

**Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für
Wirtschaft und Klimaschutz zur Verordnung zur Änderung der
Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit
Fernwärme (AVBFernwärmeV) vom 27. Juli 2022**

Berlin, den 26. August 2022

Gliederung

- I. Einleitung
- II. Zusammenfassung
- III. § 2 Vertragsschluss
- IV. § 3 Bedarfsdeckung
- V. § 16 Zutrittsrecht
- VI. § 24, 24a Preisänderung
 - 1. Bestandteile und notwendige Angaben in einer Preisänderungsklausel
 - 2. § 24 Abs. 4 Verständlichkeit von Preisänderungsklauseln
 - 3. § 24 Abs. 5 Umgehende Weitergabe von gestiegenen Gaspreisen
 - 4. Kündigungsrechte
- VII. § 30 Zahlungsverweigerung
- VIII. § 33 Einstellung der Versorgung
 - 1. § 33 Abs. 2 Einstellung der Versorgung bei Zahlungsverzug
 - 2. § 33 Abs. 3 Schuldbeitritt
- IX. Preiskontrolle und Preisaufsicht
- X. Schlichtungsstelle Energie

I. Einleitung

In den meisten Mietverhältnissen ist die Fernwärmeversorgung rechtlich so gestaltet, dass die Mieter nicht Kunden des Fernwärmeversorgungsunternehmens (im Folgenden: Versorger) sind. Die Versorgung und Abrechnung erfolgt über die Vermieter. Es gibt aber auch Mehrfamilienhäuser, in denen Mieter unmittelbar Kunden des Versorgers sind (Direktlieferung). In Einfamilienhäusern ist dies die Regel. Aber auch, wenn Mieter nicht Vertragspartner des Versorgers sind, sind sie von vielen Regelungen der AVBFernwärmeV, nicht nur im Hinblick auf die Kostenbelastung, mittelbar und auch unmittelbar betroffen.

Die AVBFernwärmeV ist 1981 in Kraft getreten, als die Versorger staatliche Monopolunternehmen waren, und blieb seitdem im Wesentlichen unverändert. Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass Verbesserungen in puncto Verbraucherschutz geschaffen werden sollen. Während die Regelungen für die Gas- und Stromlieferung bereits Änderungen erfahren haben, steht dies bei der Fernwärmeversorgung noch aus, auch wenn die AVBFernwärmeV zuletzt zweimal geändert und ergänzt wurde.¹ Im Gegensatz zur Gas- und Stromversorgung wird die Fernwärmelieferung dadurch geprägt, dass den Kunden kaum eine Alternative zur Verfügung steht. Der Wechsel zu einem anderen Wärmelieferanten ist in der Regel nicht zu verwirklichen, da es einen solchen vor Ort nicht gibt. Der komplette Umstieg auf ein anderes Heizungssystem ist nur unter Aufwendung sehr hoher Kosten zu realisieren.

Der vorgelegte Referentenentwurf enthält einige Regelungen, die im Interesse des Mieterschutzes dringend nachgebessert werden müssen. Dies betrifft vor allem die Regelungen zur Versorgungssperre bei Zahlungsverzug des Vermieters. Darüber hinaus sind zur Verbesserung des Mieterschutzes weitere, in dem Entwurf bisher nicht angesprochene Anpassungen der Verordnung notwendig.

II. Zusammenfassung

- Die Maßnahmen, Preisänderungsklauseln verständlich zu gestalten, sind unzureichend. Es ist notwendig, ein neues, einfacher gestaltetes System für Preisanpassungen einzuführen (§ 2 AVBFernwärmeV-E).
- Dem Kunden muss während der Vertragslaufzeit – wie bisher – das Recht zustehen, eine Verringerung der Anschlussleistung und damit des Grundpreises *ohne Begründung* zu verlangen, wenn sich die benötigte Wärmeleistung nicht um mehr als 50 Prozent

¹ Durch Verordnung zur Umsetzung der Vorgaben zu Fernwärme und Fernkälte in der Richtlinie (EU) 2018/2002 sowie in der Richtlinie (EU) 2018/2001 – Art. 2 v. 28.9.2021, BGBl. I 2022, 4591 (Nr. 70) und durch Änderungsverordnung v. 13.7.2022, BGBl. I 2022, 1134.

verringert hat (§ 3 AVBFernwärmeV-E). Zudem sollte aber auch die Kalkulation des Grundpreises eine andere Grundlage erhalten.

