

## STELLUNGNAHME

20.08.2024

Novelle der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die  
Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhalt

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>
<b>C.</b>	<b>Stellungnahme .....</b>	<b>9</b>
1.	<b>§ 1 – Gegenstand der Verordnung, Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>9</b>
	Zu Abs. 1.....	9
	Zu Abs. 2.....	10
	Zu Abs. 3.....	12
	Zu Abs. 4.....	13
2.	<b>§ 1a – Veröffentlichungspflichten .....</b>	<b>14</b>
	Zu Abs. 1.....	14
3.	<b>§ 2 – Vertragsabschluss .....</b>	<b>17</b>
	Zu Abs. 3.....	17
4.	<b>§ 2a – Vorgaben zur Vermarktung.....</b>	<b>18</b>
	Zu Abs. 1.....	18
5.	<b>§ 3 – Anpassung der Leistung.....</b>	<b>19</b>
	Zu Abs. 2.....	19
6.	<b>§ 24 – Preisänderungsklauseln .....</b>	<b>23</b>
	Zu Abs. 1.....	24
7.	<b>§ 32 – Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung .....</b>	<b>26</b>
	Zu Abs. 1.....	26
8.	<b>§ 33 – Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung .....</b>	<b>28</b>
	Zu Abs. 3.....	28
9.	<b>§ 36 – Übergangsregelungen.....</b>	<b>30</b>
	Zu Abs. 1.....	30
10.	<b>Schlichtungsstelle einrichten.....</b>	<b>31</b>
11.	<b>Preisaufsicht auf Bundesebene etablieren.....</b>	<b>31</b>

## A. Vorbemerkungen

Der ZIA begrüßt die lang erwartete Überarbeitung der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)“. Die Überarbeitung der AVBFernwärmeV ist erforderlich, weil sie „seit ihrem Inkrafttreten im Jahr 1980 ... nur wenig verändert“ wurde und „diverse Regelungen in der AVBFernwärmeV ... nicht mehr zeitgemäß ... in Zeiten des Klimawandels und der notwendigen Wärmewende“ sind. (S. 1) Für die Immobilienwirtschaft ist die Novelle relevant, weil Fernwärme im derzeitigen Wärmemarkt bereits eine wichtige Rolle spielt, die in Zukunft noch deutlich zunehmen wird. So soll die Fernwärme neben Wärmepumpen die zweite zentrale Säule der Wärmeversorgung im Gebäudesektor in Deutschland werden.

In Deutschland gibt es rund 565 Energieversorgungsunternehmen, die Fernwärme anbieten. Je nach Region hat die Fernwärme unterschiedlich hohe Marktanteile: insbesondere „in den Stadtstaaten Hamburg (31,2 %) und Berlin (37,1 %)“ ist Fernwärme „weit verbreitet. Auch im Osten Deutschlands, vor allem in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Brandenburg, hat Fernwärme einen Marktanteil von rund 30 Prozent“ (Stand 2019).<sup>1</sup> Neben dem regional unterschiedlichen Marktanteil der Fernwärme sind auch die Anbieter und Strukturen am Fernwärmemarkt vielfältig: Fernwärmeunternehmen reichen von kleinen bis großen Unternehmen (klassische Energieversorgungsunternehmen, Contractoren) und betreiben Netze in unterschiedlicher Größe (große Fernwärmenetze für Stadtteile oder ganze Städte, kleine Netze für Quartiere oder wenige Gebäude).

Fernwärmenetze sind „vollständig vertikal integrierte natürliche Monopole. Ein Wettbewerb zwischen verschiedenen Fernwärmeanbietern findet nicht statt.“<sup>2</sup> Damit unterscheidet sich der Fernwärmemarkt maßgeblich von Strom und Gas, wo „jeder Energieanbieter ... zu den gleichen Bedingungen Zugang zum Strom- und Gasnetz“ hat.<sup>3</sup> Ein weiterer Unterschied zu Strom und Gas zeigt sich in den Fernwärmeverträgen. Diese „haben in der Regel eine lange Laufzeit [von über 10 Jahren]. Da die Entwicklung der verschiedenen Kostenbestandteile wie Energiepreise, Lohn- oder Materialkosten über einen so langen Zeitraum nicht vorhersehbar sind, sind in Fernwärmeverträgen Preisgleitklauseln enthalten. ... Mit Hilfe dieser Preisgleitklauseln passen sich auf Basis einer mathematischen Formel die Preise an veränderte Rahmenbedingungen an.“<sup>4</sup> Daher

---

<sup>1</sup> [https://www.bmwk-energiewende.de/EWD/Redaktion/Newsletter/2019/10/Meldung/direkt-erfasst\\_infografik.html](https://www.bmwk-energiewende.de/EWD/Redaktion/Newsletter/2019/10/Meldung/direkt-erfasst_infografik.html)

<sup>2</sup> Monopolkommission: [Hauptgutachten](#) gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 GWB, Berlin/Bonn, 01. Juli 2024, Rn. K26.

<sup>3</sup> <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Entflechtung/start.html>

<sup>4</sup> [https://www.hansewerk-natur.com/de/leistungen/nahwaerme\\_fernwaerme/unsere-waermpreise/fragen-und-antworten-zur-neuen-preisgleitklausel.html](https://www.hansewerk-natur.com/de/leistungen/nahwaerme_fernwaerme/unsere-waermpreise/fragen-und-antworten-zur-neuen-preisgleitklausel.html)

ist es gerechtfertigt, dass mit der AVBFernwärmeV spezielle Regeln für den speziellen Fernwärmemarkt getroffen werden. Problematisch ist dabei, dass für Fernwärme-Kunden diese Preisberechnungen oftmals nicht nachvollziehbar sind. Denn die Fernwärmepreise enthalten komplizierte Preisberechnungen mit vielen Einzel-Bestandteilen, wie teils nicht öffentlich zugängliche Preisindizes, deren Überprüfung viel Aufwand erzeugt und hohes energiewirtschaftliches Fachwissen erfordert. Der ZIA begrüßt daher, dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) mit dem vorliegenden Referentenentwurf mehr Transparenz in den Fernwärmemarkt bringen will:

- u.a. durch weitere Veröffentlichungspflichten für Fernwärmeunternehmen zu allgemein geltenden Preisen, inklusive einer Musterrechnung im Internet, aus der sich die Anwendung einer etwaigen Preisänderungsklausel verständlich nachvollziehen lässt. (S. 1) Damit soll der „Kunde bzw. Anschlussnehmer die Berechnung einfach nachvollziehen können.“ (S. 31) „Die zusätzlichen Veröffentlichungspflichten“ sollen „der Steigerung von Transparenz und Verständlichkeit“ dienen und „dem aktuellen und potenziellen Kunden ermöglichen, die Versorgungsstruktur, insbesondere den Dekarbonisierungspfad des jeweiligen Wärmenetzes, einfach nachzuvollziehen. Es handelt sich um grundsätzlich relevante Informationen, die deshalb allgemein öffentlich und nicht nur im Rahmen der Abrechnung zur Verfügung gestellt werden sollten.“ (S. 49);
- sowie z.B. dadurch, dass „Anpassungsrechte des Kunden bezüglich der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung festgelegt [werden]. Neben einer Anpassung bei einer Deckung des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien ist eine Anpassung auch dann möglich, wenn der Kunde Effizienzmaßnahmen vorgenommen hat, die den Endenergiebedarf des Gebäudes senken, insbesondere energetische Gebäudesanierungen und Betriebsoptimierungen.“ (S. 30).

