



GdW Stellungnahme

Verordnung zur Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme und zur Aufhebung der Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte (AVBFernwärmeV)

Das Wichtigste

- § 2 a Vermarktung – Streichung der Netzaufspaltung in einen grünen Teil für wenige Zahlungsbereite und einen grauen Teil für alle anderen Kunden
- § 3 Anpassung der Leistung – auch bei bestehender Überdimensionierung erlauben
- § 18 a Messeinrichtungen – Datennutzung durch Kunden für den Gebäudebetrieb klarstellen
- § 24 Preisänderungsklausel – 50:50 für das Verhältnis von Markt- und Kostenelement festschreiben
- § 1 a Veröffentlichungspflichten und § 25 a Abrechnungsinformationen – Informationen zu Treibhausgasemissionen ergänzen

20.08.2024

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Stellungnahme

Verordnung zur Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme und zur Aufhebung der Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte

Inhalt

Seite

1		
Einleitung		1
2		
Stellungnahme im Überblick		1
3		
Stellungnahme im Detail		3
3.1		
§ 1 Abs. 1 Gegenstand der Verordnung		3
3.2		
§ 1 Abs. 2 Gegenstand der Verordnung		3
3.3		
§ 1 Abs. 4 Gegenstand der Verordnung		3
3.4		
§ 1 a Veröffentlichungspflichten		4
3.5		
§ 1 a Abs. 1 Veröffentlichungspflichten		4
3.6		
§ 1 a Abs. 1 Nr. 4 Veröffentlichungspflichten		4
3.7		
§ 1 a Absatz 1 Nr. 8 b) Veröffentlichungspflichten		5
3.8		
§ 1 a Abs. 3 Veröffentlichungspflichten		5
3.9		
§ 2 a Vorgaben zur Vermarktung		6
3.10		
§ 3 Abs. 2 Anpassung der Leistung		7
3.11		
§ 3 Abs. 7 Anpassung der Leistung		8
3.12		
§ 4 Abs. 2 Art der Versorgung		8
3.13		
§ 8 Abs. 1 Baukostenzuschüsse		9
3.14		
§ 8 Abs. 2 Baukostenzuschüsse		9

3.15		
§ 9 Abs. 4 Hausanschluss		9
3.16		
§ 10 Abs. 1 Kostenerstattung		10
3.17		
§ 10 Abs. 3 Kostenerstattung		10
3.18		
§ 11 Abs. 1 Übergabestation		10
3.19		
§ 16 Abs. 2 Zutrittsrecht		11
3.20		
§ 18 a Abs. 2 Messeinrichtungen		11
3.21		
§ 24 Abs. 1 Abrechnung, Preisänderungsklauseln		12
3.22		
§ 24 a Anpassung von Preisänderungsklauseln		12
3.23		
§ 25 a Abs. 1 Inhalt und Transparenz der Abrechnungen		13
3.24		
§ 33 Abs. 3 Einstellung der Versorgung		13

1 Einleitung

Am 30.07.2024 wurde der GdW zur Verbändeanhörung zum Entwurf einer geänderten Verordnung zur Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme und zur Aufhebung der Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte (AVBFernwärmeV) eingeladen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir bedanken uns weiter ausdrücklich für die beigefügte Synopse der AVBFernwärmeV, die das Arbeiten sehr erleichtert.

Wir würden als Teil der politischen Kultur eine Rückkehr zur üblichen Stellungnahmefrist von vier Wochen nach wie vor sehr begrüßen, freuen uns aber über die hier vorgesehenen drei Wochen. Von den im GdW-Referat Energie, Bauen, Technik bearbeiteten 17 Entwürfen für Gesetze und Verordnungen des BMWK oder mit Beteiligung des BMWK aus den Jahren 2022 und 2023 hatten zwei eine Stellungnahmefrist von 4 Wochen und 15 eine Stellungnahmefrist von durchschnittlich drei Arbeitstagen (zwischen 6 Stunden und 9 Arbeitstagen).

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit sozialorientierte Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Jede zweite Wohnung der GdW-Unternehmen wird durch Fernwärme beheizt – in den neuen Bundesländern über 70 % der Wohnungen, in den alten Bundesländern ca. 35 %. Wir machen diese Unterscheidung immer noch, weil die strukturellen Unterschiede nach wie vor bestehen.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, soziale Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Unser Grundsatz ist die Leistbarkeit und damit die Akzeptanz des Zieles der Treibhausgasneutralität bis 2045. Unsere Hinweise zur AVBFernwärmeV sollen dazu führen, dass Fernwärme eine hohe Akzeptanz erhält und die ihr zugeordnete Rolle bei der Wärmewende verbraucherseitig erfüllen kann.