- Das Zutrittsrecht ist dahingehend zu ergänzen, dass der Kunde nur *die zu seinen Räumlichkeiten gehörenden* Messeinrichtungen zugänglich machen muss (§ 16 AVBFernwärmeV-E).
- Die BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Preisänderungsklauseln ist stärker in die AVBFernwärmeV einzubinden (§ 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV-E).
- Fernwärmekunden dürfen nicht einseitig mit Gaspreissteigerungen belastet werden. Notwendig sind Entlastungen, insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen (§ 24 Abs. 5 AVBFernwärmeV-E).
- Kündigungsrechte des Kunden im Zusammenhang mit Preisanpassungen sind mangels nicht oder nur unter großem Aufwand zu verwirklichender alternativer Beheizungsöglichkeiten bedeutungslos. Es müssen andere Rechtsinstrumente geschaffen werden.
- Die Regelung, die das Recht des Kunden auf Zahlungsverweigerung oder Zurückbehaltung bei Einwänden gegen seine Rechnung begrenzt, ist zu streichen, jedenfalls weiter einzuschränken (§ 30 AVBFernwärmeV-E).
- Versorgungssperren aufgrund von Zahlungsrückständen des Vermieters dürfen gegen Mieter nicht verhängt werden. Jedenfalls ist eine Regelung einzuführen, die es den Mietern ermöglicht, die Versorgung aufrecht zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der vorgeschlagene Schuldbeitritt ist unangemessen. Mietern muss u.a. ein Anspruch auf Einzelverträge mit dem Versorgungsunternehmen gegeben werden, so dass die weitere Versorgung auch ohne Übernahme oder Ausgleich der Schulden des Vermieters und zu den gleichen Vertragskonditionen möglich ist (§ 33 AVBFernwärmeV-E).
- Die Fernwärmeversorgung ist in § 29 GWB aufzunehmen, sodass sie einer konsequenten Preismissbrauchsaufsicht durch die Kartellbehörden unterworfen werden kann.
- Es ist eine verpflichtende Teilnahme der Versorger an einem Schlichtungsverfahren festzuschreiben.

III. § 2 Vertragsschluss

Problembeschreibung

§ 2 des vorgelegten Referentenentwurfs zur AVBFernwärmeV (AVBFernwärmeV-E) erweitert die Publikationspflichten bei Vertragsschluss in Bezug auf die Angaben im Vertragstext und den Internetseiten des Versorgers. Dies umfasst die Verpflichtung zur Veröffentlichung mindestens einer Musterrechnung auf der Internetseite des Versorgers, die auf aktuellen

Preisbestandteilen basieren soll. Diese Muster-Preisänderungsklausel soll allgemein verständlich und nachvollziehbar sein.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Dass der Fernwärmekunde weitere Informationen bei Vertragsschluss erhalten soll, ist begrüßenswert. Zu befürworten ist auch das Bestreben, Preisänderungsmöglichkeiten verständlicher zu gestalten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden nach unserer Einschätzung jedoch nicht ausreichen.

Die üblicherweise verwendeten Preisgleitklauseln, die im Vertragstext zwei bis vier DIN-A4-Seiten einnehmen, mit jeweils eigenen Formeln für den Grundpreis, den Arbeitspreis und ggf. den Messpreis und denen jeweils eine Vielzahl von angegebenen Variablen und Konstanten zugrunde liegen, werden für die meisten Kunden auch mit ausführlicher Erläuterung nicht nachvollziehbar sein. Erforderlich ist unseres Erachtens, ein neues, einfacher gestaltetes System für Preisanpassungen einzuführen.