Der vorliegende Entwurf trifft weitreichende Regelungen zu Preisbestandteilen wie Energiepreisindizes oder zur Leistungsanpassung oder Kündigung von Verträgen. Damit wird der Spielraum der freien Vertragsgestaltung eingeengt und das Verhältnis zwischen Energieanbietern und -abnehmern neu geregelt. Wir halten den erheblichen Umfang der vorgeschlagenen Regelungen in Hinblick auf die Transformation der Wärmeversorgung für gerechtfertigt. Wir begrüßen dabei, dass das BMWK erklärt, darauf zu achten, eine ausgewogene Abwägung der Belange aller Vertragsparteien vorzunehmen und keine Seite übermäßig zu belasten.

Neben der AVBFernwärmeV-Novelle ist das Thema der Kostenneutralität nach § 556c BGB i.V.m. der WärmeLV anzusprechen. Bei der Umstellung auf grüne Wärmeerzeugung und -lieferung, z.B. über ein Contracting-Modell, besteht aktuell die Schwierigkeit für Anbieter gewerblicher Wärmelieferungen, die Vorgaben der Kostenneutralität für den Kunden im Wohnungsbestand einzuhalten, da erneuerbare Heizungssysteme und erneuerbare Energieträger oftmals noch mit deutlich höheren Preisen im Vergleich zu ihren fossilen Pendanten einhergehen. Investitionsgestützte Modelle im Rahmen der Wärmelieferung werden hier gegenüber Eigenlösungen zur Wärmeerzeugung regulativ benachteiligt. Es droht, dass dieses Geschäftsmodell im Zuge der Wärmewende kaum mehr umsetzbar ist. Da Gebäudeeigentümer oftmals über keine hohen Investitionsreserven verfügen oder diese Mittel anderweitig gebunden sind, würden Investitionen in moderne Heizungstechnik ausbleiben. Zudem verfügen Wärmedienstleister über das notwendige Know-how und über die entsprechend geschulten Fachkräfte, um die Gebäudeeigentümer auf dem Weg zur Klimaneutralität zu unterstützen – auch indem sie einen Teil der Finanzierungslast über Investitionen tragen. Aus Klimawende-Sicht drohen ohne eine Lösung für die Kostenneutralität nach § 556c BGB i.V.m. der WärmeLV dringend notwendige Investitionen in die grüne Wärmeversorgung von Immobilien auszubleiben.

Da hier die Wohnkosten (Nebenkosten) der Mieter betroffen sind, ist das Thema politisch und gesellschaftlich zurecht sensibel. Einerseits müssen aus ZIA-Sicht Contracting-Modelle weiterhin zulässig sein und sich für Energiedienstleister wirtschaftlich rechnen; gleichzeitig muss die Wärme für Mieter bezahlbar und berechenbar bleiben. Daher bitten wir die Bundesregierung, das Thema nicht zu vertagen, sondern zeitnah eine öffentliche Konsultation einzuleiten, um eine Lösung zu finden, die allen Seiten gerecht wird.

## B. Zusammenfassung

### § 1 Abs. 1:

- Kürzung des Wortlauts wie folgt: „Kürzung des Wortlauts wie folgt: „Die Verordnung ist entsprechend für die gewerbliche Lieferung von Wärme aus ~~einem Gebäudenetz~~ oder einer Wärmeerzeugungsanlage anzuwenden, die ~~jeweils~~ nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht.“

### § 1 Abs. 2:

- Ergänzung der Definition um „Unternehmen des produzierenden Gewerbes“ oder einer ähnlichen Spezifizierung.
- Klarstellung: Bezugspunkt der Energiekennwert-Schwellenwerte sollte der Ort des Fernwärme-Anschlusses sein (also standortgebunden; das einzelne Gebäude), nicht das Unternehmen als Ganzes.

### § 1 Abs. 3:

- Wir begrüßen, dass Verträge in beidseitigem Einverständnis geschlossen werden können, die Regelungen enthalten, die von den Vorgaben der AVBFernwärmeV abweichen. Das ermöglicht Flexibilität in der Vertragsgestaltung.

### § 1 Abs. 4:

- Die Nachschärfung der Definition von Nr. 5 (Kleinstnetz) ist erforderlich, sollte diese neue Netzkategorie eingeführt werden.

### § 1a Abs. 1:

- **Nr. 5:** Streichung der Ausweisung der „durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr“ (aber Beibehaltung der anderen Anforderungen an die Ausweisung der Netzverluste).
- **Nr. 8 b:** Ergänzung der Ausweisung der Treibhausgasemissionen je kWh (oder MWh).
- **Nr. 8 b:** Entweder Ergänzung weiterer Bilanzierungsmethoden neben der Carnot-Methode oder Einleitung einer Vereinheitlichung der Bilanzierungsmethoden im

Rahmen der EPBD-Umsetzung mit Festlegung auf 1 Methode in AVBFernwärmeV und weiteren Gesetzen (wie GEG, WPG, CO2KostenAufG / BEHG) – z.B. Carnot.

- **Nr. 8 c:** Klarstellung, was mit „anerkannten Regeln der Technik“ gemeint ist (z.B. indirekter Verweis auf § 22 GEG).
- Prüfen, ob die Transparenzvorgaben auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden können, um kleine geschlossene Netze auszunehmen.

#### **§ 2 Abs. 3:**

- Prüfen, ob die Anforderung, dass der Vertrag mindestens zwei mögliche Zahlungsweisen vorsehen muss, auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden kann, um kleine geschlossene Netze von dieser Anforderung auszunehmen.

#### **§ 2a Abs. 1:**

- Ergänzung des Wortlauts: „Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich des Emissionsfaktors und des jeweiligen Primärenergiefaktors nach § 1a Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe c enthalten.“

#### **§ 3 Abs. 2:**

- **Varianten der Leistungsanpassung:** Aufnahme der Varianten der Leistungsanpassung in die AVBFernwärmeV, wie im Referentenentwurf vorgeschlagen.
- **Nachweis:** Erweiterung der Unternehmererklärung auf Nr. 2 durch Streichung von „Nummer 1“ im Wortlaut:  
„(4) ... Der Nachweis nach Absatz 2 Satz 1 ~~Nummer 1~~ kann mittels Unternehmererklärung nach § 96 Absatz 1 Gebäudeenergiegesetz und, soweit einschlägig, mittels Bestätigung nach § 96 Absatz 4 Gebäudeenergiegesetz erfolgen.“

**§ 24 Abs. 1:**

- Aufnahme der Regelungen zu Preisänderungsklauseln in die AVBFernwärmeV sowie zum Ausschluss der mehrfachen Weitergabe von treibhausgasemissionsbezogenen Kosten, wie im Referentenentwurf vorgeschlagen.

