

Dringender Handlungsbedarf!

Die leitungsgebundene Versorgung von Immobilien unterschiedlicher Nutzung in Planung, Neubau und Bestand wird im Zusammenhang mit der „Wärmewende“ wesentlich an Bedeutung gewinnen. Dieser Trend wird durch die gegenwärtigen Krisen nochmals verstärkt. Auf diesen Bedeutungszuwachs hatte auch das Bundeskartellamt im Rahmen seines Tätigkeitsberichts bereits 2016 hingewiesen. Neben der Versorgung einzelner Gebäude gewinnt zudem auch die gebündelte Wärmeversorgung mehrerer Liegenschaften – etwa im Zusammenhang mit Quartiersentwicklungen – an Bedeutung.

In Verbindung mit dem zunehmenden Marktanteil der Fern- oder Nahwärme (und Fernkälte) ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht auf die tradierten Monopolstrukturen hinzuweisen. Im Unterschied zur leitungsgebundenen Versorgung mit Elektrizität und Gas besteht im Regelfall kein Wettbewerb und ein Lieferantenwechsel ist nahezu ausgeschlossen. Darüber hinaus unterliegen Wärmenetze auch nicht der staatlichen Aufsicht hinsichtlich der Netznutzungsentgelte durch die Bundesnetzagentur oder die Landesregulierungsbehörden.



Aktuell steht noch nicht fest, wie eine erneute Reform der AVBFernwärmeV ausgestaltet wird und wann sie in Kraft tritt. Doch so lange können Fernwärmekunden noch Gebäudeanschlusswerte auch in laufenden Verträgen anpassen. Das sollte deshalb zeitnah erfolgen.

Nach fast 40-jährigem Stillstand erfolgte zum 5.10.2021 die längst überfällige Reform der AVBFernwärmeV. Nach § 3 der gegenwärtig gültigen AVBFernwärmeV hat der Kunde das Recht, Gebäudeanschlusswerte auch in laufenden Verträgen anzupassen. Gegenwärtig steht kurzfristig eine erneute Reform der AVBFernwärmeV an und die Interessenvertreter der Fernwärmeversorgungswirtschaft bemühen sich, „die Uhr wieder zurückzudrehen“. Da aktuell noch nicht feststeht, wie diese Reform in ihren einzelnen Bestimmungen ausgestaltet wird und wann sie in Kraft tritt, sollte die Optimierung der Gebäudeanschlusswerte jetzt zeitnah verfolgt werden. Es bedarf der Betrachtung des jeweiligen konkreten Einzelfalls, und eine Absenkung darf auch künftig nicht zu einer Unterversorgung führen. Generell kann jedoch die Feststellung – belegt mit unzähligen Fällen aus der Praxis – getroffen werden, dass im Regelfall deutliche Überdimensionierungen vorliegen.

Viele Fernwärmever- sorgungsunternehmen halten die verbindlichen Mindestanforderungen der AVB-Reform nicht ein

Weiterhin gewinnt der Anteil an erneuerbaren Energien im Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung signifikant an Bedeutung. Während in den letzten Jahrzehnten im Regelfall Preise, Konditionen und die Versorgungssicherheit auf besonderes kundenseitiges Interesse stießen, rückt in den letzten Jahren verstärkt die Frage nach den tatsächlich eingesetzten Brennstoffen oder Energieträgern in den Vordergrund. Die Fernwärmebranche zeigt sich in der Breite vergangenheitsorientiert und innovative Fernwärme-

anbieter sind gegenwärtig noch eine große Ausnahme. Positive Beispiele finden sich hier etwa in Bremen, Frankfurt am Main und in Hanau. Die dortigen Stadtwerke bedurften der AVB-Reform 2021 nicht und boten bereits zuvor innovative Wärmeprodukte an, welche diese Bezeichnung auch tatsächlich verdienen. Hinsichtlich des Brennstoffreports und Herkunftsnachweises sei an dieser Stelle nur beispielhaft auf das im Internet frei zugängliche Berichtswesen der Stadtwerke Hanau verwiesen. <https://stadtwerke-hanau.de/produkte/waerme>

Leider handelt es sich bei solcher Transparenz immer noch um Ausnahmefälle. Im Gegenteil verhält es sich so, dass zahlreiche Fernwärmeversorgungsunternehmen auch ein Jahr nach der letzten AVB-Reform die dort verbindlich genannten Mindestanforderungen nicht einhalten. Wegen der besonderen praktischen Relevanz dieser Themen wurde im Rahmen der Bauministerkonferenz des Bundes und der Länder eine Arbeitsgruppe Wärme eingerichtet, welche sich mit Bedingungen der Fernwärmeversorgung im Bereich der Liegenschaften der öffentlichen Hand befasst und kürzlich ein entsprechendes Positionspapier erarbeitet hat, welches den weiteren Reformbedarf konkret und detailliert benennt. Auch der Bundesverband der Verbraucherzentralen (vzbv) verfolgt Missstände im Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung in den letzten Jahren verstärkt. Eine noch unveröffentlichte Studie des vzbv zeigt aktuell, dass sich fast ein Fünftel der Fernwärmeversorgungsunternehmen in Deutschland nicht an die gesetzlich geregelten Mindestanforderungen hält. So werden sogar ein Jahr nach Inkrafttreten der novellierten AVBFernwärmeV in 18 Prozent der untersuchten Fälle Preise und Konditionen nicht im Internet veröffentlicht und bei 34 Prozent sind die Preisangaben unvollständig oder fehlerhaft. »