IV. § 3 Bedarfsdeckung

Problembeschreibung

Die Fernwärmekosten setzen sich aus drei Elementen zusammen: dem Grundpreis, dem Arbeitspreis und ggf. dem Messpreis. Die Höhe des Grundpreises richtet sich nach der vom Kunden vor dem Abschluss eines Wärmeliefervertrags bestellten Anschlussleistung. Die Anschlussleistung orientiert sich an der an den kältesten Tagen im Jahr maximal benötigten Wärmemenge. In der Praxis hat sich einige Zeit nach Vertragsschluss häufig herausgestellt, dass die Wärmemenge zu hoch kalkuliert war. Für diese Kunden kann bei einer zu großen Dimensionierung der Anschlussleistung eine erhebliche Diskrepanz zwischen bezahlter und bezogener Leistung bestehen, an die sie vertraglich gebunden sind.

Die noch bestehende Regelung in § AVBFernwärmeV ermöglicht es dem Kunden, seine bestellte Wärmeleistung einmal jährlich ohne Nachweis verringern zu lassen, sofern sich die Leistung nicht um mehr als 50 Prozent reduziert. Nach der Neuregelung im Entwurf besteht ein bedingungsloses Anpassungsrecht nur für Kunden, die einem kommunalen Anschluss- und Benutzungszwang unterliegen.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Gem. § 3 Abs. 3 AVBFernwärmeV-E sollen künftig nur noch Kunden in einem Gebiet mit Anschluss- und Benutzungszwang jederzeit ohne Nachweis eine Anpassung der vereinbarten Wärmeleistung verlangen können. Womöglich liegt dem der Gedanke zugrunde, dass andere

Kunden die Möglichkeit haben, den Energieträger zu wechseln und für die Beheizung eine andere Wärmequelle, z. B. eine Wärmepumpe zu wählen. Dies verkennt jedoch die Praxis.

Denn ein Wechsel des Energieträgers ist für einen Fernwärmekunden nur zu sehr hohen Kosten möglich. Die Kosten liegen deutlich höher als in Gebäuden, die bereits über eine Kesselanlage zur Beheizung verfügen (insbesondere Öl- oder Gasheizung). Auch ist zu bedenken, dass dem Wechsel zu einem anderen Energieträger Vertragslaufzeiten von fünf bis zehn Jahren (siehe § 32 AVBFernwärmeV-E) entgegenstehen können. Nicht nur das Bundeskartellamt spricht in diesem Zusammenhang von "gefangenen Kunden". Dies gilt nicht nur für Kunden, die einem Anschluss- und Benutzungszwang unterworfen sind, sondern für alle Fernwärmekunden. Die geplante Beschränkung auf Kunden mit Anschluss- und Benutzungszwang ist deshalb verfehlt.

Das Grundproblem der Anpassung jedoch liegt in der Kalkulationsgrundlage des Grundpreises. Zwar ist anzuerkennen, dass der Versorger eine Kalkulationsgrundlage benötigt. Unveränderliche Grundpreise über einen längeren Zeitraum ermöglichen eine bessere Kostenplanung.

Allerdings ist nicht nachvollziehbar, warum die Kalkulationsgrundlage für den Grundpreis die maximal benötigte Wärmeleistung ist. Denn der Grundpreis soll letztlich die Fixkosten des Fernwärmerversorgers abdecken, u. a. die Kapitalkosten der Erzeugungs- und Transportanlagen sowie die Material- und Personalkosten für den Betrieb und die Wartung der Fernwärmenetze. Bei der Strom- und Gasversorgung gibt es ebenfalls einen Grundpreis, der sich jedoch im Wesentlichen nicht an der benötigten Leistung orientiert. Dementsprechend sollte sich auch bei der Fernwärme der Grundpreis nicht mehr nach der von dem Kunden bestellten Leistung richten. Jedenfalls aber sollte die Anschlussleistung geringer angenommen werden. Unseres Erachtens ist es ausreichend, wenn die Anschlussleistung so bewertet wird, dass am statistisch kältesten Tag des Jahres Raumtemperaturen von 20°C erreicht werden können.

Mit einer Neuausrichtung der Kalkulationsgrundlage für den Grundpreis könnte auch dem Umstand entgegengewirkt werden, dass Kunden im Versorgungsgebiet vielfach eine höhere Leistung bestellen als benötigt wird. Dadurch muss der Versorger unnötig entsprechend höhere Wärmeleistungen bereithalten. Dies widerspricht der noch dringlicher gewordenen Notwendigkeit zu einem effizienten und sparsamen Umgang mit Energie.