**§ 32 Abs. 1:**

- Aufnahme eines Verweises in der Norm oder der Begründung auf die Möglichkeit zu flexiblen Regelungen bei den Vertragslaufzeiten i.S.d. § 1 Abs. 3.
- Beginn der Vertragslaufzeit sollte der Lieferbeginn sein.

**§ 33 Abs. 3:**

- Ersatzlose Streichung des Abs. 3.

**§ 36 Abs. 1:**

- Es ist richtig, Unternehmen eine praktikable Übergangsfrist für die Anpassung ihrer Abläufe und Unterlagen zu geben. Die hier genannten 12-18 Monate erscheinen realistisch.

**Schlichtungsstelle einrichten:**

- Einrichtung einer niedrighwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle.

**Preisaufsicht auf Bundesebene etablieren:**

- Bundeseinheitliche Preisaufsicht einrichten, wie sie z.B. in Dänemark erfolgreich etabliert wurde, um die Akzeptanz der Fernwärme zu stärken.



## C. Stellungnahme

### 1. § 1 – Gegenstand der Verordnung, Begriffsbestimmungen

#### Zu Abs. 1

„(1) Soweit Fernwärmeversorgungsunternehmen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und für die Versorgung mit Fernwärme Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen verwenden, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind (allgemeine Versorgungsbedingungen), sind die § 1a Absatz 2 sowie §§ 2 bis 34 anzuwenden. Diese sind, soweit Absatz 3 und § 35 nichts anderes vorsehen, Bestandteil des Versorgungsvertrages. **Die Verordnung ist entsprechend für die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einem Gebäudenetz oder einer Wärmeerzeugungsanlage anzuwenden, die jeweils nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen.**“

Der Satzteil „**Gebäudenetz** oder einer Anlage, die nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht“ in Satz 3 klingt wie eine Doppelung und wirft daher Fragen auf. Der Klarheit und Einfachheit halber kann unserer Ansicht nach verkürzt abgestellt werden auf „die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einer Anlage, die nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht“.

#### Petition

- Kürzung des Wortlauts wie folgt: „Die Verordnung ist entsprechend für die gewerbliche Lieferung von Wärme aus ~~einem Gebäudenetz oder~~ einer Wärmeerzeugungsanlage anzuwenden, die ~~jeweils~~ nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers **steht.**“

## Zu Abs. 2

„(2) Die Verordnung ist nicht anzuwenden für den Anschluss und die Versorgung von Industrieunternehmen. Im Regelfall sind Unternehmen mit einer Anschlussleistung von mehr als 600 kW und einem Jahresverbrauch von Fernwärme von mehr als 1.500.000 kWh als Industrieunternehmen im Sinne dieser Verordnung anzusehen.“

„In Absatz 2 wird eine orthographische Anpassung vorgenommen. In Satz 2 wird für Regelfälle der Begriff des Industrieunternehmens (Unternehmen mit einer Anschlussleistung von mehr als 600 kW und einem Jahresverbrauch von Fernwärme von mehr als 1.500.000 kWh) bestimmt. Die Vorgabe von Leistungswerten bzw. Jahresverbräuchen dient dazu, ähnlich wie im Strom- und Gasbereich den unterschiedlichen Abnahmeprofilen von Haushalts- und Industriekunden gerecht zu werden.“ (S. 45)

Die Definition von „**Industrieunternehmen**“ muss nachgeschärft werden. Aufgrund der Unklarheit in der Definition könnten Immobilienunternehmen, die über ihr gesamtes Portfolio einen Energiebedarf haben, der den genannten Energiekennwert-Grenzen entspricht, plötzlich – entgegen jeder Logik – als Industrieunternehmen gelten und aus dem Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV fallen.

Der Verweis auf „den Anschluss“ klingt danach, dass die Energiewerte eines Gebäudes gemeint sein könnten; danach heißt es aber „Unternehmen mit einer Anschlussleistung“, sodass unklar ist, ob hier die Summe der Energiewerte der einzelnen Liegenschaften eines ganzen Konzerns gemeint sein könnten. Wohn- oder Gewerbeimmobilienunternehmen mit einem großen Portfolio an Einzelgebäuden könnten bei Zusammenrechnung aller Standorte durchaus die genannten Schwellenwerte erreichen und dann unter die Norm fallen.

- Nicht nur die Energiekennwerte sollten für die Definition eines Unternehmens als Industriebetrieb ausschlaggebend sein, sondern die wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmens. So definiert der Duden einen industriellen Betrieb als solchen, „in dem in großer Menge Waren produziert oder Stoffe gewonnen werden.“<sup>5</sup> Eine Ergänzung der Definition, z.B. um „Unternehmen des produzierenden Gewerbes“, ist notwendig um Klarheit schaffen.

---

<sup>5</sup> <https://www.duden.de/rechtschreibung/Industriebetrieb>

- Zudem ist klarzustellen, ob der Bezugspunkt das gesamte Unternehmen, also alle Liegenschaften eines Konzerns zusammengerechnet, ist, oder der jeweilige Standort. Wir plädieren dafür, dass der Anschluss des jeweiligen Gebäudes ausschlaggebend für die Energiekennwert-Schwellen ist.

Der Zusatz „Im Regelfall“ führt eine weitere Unschärfe in die Definition ein.

#### Petita

- Ergänzung der Definition um „Unternehmen des produzierenden Gewerbes“ oder einer ähnlichen Spezifizierung.
- Klarstellung: Bezugspunkt der Energiekennwert-Schwellenwerte sollte der Ort des Fernwärme-Anschlusses sein (also standortgebunden; das einzelne Gebäude), nicht das Unternehmen als Ganzes.

### Zu Abs. 3

„(3) Der Vertrag kann auch zu allgemeinen Versorgungsbedingungen abgeschlossen werden, die von den § 1a Absatz 2 sowie §§ 2 bis 34 abweichen, wenn das Fernwärmeversorgungsunternehmen einen Vertragsabschluss zu den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung angeboten hat und der Kunde mit den Abweichungen von den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung ausdrücklich einverstanden ist. ...“

„Im bisherigen Absatz 3 wird ein neuer Satz 2 eingefügt. Es ist Fernwärmeversorgungsunternehmen weiterhin möglich, mit einem Kunden einen Vertrag mit allgemeinen Versorgungsbedingungen zu schließen, welche von den Bestimmungen in der AVBFernwärmeV abweichen, soweit für den Kunden nachvollziehbar von den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung abgewichen wird und er damit ausdrücklich einverstanden ist. ...“ (S. 45)

Wir begrüßen, dass Verträge in beidseitigem Einverständnis geschlossen werden können, die Regelungen enthalten, die von den Vorgaben der AVBFernwärmeV abweichen. Das ermöglicht Flexibilität in der Vertragsgestaltung.

## Zu Abs. 4

„(4) Im Sinne dieser Verordnung ist oder sind

...

