

## **Antwort der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten René Bochmann, Marc Bernhard,  
Carolin Bachmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD  
– Drucksache 21/5027 –**

### **Heizkostenkrisen, Zahlungsengpässe und mögliche Gefährdung der Wärmeversorgung in Wohnanlagen in Deutschland**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Aktuelle Presseberichte aus Sachsen (u. a. Mockrehna und Torgau-Nordwest) schildern massive finanzielle und rechtliche Probleme in Wohnanlagen infolge stark gestiegener Heiz- und Betriebskosten, Zahlungsunfähigkeit von Hausverwaltungen, Streitigkeiten zwischen Eigentümergemeinschaften, Vermietern und Energieversorgern sowie zeitweise gedrosselter oder gefährdeter Wärmeversorgung ([www.torgauerzeitung.de/lokales/nordsachsen/torgau/wohnbloeck-e-mockrehna-sonderumlage-gegen-kalte-heizungen-vivet-in-der-kritik-BKMY3KMWA5G5BBBWB3SEJ2L4E.html](http://www.torgauerzeitung.de/lokales/nordsachsen/torgau/wohnbloeck-e-mockrehna-sonderumlage-gegen-kalte-heizungen-vivet-in-der-kritik-BKMY3KMWA5G5BBBWB3SEJ2L4E.html)).

Betroffen seien insbesondere Senioren, einkommensschwache Haushalte und Wohnungseigentümergeinschaften. Vor diesem Hintergrund stellt sich für die Fragesteller die Frage, ob es sich um Einzelfälle oder um ein bundesweites strukturelles Problem handelt.

#### Vorbemerkung der Bundesregierung

Heiz- und Betriebskosten betreffen das Mietvertragsverhältnis von Vermietern und Mietern. Starke Kostensteigerungen können zu finanziellen Problemen bei den Mietern führen. Die Erfahrungen aus der Zeit der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass neben den staatlichen Sicherungsmaßnahmen für Bürger wie Wohngeld oder Sozialleistungen, die ebenso von Wohnungseigentümern beantragt werden können, auch die Vermieter einvernehmliche Regelungen mit ihren Mietern, die in Zahlungsschwierigkeiten gerieten, zur Abwendung eventueller Kündigungen wegen Zahlungsverzugs, treffen können.

Sofern Vermieter Streitigkeiten mit dem Energieversorger haben sollten, können diese auf dem ordentlichen Rechtsweg geklärt werden, da es sich um ein privatrechtliches Vertragsverhältnis handelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bundesregierung derzeit keine Kenntnis von einer Gefährdung der Versorgungssicherheit mit Wärme im Sinne eines bundesweiten strukturellen Problems hat.

1. Wie viele Fälle sind der Bundesregierung seit 2022 bekannt, in denen es in Deutschland zu
  - a) Drosselungen,
  - b) Unterbrechungen oder
  - c) akuten Gefährdungen
 der Wärmeversorgung (Sperrandrohung) in Mehrfamilienhäusern oder Wohnanlagen aufgrund von Zahlungsstreitigkeiten oder Zahlungsunfähigkeit gekommen ist?
  
2. In wie vielen dieser Fälle waren nach Kenntnis der Bundesregierung
  - a) Wohnungseigentümergeinschaften,
  - b) kommunale oder private Vermieter sowie
  - c) externe Haus- oder Großverwalter
 betroffen (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
  
3. Wie viele Haushalte und Wohnungen waren nach Kenntnis der Bundesregierung hiervon jeweils betroffen, und wie viele davon galten nach Kenntnis der Bundesregierung als sozial oder altersbedingt besonders schutzbedürftig (vgl. Frage 2)?
  
4. Verfügt die Bundesregierung über Erkenntnisse, ob die Zahl der Sperrandrohungen bei Großwohnanlagen seit 2022 signifikant gestiegen ist, und wenn ja, welche regionalen Schwerpunkte (z. B. in Ostdeutschland) sind erkennbar?