Hingewiesen sei auch darauf, dass Versorger dazu tendieren, den Grundpreisanteil am Fernwärmepreis immer weiter heraufzusetzen. Die Erhöhung des festen Grundpreises belastet Kunden mit einem geringen Verbrauch besonders stark. Auch dies widerspricht dem Anliegen, Menschen zu einem effizienten und sparsamen Umgang mit Energie zu motivieren.

V. § 16 Zutrittsrecht

Problembeschreibung

Diese Vorschrift räumt den Beauftragten des Versorgers ein Zutrittsrecht zu den Räumen des Fernwärmekunden ein und befasst sich mit den einzelnen Voraussetzungen. Der Kunde ist vor dem Zutritt zu benachrichtigen, was auch durch einen Aushang am oder im jeweiligen Gebäude verwirklicht werden kann. § 16 Abs. 2 Satz 3 AVBFernwärmeV-E lautet:

„Der Kunde hat dafür zu sorgen, dass die Messeinrichtungen zugänglich sind.“

Diese Regelung ist problematisch, wenn der Mieter Kunde des Versorgers ist, aber nur der Vermieter den Zugang ermöglichen kann. Der Mieter kann dann zwar in aller Regel den Zutritt zu den Messeinrichtungen für seine Wohnung gewähren. Den Zutritt zum Hauptzähler für das Gebäude kann er nicht ohne Weiteres ermöglichen, zum Beispiel, wenn sich dieser in einem abgeschlossenen Kellerraum befindet.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Der Deutsche Mieterbund schlägt vor, die genannte Vorschrift zu ergänzen:

*„Der Kunde hat dafür zu sorgen, dass die **zu seinen Räumlichkeiten gehörenden** Messeinrichtungen zugänglich sind.“*

In gleicher Weise ist die vorgesehene Neuregelung in § 20 Abs. 1 Satz 2 AVBFernwärmeV-E anzupassen.

Die im Entwurf vorgesehene Möglichkeit, den Zutritt per Aushang im Treppenhaus oder sogar außen am Gebäude anzukündigen, birgt eine gewisse Missbrauchsgefahr. Grundsätzlich sind die Interessen der Mieter (als Direktkunden) zwar dadurch gewahrt, dass der Beauftragte des Versorgers nach § 16 Abs. 1 Satz 1 AVBFernwärmeV verpflichtet ist, seinen Ausweis vorzuzeigen. Dennoch ist zu befürchten, dass es zu Fällen kommen kann, in den sich Unbefugte den Zutritt zur Wohnung erschleichen, insbesondere bei älteren Kunden.

VI. §§ 24, 24a Preisänderung

1. Bestandteile und notwendige Angaben in einer Preisänderungsklausel

Problembeschreibung

Preisänderungsklauseln sind häufig unwirksam. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen festgelegt, welche Elemente und Angaben solche Klauseln enthalten müssen.² Mieter haben zumeist keinen Vertrag mit dem Wärmelieferanten. Daher haben sie auch keine Möglichkeit, selbst gegen einen Wärmelieferanten vorzugehen, und sind unwirksamen Preisanpassungen weitestgehend ausgeliefert. Ein Mieter kann bei seinem Vermieter nach Vorlage der Heizkostenabrechnung die Belege einsehen und sich gegebenenfalls den Vertrag des Wärmelieferanten offenlegen lassen. Er kann aber vom Vermieter nicht verlangen, dass er gegen unwirksame Preiserhöhungen vorgeht. Ihm bleibt ein Schadensersatzanspruch, der aus dem vom Vermieter einzuhaltenden mietrechtlichen Gebot der Wirtschaftlichkeit hergeleitet wird. Es ist jedoch unsicher, unter welchen Voraussetzungen konkret dem Mieter im Einzelfall derartige Ansprüche zustehen.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Die BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Preisänderungsklauseln sollte stärker in die AVBFernwärmeV eingebunden werden. Über die geplante Regelung hinaus sollte in der Neufassung von § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV festgeschrieben werden, welche Angaben und Bestandteile eine Preisanpassungsklausel zwingend enthalten muss, um in Bezug auf die rechtliche Wirksamkeit von Preiserhöhung mehr Transparenz zu schaffen.