5. „Kleinstnetz“ ein Wärmenetz, das nicht mehr als 100 Hausanschlüsse oder eine Wärmeabnahme von nicht mehr als 2 MWh je laufenden Meter der Fernwärmetrasse aufweist,“

### Zu Nr. 5:

Prinzipiell ist es sinnvoll, möglichst klare Regelungen für unterschiedliche Wärmenetzgrößen zu etablieren. Die neu eingeführte Definition eines **Kleinstnetzes** („ein Wärmenetz, das nicht mehr als 100 Hausanschlüsse oder eine Wärmeabnahme von nicht mehr als 2 MWh je laufenden Meter Fernwärmetrasse aufweist,“) erscheint aber fraglich.

Bildlich gesprochen: 100 Hausanschlüsse können 100 Einfamilienhäuser oder 50 Doppelhaushälften oder 100 Wolkenkratzer sein – mit gänzlich anderen Energienutzungsprofilen. Mit 100 Hausanschlüssen als Grenze ist die Definition des Kleinstnetzes deutlich umfangreicher als die des Gebäudenetzes nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Nr. 4.<sup>6</sup> Auch der zweite Definitions-Bestandteil des Kleinstnetzes – „nicht mehr als 2 MWh je laufenden Meter der Fernwärmetrasse“ – erscheint willkürlich. Das Bestehen eines Kleinstnetzes hängt damit u.a. vom „Zufall“ ab, wie weit die 100 Anschlüsse auseinander liegen (je Meter Trasse). Im ungünstigsten Fall wird über die Länge des Netzes gestritten. Besser wäre es, eine feste Leistungsgrenze nach der Leistung der Erzeugungsanlage für die Definition eines Kleinstnetzes heranzuziehen.

Zudem ergibt sich die Definition des „Kleinstnetz“ weder aus dem GEG noch aus dem Wärmeplanungsgesetz (WPG), sodass die AVBFernwärmeV hier auf Verordnungswege eine neue Sonderkategorie von Wärmenetzen etablieren würde, die in den übergeordneten Gesetzen nicht enthalten ist.

### Petitum

- Die Nachschärfung der Definition von Nr. 5 (Kleinstnetz) ist erforderlich, sollte diese neue Netzkategorie eingeführt werden.

<sup>6</sup> § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG: „9a. „Gebäudenetz“ ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten,“

## 2. § 1a – Veröffentlichungspflichten

### Zu Abs. 1

„(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, ... zu veröffentlichen:

...

5. Informationen über die Netzverluste in Prozent, in Kilowattstunden sowie in **durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr** als Differenz zwischen der Wärme-Netzeinspeisung und der nutzbaren Wärmeabgabe und die Angabe der gesamten Wärme-Netzeinspeisung im selben Zeitraum, wobei die Wärmeabgabe der vom Kunden und vom Fernwärmeversorgungsunternehmen für eigene Einrichtungen entnommenen Wärme entspricht,

...

8. verbraucherfreundlich und in angemessener Größe in grafisch visualisierter Form darzustellende Informationen über

...

b) die **mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen**, wobei im Fall der Wärmeerzeugung in einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage die Zuordnung der Brennstoffemissionen für die Erzeugung der Wärme entsprechend der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode (**Carnot-Methode**), vorzunehmen ist, sowie

c) den nach den **allgemein anerkannten Regeln der Technik** ermittelten Primärenergiefaktor des jeweiligen Wärmenetzes.

Die neuen Transparenzvorschriften sind zu begrüßen.

**Zu Nr. 5:** Die Ausweisung der Netzverluste ist sinnvoll. Fraglich ist, ob die Angabe der „durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr“ eine für den Verbraucher relevante Kenngröße darstellt. Gegebenenfalls kann diese Pflichtangabe gestrichen werden.

### Zu Nr. 8 b)

- Die Angabe der „mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen“ ist sehr zu begrüßen. Jedoch fehlt hier die Angabe der THG-Emissionen in Bezug auf die gelieferte Energiemenge (in kWh oder MWh). Diese Angabe ist für Immobilienunternehmen wichtig, um ihren Nachhaltigkeitsberichterstattungspflichten (Reporting) nachkommen zu können.

- Zudem wird hier als Bilanzierungsmethode die Carnot-Methode vorgegeben. In unterschiedlichen Gesetzen werden aktuell unterschiedliche Methoden bestimmt – von Carnot über Stromgutschrift bis Finnische Methode. Aufgrund dieser fehlenden Einheitlichkeit werden verschiedene Datensätze anhand verschiedener Methoden errechnet, sodass ein hoher Aufwand und zugleich eine fehlende Vergleichbarkeit der Daten entsteht.

Wir regen daher an, entweder weitere geeignete Verfahren in den Wortlaut aufzunehmen, oder im Zuge der EPBD-Umsetzung eine Vereinheitlichung der Bilanzierungsmethoden mit Festlegung auf 1 Methode einzuleiten (z.B. Carnot), um Bürokratie zu vermeiden und eine einheitliche und eindeutige Berichterstattung auf allen Ebenen zu etablieren.

#### **Zu Nr. 8 c)**

- Der kurze Hinweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Ermittlung der Primärenergiefaktoren ist unklar, insbesondere ob hierbei indirekt auf § 22 GEG verwiesen wird. Falls dem so wäre, sollte der Verweis auch entsprechend explizit aufgenommen werden.

Abschließend regen wir an, zu prüfen, ob die Transparenzvorgaben auf **sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze** beschränkt werden können. Zur Abgrenzung bietet sich die Definition in § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz an.<sup>7</sup> Dadurch kann die Bürokratie in **kleinen geschlossenen Netzen**, die ausschließlich zur Versorgung bestimmter Gebäude errichtet wurden, verringert werden. Nur bei allgemeinen Fernwärmenetzen, die ggf. erweitert werden (können) und an die sich weitere Abnehmer anschließen (können), sind die Transparenzvorschriften erforderlich. Bei kleinen geschlossenen Netzen würde der Aufwand der Datenbereitstellung nicht im angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen.

---

<sup>7</sup> <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/ijr-EWendGBEV3P2> „19. sind allgemeine Wärmeversorgungsnetze Wärmenetze, die der Verteilung von Wärme an Dritte dienen und von ihrer Dimensionierung nicht von vornherein nur auf die Versorgung bestimmter, schon bei der Netzerrichtung feststehender oder bestimmbarer Wärmeabnehmer im räumlichen Zusammenhang ausgelegt sind,“

## Petita

- **Nr. 5:** Streichung der Ausweisung der „durchschnittlichen Kilowattstunden pro Kilometer der Fernwärmetrasse pro Jahr“ (aber Beibehaltung der anderen Anforderungen an die Ausweisung der Netzverluste).
- **Nr. 8 b:** Ergänzung der Ausweisung der Treibhausgasemissionen je kWh (oder MWh).
- **Nr. 8 b:** Entweder Ergänzung weiterer Bilanzierungsmethoden neben der Carnot-Methode oder Einleitung einer Vereinheitlichung der Bilanzierungsmethoden im Rahmen der EPBD-Umsetzung mit Festlegung auf 1 Methode in AVBFernwärmeV und weiteren Gesetzen (wie GEG, WPG, CO2KostenAufG / BEHG) – z.B. Carnot.
- **Nr. 8 c:** Klarstellung, was mit „anerkannten Regeln der Technik“ gemeint ist (z.B. indirekter Verweis auf § 22 GEG).
- Prüfen, ob die Transparenzvorgaben auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden können, um kleine geschlossene Netze auszunehmen.