2

Stellungnahme im Überblick

Wir begrüßen sehr die Verbesserungen der AVBFernwärmeV in vielen Punkten, z. B. hinsichtlich Transparenz und Verbraucherschutz, zu Preisen, Preisblättern, Netzverlusten und den Preisänderungsklauseln. Wir begrüßen weiter die Klarstellung, dass der Geltungsbereich der AVBFernwärmeV auch gewerbliche Wärmelieferung im Sinne von Contracting umfasst.

Angesichts der Klimaziele, der kommunalen Wärmeplanung, der Erwartungen an den Ausbau der Fernwärmenetze und -anschlüsse und der Defossilisierung der Wärme aus Netzen hat diese Novelle eine wegweisende Rolle. Es geht um die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz für die Fernwärme und darum, dass Kunden diese Wärmeform gern, wirtschaftlich und sozialverträglich nutzen. Transparenz und Verbraucherschutz kommt insofern eine überragende Rolle für die Erreichung der Klimaziele zu.

Leider wird der Verbraucherschutz an einer Stelle auch zurückgefahren, denn die derzeit mögliche Anpassung der Wärmeleistung durch den Kunden wird zu sehr eingeschränkt.

Wir sprechen uns gegen die Möglichkeit der Vermarktung unterschiedlicher Produkte aus demselben Wärmenetz aus. Wenn die zukünftigen grünen Anteile an zahlungskräftige Gewerbekunden verkauft werden dürfen, verbleibt für Wohnungsunternehmen und ihre Mieter ein graues Produkt mit entsprechend hohen Emissionen und CO₂-Preisen.

Unsere Vorschläge unterbreiten wir detailliert im folgenden Kapitel 3.

Wir halten außerdem folgende zusätzliche Maßnahmen für unverzichtbar:

- **Novelle der WärmelieferV** so, dass ein Anschluss an Fernwärme in der allgemeinen Praxis wieder möglich wird.
- **Einrichtung einer behördlichen Aufsicht**, die Beschwerden nachgehen sowie die Einhaltung der Regulierung kontrollieren kann.
Dazu gehört insbesondere eine **Preisaufsicht**. Gutachten der Monopolkommission oder sporadische Sektoruntersuchungen des Bundeskartellamtes können diese nicht ersetzen.
- **Einrichtung einer verpflichtenden Transparenzplattform**, die die in der AVBFernwärmeV vorgesehenen Informationen für alle Netze zusammenfasst und mit deren Hilfe etwaiges missbräuchliches Verhalten erkannt werden kann. Das geplante Wärmenetzregister bei der BNetzA kann dies nicht ersetzen, wenn es als Stammdatenregister geplant wird und die notwendigen Informationen nicht enthält oder nicht regelmäßig aktualisiert.
- Prüfung des Einsatzes einer vereinfachten **Price-Cap-Regulierung**, wie von der Monopolkommission vorgeschlagen.

- Einrichtung einer **Schlichtungsstelle** für Fernwärme (die es für Strom und Gas gibt). Die Schlichtungsstelle soll Konflikte außergerichtlich regeln. Es muss eine Teilnahmepflicht der Energieversorgungsunternehmen geben.

Fernwärme ist eine gerade für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen immens wichtige Wärmeversorgungsart. **Jede zweite Wohnung der GdW-Unternehmen wird durch Fernwärme beheizt** – in den neuen Bundesländern über 70 % der Wohnungen, in den alten Bundesländern ca. 35 %. Für den Erfolg der Wärmewende braucht Fernwärme eine hohe Akzeptanz und sie muss die ihr zugeordnete Rolle bei der Wärmewende verbraucherseitig erfüllen können.

Besonders wichtig sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die Änderungen in den Paragrafen

- § 2 a Vermarktung – Streichung der Netzaufspaltung in einen grünen Teil für einige Zahlungsbereite und einen grauen Teil für alle anderen Kunden
- § 3 Anpassung der Leistung – auch bei bestehender Überdimensionierung erlauben
- § 18 a Messeinrichtungen – Datennutzung durch Kunden für den Gebäudebetrieb klarstellen
- § 24 Preisänderungsklausel – 50 : 50 für das Verhältnis von Markt- und Kostenelement festschreiben
- § 1 a Veröffentlichungspflichten und § 25 a Abrechnungsinformationen – Informationen zu Treibhausgasemissionen ergänzen

Insgesamt sollte mit der AVBFernwärmeV und mit den angesprochenen zusätzlichen Maßnahmen ein Rahmen für die Fernwärme geschaffen werden, der Anschluss- und Benutzungszwänge überflüssig macht.