Die Fragen 1 bis 4 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Erfassung von Versorgungsunterbrechungen erfolgt mit Blick auf die Fernwärme nach Kenntnis der Bundesregierung nicht. Nach den der Bundesregierung vorliegenden Informationen und den hierzu eingeholten Auskünften der Verbände (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft – BDEW, Verband kommunaler Unternehmen e. V. – VKU) finden Versorgungsunterbrechungen bei Wärmenetzanschlüssen wegen Zahlungsverzugs oder -ausfalls allenfalls sehr vereinzelt statt. Dies hat seine Ursache darin, dass in Vermietungsfällen typischerweise der Vermieter Kunde des Fernwärmeversorgungsunternehmens ist und mit diesem, nicht jedoch direkt mit dem Endverbraucher der Wärme (dem Mieter) abgerechnet wird. Ein Zahlungsausfall des Vermieters, der eine Versorgungsunterbrechung rechtfertigen würde, kommt in der Praxis kaum vor.

Bundeslandspezifische Zahlen zu Sperrandrohungen oder Versorgungsunterbrechungen wegen Nichtzahlung der Gasrechnung werden in dem jährlichen Monitoringbericht von Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt veröffentlicht. Eine Unterscheidung zum Beispiel nach Haushalts- oder Personengruppen, Eigentums-, Vermietungs- oder Wohnungsstrukturen findet dabei nicht statt. Die Zahlen beziehen sich auf die Gasnetzanschlüsse, unabhängig davon, ob das bezogene Gas zum Heizen dient.

Die Anzahl der Fälle stellt sich danach wie folgt dar.

Jahr	Anzahl Sperrandrohungen	Anzahl Gassperren
2022	1.100.000	22.987
2023.	927.000	28.059
2024	999.000	34.393

Zahlen zu sonstigen Unterbrechungen mit Blick auf die Wärmeversorgung liegen der Bundesregierung nicht vor.

Schutzbedürftige Haushaltskunden sind vor Unterbrechungen der Versorgung mit Strom und Gas besonders geschützt aufgrund der Regelung in § 41f Absatz 2 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG). Die Verhältnismäßigkeit einer Unterbrechung im Sinne des § 41f Absatz 1 Satz 2 EnWG ist insbesondere dann nicht gewahrt, wenn eine besondere Schutzbedürftigkeit des Haushaltskunden oder eines Mitglieds seines Haushalts besteht. Eine besondere Schutzbedürftigkeit besteht insbesondere dann, wenn infolge einer Unterbrechung der Versorgung aufgrund besonderer persönlicher, insbesondere gesundheitlicher oder altersbedingter, Gegebenheiten eine konkrete Gefahr für Leib oder Leben der dadurch Betroffenen zu besorgen ist.

5. In wie vielen Fällen kam es nach Kenntnis der Bundesregierung infolge solcher Streitigkeiten (vgl. Frage 4) zu
  - a) polizeilichen Einsätzen,
  - b) Anzeigen wegen Hausfriedensbruchs, Sachbeschädigung oder Nötigung,
  - c) zivil- bzw. strafrechtlichen Auseinandersetzungen?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor

6. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung ggf., um sicherzustellen, dass die Wärmeversorgung von Mietern und Wohnungseigentümern auch bei Zahlungsstreitigkeiten zwischen Dritten nicht gefährdet wird?

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Außerdem muss er die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Im Rahmen dieser Gebrauchsgewährungspflicht ist der Vermieter verpflichtet, die notwendigen Leistungen zu erbringen, damit die Räume entsprechend ihrem Zweck genutzt werden können. Vor allem die Versorgung mit Wärme, Energie und Wasser gehört bei einem Mietvertrag über Wohnraum zu diesen notwendigen Leistungen.

In der Regel erfolgt die Versorgung eines Gebäudes mit Wasser, Fernwärme oder Gas aufgrund eines Vertrags zwischen dem Vermieter als Gebäudeeigentümer und dem Versorgungsunternehmen. Erfüllt der Vermieter seine Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht, sind die Versorgungsunternehmen unter engen Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung berechtigt. Soweit die Belieferung außerhalb der Grundversorgung erfolgt, sind – vorbehaltlich etwaiger zwingender gesetzlicher Regelungen (insbesondere §§ 41f, 41g EnWG) – die jeweiligen im Versorgungsvertrag wirksam vereinbarten Regelungen maßgeblich.