### 3. § 2 – Vertragsabschluss

#### Zu Abs. 3

„(3) Der Vertrag muss Bestimmungen zur Zahlungsweise enthalten und dabei mindestens zwei mögliche Zahlungsweisen vorsehen. Unterschiede bei Zahlungsarten oder Vorauszahlungssystemen müssen objektiv, diskriminierungsfrei und verhältnismäßig sein. ...“

Analog zu § 1a: Wir regen auch hier an, zu prüfen, ob die Vorgabe auf sog. „allgemeine Wärmeversorgungsnetze“ i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz begrenzt werden kann, bei denen die AGBs des Versorgers für neue Kunden bindend vorgegeben sind und der Kunde keine Möglichkeit hat, davon abzuweichen. Bei kleinen Netzen, die in der „Dimensionierung ... von vornherein nur auf die Versorgung bestimmter, schon bei der Netzerrichtung feststehender oder bestimmbarer Wärmeabnehmer im räumlichen Zusammenhang ausgelegt sind“ (§ 2 Nr. 19. Berliner Energiewendegesetz), verhandeln die Parteien individuell die Verträge und Bestimmungen und einigen sich ohnehin auf eine Zahlungsart – hier wäre die Vorgabe, eine zweite Zahlungsart festzulegen, nur zusätzliche Bürokratie ohne weiteren Nutzen.

#### Petition

- Prüfen, ob die Anforderung, dass der Vertrag mindestens zwei mögliche Zahlungsweisen vorsehen muss, auf sog. allgemeine Wärmeversorgungsnetze i.S.d. § 2 Nr. 19 Berliner Energiewendegesetz beschränkt werden kann, um kleine geschlossene Netze von dieser Anforderung auszunehmen.

#### 4. § 2a – Vorgaben zur Vermarktung

##### Zu Abs. 1

„(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann unterschiedliche Wärmeprodukte und Versorgungsbedingungen anbieten. ... Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich des jeweiligen Primärenergiefaktors ... enthalten.“

„Derzeit operieren die Fernwärmeversorgungsunternehmen regelmäßig auf der Basis jeweils eines einheitlichen Fernwärmeproduktes. Eine dem Strom- und Gasmarkt vergleichbare Tarifvielfalt, etwa mit Blick auf die Vermarktung von Tarifen mit unterschiedlichen Anteilen erneuerbarer Energien, ist im Fernwärmebereich nicht verbreitet. § 2a Absatz 1 regelt daher die Option verschiedener Fernwärmeprodukte und Versorgungsbedingungen.“ ... „Kunden können zukünftig rechtssicher grüne Fernwärme beziehen. Es wird klargestellt, dass Versorger grüne Fernwärme mit eigenständigen Tarifen und Primärenergiefaktoren anbieten können. Durch den Bezug von Fernwärme aus neuen erneuerbaren Quellen zu einem höheren Preis als im herkömmlichen Tarif können z.B. Gewerbekunden einen weiteren Schritt zur Verringerung ihres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unternehmen und Investitionen in die Erschließung grüner Fernwärmequellen durch den Versorger anreizen.“ (S. 51 - 52)

Wir begrüßen, dass künftig eine Tarifvielfalt im Fernwärmemarkt einziehen soll und dabei insbesondere auf grüne Fernwärmeverträge hingewiesen wird. Bei grüner Fernwärme ist für die Immobilienwirtschaft wichtig, dass die Fernwärme nicht über Kompensationszertifikate lediglich grün gelabelt wird. Es sind stets die CO<sub>2</sub>-Emissionen des eingesetzten Energieträgers heranzuziehen. Nur „echte“ grüne Fernwärme ist im Zuge der CSRD-Berichterstattung als grüne Energieversorgung anzuerkennen. Zusätzlich zum Primärenergiefaktor ist daher der Emissionsfaktor in kWh oder MWh anzugeben.

##### Petition

- Ergänzung des Wortlauts: „Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich **des Emissionsfaktors und** des jeweiligen Primärenergiefaktors nach § 1a Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe c enthalten.“

## 5. § 3 – Anpassung der Leistung

### Zu Abs. 2

„(2) Der Kunde ist berechtigt, eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung an seinen tatsächlichen Bedarf zu verlangen, soweit er gegenüber dem Fernwärmeversorgungsunternehmen nachweist,

1. den Wärmebedarf teilweise durch eine andere Wärmeversorgung als durch Fernwärmeversorgung in Erfüllung der Anforderung aus § 71 Absatz 1 Gebäudeenergiegesetz zu decken und die bestehende Fernwärmeversorgung über ein Wärme- netz erfolgt, das nicht die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen nach § 29 bis § 32 Wärmeplanungsgesetz und Artikel 26 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Neufassung, ABl. L 231 vom 20.9.2023, Seite 1) erfüllt oder

2. dass er durch Effizienzmaßnahmen, die den Endenergiebedarf des Gebäudes senken, insbesondere energetische Gebäudesanierungen und Betriebsoptimierungen, oder geänderte Nutzungsanforderungen dauerhaft weniger Leistung benötigt.

Der leistungsabhängige Anteil des Grundpreises ist im Fall der Leistungsanpassung entsprechend zu ändern. Eine Rückerstattung von geleisteten Zahlungen des Kunden für Baukostenzuschüsse nach § 8 und Hausanschlusskosten nach § 10 erfolgt nicht. Satz 1 findet keine Anwendung auf Fälle, in denen die begehrte Leistungsanpassung weniger als 5 Prozent der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung beträgt.“

### 1. Varianten der Leistungsanpassung

#### Derzeitiger Stand

Aktuell regelt der § 3 Abs. 2 AVBFernwärmeV, dass „ein Kunde bei einer Reduktion um mehr als 50 Prozent im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Leistung eine Leistungsanpassung oder eine Kündigung des Versorgungsvertrages mit zweimonatiger Frist verlangen kann, sofern er die Leistung nachweislich durch den Einsatz erneuerbarer Energien ersetzen will.“ Dieses Kundenrecht soll nun beschränkt und auf bestimmte

Auslösetatbestände konkretisiert werden, weil „für die Fernwärmeversorgungsunternehmen ... die Regelung mit rechtlichen sowie faktischen Unsicherheiten verbunden“ sei, „da sie Kunden ein relativ kurzfristiges Leistungsanpassungs- bzw. Kündigungsrecht einräumt.“ Zudem sehe „die Regelung keine verhältnismäßige Eingrenzung des Anpassungsrechts vor, wenn auch das Fernwärmeversorgungsunternehmen die Dekarbonisierung seiner Wärmeherzeugung vorantreibt.“ (S. 53)

#### **Nummer 1:**

- So regelt „Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ... das Recht des Kunden die Leistung anzupassen, soweit er gegenüber dem Fernwärmeversorgungsunternehmen nachweist, dass der Wärmebedarf teilweise durch eine andere Wärmeversorgung als durch die bestehende Fernwärmeversorgung erfolgen soll. ... Daneben ist die Leistungsanpassung nur zulässig, soweit die bestehende Fernwärmeversorgung nicht die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen nach § 29 bis § 32 Wärmeplanungsgesetz ... erfüllt.“ (S. 54)

Wenn das Wärmenetz den Bestimmungen der §§ 29 – 32 WPG entspricht, erlischt somit das Leistungsanpassungsrecht des Kunden. Es ist daher fraglich, wie häufig eine Anpassung der Leistung nach Nr. 1 vorgenommen werden wird. Hiermit wird den Belangen der Wärmeversorger deutlich Rechnung getragen.