2. § 24 Abs. 4 Verständlichkeit von Preisänderungsklauseln

Nach unserer Einschätzung trägt die Neufassung nicht dazu bei, Preisänderungsklauseln verständlich zu gestalten. Wir verweisen auf die Ausführungen oben unter III.

3. § 24 Abs. 5 Umgehende Weitergabe von gestiegenen Gaspreisen

Problembeschreibung

§ 24 Abs. 5 AVBFernwärmeV ermöglicht dem Versorger die direkte und vollständige Weitergabe von extrem gestiegenen Gaspreisen innerhalb kürzester Zeit an die Kunden. Damit geht das gesamte Risiko von Preiserhöhungen zulasten der Fernwärmekunden. Es

² BGH, Urt. v. 13.7.2011 - VIII ZR 339/10 – NJW 2011, 3222; Urt. v. 6.4.2011 – VIII ZR 66/09 – BB 2011, 1421; Urt. v. 6.4.2011 – VIII ZR 273/09 – NJW 2011, 2501.

drohen Versorgungssperren für Kunden, die ihre Fernwärmerechnungen nicht oder nicht rechtzeitig begleichen können. Davon wären in erheblicher Anzahl auch Mieter betroffen.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Fernwärmekunden dürfen nicht einseitig mit Gaspreissteigerungen belastet werden. Insbesondere Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen müssen aktuell unbedingt durch geeignete Entlastungsmaßnahmen staatlich unterstützt werden, um die Preissteigerungen auszugleichen.

4. Kündigungsrechte

Problembeschreibung

§ 24 Abs. 6 Satz 4 und § 24a Abs. 2 Satz 2 AVBFernwärmeV-E gewähren dem Kunden außerordentliche Kündigungsrechte als Sanktion für die Nichterfüllung von Pflichten im Zusammenhang mit Preisanpassungen. Ein solches Recht ist für den Kunden allerdings nahezu bedeutungslos, da er in aller Regel innerhalb kurzer Zeit keine alternativen Beheizungsmöglichkeiten zur Fernwärmeversorgung organisieren und installieren lassen kann. Für Mieter, die Direktkunden sind, kommt eine Kündigung erst recht nicht in Betracht, da sie weder die Möglichkeit noch das Recht haben, auf eine andere Beheizungsart auszuweichen.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Es müssen geeignete Sanktionsmechanismen für den Mieter geschaffen werden, z.B. Sanktionen, die sich im Fernwärmepreis niederschlagen, wie etwa eine zwangsweise Preissenkung.

VII. § 30 Zahlungsverweigerung

Problembeschreibung

Die Vorschrift begrenzt das Recht des Kunden zur Zahlungsverweigerung oder zum Zahlungsaufschub, wenn er Einwände gegen eine Rechnung oder die Berechnung der Abschlagszahlungen geltend macht. Mit dem vorgelegten Referentenentwurf sollen die Begrenzung reduziert und dadurch die Rechtstellung des Kunden verbessert werden. Er soll nicht nur – wie bisher – zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung berechtigt sein, wenn die ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers besteht, sondern auch,

„ ... sofern der in einer Rechnung angegebene Verbrauch ohne ersichtlichen Grund mehr als doppelt so hoch wie der vergleichbare Verbrauch im vorherigen Abrechnungszeitraum ist und

aufgrund der vom Kunden verlangten Nachprüfung der Messeinrichtung nicht deren ordnungsgemäße Funktion festgestellt ist.“

Der neue Tatbestand setzt demnach voraus, dass zwei Bedingungen zusammentreffen, nämlich, dass der Verbrauch mehr als das Doppelte des Vorjahres ausmachen muss und der Kunde nachweist, dass sein Wärmezähler defekt ist. Diesen Nachweis kann er letztlich nur durch eine amtliche Befundprüfung bei einem Eichamt erbringen.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

§ 30 AVBFernwärmeV begünstigt den Versorger, indem er das Recht des Kunden, Zahlungen zu verweigern oder zurückzuhalten, gegenüber dem allgemeinen Zivilrecht (§§ 273, 320 BGB) deutlich eingeschränkt. Auch die jetzt vorgesehene „Beschränkung“ der Beschränkung ändert nichts daran, dass die verbleibende Privilegierung grundsätzlich verfehlt ist. § 30 AVBFernwärme V ist unseres Erachtens abzuschaffen.