3 Stellungnahme im Detail

3.1 § 1 Abs. 1 Gegenstand der Verordnung

Wir begrüßen sehr die Klarstellung, dass die Verordnung auch Anwendung auf gewerbliche Wärmelieferung findet, wenn das Gebäudenetz oder die Wärmeerzeugungsanlage nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht.

3.2 § 1 Abs. 2 Gegenstand der Verordnung

Wir bitten um eine Klarstellung, dass hier nur produzierende Unternehmen gemeint sind.

Laut Begründung sollen die Vorgaben von Leistungswerten bzw. Jahresverbräuchen dazu dienen – ähnlich wie im Strom- und Gasbereich – den unterschiedlichen Abnahmeprofilen von Haushalts- und Industriegkunden gerecht zu werden. Bei Wohnungsunternehmen erreichen aber die kumulierten Anschlussleistungen oder bezogenen Wärmemengen spätestens ab 200 versorgten Wohnungen die angegebenen Grenzen. Selbst einzelne große Wohngebäude überschreiten die Werte.

Änderungsvorschlag

§ 1 Abs. 2

(2) Die Verordnung ist nicht anzuwenden für den Anschluss und die Versorgung von Industrieunternehmen. Im Regelfall sind **produzierende** 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.

3.3 § 1 Abs. 4 Gegenstand der Verordnung

Nach § 1 a, § 24 und § 24 a wird die Beschaffungsstruktur angesprochen. Es sollte klargestellt werden, was genau darunter zu verstehen ist. Die Begründung zu § 1 a liefert eine Vorlage. In § 1 Abs. 4 sollte ein Punkt 8 ergänzt werden.

Änderungsvorschlag

§ 1 Abs. 4

(4) Im Sinne dieser Verordnung ist oder sind

...

8. "Beschaffungsstruktur" die Darstellung der Anteile der jeweils eingesetzten Energieträger am Gesamtenergiemix (Energieträgermix nach Mengenanteilen), ggf. unter Ausweisung nach Eigenerzeugung und Fremdbezug, sowie der Kostenanteile der jeweiligen Energieträger an den Gesamtkosten (Energieträgermix nach Kostenanteilen).

3.4

§ 1 a Veröffentlichungspflichten

Wir begrüßen sehr die klare Darstellung der Veröffentlichungspflichten. Wir sehen die Notwendigkeit mehrerer Ergänzungen, siehe die folgenden Punkte.

3.5

§ 1 a Abs. 1 Veröffentlichungspflichten

Die Veröffentlichung auf einer gemeinsamen Internetplattform sollte nicht alternativ, sondern verpflichtend sein. Mit www.waerme-preise.info steht die Plattform an sich bereits zur Verfügung. Sie sollte jedoch interoperabel, d. h. auch von Dritten digital auslesbar gestaltet sein. Damit würde gleichzeitig die allgemeine Forderung nach einer verpflichtenden Transparenzplattform umgesetzt.

Änderungsvorschlag

§ 1 a

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, barrierefrei, **digital, interoperabel**, in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form, sowie gebündelt an einer zentralen Stelle auf einer ihm zuzurechnenden Internetseite **oder und** einer gemeinsamen Internetplattform, auf die das Fernwärmeversorgungsunternehmen auf einer ihm zuzurechnenden Internetseite verweist, zu veröffentlichen:

3.6

§ 1 a Abs. 1 Nr. 4 Veröffentlichungspflichten

Angesichts der stetig zunehmenden Rolle der Emissionskosten sollten diese unbedingt in der Preisänderungsklausel (dazu später) und in den Preisblättern ausgewiesen werden. Dies ermöglicht es, zukünftig auch mit dem CO₂KostAufG auf die veröffentlichten Emissionskosten zuzugreifen und erspart die Anwendung der derzeitigen formalen Rechenmethode, die in der Praxis Verwerfungen hervorruft.

§ 1 a Abs. 1 Nr. 4 sollte um einen Punkt d) ergänzt werden. Ggf. kann die Angabe der Emissionskosten auch in die Abrechnung verlegt werden.

Änderungsvorschlag

§ 1 a Abs. 1 Nr. 4

4. Preisblätter, in denen die einzelnen Preisbestandteile jeweils in den folgenden Kategorien zugeordnet und aufsummiert werden:

- a) verbrauchsunabhängige Kosten als Grundpreis in EUR pro Jahr für leistungsunabhängige Kosten und in EUR pro Kilowatt installierter Leistung pro Jahr für leistungsabhängige Kosten,
- b) verbrauchsabhängige Kosten als Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde sowie
- c) Messpreis in EUR pro Jahr,
- d) **Emissionskosten in Cent pro Kilowattstunde**