„In den letzten Jahren interessieren sich unsere Kunden verstärkt für die tatsächlich zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe. Da wir in der Vergangenheit wesentliche Wärmeanteile nicht selbst erzeugten, stellt sich zudem auch die Frage nach dem Verhältnis von Eigenenergieerzeugung und Fremdbezug. Wir haben 2018 ein entsprechendes Berichtswesen aufgesetzt und ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer bestätigt die eingesetzten Energieträger und die ordnungsgemäße Abbildung in den Preisformeln einmal jährlich.“

Matthias Fernetz, GKH-Geschäftsführer und Bereichsleiter Dezentrale Energie, Stadtwerke Hanau

LINK-TIPP | ZUM THEMA

<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/fernwaerme-kosten-intransparenz-101.html>

Auch die ARD recherchierte hierzu und nahm diese Thematik am 12.10.2022 in das Sendeformat Plusminus auf.



Bei den Stadtwerken Hanau werden klimaschützende Methangasvermeidungsanlagen betrieben



Auffällig ist weiterhin, dass die Anzahl von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu diesem Themenfeld in den letzten Jahren stetig wächst und im laufenden Jahr 2022 einen historischen Höchststand erreicht hat. Bedingt durch den gerichtlichen Instanzenweg bis zum Bundesgerichtshof haben diese Entscheidungen jedoch bislang den Rechtsrahmen von vor dem 5.10.2021.

Die praktische Bedeutung für die Immobilienwirtschaft zeigte sich auch im Rahmen des diesjährigen Tages der Immobilienwirtschaft an der IHK Darmstadt Rhein Main Neckar. Die Thematik betrifft hier nicht nur Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, sondern auch Verwalter, Dienstleister, Mieter und Vermittler.

Veranstaltungen in diesem Format kommt eine Vorbildfunktion zu, und vergleichbare Tagungen sollten von seriösen Veranstaltern bundesweit angeboten werden.

Ein weiterer Reformfortschritt zeigt sich – ebenfalls nach vielen Jahren – bei der letzten Novellierung des Kartellgesetzes. Seit Juli diesen Jahres wird im Zusammenhang mit den Sonderregeln für bestimmte Wirtschaftsbereiche in Verbindung mit der leitungsgebundenen Energieversorgung endlich auch die „Fernwärme“ in § 29 GWB explizit aufgeführt. Diese Vorschrift steht im Zusammenhang mit der Missbrauchsaufsicht bezüglich Unterneh-

men, die eine marktbeherrschende Stellung innehaben. Aufgrund der tradierten Monopolstrukturen ist dieser Umstand in nahezu allen Fällen der Praxis gegeben. Allerdings ist zu beachten, dass bisher das Bundeskartellamt gesetzlich unzuständig ist, wenn der zu untersuchende Sachverhalt die Grenzen eines Bundeslandes nicht überschreitet. Aufgrund der regionalen/kommunalen Wärmenetzstrukturen liegt somit die Zuständigkeit gegenwärtig im Bereich der jeweiligen Landeskartellbehörden. Diese sind jedoch regelmäßig personell unterbesetzt, und es handelt sich vorliegend um ein weiteres komplexes und anspruchsvolles Themenfeld, welches einer eingehenden Befassung bedarf. Das Kartellgesetz sieht in § 48 GWB für solche

Fälle ausdrücklich vor, dass für einzelne Wirtschaftsbereiche die Zuständigkeit einer bestimmten Kartellbehörde zugewiesen werden kann. In diesem Zusammenhang sollte eine weitere Novellierung des Kartellgesetzes möglichst zeitnah geprüft werden.

Oft gibt es zusätzliche Gewinnmargen für Versorgungsunternehmen, zu Lasten der letztverbrauchenden Kunden

Neben der Anschlusswertoptimierung und dem im Internet barrierefrei zugänglichen Berichtswesen zeigt sich ein weiterer wesentlicher Mangel in der Tatsache, dass oftmals Brennstoffe bzw. Energieträger in der Abrechnung Anwendung finden, die tatsächlich vor Ort nicht oder nur in einem unbedeutenden Umfang eingesetzt werden. Auffällig ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass oftmals günstige Brennstoffe Verwendung finden und dann die Abrechnung unter Bezugnahme auf wesentlich teurere erfolgt. Der Bundesgerichtshof hat auch diese Thematik bereits im Jahr 2011 (Leitentscheidung Stadtwerke Zerbst) behandelt und hierzu klare Aussagen getroffen. Selbst zehn Jahre später musste sich das höchste deutsche Zivilgericht erneut mit diesem Themenkreis beschäftigen, da Brennstoffe abgerechnet wurden, die vor Ort nicht eingesetzt wurden, und die Art der Kopplungsmodalität zu einer zusätzlichen Gewinnmarge für das Versorgungsunternehmen, zu Lasten der letztverbrauchenden Kunden, führte.