Jedenfalls aber muss der neue Tatbestand im Interesse von Mietern ausgedehnt werden, indem die Formulierung „und“ durch „oder“ ersetzt wird:

„Einwände gegen eine Rechnung oder gegen Abschlagsberechnungen berechtigen zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung nur,

1. *[bleibt]*
2. *sofern der in einer Rechnung angegebene Verbrauch ohne ersichtlichen Grund mehr als doppelt so hoch wie der vergleichbare Verbrauch im vorherigen Abrechnungszeitraum ist **oder** aufgrund der vom Kunden verlangten Nachprüfung der Messeinrichtung nicht deren ordnungsgemäße Funktion festgestellt ist.*

Denn bereits, wenn allein der Verbrauch gegenüber dem Vorjahr ohne ersichtlichen Grund mehr als das Doppelte beträgt, spricht eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass der Fehler beim Fernwärmeversorger liegt und muss der Kunde berechtigt sein, die Zahlung zu verweigern.

Da Gleiche muss gelten, wenn der Kunde den Aufwand einer Befundprüfung auf sich nimmt und festgestellt wird, dass sein Wärmezähler die Verkehrsfehlergrenzen nicht einhält; eine Zahlungsverweigerung in diesem Fall nur zu erlauben, wenn der Fehler mehr als das Doppelte des Vorjahresverbrauchs ausmacht, ist vollkommen unangemessen.

VIII. § 33 Einstellung der Versorgung

1. § 33 Abs. 2 Einstellung der Versorgung bei Zahlungsverzug

Problembeschreibung

Gerät der Kunde in Zahlungsrückstand, ist der Versorger zur Einstellung der Versorgung unter den in der Vorschrift genannten Voraussetzungen berechtigt. Die Bagatellgrenze beträgt aktuell 100 Euro, d.h. dass eine Liefersperre unzulässig ist, wenn der rückständige Betrag weniger als 100 Euro ausmacht.

Forderungen des Deutschen Mieterbundes

Die Bagatellgrenze wurde in Anlehnung an die bereits bestehende Grenze bei der Stromversorgung nach § 19 StromGVV bestimmt. Die Grenze von 100 Euro liegt zu niedrig und sollte generell angehoben werden, jedenfalls auf 300 Euro.

Angesichts der stark gestiegenen Energiekosten werden viele private Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen Schwierigkeiten haben, ihre Fernwärmekosten zu begleichen, so dass ihnen sperrrelevante Rückstände drohen. Zur Wahrung des sozialen Friedens ist es deshalb geboten, ein gesetzliches Moratorium zu erlassen, mit dem die Möglichkeit, Liefersperrern zu verhängen, für eine gewisse Zeit ausgesetzt wird, bis durch geeignete Entlastungsmaßnahmen dafür gesorgt ist, dass die betroffenen Haushalte zur Zahlung der gestiegenen Kosten in der Lage sind.

2. § 33 Abs. 3 Schuldbeitritt

Problembeschreibung

In fernwärmebeheizten Mehrfamilienhäusern sind zumeist nicht die Mieter Vertragspartner des Versorgers. Vertragspartner ist der Vermieter, der entsprechend auch das Entgelt an den Versorger zahlt. Die Mieter entrichten an den Vermieter eine Heizkostenvorauszahlung, über die jährlich abgerechnet wird. Gerät der Vermieter in Zahlungsverzug, kann der Versorger die Versorgung mit Fernwärme unter Beachtung der in § 33 AVBFernwärmeV festgelegten Voraussetzungen einstellen. Die Mieter „sitzen im Kalten“.