3.7

§ 1 a Absatz 1 Nr. 8 b) Veröffentlichungspflichten

Wir begrüßen ausdrücklich den Bezug auf die Carnot-Methode für die Zuordnung der Brennstoffemissionen für die Erzeugung der Wärme bei KWK. Aus wissenschaftlicher Sicht eignet sich lediglich die Carnot-Methode (Exergie-Methode) zur unabhängigen und wissenschaftlich fundierten Bewertung von Koppelprodukten¹. Bei der Exergie-Methode wird neben der Quantität auch die Qualität der Energie physikalisch exakt berücksichtigt.²

Die Treibhausgasemissionen der gelieferten Wärme sollten zusätzlich spezifisch in kg/kWh angegeben werden. Dieser Wert wird von den Wohnungsunternehmen für ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung benötigt, er entspricht der marktbasierten Methode für die Scope 2 Emissionen nach GHG-Protocol. Die Emissionen der Vorkette entsprechen den Emissionen in Scope 3.3 (vorgelagerte Emissionen aus der Vorkette), die ebenfalls für die Berichterstattung benötigt werden.

Änderungsvorschlag

§ 1 a Absatz 1 Nr. 8

b) die mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen **und den Emissionsfaktor in kg CO₂e pro kWh thermisch, jeweils aufgeteilt in Emissionen, die auf die gelieferte Wärme entfallen und Emissionen, die auf die Vorkette entfallen**, 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, ...

3.8

§ 1 a Abs. 3 Veröffentlichungspflichten

Erst mit der Information, ob ein Fernwärmeversorgungsunternehmen am ETS 1 teilnimmt, kann ein Wohnungsunternehmen die Angaben in der Rechnung zum CO₂KostAufG überprüfen. Wir schlagen eine Ergänzung in § 1 a Abs. 3 vor.

Änderungsvorschlag

§ 1 a Abs. 3

(3) Soweit die Preisregelungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 eine Preisänderungsklausel enthalten, hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen auf seiner Internetseite mindestens eine auf den aktuellen Preisbestandteilen beruhende Musterberechnung sowie ein interaktives Berechnungsinstrument, mit dem Dritte die Preiswirkung von Veränderungen der Preisbestandteile und Preisindizes beispielhaft nachvollziehen können, zu veröffentlichen, anhand derer sich die Anwendung der Berechnungsformel im Sinne des § 24 Absatz 1 Satz 5 rechnerisch verständlich nachvollziehen lässt. Das Berechnungsinstrument nach Satz 1 Halbsatz 2 muss einfach auffindbar sein auf einer

¹ Siehe https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1968/publikationen/2016-11-25_endbericht-exergie_final.pdf S. 17

² Ebenda, S. 128

dem Fernwärmeversorgungsunternehmen zuzurechnenden Internetseite oder einer gemeinsamen Internetplattform, auf die das Fernwärmeversorgungsunternehmen auf einer ihm zuzurechnenden Internetseite verweist. **Ein Fernwärmeversorgungsunternehmen, das Anlagen mit einer Leistung von mehr als 20 Megawatt betreibt, ist verpflichtet, seine Kunden darauf hinzuweisen, dass diese Anlagen am EU-Emissionshandelssystem (EU-ETS 1) teilnehmen.**

3.9

§ 2 a Vorgaben zur Vermarktung

Wärmenetze müssen einheitliche Eigenschaften behalten.

Wir bitten dringend um Streichung der Vermarktungsmöglichkeit verschiedener Wärmeprodukte aus demselben Netz, d. h. um Streichung des gesamten § 2 a. Die Vermarktungsmöglichkeit rein grüner Energie aus einem anteilig grünen Netz wird damit begründet, dass rechtssicher grüne Wärme bezogen werden kann. Wir gehen davon aus, dass auch höhere Preise für ein grünes Produkt verlangt werden können und ggf. dadurch der Zubau grüner Erzeugungsanlagen finanziert werden soll.

Im Ergebnis werden die grünen Anteile der Fernwärme dann jedoch an zahlungskräftige Gewerbekunden verkauft, die damit ihre CSRD-Berichterstattung und ihre Finanzierung verbessern. Wohnungsunternehmen und Mietern bleibt ein graues Produkt mit hohen CO₂-Emissionen und stetig steigenden CO₂-Kosten. Wir wenden uns dagegen, dass der Effekt der Defossilisierung von Wärmenetzen nur wenigen Kunden zugutekommt. Auch Wohnungsunternehmen erstatten Bericht über ihre Nachhaltigkeit für die Finanzierung, teilweise im Rahmen der CSRD. Auch die Klimaschutzstrategien der Wohnungswirtschaft lassen sich nur umsetzen, wenn die Fernwärme kontinuierlich grüner wird.