Die Praxis innovativer Wärmeversorger belegt, dass auch in diesem Zusammenhang andere Verhaltensmuster möglich sind. So kommunizieren beispielsweise die Stadtwerke Bremen (swb) nicht nur die tatsächlich eingesetzten Brennstoffe – hier wird sorgfältig zwischen den Versorgungsgebieten in Bremen und Bremerhaven unterschieden –, sondern verbinden



„Energie ist für das Wirtschaftswachstum von entscheidender Bedeutung. Fernwärme ist ein Baustein bei der Umstellung auf CO₂-arme Energieerzeugung, da Abwärme aus der Industrie direkt genutzt werden kann. Der Staat sollte generell technologieoffen handeln, um den Unternehmen genügend Raum für Innovationen zu lassen. Durch Diversifikation des Brennstoffmixes wird der Wettbewerb zwischen Energiequellen angeregt, was den Umstieg der Wirtschaft auf erneuerbare Energien beschleunigen wird.“

Ulrich Caspar, Präsident der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

diese Angaben frei zugänglich im Internet auch mit den zugrunde gelegten Indizes des Statistischen Bundesamtes. In anderen Fällen werden jedoch weiterhin fragwürdige Indexierungen vorgenommen, die für Kunden nicht nachvollziehbar und auch nicht allgemein kostenfrei zugänglich sind oder veröffentlicht werden. <https://www.swb.de/waerme/fernwaerme/preisaenderungsklauseln-waerme-basis>

Die leitungsgebundene Wärmeversorgung wird in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen

Im Unterschied zur traditionellen Wärmeversorgung mit Heizkesseln im jeweiligen Gebäude verfügen fernwärmeversorgte Immobilien in den meisten Fällen weder über einen Schornstein noch über einen Heizungskeller oder einen Brennstofflagerraum. Das Bundeskartellamt griff auch diese Thematik bereits vor Jahren auf und spricht hier zutreffend von „gefangenen Kunden“. Erschwerend hinzu kommt in der Praxis ein möglicher Anschluss- und Benutzungszwang durch entsprechende kommunale Satzungen, welcher zeitgemäße Alternativen der Wärmeversorgung oftmals nicht nur behindert, sondern gänzlich ausschließt. Aktuell findet sich diese Praxis zunehmend besonders im Rahmen der kommunalen Wärmenetzplanung im Nahwärmebereich in Verbindung mit Quartierskonzepten. Darüber hinausgehend wird dann ein solcher Zwang oftmals noch mit einer „Gesamtbedarfsdeckungsverpflichtung“ kombiniert, welche die Verwendung eigener Wärmeerzeugungsanlagen vollständig ausschließt. Dies kann in der Konsequenz etwa dazu führen, dass in einer selbstgenutzten Wohnimmobilie kein Kaminofen betrieben werden darf. Für die Überprüfung derartiger Satzungen sind in Deutschland die Verwaltungsgerichte zu-

ständig. Auch hier zeigt sich in den letzten Jahren die Tendenz, dass die Gerichte derartige Satzungen mit Anschluss- und Benutzungszwang kritisch sehen und diese gegebenenfalls auch aufheben.

Die leitungsgebundene Wärmeversorgung wird aus den genannten Gründen in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen, und die Marktanteile werden deutlich steigen. Die Nah- oder Fernwärmeversorgung kann unter Einsatz erneuerbarer Energien einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung leisten. Allerdings sind die genannten Mängel und Missstände geeignet, die Akzeptanz zu beschädigen. Die innovativen Ansätze, die sich zum Teil seit Jahren in der Praxis bewähren, sollten allgemein Beachtung finden, und die rechtlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin anzupassen, um Marktmissbrauch zu begrenzen. Es bedarf der staatlichen Kontrolle, vergleichbar entsprechenden Regelungen bei der leitungsgebundenen Versorgung mit Elektrizität und Gas, um sicherzustellen, dass verbindliche Vorgaben (etwa aus der aktuell gültigen AVBFernwärmeV) auch tatsächlich eingehalten werden. «

Werner Dorß, Miriam Fritsche (Wissenschaftliche Mitarbeiterin), Frankfurt am Main

34%

Sogar ein Jahr nach Inkrafttreten der AVBFernwärmeV sind in 18 % der untersuchten Fälle Preise und Konditionen nicht im Internet veröffentlicht. Bei 34 % sind die Preisangaben unvollständig oder fehlerhaft.

Quelle: eine bislang unveröffentlichte Studie des Bundesverbands der Verbraucherzentralen