Kommt es aufgrund von Zahlungsrückständen des Vermieters zu der Androhung oder Durchführung einer Versorgungsunterbrechung, sind Mieter jedoch nicht schutzlos gestellt. Zwar können sie aus dem Versorgungsvertrag zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Gebäudeeigentümer keine Rechte für sich herleiten. Ebenso kann der einzelne Mieter nicht verlangen, dass das Versorgungsunternehmen mit ihm einen Liefervertrag abschließt. Jedoch hat jeder Mieter das Recht, durch Zahlung der Rückstände und der künftig entstehenden Verbindlichkeiten die Versorgungsunterbrechung abzuwenden. Auch können die Mieter die genannten Forderungen als gemeinschaftliche Verbindlichkeit

übernehmen. Mietern steht im Falle einer Versorgungsunterbrechung zudem ein Minderungsrecht zu. Bei direkt an den Versorger geleisteten Abschlagszahlungen sind Mieter außerdem berechtigt, den entsprechenden Teil der Betriebskosten zurückzubehalten. Wenden Mieter die Unterbrechung der Energieversorgung ab, indem sie unmittelbar an das Versorgungsunternehmen zahlen, stehen ihnen zudem Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche gegen den Vermieter zu. Im Falle der Eigenversorgung der Mieter mit Energie haben sie sich im Fall der Versorgungsunterbrechung eigenständig an ihren Vertragspartner zu wenden.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Regel selbst Vertragspartner des Versorgungsunternehmens; der Verwalter handelt nur in ihrem Namen. Ihm obliegen regelmäßig die Erstellung des Wirtschaftsplans, die Einziehung der Hausgelder sowie die Beauftragung und Bezahlung des Energieversorgers im Namen der Gemeinschaft. Bleibt eine Wärmelieferung trotz Bezahlung aus, muss der Verwalter dem nachgehen. Kommt er diesen Pflichten nicht nach, ist die Gemeinschaft nicht schutzlos gestellt. Sie kann gegen den Verwalter auf Leistung und auf Schadensersatz klagen und ihn jederzeit abberufen. Soweit die einzelnen Wohnungseigentümer eigene Verträge mit Energieversorgern haben (etwa bei einer Gasetagenheizung), müssen sie sich bei ausbleibender Wärmelieferung selbst an ihren jeweiligen Versorger wenden.

7. Sieht die Bundesregierung gesetzgeberischen Handlungsbedarf, um sicherzustellen, dass Hausgelder und Instandhaltungsrücklagen auf echten Treuhandkonten (Anderkonten) geführt werden müssen, um diese im Falle einer Verwalterinsolvenz vor dem Zugriff von Gläubigern zu schützen?

Nein. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist gemäß § 9a Absatz 1 Satz 1 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) rechtsfähig und ist demgemäß selbst Inhaberin der Gemeinschaftskonten. Eine Insolvenz des Verwalters berührt die Gemeinschaftskonten nicht.

8. Welche Maßnahmen hat die Bundesregierung seit 2022 ggf. konkret ergriffen, um Haushalte vor Heizungsabschaltungen, Drosselungen oder unzumutbaren Sonderumlagen zu schützen?

Vor dem Hintergrund der Preiskrisen wurde im Jahr 2022 § 118b EnWG eingefügt. Diese Vorschrift sah bis zum Ablauf des 30. April 2024 weitergehende Regelungen für Versorgungsunterbrechungen wegen Nichtzahlung der Strom- oder Gasrechnung bei Energielieferverträgen mit Haushaltskunden außerhalb der Grundversorgung vor. Mit dem Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Energiebereich und zur Änderung weiterer energierechtlicher Vorschriften (in Kraft getreten Ende 2025) sollten diese Regelungen in Teilen dauerhaft beibehalten werden. Die Überführung in einen neuen § 41f EnWG dient der Einheitlichkeit und der besseren Übersichtlichkeit der Vorgaben für Energielieferverträge außerhalb der Grundversorgung und stärkt dadurch den Verbraucherschutz. Insgesamt wurde mit den neu eingeführten Regelungen in den §§ 41f und 41g EnWG der Schutz vor Unterbrechungen der Versorgung mit Strom und Gas gestärkt.

9. Welche weiteren Maßnahmen plant die Bundesregierung ggf., um bundesweit vergleichbare Fälle (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller) künftig zu verhindern und die Versorgungssicherheit in Wohnanlagen dauerhaft zu gewährleisten?

Derzeit hat die Bundesregierung keine Erkenntnisse für einen akuten Handlungsbedarf.