Der Referentenwurf sieht vor, dass der Versorger Mietern in einer solchen Situation einen Schuldbeitritt oder eine sonstige Ersatzmaßnahme ermöglichen muss, ferner, dass der Versorger nach § 33 Abs. 3 Satz 3 AVBFernwärmeV-E erst dann zur Wiederaufnahme der Versorgung verpflichtet ist, wenn die Rückstände vollständig beglichen sind. Die Mieter sollen also, wenn sie die Einstellung verhindern bzw. beseitigen wollen, nicht nur die laufenden Energiezahlungen übernehmen, sondern auch die Rückstände des Vermieters ausgleichen müssen, um wieder mit Fernwärme beliefert zu werden. Der Regelungsvorschlag entspricht

zwar im Wesentlichen der Rechtslage, wie sie sich bereits vor längerer Zeit durch die Rechtsprechung, auch zu Strom- und Gassperren, herausgebildet hat.³ Er ist jedoch praktisch nicht umsetzbar und benachteiligt die Mieter unangemessen.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Die Einstellung der Versorgung mit Fernwärme kann zu untragbaren Verhältnissen führen, im Extremfall die Wohnung unbewohnbar machen und die Mieter in ihrer Gesundheit gefährden. Der Vermieter als Verursacher demgegenüber ist von einer Liefersperre nicht unmittelbar betroffen, wenn er nicht selbst im Haus wohnt. Letztlich wird mit der Androhung bzw. Vollziehung einer Versorgungssperre die Zwangslage der Mieter ausgenutzt, um die Schulden des Vermieters einzutreiben. Versorgungssperren gegenüber Mietern bei Rückständen des Vermieters müssen deshalb generell unzulässig sein; Entsprechendes muss im Übrigen auch im Bereich der Strom- und Gasversorgung sowie der Wasserversorgung gelten.

Jedenfalls aber muss Mietern eine angemessene Möglichkeit eröffnet werden, eine Sperrung zu verhindern bzw. aufzuheben. Die vorgeschlagene Regelung zum Schuldbeitritt gewährleistet dies nicht.

Ein Schuldbeitritt bedeutet, dass der beitretende Mieter neben dem Vermieter in das Energielieferverhältnis eintritt. Beide werden damit als Gesamtschuldner für bestehenden Rückstände und für zukünftige Abschläge verantwortlich. Der Versorger kann jeden der Schuldner für sämtliche Rückstände und Abschläge allein in Anspruch nehmen, wenn auch insgesamt nur einmal (§ 421 BGB). Um die Versorgung aufrecht zu erhalten oder wiederherzustellen, müssen sich alle Mietparteien einig sein und so organisieren, dass der Versorger die Gesamtzahlungen erhält. In mittelgroßen Mietshäusern können fünfstellige, in großen Mietshäusern sogar sechsstellige Rückstandsbeträge auflaufen. Dass jeder Mieter „nur“ den auf ihn entfallenden Anteil an den Versorger zahlt, genügt nicht. Jedenfalls in großen Mietshäusern ist dies kaum zu verwirklichen.

Zu bedenken ist auch, dass es vor allem dann zu Zahlungsrückständen des Vermieters kommt, wenn die Insolvenz bevorsteht. Die Mieter werden zur Doppelzahlung genötigt. Sie haben die Kosten für die Fernwärme bereits über die Heizkostenvorauszahlung an den Vermieter erbracht. Eine Aufrechnung mit den laufenden Mietzahlungen würde nur über einen längeren Zeitraum zur Begleichung dieser Vermieterschulden führen. Der Aufrechnung können auch

³ LG Münster WuM 2007, 274; LG Neuruppin WuM 2001, 346; AG Leipzig WuM 1998, 673; LG Frankfurt/M. WuM 1998, 495; LG Gera WuM 1998, 496; AG Halle MietRB 2008, 6; AG Siegen WuM 1998, 675; AG Jena WuM 1998, 675; ; AG Münster WuM 1995, 699; AG Wuppertal NJW-RR 1989, 251; LG Aachen NJW-RR 1988, 1522.

insolvenzrechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 96 InsO). Entsteht eine aufzurechnende Forderung erst nach der Insolvenzeröffnung, ist eine Aufrechnung unzulässig.

Ein Schuldbeitritt führt im Ergebnis dazu, dass Doppelzahlungen des Mieters drohen und verlagert das Insolvenzrisiko des Versorgers auf die Mieter. Dies ist inakzeptabel. Die Durchsetzung von Zahlungsrückständen muss zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien erfolgen – dem Vermieter und dem Versorger.

