Regelung hat 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.

#### Hintergrund

Hauptgrund ist die gesetzlich geforderte Kostenneutralität bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung. § 556c BGB sieht vor, dass die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung nur dann auf den Mieter umgelegt werden können, wenn sie die bisherigen Betriebskosten für die Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen. 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.

Ziel der gewerblichen Wärmelieferung ist die Befreiung des Vermieters von Investitionskosten ohne Mieterhöhung nach Modernisierung für Mieter. Für die Wärmelieferanten bedeutet das, dass die Investitionskosten durch Effizienzgewinne zwischen neuer und alter Anlage refinanziert werden müssen, damit kostenneutral und wirtschaftlich tragfähig umgestellt werden kann. Ein schwieriges Unterfangen, weil bereits nach den bisherigen gesetzlichen Regelungen Investitionskosten nur teilweise zu adäquaten Effizienzgewinnen und Verbrauchseinsparungen geführt haben. Die gesetzliche Wärmebedarfsberechnung bei Planung einer Maßnahme errechnet auf dem Papier hohe Einsparungen, die nur teilweise in der Realität als Verbrauchseinsparungen ankommen.

#### Auswirkungen des neuen GEG

Die oben beschriebene gesetzliche Schieflage spitzt sich mit dem in 2024 in Kraft getretenen Heizungsgesetz (GEG) noch einmal zu. Denn bei der Umsetzung des Heizungsgesetzes geht es nicht primär um Verbrauchs- und Kosteneinsparungen, sondern in erster Linie um Klimaschutz durch Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien. Oder anders formuliert: Der GEG-Klimaschutz mit Heizwärme aus erneuerbaren Energien setzt Verbrauchs- und Kosteneinsparungen schlichtweg nicht voraus.

Wie soll jedoch die Kostenneutralität erfolgreich berechnet werden, wenn die hierfür maßgeblichen Parameter nicht mehr Prämisse der aktuellen gesetzlichen Regelungen sind?

### **Vorschlag**

Klimaschutz muss auch im Mietwohnungsbestand wirtschaftlich und sozial tragfähig funktionieren. Die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung ist hierfür ein wichtiges Instrument. Die Versorgung mit Fern- und Nahwärme darf nicht am Mietrecht scheitern.

Soll die Wärmewende insbesondere im vermieten Wohnungsbestand gelingen, muss dringend mietrechtlich nachgebessert werden. Benötigt wird eine gesetzliche Sonderregelung oder zumindest eine gesetzliche Klarstellung in § 556c BGB i.V.m. § 8 WärmeLV, wie es bereits auch bei der Modernisierung im Eigenbestand (§ 559e BGB) versucht worden ist. Ziel des fachlichen Diskussionsprozesses ist ein möglichst geringer gesetzlicher Eingriff, der den Weg für die gewerbliche Wärmelieferung und insbesondere für die Fernwärme ebnet.

Berlin, 20.02.2024

### **Ansprechpartner**

Andreas Beulich  
Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling  
Justiziar/Leiter Recht