Überdies ist eine Zustimmung eines Kunden zur Verschlechterung seiner bezogenen Wärme nach § 2 a Abs. 3 wegen Vermarktung bereits vorhandener erneuerbarer Energie im Netz als neues Produkt nicht zu erwarten.

Die Finanzierung des unrentierlichen Anteils beim Zubau grüner Erzeugungsanlagen muss über die Bundesförderung effiziente Wärmenetze BEW erfolgen, nicht über die Vermarktung von Teilprodukten.

Statt abweichender Wärmeprodukte aus demselben Netz sollte geregelt werden, dass für Ermittlung der Treibhausgasemissionen eines Wärmenetzes keine Verrechnung mit Kompensationszertifikaten (z. B. Gold-Standard-Zertifikate) zulässig ist. So wünschenswert freiwillige Kompensation ist, sollte sie doch als Produkteigenschaft ausgeschlossen werden. Eigentliches Ziel ist die physisch grüne Fernwärme in den Netzen.

Änderungsvorschlag

§ 2 a

Zugesagte Eigenschaften von Wärmenetzen dürfen nicht auf Kompensationszertifikaten beruhen.

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann unterschiedliche Wärmeprodukte und Versorgungsbedingungen anbieten. Dies kann insbesondere Wärmeprodukte umfassen, deren zugesagte Eigenschaften von den Eigenschaften des in dem Wärmenetz insgesamt verteilten thermischen Energiemix abweichen, oder die den effizienten Betrieb des jeweiligen Wärmenetzes unterstützen. Innerhalb der jeweiligen Produktkategorie sind einheitliche allgemeine Versorgungsbedingungen sicherzustellen. Die Informationen nach § 1a müssen zu allen angebotenen Produkten die jeweiligen Angaben, einschließlich des jeweiligen Primärenergiefaktors nach § 1a Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe c, enthalten. Die jeweiligen Rechte und Pflichten des Fernwärmeversorgungsunternehmens und des Kunden, insbesondere hinsichtlich etwaiger Preisänderungsklauseln nach § 24 Absatz 1, beziehen sich im Falle verschiedener Wärmeprodukte nach Satz 1 auf das vertraglich vereinbarte Produkt.

(2) Für den Nachweis der Herkunft der thermischen Energie bei Wärmeprodukten, deren zugesagte Eigenschaften von den Eigenschaften des in dem Wärmenetz insgesamt verteilten thermischen Energiemix abweichen, ist § 21 Absatz 1 Gas-Wärme-Kälte-Herkunftsnachweisregister-Verordnung vom 25. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 139) anzuwenden.

(3) Enthält ein bestehender Vertrag über die Lieferung von Wärme keine ausdrückliche Vereinbarung über die Eigenschaften des Wärmeproduktes, bedarf es der Zustimmung des Kunden, sofern der Anteil erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme am gelieferten Wärmeprodukt in der Folge der Vermarktung nach Absatz 1 gegenüber jenem Anteil absinkt, der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der letztmaligen Anpassung der Preisänderungsklausel im Sinne des § 24 Absatz 1 gegeben war

3.10

§ 3 Abs. 2 Anpassung der Leistung

Wir begrüßen außerordentlich die ausdrückliche Regelung, dass der leistungsabhängige Anteil des Grundpreises entsprechend einer Leistungsanpassung zu ändern ist. Dies ist vonnöten, da in der jüngeren Vergangenheit teilweise Leistungsanpassungen ohne Preisanpassungen erfolgten. Durch Verkauf der freigewordenen Leistung würden so ungerechtfertigte Zusatzeinnahmen entstehen.

Die Rücknahme des Rechtes zur Leistungsanpassung gegenüber dem Status Quo geht auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Fernwärmeversorgungsunternehmens zu weit.

Die Ergänzung einer Nachweispflicht für den Grund der Anpassung ist verständlich und akzeptabel. Der wichtigste Grund für die Anpassung fehlt jedoch und ist unbedingt als Abs. 2 Nr. 3 zu ergänzen: der Nachweis einer bestehenden Überdimensionierung der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung. Diese kann bereits sehr lange bestehen, z. B. weil vor Jahren eine energetische Sanierung ohne Leistungsanpassung erfolgte oder weil die Leistung von Anfang an zu hoch

angesetzt war. Für den Fernwärmeversorger besteht dabei der Vorteil, dass Anschlussleistung frei wird, die für Neuanschlüsse genutzt werden kann.

