

IVD Bundesverband · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

Bundesministerium der Justiz
Referat I B 5
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Berlin, den 19. April 2024

Notwendige Überarbeitung der Wärmelieferverordnung

Sehr geehrte Frau Dr. Hickl,
Sehr geehrter Herr Dr. Böhme,

die Umsetzung des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, bereitet wie erwartet einige Schwierigkeiten. Zur Erfüllung des 65%-Ziels kommen derzeit vor allem die Wärmepumpe und die Nah- sowie Fernwärme als Technologien in Betracht. Hierbei erweisen sich die bestehende WärmeLV beziehungsweise § 556c BGB als echte Hindernisse, obwohl das neue GEG gerade auch auf den Ausbau der Fern- und Nahwärmenetze zielt. Dies bremst die gewünschte Dekarbonisierung der Wärmeversorgung aus.

Wesentlicher Grund dafür ist, dass sich die WärmeLV ausschließlich auf Kosten von neuen externen Lösungen für die Wärmeversorgung fokussiert und deren Dekarbonisierungsbeitrag ausblendet, obwohl doch die Dekarbonisierung inzwischen zum wesentlichen Ziel der Gesetzgebung im Gebäudebereich geworden ist.

Zudem werden nach den bestehenden Regelungen trotz absehbar weiter steigender Energiepreise historische Kosten fossiler Heizungen mit neuen dekarbonisierten Alternativen verglichen, was grundsätzlich zu Lasten der Dekarbonisierung geht.

**Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständige e.V.**

Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon (030) 27 57 26 0
Fax (030) 27 57 26 49
info@ivd.net
www.ivd.net

Vereinsregister-Nr.:

VR 26525B

Amtsgericht

Berlin-Charlottenburg

Lobbyregister-Nr.:

R001210

Präsident:

Dirk Wohltorf

Vizepräsident/Schatzmeister:

Axel Qvester

Vizepräsidenten:

Markus Jugan

Jeanette Kuhnert

Robert Vesely

Bundesgeschäftsführerin:

Carolin Hegenbarth

Stv. Bundesgeschäftsführer:

Dr. Christian Osthus

Europabüro:

3 rue du Luxembourg

1000 Bruxelles

Telefon (0032) 2 550 16 15

Mitglied in der

Eine Überarbeitung von § 556c BGB und der WärmeLV erscheint uns deshalb dringend notwendig. Dabei sollte eine Lösung gefunden werden, die den Beitrag zur Dekarbonisierung angemessen berücksichtigt und die einfach anzuwenden ist.

Aus unserer Sicht könnten zum Beispiel folgende zwei Ansätze zum Tragen kommen:

- a) Je nach Höhe des Beitrages zur CO₂-Emissionsreduzierung sollten im Vergleich auch höhere Kosten der gewerblichen Wärmelieferung möglich sein. Hierzu könnte man zulassen, dass für eine CO₂-Einsparung auch die gewerbliche Wärmelieferung teurer sein darf. Dabei kommt eine Staffel in Betracht, wonach für eine bestimmte prozentuale Einsparung eine bestimmte Teuerung akzeptiert wird. Ein Vorschlag sieht vor, eine Einsparung von 50 Prozent CO₂ mit einer Teuerung von 20 Prozent zu verknüpfen. Nach unserer Einschätzung wäre jedoch eine Staffelung wünschenswert, da sie dem Einzelfall mehr Rechnung trägt.

- a) Die neue zulässige Mieterhöhung für Heizungsinvestitionen in § 559e BGB könnte auf Kostensteigerungen neuer gewerblicher Wärmelieferung analog übertragen werden – die gewerbliche Wärmelieferung dürfte also 50 ct pro m² und Monat teurer sein als eine eigene Lösung. Nach unserer Einschätzung sind viele auch davon ausgegangen, dass dies für den Fall der Nah- und Fernwärme auch so beabsichtigt war, so dass dies die Umsetzung ist, die am nächsten liegt, zumal sie sich in das neu geschaffene mietrechtliche System am besten einfügt.

Der nötige Schutz von Mietern vor zu starken Kostensteigerungen einer externen Wärmelieferung sollte zusätzlich durch eine stärkere Regulierung und Kontrolle der Preisbildung bei der Fernwärme erreicht werden.

Wir würden uns sehr freuen, wenn wir die Gelegenheit bekämen, dieses Thema in Ihrem Hause zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen



Carolin Hegenbarth
Bundesgeschäftsführerin



Dr. Christian Osthus
St. Bundesgeschäftsführer. Justitiar