Was zukünftige Abschläge angeht, sollten die Mieter die Verantwortung unmittelbar, allerdings als Einzelverantwortung übernehmen können. Der Versorger muss verpflichtet werden, mit jedem interessierten Mieter einen Einzelliefervertrag abzuschließen.⁴ Die technischen Voraussetzungen sind gegeben. Es ist nicht erforderlich, dass jede Wohnung über einen eigenen Wärmezähler verfügt, der den individuellen Wärmeverbrauch erfasst. Es reicht aus, wenn in den Wohnungen Heizkostenverteiler installiert sind. Die Abrechnung erfolgt dann nach den Regeln der Heizkostenverordnung. Siehe dazu § 1 Abs. 3 HeizkV. Den Mehraufwand für die Abrechnung könnte der Versorger den Mietern gegebenenfalls berechnen.

Zudem muss allerdings gewährleistet werden, dass der Mieter für den betreffenden Zeitraum von der Vorauszahlung der Heizkosten gegenüber dem Vermieter befreit wird. Dies muss entsprechend gesetzlich festgeschrieben werden. Alternativ kann gesetzlich angeordnet werden, dass bei Zahlungsverzug des Vermieters dessen Anspruch auf Vorauszahlung gegenüber dem Mieter an den Versorger übergeht (Legalzession). Ein dritter Weg ist die Einführung einer Vorschrift, die es dem Mieter gestattet, die für die weitere Versorgung getätigten Aufwendungen rechtssicher gegen die vertraglich geschuldete Miete aufzurechnen.⁵ Dies muss dann auch im Rahmen einer Insolvenz ermöglicht werden.

IX. Preiskontrolle und Preisaufsicht

Problembeschreibung

Die Grundproblematiken der Fernwärmepreise sind generell zu hohe Preise und ein ungünstiges Verhältnis von Grund- zum Arbeitspreis. Anders als bei der Strom- und Gasversorgung besteht nicht oder nicht ohne Weiteres die Möglichkeit, auf andere Anbieter oder andere Wärmeversorgungsquellen auszuweichen. Das Bundeskartellamt bescheinigt den Betreibern von Fernwärmenetzen eine nicht regulierte Monopolstellung.⁶ Nahezu jedes Fernwärmenetz stellt ein unreguliertes Monopol dar.

⁴ Siehe dazu den Beschluss zu TOP 21 auf der 17. Verbraucherschutzministerkonferenz vom 7. Mai 2021.

⁵ Siehe auch den Beschluss der 17. Verbraucherschutzministerkonferenz vom 7. Mai 2021 unter TOP 21.

⁶ Sektoruntersuchung „Fernwärme“ des Bundeskartellamtes gem. § 32e GWB vom August 2012.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Monopolistische Strukturen machen eine regelmäßige Preiskontrolle notwendig. Die Fernwärme ist in § 29 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) aufzunehmen.⁷ Bei einer Beweislastumkehr würden auch die Fernwärmeversorger einer konsequenten Preismissbrauchsaufsicht unterliegen, was im Monopolmarkt Fernwärme von besonderer Relevanz ist.

X. Schlichtungsstelle Energie

Problembeschreibung

Die Schlichtungsstelle Energie ist seit November 2011 die zentrale Stelle zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten zwischen Energieversorgungsunternehmen und Verbrauchern. Sie ist zuständig für Streitigkeiten zur Strom- und Gaslieferung und hat sich in vielen Streitigkeiten bewährt. Die Teilnahme ist für die gas- und stromversorgenden Unternehmen verpflichtend.

Forderung des Deutschen Mieterbundes

Die Aufgaben der Schlichtungsstelle Energie sollten auf den Fernwärmesektor ausgeweitet werden. Die notwendigen Schritte sollten umgehend in die Wege geleitet werden. Dazu gehört u. a. die Anpassung von §111b EnWG. Entsprechende Geldmittel sind bereitzustellen.

⁷ Siehe dazu den dahingehenden Beschluss der 17. Verbraucherschutzministerkonferenz vom 7.5.2021 unter TOP 19 Nr. 3.