Änderungsvorschlag

§ 3 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 Wärmenetz 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 wird **oder**
3. **dass die vertraglich vereinbarte Wärmeleistung überdimensioniert ist.**

3.11

§ 3 Abs. 7 Anpassung der Leistung

Im Fällen der Wärmelieferung durch Dritte kann es vorkommen, dass die Anlage im Eigentum des Dritten nicht optimal betrieben wird, also z. B. die Heizkurve zu hoch eingestellt ist. Aus Gründen der Energieeffizienz und des Wirtschaftlichkeitsgebotes hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung von Vermietern an Mieter sollte dem Wohnungsunternehmen das Recht eingeräumt werden, einen effizienten Anlagenbetrieb herbeizuführen. Eine entsprechende Regelung sollte als § 3 Abs. 7 ergänzt werden.

Änderungsvorschlag

§ 3 Abs. 7 (neu)

(7) Bei gewerblicher Lieferung von Wärme aus einem Gebäudenetz oder einer Wärmeerzeugungsanlage, die jeweils nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehen, hat der Kunde das Recht, einmal jährlich Einfluss auf die Einstellwerte der Anlage zu nehmen.

3.12

§ 4 Abs. 2 Art der Versorgung

Wir begrüßen die Aufnahme detaillierter Anforderungen hinsichtlich der Mitteilungspflichten bei Änderung der allgemeinen Versorgungsbedingungen des Versorgers.

3.13

§ 8 Abs. 1 Baukostenzuschüsse

Die Baukostenzuschüsse sind auf 50 von Hundert zu begrenzen, um eine faire Lastenteilung der Kosten der Dekarbonisierung herzustellen. Damit wird gleichzeitig der Gleichlauf mit der NDAV § 11 Abs. 1 hergestellt. Bei Gasanschlüssen sind die Baukostenzuschüsse auf 50 % begrenzt.

Änderungsvorschlag

§ 8 Abs. 1

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, von den Anschlussnehmern einen angemessenen Baukostenzuschuss zur teilweisen Abdeckung der bei wirtschaftlicher Betriebsführung notwendigen Kosten für die Erstellung oder Verstärkung von der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlagen zu verlangen, soweit sie sich ausschließlich dem Versorgungsbereich zuordnen lassen, in dem der Anschluss erfolgt. Baukostenzuschüsse dürfen höchstens **70 50** vom Hundert dieser Kosten abdecken.

3.14

§ 8 Abs. 2 Baukostenzuschüsse

Hinsichtlich der Baukostenzuschüsse ist nicht nur abzustellen auf

- das Verhältnis, in dem die an seinem Hausanschluss vorzuhaltende Leistung zu der Summe der Leistungen steht, die in den im betreffenden Versorgungsbereich erstellten Verteilungsanlagen
- oder aufgrund der Verstärkung vorgehalten werden können, sondern auch auf
- den nach kommunaler Wärmeplanung vorgesehenen Ausbau.

Wir schlagen eine entsprechende Ergänzung in § 8 Abs. 2 vor.

Änderungsvorschlag

§ 8 Abs. 2

(2) Der von den Anschlussnehmern als Baukostenzuschuss zu übernehmende Kostenanteil bemisst sich nach dem Verhältnis, in dem die an seinem Hausanschluss vorzuhaltende Leistung zu der Summe der Leistungen steht, die in den im betreffenden Versorgungsbereich erstellten Verteilungsanlagen oder auf Grund der Verstärkung **oder aufgrund des nach kommunaler Wärmeplanung vorgesehenen Ausbaus** insgesamt vorgehalten werden können. Der Durchmischung der jeweiligen Leistungsanforderungen ist Rechnung zu tragen.

3.15

§ 9 Abs. 4 Hausanschluss

Wir begrüßen die Änderung bzw. Ergänzung, dass der Versorger das Interesse des Anschlussnehmers an kostengünstiger Herstellung des Hausanschlusses besonders zu berücksichtigen hat. Wir begrüßen, dass im Hinblick auf eine gemeinsame Verlegung andere Gewerke zu beteiligen sind, wenn der Anschlussnehmer weitere Anschlussleitungen oder Telekommunikationslinien wünscht.

3.16

§ 10 Abs. 1 Kostenerstattung

Eine pauschale Berechnung der Kosten auf der Grundlage der durchschnittlich für vergleichbare Fälle entstehenden Kosten sollte nur mit Zustimmung des Kunden zulässig sein.

Änderungsvorschlag

§ 10 Abs. 1 Satz 2

Die Kosten können **mit Zustimmung des Kunden** auf der Grundlage der durchschnittlich für vergleichbare Fälle entstehenden Kosten pauschal berechnet werden.

3.17

§ 10 Abs. 3 Kostenerstattung

Die Kosten des Wärmenetzausbaus sollten anhand der geplanten Erweiterung der kommunalen Wärmeplanung bemessen werden. Die kommunale Wärmeplanung sollte dafür einen erwarteten Anschlussgrad zur Verfügung stellen. Der vorhandene Abs. 3 sollte entsprechend geändert werden.