#### **Nummer 2:**

- Darüber hinaus „ist eine Leistungsanpassung zulässig, soweit der tatsächliche Bedarf durch Effizienzmaßnahmen oder geänderte Nutzungsanforderungen eingetreten ist.

„Nummer 2 Variante 1 erfasst Effizienzmaßnahmen, die den Endenergiebedarf des Gebäudes senken, insbesondere energetische Gebäudesanierungen. Nummer 2 Variante 2 erfasst daneben Fälle einer geänderten Nutzung des versorgten Gebäudes, beispielsweise den Fall, dass sich die Zahl der Haushaltsmitglieder und damit der Endenergiebedarf des Objekts ändert.“ (S. 54)

Für die Immobilienwirtschaft ist dieser in Nummer 2 geregelte Fall sehr relevant und begrüßenswert. Wir begrüßen auch, dass gemäß Absatz 6 die Vorgaben der Nummer 2 auch auf Gebäudenetze und Kleinstnetze angewandt werden können.

Insgesamt erscheinen die Regelungen für beide Vertragsparteien (Wärmeversorger und Gebäudeeigentümer) ausgewogen:

- Sie kommen dem legitimen Ansinnen der Wärmeversorger nach Planungssicherheit nach, den sie für den Ausbau, den Betrieb und die Transformation der Wärmenetze (im Sinne des WPG) benötigen. Nach Abs. 5 ist der Wärmeversorger auch berechtigt, Kompensationsansprüche geltend zu machen, wenn die Leistungsanpassung innerhalb der vereinbarten Erst-Vertragslaufzeit vorgenommen wurde und es sich um ein Wärmenetz mit einer Leistung von unter 20 Megawatt handelt, sodass kleine und mittlere Netze hier einen Investitionsschutz erhalten.
- Zugleich behalten einzelne Gebäudeeigentümer mit der Leistungsanpassung einen Anreiz zur Sanierung ihrer Gebäude und können Überdimensionierungen der Wärmeversorgung reduzieren.

#### Petition

- Aufnahme der Varianten der Leistungsanpassung in die AVBFernwärmeV, wie im Referentenentwurf vorgeschlagen.

## 2. Nachweis

„(2) Der Kunde ist berechtigt, eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung an seinen tatsächlichen Bedarf zu verlangen, soweit er gegenüber dem Fernwärmeversorgungsunternehmen **nachweist**, ...“

Seitens des Gebäudeeigentümers ist gegenüber dem Fernwärmeversorgungsunternehmen ein Nachweis vorzulegen. Gemäß Abs. 4 kann „der Nachweis nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ... mittels Unternehmererklärung nach § 96 Absatz 1 Gebäudeenergiegesetz und, soweit einschlägig, mittels Bestätigung nach § 96 Absatz 4 Gebäudeenergiegesetz erfolgen.“ Wir begrüßen, dass hier ein möglichst unbürokratischer Weg gewählt wurde.

Da sich der Abs. 4 aber nur auf Abs. 2 S. 1 **Nr. 1** bezieht ist unklar, welcher Nachweis für Abs. 2 S. 1 **Nr. 2** zu erbringen ist. Wir schlagen vor auch hier den gleichen unbürokratischen Weg einzuschlagen.

### Petition

- Erweiterung der Unternehmererklärung auf Nr. 2 durch Streichung von „Nummer 1“ im Wortlaut:  
„(4) ... Der Nachweis nach Absatz 2 Satz 1 ~~Nummer 1~~ kann mittels Unternehmererklärung nach § 96 Absatz 1 Gebäudeenergiegesetz und, soweit einschlägig, mittels Bestätigung nach § 96 Absatz 4 Gebäudeenergiegesetz erfolgen.“

## 6. § 24 – Preisänderungsklauseln

Wir begrüßen die Klarstellungen bei den Preisänderungsklauseln. Preisänderungsklauseln sind oftmals Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Kostenelement (K) und Marktelement (M) müssen nach bisherigem § 24 Abs. 1 AVBFernwärmeV angemessen berücksichtigt werden. Nach BGH-Urteil VIII ZR 273/09 vom 6. April 2011 soll „sich die Gestaltung der Fernwärmepreise nicht losgelöst von den Marktverhältnissen vollziehen“. „§ 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV (Abs. 3 Satz 1 aF) weist beiden aufgeführten Bemessungsfaktoren an sich den gleichen Rang zu und ermöglicht Abstufungen nur, soweit dies der Angemessenheit entspricht.“<sup>8</sup> Sinnvoll ist es deshalb, im Verordnungstext eine Klarstellung der Aufteilung zu schaffen und gleichzeitig den Vertragsbeteiligten mehr Flexibilität zu ermöglichen. Zumindest das „Muster einer Preisänderungsklausel“ in der Anlage gibt einen Anhaltspunkt, dass eine hälftige Gewichtung angedacht ist:

$$AP_{\text{neu}} = AP_0 * (0,5 * K_{\text{neu}}/K_0 + 0,5 * M_{\text{neu}}/M_0)$$

Das Thema „höhere Investitionskosten in Anlagen für erneuerbare Energien und deren Refinanzierung“ sollte zudem angesprochen werden, da die Dekarbonisierung der Wärmenetze nicht allein über einen Brennstoffwechsel erfolgen wird. Die AVBFernwärmeV scheint nur die Arbeitspreis-Seite zu betrachten, nicht jedoch möglicherweise erforderliche Anpassungen der Grundpreise aufgrund von Investitionen in neue Anlagentechnik (z.B. Großwärmepumpen). Wichtig ist, dieses Thema verstärkt mit in die Debatte einzubeziehen.

---

<sup>8</sup> <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=56042&pos=0&anz=1>  
Bundesgerichtshof, Urteil VIII ZR 273/09 vom 6. April 2011, S. 1.