Änderungsvorschlag

§10 Abs. 3

~~(3) Kommen innerhalb von zehn Jahren nach Herstellung des Hausanschlusses weitere Hausanschlüsse in dem Wärmenetz hinzu und wird der Hausanschluss dadurch teilweise zum Bestandteil des Wärmenetzes, so hat~~ **Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat die Kosten vorausschauend auf der Grundlage der kommunalen Wärmeplanung für einen erwarteten Anschlussgrad festzulegen. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat** die Kosten insoweit rückwirkend den Kosten im Sinne von § 8 Absatz 1 zuzuordnen und dem Anschlussnehmer, dessen Netzanschluss teilweise zum Bestandteil des Wärmenetzes geworden ist, einen zu viel gezahlten Betrag zu erstatten.

3.18

§ 11 Abs. 1 Übergabestation

Wir halten eine Regelung der Kosten für einen geeigneten Raum für richtig, um Missbrauch zu verhindern. Eine generelle unentgeltliche Bereitstellung würde u. E. jedoch für zu weit gehen. § 11 Abs. 1 sollte entsprechend angepasst werden.

Änderungsvorschlag

§ 11 Abs. 1

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann verlangen, dass der Anschlussnehmer einen geeigneten Raum oder Platz zur Unterbringung von Mess-, Regel- und Absperrrichtungen, Umformern und weiteren technischen Einrichtungen zur Verfügung stellt, soweit diese zu seiner Versorgung erforderlich sind. Die Bereitstellung hat **auf Verlangen des Fernwärmeunternehmens** unentgeltlich, **ansonsten marktüblich** zu erfolgen. **Bei unentgeltlicher Überlassung ist im Wärmeliefervertrag ausdrücklich zu erwähnen,**

dass diese Position eine nicht vom Grundpreis umfasste Leistung des Vermieters darstellt. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen darf die Einrichtungen nach Satz 1 auch für andere Zwecke benutzen, soweit dies für den Anschlussnehmer zumutbar **und für die Versorgung erforderlich** ist.

3.19

§ 16 Abs. 2 Zutrittsrecht

Eine Benachrichtigung über den notwendigen Zutritt des Fernwärmeversorgers zu den Räumen durch Aushang im jeweiligen Gebäude ist nur bei selbstgenutztem Eigentum praktikabel. In vermieteten Gebäuden erreicht diese Information den Eigentümer ggf. nicht schnell genug.

Änderungsvorschlag

§16 Abs. 2

(2) Die Benachrichtigung nach Absatz 1 Satz 1 **kann hat** durch Mitteilung an die jeweiligen Kunden **zu oder durch Aushang am oder im jeweiligen Gebäude** erfolgen.

3.20

§ 18 a Abs. 2 Messeinrichtungen

Wir begrüßen die Übernahme der Regelungen aus der FFVAV zur Interoperabilität und Ablesung der Messeinrichtung durch andere Personen. Wohnungsunternehmen benötigen Daten zum Energieverbrauch regelmäßig für den energieoptimierten und energiesparenden Betrieb des Gebäudes. Im Sinne der Energiewende ist deshalb das Recht des Gebäudeeigentümers zu ergänzen, die Daten zum Zwecke der Nutzung für die Verbesserung des Gebäudebetriebs auszulesen und zu nutzen. Der Gebäudebetrieb erfordert für eine sinnvolle Steuerung Echtzeitdaten.

Änderungsvorschlag

§18 a Abs. 2

(2) Fernablesbare Messeinrichtungen nach Absatz 1 müssen mit den Messeinrichtungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sein und den Datenschutz sowie die Datensicherheit gewährleisten. Die Interoperabilität ist in der Weise zu gewährleisten, dass im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person diese die Messeinrichtung selbst fernablesen kann. Das Schlüsselmaterial der fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ist dem Kunden kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Fernablesbare Messeinrichtungen müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen **sowie eine mindestens 15-minütliche Ablesbarkeit der Echtzeitwerte sicherstellen.** Die Einhaltung des Stands der Technik wird vermutet, soweit Schutzprofile und technische Richtlinien eingehalten werden, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekanntgemacht worden sind.

(2 a – neu) Der Gebäudeeigentümer ist berechtigt, die Daten der Messeinrichtung jederzeit für eigene Zwecke auszulesen oder darauf zuzugreifen.

3.21

§ 24 Abs. 1 Abrechnung, Preisänderungsklauseln

Wir begrüßen außerordentlich die neuen Formulierungen zur Ausgestaltung der Preisänderungsklausel, zu Indizes, zu Kosten- und Marktelement und den Ausschluss doppelter Weitergabe von Emissionskosten.

Entsprechend dem Muster einer Preisänderungsklausel in der Anlage zu § 24 Absatz 2 Satz 4 wird eine 50:50-Aufteilung intendiert. Die Aufnahme in die Anlage erachten wir als nicht ausreichend. Es fehlt die Festschreibung der 50:50 Aufteilung für das Kosten- und das Marktelement in der Verordnung.

Aus der Erfahrung mit der Energiepreiskrise 2021/2022 heraus empfehlen wir außerdem dringend, Preisänderungsklauseln nicht mehr auf die volatilen Börsenpreise abzustellen.

Es sollte geprüft werden, ob mittelfristig eine Vollkostenrechnung (mit Obergrenzen für Wagnis und Gewinn) die Preisänderungsklauseln ersetzen kann.

Änderungsvorschlag

§ 24

(1) Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie **sowohl zu 50 %** die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Fernwärmeversorgungsunternehmen (Kostenelement) **als auch und zu 50 %** die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt (Marktelement) **angemessen berücksichtigen abbilden**. 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. **Die Verwendung von Börsenpreisindizes ist ausgeschlossen.** ...

3.22

§ 24 a Anpassung von Preisänderungsklauseln

Die Anpassung an geänderte Umstände sollte verpflichtend werden, wenn dies für die Kunden kostengünstiger wird.

Änderungsvorschlag

§ 24 a

Ein Fernwärmeversorgungsunternehmen, das einen eingesetzten Energieträger wechselt oder die jeweilige Beschaffungsstruktur wesentlich ändert, kann eine zuvor vertraglich vereinbarte Preisänderungsklausel einseitig gegenüber dem Kunden insoweit ändern, dass die in der Preisänderungsklausel auf den bisherigen Energieträger oder die bisherige Beschaffungsstruktur Bezug nehmenden Berechnungsfaktoren an den neuen Energieträger oder die neue Beschaffungsstruktur angepasst werden. **Die Preisänderungsklausel ist anzupassen, wenn der Wechsel des eingesetzten**

Energieträgers oder eine wesentliche Änderung in der Beschaffungsstruktur eine Kostenersparnis für den Kunden nach sich zieht.

3.23

§ 25 a Abs. 1 Inhalt und Transparenz der Abrechnungen

Die aus der FFVAV übernommenen Informationspflichten in Abrechnungen sollte angesichts gestiegener Anforderungen an die Treibhausgasmindern und wegen der Verwendung von Emissionsfaktoren in diversen Gesetzen um die entsprechenden Emissionsfaktoren ergänzt werden. Wir schlagen in § 25 a Abs. 1 Nr. 2 die Ergänzung eines Punktes c) vor.

Änderungsvorschlag

§ 25 a Abs. 1

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen muss dem Kunden mit den Abrechnungen folgende Informationen unentgeltlich sowie auf klare und verständliche Weise zur Verfügung stellen:

1. (unverändert)

2. (unverändert)

a) (unverändert)

b) (unverändert)

c) die für die Versorgung des Kunden geltenden Emissionsfaktoren

aa) nach § 1 a Abs. 1 Nr. 4 d) auf Basis der Carnot-Methode

bb) nach GEG, Anlage 9 (zu § 85 Absatz 6) Nr. 1. c) (Stromgut-schriftmethode) und

cc) nach CO₂KostAufG, § 3 Abs. 4 Nr. 2 (finnische Methode)

3.24

§ 33 Abs. 3 Einstellung der Versorgung

Die Information der einzelnen Mieter ist zu streichen und durch einen Aushang im Haus zu ersetzen. Wir gehen nicht davon aus, dass ein Mieter auf eigene Kosten die Einstellung der Lieferung abwenden würde, da er das volle Kostenrisiko eingeht. Allerdings ist es richtig, die Mieter über eine bevorstehende Versorgungseinstellung und den Zahlungsverzug des Vermieters zu informieren. Ein Aushang im Haus wird dem gerecht.

Änderungsvorschlag

§ 33 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 **per Aushang im Haus** über den Zahlungsrückstand des Kunden und die mögliche Einstellung der Versorgung zu informieren ~~und diesem einen Schuldbeitritt oder eine sonstige Ersatzmaßnahme zu ermöglichen. Über die Höhe des Zahlungsrückstandes des Kunden ist der Mieter erst dann zu informieren, wenn dieser sein Interesse zu einem Schuldbeitritt oder einer sonstigen Ersatzmaßnahme erklärt hat. Sollte die Information nach Satz 1 oder ein darauf hin erfolgter Schuldbeitritt oder eine sonstige Ersatzmaßnahme nicht zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtung~~

führen, bleibt das Recht des Fernwärmeversorgungsunternehmens aus Absatz 2 unberührt.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>