## Zu Abs. 1

„(1) Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Fernwärmeversorgungsunternehmen (**Kostenelement**) als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt (**Marktelement**) angemessen berücksichtigen. Die Verwendung von **Indizes** im Rahmen der Preisänderungsklauseln ist für die Änderung des Gesamtpreises wie der verschiedenen Preisbestandteile zulässig. Sofern Indizes beim Kostenelement genutzt werden, müssen diese die **tatsächlich eingesetzten Energieträger** und die **jeweilige Beschaffungsstruktur** des Fernwärmeversorgungsunternehmens mit angemessener Genauigkeit abbilden. Das Marktelement wird in der Regel durch Bezugnahme auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wärmepreisindex (Code CC13-77)<sup>1</sup> angemessen berücksichtigt. Die **Berechnungsformel** zur Ermittlung der Höhe der jeweiligen Preisänderungen muss dabei in allgemein verständlicher Form gefasst sein, alle Berechnungsfaktoren vollständig und nachvollziehbar ausweisen sowie eindeutige Verweise auf die Quellen gegebenenfalls darin verwendeter Indizes beinhalten. Hinsichtlich des Kostenelements ist die Weitergabe gesonderter **Kosten für Treibhausgasemissionen** ausgeschlossen, soweit diese bereits in den verwandten Indizes berücksichtigt sind.“

Wir begrüßen, dass

- Preisänderungsklauseln so auszugestaltet sind, dass sie die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt regelmäßig unter Bezugnahme auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wärmepreisindex abbilden (S. 36),
- die Preisverhältnisse auf dem Wärmemarkt *angemessen* berücksichtigt werden sollen (S. 63),
- die Preise sich an den tatsächlichen Beschaffungs-, Erzeugungs- und Verteilungsstrukturen *orientieren* müssen (S. 63),
- Indizes verwendet werden sollen (S. 63-64) und
- diese Indizes die *im Wesentlichen, tatsächlich* eingesetzten Energieträger und die wesentliche Beschaffungsstruktur des Fernwärmeversorgungsunternehmens (Kostenelement) mit *angemessener Genauigkeit widerspiegeln* müssen (S. 64).

Aufgrund der Vielzahl an unbestimmten Rechtsbegriffen (oben kursiv hervorgehoben) wird ein weiter Interpretationsspielraum eröffnet, der sich in der Realität dann (spätestens über Gerichtsentscheidungen) klären muss.



Wir begrüßen auch die Klarstellung zu der Weitergabe von CO<sub>2</sub>-Preisen, dass eine Doppel-Bepreisung ausgeschlossen ist:

„Mit Satz 6 wird klargestellt, dass eine mehrfache Weitergabe von treibhausgasemissionsbezogenen Kosten im Kostenelement die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung nicht angemessen berücksichtigt. Die Weitergabe ist demnach ausgeschlossen, soweit diese Kosten bereits in den verwandten Indizes berücksichtigt sind.“ (S. 64)

#### Petition

- Aufnahme der Regelungen zu Preisänderungsklauseln in die AVBFernwärmeV sowie zum Ausschluss der mehrfachen Weitergabe von treibhausgasemissionsbezogenen Kosten, wie im Referentenentwurf vorgeschlagen.

## 7. § 32 – Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung

### Zu Abs. 1

„(1) Die Laufzeit von Versorgungsverträgen beträgt **bei neu hergestellten Hausanschlüssen oder bei wesentlicher Erhöhung** der vereinbarten Fernwärmeleistung **höchstens zehn Jahre**, in allen **anderen Fällen höchstens fünf Jahre**. Wesentlich ist eine Erhöhung der vereinbarten Wärmeleistung insbesondere dann, wenn dies investive Maßnahmen erforderlich macht. Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von **sechs Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt**, so gilt eine **Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre** als stillschweigend vereinbart. Bei Verträgen mit Verbrauchern im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs darf die stillschweigende Verlängerung jeweils zwei Jahre nicht übersteigen und muss ein Jahr im Voraus, unter Hinweis auf die Kündigungsmöglichkeit nach Satz 3, angekündigt werden.“

„In Absatz 1 werden die Vorgaben zu den Laufzeiten und Kündigungsfristen von Versorgungsverträgen angepasst. Hinsichtlich der Frage der Laufzeit und den Kündigungsfristen eines Fernwärmevertrages gilt es ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen der Anbieter- sowie der Verbraucherseite** zu finden. Eine lange Laufzeit der Lieferverträge ist für die **Wirtschaftlichkeit der Wärmenetze** und eine **verlässliche Finanzplanung** der Fernwärmeversorgungsunternehmen, insbesondere bei Fernwärmeversorgungsunternehmen mit kleineren Strukturen, wichtig. Insbesondere zur **Absicherung von Anfangsinvestitionen** in ein Wärmenetz kommt der Möglichkeit zur Vereinbarung langer Vertragslaufzeiten große Bedeutung zu. In Satz 1 wird dementsprechend eine Erstlaufzeit der Verträge bei **neu hergestellten Hausanschlüssen oder bei einer wesentlichen Erhöhung** der vereinbarten Wärmeleistung von **höchstens zehn Jahren** beibehalten, um den Unternehmen die notwendige Planungssicherheit hinsichtlich der Refinanzierung getätigter Investitionen zu geben.“ (S. 67)

„In Fällen, in welchen **Folgeverträge** für einen **bereits hergestellten Hausanschluss** abgeschlossen werden, kann zwar weiterhin **Investitionsbedarf** der Unternehmen bestehen, dieser ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden Infrastruktur **geringer** als in Fällen, in welchen ein neuer Hausanschluss hergestellt oder die Wärmeleistung eines bestehenden Anschlusses wesentlich erhöht wird. In diesen Fällen erscheint eine Reduzierung der **Vertragshöchstlaufzeit** auf **5 Jahre** im Sinne einer Steigerung des Verbraucherschutzes angemessen.“ (S. 67)

„Bei **gewerblich genutzten Fernwärmeverträgen** überwiegt hingegen das Interesse beider Vertragsparteien an einer **planbaren Weiterführung** des bestehenden Vertrages.“  
(S. 68)

Die Differenzierung nach Neuanschlüssen und solchen im Falle einer wesentlichen Leistungserhöhung einerseits und Bestandsverträgen andererseits ist schlüssig. Die Argumentation – oben hervorgehoben – erscheint nachvollziehbar.

Die maximal zehnjährige Vertrags-Erstlaufzeit im ersten Fall ist insgesamt ein vertretbarer Kompromiss. Zurecht wird darauf hingewiesen, dass „bei gewerblich genutzten Fernwärmeverträgen ... das Interesse beider Vertragsparteien an einer planbaren Weiterführung des bestehenden Vertrages“ besteht. Die Möglichkeit zur Abweichung von den Regelungen der AVBFernwärmeV ist in § 1 Abs. 3 vorgesehen, sodass unserer Lesart nach hier von der zehnjährigen Vertrags-Erstlaufzeit in beidseitigem Einverständnis abgewichen werden kann. Zur Klarstellung sollte in § 32 Abs. 1 oder in der Begründung zum Paragrafen nochmal auf diese Möglichkeit hingewiesen werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass aktuell der Übergang von dem überwiegend fossilen in einen zunehmend auf erneuerbaren Energien basierenden Wärmemarkt stattfindet. Häufig werden die Investitionen in erneuerbare Energien-Systeme höher sein als für etablierte fossile Pendanten. Hierfür wäre eine Regelung sinnvoll, die das berücksichtigt.

Zusätzlich sollte aufgenommen werden, dass der **Beginn der Vertragslaufzeit** der **Lieferbeginn** sein sollte.

#### Petita

- Aufnahme eines Verweises in der Norm oder der Begründung auf die Möglichkeit zu flexiblen Regelungen bei den Vertragslaufzeiten i.S.d. § 1 Abs. 3.
- Beginn der Vertragslaufzeit sollte der Lieferbeginn sein.

## 8. § 33 – Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung

### Zu Abs. 3

„(3) Leitet der Kunde die an ihn gelieferte Fernwärme an seinen Mieter weiter, ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen in Fällen des Absatzes 2 berechtigt und verpflichtet, den **Mieter rechtzeitig über den Zahlungsrückstand des Kunden** und die **mögliche Einstellung der Versorgung zu informieren** und diesem einen Schuldbeitritt oder eine sonstige Ersatzmaßnahme zu ermöglichen. ... Sollte die Information nach Satz 1 oder ein daraufhin erfolgter Schuldbeitritt oder eine sonstige Ersatzmaßnahme nicht zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtung führen, bleibt das Recht des Fernwärmeversorgungsunternehmens aus Absatz 2 unberührt.“

„Absatz 3 regelt für den Fall, dass der Kunde des Fernwärmeversorgungsunternehmens die gelieferte Wärme, etwa als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, an Mieter weiterleitet, die Berechtigung und Verpflichtung des Versorgungsunternehmens, den einzelnen Mieter über den Zahlungsrückstand seines Kunden zu informieren und ihnen einen Schuldbeitritt oder eine sonstige Ersatzmaßnahme zu ermöglichen. Damit wird den Mietern ermöglicht, durch Zahlung des ausstehenden Betrags des Kunden an das Versorgungsunternehmen eine Einstellung der Versorgung abzuwenden.“ (S. 69)

Hier wird eine Regelung gedacht für Einzelfälle, in denen Vermieter von Wohnraum ihren Zahlungsverpflichtungen für bezogene Fernwärme nicht nachgekommen sind, auf den gesamten vermieteten Wohnungsmarkt ausgeweitet. Für die gewerbliche Wohnungswirtschaft ist ein Zahlungsrückstand gegenüber dem Energieversorger für bezogene Energie sicherlich kein verbreitetes Problem. Während des Energiepreisschocks in Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine haben z.B. Vermieter mit ihren Mietern einvernehmlich Lösungen gefunden, Zahlungen in Form von Stundungen zu strecken. Sollte in dieser Konstellation ein Wohnungsunternehmen ebenfalls in Vorauszahlungsschwierigkeiten gegenüber seinem Energieversorger gekommen sein, wird auch hier eine Lösung im Einvernehmen zwischen diesen zwei Parteien gefunden worden sein. Uns ist nicht bekannt, dass in der Breite der Wohnungswirtschaft ein Zahlungsausfall gegenüber Energieversorgern eingetreten ist, sodass die Wärmeversorgung für die Mieter abgestellt werden musste. Wir sehen daher hier keinen Handlungsbedarf.

Fernwärmeunternehmen haben die Mieterdaten außerdem nicht, da diese nicht Vertragsparteien sind (anders als beim Bezug von Strom und ggf. Gas). Vertragsparteien sind hier in der Regel der Gebäudeeigentümer und das Energieversorgungsunternehmen. Das Einbeziehen Dritter (hier: der Mieter) sehen wir nicht als erforderlich an. Eine bessere Lösung ist die **Einrichtung einer Schlichtungsstelle** bei Streitigkeiten zwischen Unternehmen oder der Weg über die Gerichte, um Ansprüche im Wirtschaftsverhältnis von Unternehmen geltend zu machen.

Abschließend halten wir die auf S. 69 genannte Begründung zur Änderung des § 33 Abs. 3 für nicht überzeugend. Dass Mieter „durch Zahlung des ausstehenden Betrags des Kunden an das Versorgungsunternehmen eine Einstellung der Versorgung“ abwenden sollen, wird in der Praxis so nicht eintreten, da kein Mieter in diese Vorleistung gehen wird. Es ist daher die Frage zu stellen, wofür der Energieversorger die Mieterdaten wirklich erhalten soll.

#### Petita

- Ersatzlose Streichung des Abs. 3.
- Einrichtung einer Schlichtungsstelle für Unternehmen.

## 9. § 36 – Übergangsregelungen

### Zu Abs. 1

„(1) Diese Verordnung ist vorbehaltlich des Satzes 2 auch für Versorgungsverträge anzuwenden, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung] zustande gekommen sind, im Falle des § 1a jedoch erst **nach Ablauf eines Jahres** nach Inkrafttreten dieser Verordnung und im Falle des § 18 Absatz 2 Satz 4, § 24 Absatz 1 sowie des § 25 Absatz 1 **nach Ablauf von 18 Monaten** nach Inkrafttreten dieser Verordnung. § 32 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 sind nur auf Verträge anzuwenden, die **nach Ablauf eines Jahres** nach Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossen wurden.“

„Absatz 1 Satz 1 enthält Übergangsregelungen für Versorgungsverträge, welche bereits vor Inkrafttreten der Verordnung zustande gekommen sind. Generell gilt die Verordnung auch für diese Bestandsverträge. Um einen Ausgleich zwischen den Interessen der Kunden (Verbraucherschutz) und den Interessen der Fernwärmeversorgungsunternehmen zu finden, werden für die Regelungen in § 1a, § 18 Absatz 2 Satz 4, § 24 Absatz 1, § 25 Absatz 1 sowie § 32 Absatz 1 Übergangsregelungen aufgenommen.“ (S. 70) „Hinsichtlich der Transparenzverpflichtungen in § 1a erscheint ein Zeitraum von bis zu einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Verordnung angemessen“. (S. 71)

Es ist richtig, Unternehmen eine praktikable Übergangsfrist für die Anpassung ihrer Abläufe und Unterlagen zu geben. Die hier genannten 12-18 Monate erscheinen realistisch.

## **10. Schlichtungsstelle einrichten**

Der vorliegende Entwurf trifft weitreichende neue Vorgaben zur Vertragsgestaltung und zum Verhältnis von Fernwärmeanbietern und -abnehmern. An einigen Stellen gibt es noch unbestimmte Rechtsbegriffe, die – selbst bei Nachschärfungen am Verordnungstext – in der gelebten Praxis ausgelegt werden müssen. Um bei Streitigkeiten nicht unnötig und vorschnell den Rechtsweg einschlagen zu müssen, empfehlen wir die Einrichtung einer niedrigschwelligen und auf entsprechende Streitfragen spezialisierten Schlichtungsstelle.

## **11. Preisaufsicht auf Bundesebene etablieren**

Wir regen an eine bundeseinheitliche Preisaufsicht durch die Bundesnetzagentur zu schaffen, wie sie z.B. in Dänemark erfolgreich etabliert wurde, um die Akzeptanz der Fernwärme zu stärken.

## Ansprechpartner

### Dr. Joachim Lohse

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0)30 2021 585 15

E-Mail: [joachim.lohse@zia-deutschland.de](mailto:joachim.lohse@zia-deutschland.de)

### Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-,

Energiepolitik und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 59

E-Mail: [wolfgang.saam@zia-deutschland.de](mailto:wolfgang.saam@zia-deutschland.de)

### Heiko Reckert

Senior Referent Energie- und

Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 54

E-Mail: [heiko.reckert@zia-deutschland.de](mailto:heiko.reckert@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND  
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft