

Berlin, den 04.12.2024

**Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für
Wirtschaft und Klimaschutz**

**Verordnung zur Änderung der Verordnung über Allgemeine
Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme und zur
Aufhebung der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs-
und -Abrechnungsverordnung vom 28.11.2024**

Inhalt

I.	Grundsätzliche Anmerkungen zum Entwurf.....	3
II.	Inhaltliche Anmerkungen zum Entwurf	4
	§ 1 Gegenstand der Verordnung	4
	§ 1b Veröffentlichungspflichten	5
	§ 3 Anpassung der Wärmeleistung.....	5
	§ 7 Baukostenzuschüsse.....	6
	§ 11 Übergabestation	6
	§ 18 Messung des Verbrauchs von Fernwärme	6
	§ 24 Preisänderungsklauseln	8
	§ 25 Abrechnung, Abrechnungsinformationen, Verbrauchsinformationen	9
	§ 32 Laufzeit des Versorgungsvertrages	9
	§ 33 Einstellung der Versorgung	10
	§ 36 Übergangsregelungen	11
III.	Ergänzende Anmerkungen.....	12
	Einführung einer bundesweiten Preisaufsicht	12
IV.	Fazit	12

I. Grundsätzliche Anmerkungen zum Entwurf

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) müssen Regelungen über die Vertragsgestaltung bei der Fernwärme die besondere Situation von Mieterinnen und Mietern berücksichtigen, denn über **80 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte** (5,6 von 7 Millionen)¹. Mieterhaushalte befinden sich dabei in einer besonders vulnerablen Position: Sie sind in der Regel nicht Vertragspartner des Fernwärmeversorgungsunternehmens (FWU) oder des Wärmelieferanten, müssen aber die Kosten der Wärmeversorgung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung tragen. Daher muss im Rahmen der Reform der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) dafür Sorge getragen werden, dass angemessene und transparente Regeln geschaffen werden, die die Interessen von Mietenden sowohl als Direktkunden eines Fernwärmeversorgers bzw. Wärmelieferanten als auch im Falle einer Wärmeversorgung über Vermietende wirkungsvoll schützen. Dies gilt insbesondere für den Schutz vor unangemessen hohen Kostenbelastungen durch Wärmelieferungen.

Der vorliegende Entwurf der Novelle der AVBFernwärmeV enthält zwar deutlich **verbesserte Transparenzvorgaben** und stärkt die Rechte von direkten Kundinnen und Kunden, er wird aber der **besonderen Situation von Mietenden, die nicht direkte Kundinnen oder Kunden sind, weiterhin nicht gerecht**. Der DMB fordert Anpassungen, um Mietende besser vor hohen Heizkosten zu schützen. Notwendig sind daher deutlich **verbindlichere Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln**, als sie der vorliegende Entwurf vorsieht. Zudem muss der **Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV insbesondere für die Wärmelieferung bzw. das Contracting daran geknüpft sein, ob der Wärmelieferant hohe Investitionen getätigt hat**. Weiterhin müssen Mietende, die keine direkten Vertragspartner eines FWU sind, denselben Schutz und dieselbe Transparenz nach AVBFernwärmeV genießen wie Mietende, die Direktkunden des FWU sind.

Für die AVBFernwärmeV ist kein parlamentarisches Verfahren vorgesehen. Im Anschluss an den Kabinettsbeschluss ist jedoch eine Zustimmung des Bundesrates erforderlich.

¹ Etwa 4 Millionen dieser Mieterhaushalte haben ein durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 3000 Euro.

II. Inhaltliche Anmerkungen zum Entwurf

§ 1 Gegenstand der Verordnung

Nach dem aktuellen § 1 Abs. 1 findet die Verordnung Anwendung, soweit ein FWU für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und für die Versorgung mit Fernwärme vorformulierte allgemeine Versorgungsbedingungen verwendet. Damit stehen FWU besondere Regeln für die Vertragsgestaltung z.B. hinsichtlich Vertragsdauer, Preisänderungen, Abwicklung und Abrechnung der Leistungen zur Verfügung, die im allgemeinen Vertragsrecht nicht ohne Weiteres mit einem Kunden vereinbart werden dürften. Was unter Fernwärme zu verstehen ist und welche Wärmelieferanten in den Anwendungsbereich der Verordnung fallen, soll nun mit **§ 1 Abs. 1-E** kodifiziert werden. Die **vorgesehene Regelung ist jedoch zu weitgehend und deshalb nicht sachgerecht**. Wie bereits in der Stellungnahme des DMB vom 19.08.2024² zum vorherigen Entwurf dargelegt, handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) um Fernwärme, wenn aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert und an andere geliefert wird, wobei es auf die Nähe der Heizungsanlage zu dem versorgten Gebäude ebenso wenig ankommt, wie auf das Vorhandensein eines größeren Leitungsnetzes. **Voraussetzung ist nach dem BGH allerdings zu Recht, dass der Versorger bzw. Wärmelieferant hohe Investitionen vornehmen muss**, um seine Vertragspflicht zur Wärmelieferung erfüllen zu können. Denn die Vorteile der AVBFernwärmeV für den Versorger bzw. Wärmelieferanten, insbesondere die Möglichkeit, bis zu zehnjährige Vertragslaufzeiten festzulegen und automatische Preisänderungsklauseln zu nutzen, sind nur zur **Amortisation solcher Investitionen überhaupt gerechtfertigt**. Anderenfalls führen sie dazu, dass Kundinnen und Kunden unangemessen lange an einen Wärmelieferanten gebunden und dessen Preisforderungen ausgesetzt sind. Auch wird die Entwicklung von Wettbewerb zum Beispiel im Contractingbereich behindert. Genau diese Risiken schafft der Referentenentwurf mit **Abs. 1 Satz 3-E**, der vorsieht, dass die Regeln der Verordnung bereits Anwendung finden sollen, wenn eine vom Contractor betriebene Anlage nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht; darauf, ob der Wärmelieferant auch verpflichtet ist, hohe Investitionen zu tätigen, soll es nicht mehr ankommen. **Der Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV muss deshalb klar im Sinne der Rechtsprechung des BGH definiert und verengt werden.**

² https://mieterbund.de/app/uploads/2024/08/Stellungnahme_AVBFernwaermeV_DMB.pdf

Nach **Absatz 2 Satz 1-E** findet die Verordnung keine Anwendung für den Anschluss und die Versorgung von Industrieunternehmen. **Der Deutsche Mieterbund begrüßt die nun im Entwurf unter § 1 a Satz 6-E vorgenommene Präzisierung zu Industrieunternehmen** im Sinne des Artikel 2 Absatz 2 Nummer 18a der Richtlinie (EU) 2018/2001, so dass Wohnungsunternehmen nicht mehr unter den Industriekundenbegriff fallen.

§ 1b Veröffentlichungspflichten

Die Veröffentlichungspflichten aus der geltenden AVBFernwärmeV im § 1b wurden im Entwurf deutlich verbessert und ausgeweitet. Der Deutsche Mieterbund begrüßt diese Vorgaben für mehr Transparenz ausdrücklich. Hervorzuheben ist zum Beispiel der **§ 1b Absatz 2-E**, wonach auf der Website eine Musterberechnung und ein interaktives Berechnungsinstrument veröffentlicht werden müssen, die es ermöglichen, dass Dritte die Preiswirkung von Preisbestandteilen (Preisänderungsklauseln) nachvollziehen können.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt zudem die Änderung im **§ 1 Absatz 4-E**, welche die Ausnahmen von den Transparenz- und Veröffentlichungspflichten auf Kleinstunternehmen und kleine Unternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission begrenzt. Im Entwurf vom 25.07.2024 war diese Ausnahme für alle Wärmeerzeugungsanlagen eines einzelnen Gebäudes, Gebäude – und Kleinstnetze vorgesehen und hätte zur Folge gehabt, dass die Transparenz- und Veröffentlichungspflichten für die überwiegende Zahl der Contractingfälle nicht greifen.

§ 3 Anpassung der Wärmeleistung

Der Grundpreis, als ein Teil der Wärmekosten, richtet sich in der Regel nicht nach dem tatsächlichen Verbrauch, sondern nach der vertraglich vereinbarten Anschlussleistung der Wärmelieferung. Je höher die Anschlussleistung, desto höher der Grundpreis, den der Versorger erhält. In der Vergangenheit kam es regelmäßig zu deutlich überhöhten Anschlussleistungen, die unnötige Kosten verursachten.³ **Der Deutsche Mieterbund begrüßt § 3 Absatz 1-E**, der es Kundinnen und Kunden ermöglicht, **einmal jährlich ihre Anschlussleistung ohne Nachweis um bis zu 50 Prozent zu reduzieren.**

³ So kann eine Absenkung der Anschlussleistung um 50 Prozent zu Einsparungen von bis zu 20 Prozent führen.

§ 7 Baukostenzuschüsse

Der bisherige § 9 AVBFernwärmeV wird im Entwurf als § 7-E übernommen. Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass im Entwurf nun der NDAV gefolgt wird und Baukostenzuschüsse auf maximal 50 Prozent der Kosten begrenzt werden.

§ 11 Übergabestation

Fernwärmeversorger benötigen in der Regel im mit Fernwärme versorgten Gebäude einen Raum für die Übergabestation (Mess- Regel- und Absperreinrichtungen). Bisher war nicht eindeutig geregelt, dass dieser Raum unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden muss – das FWU konnte dies jedoch verlangen. Dies hat in der Vergangenheit zu Konstellationen geführt, in denen Vermietende von den FWU hohe Raummieten verlangt haben. Diese hohen Kosten haben sich dann in der Abrechnung des Versorgers und damit der Betriebskostenabrechnung von Mietenden niedergeschlagen. Der Deutsche Mieterbund begrüßt ausdrücklich die Regelungen nach Absatz 1, wonach die Bereitstellung unentgeltlich zu erfolgen hat.

§ 18 Messung des Verbrauchs von Fernwärme

Der **§ 18 Absatz 1 Satz 3-E** sieht vor, dass in Gebäuden mit Etagenheizungen, die nicht an ein Wärmenetz oder eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage angeschlossen sind und in denen gelieferte Wärme ausschließlich der Deckung des eigenen Bedarfs des Kunden dient, vereinbart werden kann, dass der Wärmeverbrauch anhand des Strom- oder Gasverbrauchs gemessen wird, der der Wärmeerzeugung zugrunde liegt. Diese Ausnahmeregelung hat zur Folge, dass beim Contracting von Luft-Luft-Wärmepumpen oder anderen Etagenheizungen der Wärmeverbrauch nicht über Wärmemengenzähler erfasst wird. Wird Satz 3 nicht gestrichen, **drohen erhebliche Kostenrisiken für Mietende:**

Denn über **4 Millionen Mietende in Deutschland wohnen in Wohnungen mit Etagenheizungen**, in der Regel sind dies Gasetagenheizungen, davon 3 Millionen in Gebäuden die vor 1978 errichtet wurden.⁴ Mit Inkrafttreten des GEG 2024 gilt: fünf Jahre nachdem die erste Etagenheizung ausgetauscht wird, müssen die Anforderungen des GEG an neue Heizungen erfüllt sein. Der Eigentümer kann sich dann für eine Zentralheizung entscheiden (und hat weitere acht Jahre Zeit für die Umsetzung) oder für eine GEG konforme Etagenheizung. Hier sind die Auswahlmöglichkeiten begrenzt, in vielen Fällen könnten hier zukünftig elektrische Luft-Luft-Wärmepumpen in Form sogenannter Klimasplitgeräte zum Einsatz kommen.

⁴ Vgl. Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.html>

Bisher kommen diese in Deutschland noch nicht in der Breite zum Einsatz, es gibt zudem wenig bis keine Erhebungen zu den tatsächlich erreichten Jahresarbeitszahlen. Während unter Laborbedingungen das Verhältnis von Wärme zur aufgewendeten Energie sehr gute Werte von bis zu 4 erreichen kann, liegen die tatsächlich erreichten Jahresarbeitszahlen (JAZ) von Luft-Luft-Wärmepumpen vermutlich deutlich darunter, laut dena zwischen 2,6 – 3.⁵ Diese erreichte JAZ hängt unter anderem ab von der Außentemperatur, aber auch der energetische Zustand des Gebäudes spielt eine Rolle. In ineffizienten Gebäuden dürften bei sehr niedrigen Außentemperaturen schlechtere JAZ zu erwarten sein. Bei niedrigeren JAZ bedeutet dies jedoch, dass mehr Strom aufgewendet werden muss um dieselbe Menge Wärme zu erzeugen, bei einer JAZ von 2 statt 4 verdoppelt sich somit der Stromverbrauch.⁶

Das GEG stellt darüber hinaus keine Anforderungen bzgl. der Prüfung und Optimierung von Luft-Luft-Wärmepumpen im § 60a, diese sind hier ausgenommen. Es gibt demnach auch keine Vorgaben oder Kontrollen bzgl. der tatsächlich erreichten Jahresarbeitszahlen.

Mietende haben keinen Einfluss auf die Wahl des Heizungssystems, müssen aber die Kosten tragen. Bei der Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen (LLWP) in Mietwohnungen wäre nun denkbar, dass Fall 1) - Mietende sich selbst mit Strom für die LLWP versorgen (ähnlich wie es heute bei Nachtspeicherheizungen üblich ist) oder Fall 2) - eine Wärmelieferung über LLWP erfolgt (solche Fälle liegen dem DMB bereits aus der Beratungspraxis vor).

Bei der Wärmelieferung wird der Preis für die verbrauchte Wärme in der Regel berechnet aus dem Wärmeverbrauch multipliziert mit dem Arbeitspreis (der wiederum aus einer Preisänderungsformel errechnet wird). Der vorliegende § **18 Absatz 1 Satz 3 – E** soll nun zukünftig ermöglichen, dass im Fall 2) **nicht mehr die tatsächlich gelieferte Wärme gemessen** werden muss, sondern diese anhand der verbrauchten Strommenge gemessen werden kann. Steigt nun der Stromverbrauch, weil die LLWP eine schlechte Jahresarbeitszahl erreicht, da sie in einem alten ineffizienten Gebäude eingebaut wurde und ein besonders kalter Winter herrscht, wird eine deutlich höhere Strommenge notwendig, um dieselbe Menge Wärme wie in einem warmen Winter zu erzeugen. Wird nun aber nicht mehr die tatsächliche Wärmemenge als Basis für die Abrechnung der gewerblichen Wärmelieferung angesetzt, **sondern der gemessene Stromverbrauch, wird dieses Kostenrisiko auf die Mietenden**

5 Dena (2024) Wärmeerzeugung im Gebäudebestand mit erneuerbaren Energien. Elektrische Luft-Luft-Wärmepumpe, https://www.gebaeudeforum.de/fileadmin/gebaeudeforum/Downloads/Factsheet/Factsheet_65ProzentEE_05_Luft-Luft-Waermepumpe.pdf

6 Erreicht eine Luft-Luft-Wärmepumpe im Worst-Case in einem sehr schlechten Gebäude mit einem Energieverbrauch von 170 kWh/m² in einem sehr kalten Winter mit Durchschnittstemperaturen um 0 Grad nur eine niedrige Jahresarbeitszahl von nur 1, führt dies bei einem Strompreis von 40 Cent/kWh bei einer **100m²-Wohnung zu Kosten von 6800 Euro pro Jahr**, die Warmwasserversorgung ist dabei noch nicht inbegriffen. Der Wärmepreis eines Wärmelieferanten dürfte jedoch in der Regel oberhalb des Strompreises liegen

abgewälzt. Der Contractor hat also keinen Anreiz für einen effizienten Betrieb der Heizungsanlage und weder im GEG noch an anderer Stelle ist ein Monitoring über die erreichte JAZ vorgeschrieben. Darüber hinaus dürfte der „Wärmepreis“ aufgrund der Möglichkeit Preisänderungsklauseln anzuwenden, deutlich höher liegen, als wenn sich Mietende selbst einen günstigen Stromanbieter für die LLWP suchen.

Der Deutsche Mieterbund fordert ausdrücklich, den § 18 Absatz 1 Satz 3 – E zu streichen. Andernfalls führt diese Regelung dazu, dass das Kostenrisiko des Einsatzes ineffizienter Etagenheizungen vollkommen auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt wird.

Darüber hinaus sind Effizienzgewinne durch gewerbliche Wärmelieferung bei Etagenheizungen, wie sie bei Zentralheizungen durch Optimierungsmaßnahmen möglich sind, nach unserem Kenntnisstand kaum zu erzielen. Daher stellt sich grundsätzlich die Frage, mit welchem Ziel ein Contracting von Etagenheizungen erfolgen soll und warum dies zulässig ist. Vermietende sparen sich die Instandhaltungskosten, der Contractor möchte Gewinn erzielen und Mietende tragen die Kosten.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sollte deshalb generell ausgeschlossen werden, dass Vermieterinnen und Vermieter die Kosten gewerblicher Wärmelieferung bei dezentralen Etagenheizungen in Mietwohnungen, die nicht an ein Wärmenetz und nicht an eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage angeschlossen sind, auf Mietende umlegen können.

§ 24 Preisänderungsklauseln

Die AVBFernwärmeV ermöglicht, abweichend vom allgemeinen Vertragsrecht, Wärmelieferverträge über lange Zeiträume von bis zu 10 Jahren abzuschließen und dabei Preisanpassungsklauseln zu vereinbaren, die automatische, einseitige Preisanpassungen möglich machen – ohne ein Sonderkündigungsrecht. Die bisherigen Regelungen zu den Preisänderungsmöglichkeiten im § 24 sind wenig konkret, was zu einer Vielzahl von Gerichtsverfahren und mindestens Grauzonen in der Anwendung geführt hat.

Gerade aus Mietersicht sind genaue Vorgaben zur Gestaltung von Preisänderungsklauseln zentral, weil Vermietende diese bei Vertragsabschluss auf Richtigkeit überprüfen können und müssen. Dies würde die Beweislast von Mietenden im Falle einer Berufung auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit erleichtern. **Der Deutsche Mieterbund begrüßt daher zwar die Ansätze zur Konkretisierung bei der Gestaltung von Preisänderungsklauseln im vorliegenden Entwurf, kritisiert aber deutlich deren fehlende Verbindlichkeit.** Es braucht verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln, die bei vielen Mieterhaushalten in den letzten

zwei Jahren zu extremen Kostensteigerungen geführt haben, vor allem durch die Verwendung von volatilen Börsenpreisindizes in den Klauseln.

Positiv hervorzuheben ist die Vorgabe im **Absatz 1 Satz 2 –E**, dass Preisänderungsklauseln eine Berechnungsformel zur rechnerischen Ermittlung der Preisänderung enthalten müssen. Eine Verbesserung stellt auch die Vorgabe dar, dass Indizes die tatsächliche Kostenentwicklung im Kostenelement abbilden müssen, insbesondere hinsichtlich der eingesetzten Energieträger und der jeweiligen Beschaffungsstruktur (Satz 2-E). Da jedoch die Abbildung der tatsächlichen Kosten nicht verbindlich vorgeschrieben ist, müssen diese jeweiligen Preisänderungsformeln wieder im Einzelfall gerichtlich überprüft werden. Auch die im Entwurf vorgenommene Ergänzung, dass in der Regel das Marktelement angemessen berücksichtigt wird, wenn hierzu auf den Wärmepreisindex des statistischen Bundesamtes zurückgegriffen wird und Markt- und Kostenelement zu gleichen Teilen gewichtet werden (**Satz 3-E**), ermöglicht weiterhin eine Abweichung. Ob diese Abweichung dann rechtmäßig ist, muss auch im Einzelfall wieder gerichtlich überprüft werden.

§ 25 Abrechnung, Abrechnungsinformationen, Verbrauchsinformationen

Im Entwurf vom 25.07.2024 war im § 25-E vorgesehen, dass FWU verpflichtet sind, den Kundinnen und Kunden innerhalb von sechs Wochen nach Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums die Rechnung zu übermitteln. Dies hätte einer Angleichung an Regelungen für Strom- und Gaslieferverträge entsprochen (§ 40c Abs. 2 EnWG). Im vorliegenden Entwurf vom 28.11.2024 ist nun vorgesehen, diese Frist auf vier Monate zu erhöhen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist diese Abweichung von den Regelungen bei der Strom- und Gasversorgung nicht gerechtfertigt. Die Frist sollte auch im Rahmen der AVBFernwärmeV sechs Wochen betragen.

§ 32 Laufzeit des Versorgungsvertrages

Der Referentenentwurf vom 25.07.2024 sah in § 32 Abs. 1 Satz 1 vor, dass die Laufzeit von Versorgungsverträgen bei neu hergestellten Hausanschlüssen oder bei wesentlicher Erhöhung der vereinbarten Fernwärmeleistung höchstens zehn Jahre betragen solle, in allen anderen Fällen höchstens fünf Jahre. So wäre gewährleistet, dass Wärmelieferanten, die keine Investitionen zu Vertragserfüllung vornehmen müssen, keine zehnjährigen Vertragslaufzeiten vereinbaren können und den dargestellten Risiken einer Ausdehnung des Anwendungsbereichs der AVBFernwärmeV zumindest teilweise Rechnung getragen (siehe oben zu § 1). Der jetzt vorgelegte Referentenentwurf enthält diese Regelung nicht mehr und öffnet damit unangemessenen Vertrags- und Preisbindungen Tür und Tor. Soweit der

Verordnungsgeber an der Ausdehnung des Anwendungsbereichs festhält, muss unseres Erachtens deshalb zwingend eine dem § 32 Abs. 1 Satz 1 des Referentenentwurfs vom 25.07.2024 entsprechende Regelung vorgesehen werden.

§ 33 Einstellung der Versorgung

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Einführung des **§ 33 Absatz 3-E**, wonach FWU verpflichtet werden, Kundinnen und Kunden die wegen eines Zahlungsverzugs von der Versorgungseinstellung bedroht sind, über Möglichkeiten zur Abwendung der Einstellung zu informieren.

Mietende sind jedoch in der Regel bei der Fernwärmeversorgung keine direkten Vertragspartner des FWU, sondern die Vermietenden. Geraten Vermietende in Zahlungsverzug, kann das FWU die Versorgung mit Fernwärme unter Beachtung der in § 33 AVBFernwärmeV festgelegten Voraussetzungen einstellen. Die Mietenden verbleiben dann in einer kalten Wohnung, die Vermietenden hingegen sind von einer Liefersperre nicht unmittelbar betroffen, wenn sie nicht selbst im Haus wohnen. Der Entwurf vom 25.07.2024 wollte das Problem lösen, indem er den Mietenden einen Schuldbeitritt ermöglicht. Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass im **§ 33 Absatz 4-E** des vorliegenden Entwurfs kein Schuldbeitritt von Mietenden mehr vorgesehen ist. Dieser hätte die Zwangslage der Mietenden ausgenutzt, um Schulden der Vermietenden einzutreiben. Vorgesehen ist nun, dass das FWU die Mietenden über den Zahlungsrückstand und die mögliche Einstellung der Belieferung zu informieren. Das Problem, dass die Mietenden in einer kalten Wohnung verbleiben, ist damit jedoch nicht gelöst. **Der Deutsche Mieterbund fordert, dass eine Versorgungssperre generell für unzulässig erklärt wird, wenn Mieterhaushalte davon betroffen sind.** Entsprechende Regelungen sind bei der Strom- und Gasversorgung sowie bei der Wasserversorgung zu implementieren. Hilfsweise wird vorgeschlagen, dass die Mietenden nur für die Zukunft direkt an das FWU zahlen, für die Einzelheiten verweisen wir auf die Stellungnahme des DMB zum Entwurf der AVBFernwärme vom 25.07.2024.⁷

Weiterhin wird die im Entwurf vorgesehene Regelung im **§ 33 Absatz 6 –E** begrüßt, wonach Kunden nach Erhalt der Androhung einer Versorgungseinstellung die Übermittlung des Angebots einer Abwendungsvereinbarung verlangen können.

⁷ https://mieterbund.de/app/uploads/2024/08/Stellungnahme_AVBFernwaermeV_DMB.pdf

§ 36 Übergangsregelungen

§ 36 Abs. 2-E beinhaltet eine Übergangsregelung im Hinblick auf die mit dem Entwurf gestellten Anforderungen an Preisänderungsklauseln. Sie führt nicht zu einer sachgerechten Abgrenzung der Anwendung der bisherigen und der neuen Verordnungsregelungen.

Dies gilt bereits deshalb, weil die Vorschrift mit dem Begriff „Preisänderungsformel“ einen Begriff verwendet, der in dem Verordnungsentwurf sonst nicht vorkommt und die Frage aufwirft, was darunter zu verstehen sein soll. In dem Verordnungsentwurf ist allenthalben von „Preisänderungsklausel“ die Rede. In § 24 Abs. 1 Satz 2-E heißt es ferner: „Die Preisänderungsklausel muss eine Berechnungsformel zur rechnerischen Ermittlung der Preisänderung enthalten.“ Vor diesem Hintergrund nehmen wir an, dass es in § 36 Abs. 2-E nicht „Preisänderungsformel“, sondern „Preisänderungsklausel“ heißen soll. Die Begriffe sind inhaltlich nicht identisch. Zur Preisänderungsklausel zählen auch außerhalb der Berechnungsformel liegende Umstände wie z.B. die Häufigkeit der Anpassungsintervalle. Auch Fragen der Klauseltransparenz sind oft nicht aus der Berechnungsformel zu beantworten, sondern betreffen z.B. die Darstellung und Erläuterung der für die Anwendung der Formel maßgeblichen Parameter. In § 36 Abs. 2-E ist der Begriff „Preisänderungsformel“ deshalb durch den Begriff „Preisänderungsklausel“ zu ersetzen.

Auch dann ist die Übergangsregelung jedoch zu beanstanden. Sie ist einseitig zu Gunsten der Versorger konzipiert und unausgewogen. § 36 Abs. 1-E sieht vor, dass die Verordnung auch auf Versorgungsverträge Anwendung finden soll, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurden. Allerdings soll der Kunde oder Anschlussnehmer sich nach § 36 Abs. 2-E für 18 Monate ab Inkrafttreten nicht auf die Unwirksamkeit einer Preisänderungsklausel nach der Neuregelung berufen dürfen, wenn die Klausel unter dem alten Recht wirksam war und der Versorger dem Kunden verbindlich ankündigt, die Klausel spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten der Verordnung zu ändern. Der Versorger genießt in diesem Fall Bestandsschutz. Verwendet der Versorger jedoch eine nach altem Recht unwirksame Klausel und hat er vor Inkrafttreten der Neuregelung unwirksame Preisänderungen, insbesondere Erhöhungen vorgenommen, soll die Klausel offensichtlich mit Inkrafttreten der Neuregelung nach neuem Recht beurteilt werden. Denn dass unter dem alten Recht vollendete Preisänderungen weiterhin auch nach altem Recht beurteilt werden, ist nicht vorgesehen. Wäre die Klausel nach neuem Recht als wirksam zu beurteilen, verlören Kunden auf diese Weise rückwirkend ihre Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Wärmepreise.

Eine derartige Regelung ist unangemessen. Die Abgrenzung der Anwendbarkeit der alten von den neuen Anforderungen an Preisänderungsklauseln sollte sich nach den Preisänderungen

richten, die zu beurteilen sind. Preisänderungen vor dem Inkrafttreten der Neuregelung sollten auf der Grundlage des bisherigen § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV beurteilt werden, Preisänderungen nach Inkrafttreten der Neuregelungen nach den neuen Vorgaben.

III. Ergänzende Anmerkungen

Einführung einer bundesweiten Preisaufsicht

Kein anderer Energiemarkt weist eine derartige Struktur auf wie der Fernwärmemarkt. Es handelt sich um einen Monopolmarkt mit langfristigen Lieferverträgen und automatischen Preisanpassungen, in dem weiterhin keine systematische Erfassung der Preise und der Preiszusammensetzung erfolgt. In einigen anderen europäischen Ländern, wie z. B. In Dänemark und den Niederlanden erfolgt bereits eine Preiskontrolle durch eine zuständige Regulierungsbehörde, Schweden z.B. gibt es Transparenzvorschriften.

Es muss daher eine systematische Preiskontrolle eingeführt und eine Anlaufstelle für Fernwärmekunden durch eine öffentliche und unabhängige Stelle geschaffen werden.

Freiwillige Transparenzangebote von Fernwärmeversorgern und -Verbänden sind zwar zu begrüßen, reichen aber in einem Monopolmarkt ohne die Möglichkeit des Versorgerwechsels nicht aus.

IV. Fazit

Mieterhaushalte befinden sich in einer besonders vulnerablen Position: Sie sind in der Regel nicht Vertragspartner des Versorgungsunternehmens oder des Wärmelieferanten, müssen aber die Kosten der Wärmeversorgung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung tragen. Dies führt dann dazu, dass verbraucherschützende Regelungen den Mietenden nicht zugutekommen, obwohl sie nicht weniger schutzwürdig sind als private Direktkunden. Die Ungleichbehandlung wird auch nicht im Mietrecht kompensiert. Zwar gilt für die jährliche Betriebskostenabrechnung der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, der besagt, dass Vermietende frei entscheiden können, wie sie ihre Immobilie bewirtschaften und die Wärmeversorgung einrichten - die damit verbundenen Kosten müssen Mietende aber nur tragen, soweit sie wirtschaftlich sind.⁸ Der Grundsatz dient aber allein der Kostenkontrolle, die angesichts einer restriktiven Rechtsprechung des BGH jedoch wenig effektiv ist. Die Möglichkeit, auf eine mieterorientierte Vertragsgestaltung hinzuwirken, gibt er Mieterinnen und Mietern nicht.

⁸ BGH, Urt. v. 13.10.2010, XII ZR 129/09; Urt. v. 28.11.2007, VIII ZR 243/06.

Daher muss im Rahmen der Reform der AVBFernwärmeV dafür Sorge getragen werden, dass angemessene und transparente Regeln geschaffen werden, die die Interessen von Mietenden sowohl als Direktkunden eines Fernwärmeversorgers bzw. Wärmelieferanten als auch im Falle einer Wärmeversorgung über Vermietende wirkungsvoll schützen. Dies gilt insbesondere für den Schutz vor unangemessen hohen Kostenbelastungen durch Wärmelieferungen.

Der vorliegende Entwurf enthält zwar deutlich **verbesserte Transparenzvorgaben** und stärkt die Rechte von direkten Kundinnen und Kunden, er wird aber der **besonderen Situation von Mietenden bei der Fernwärmeversorgung nicht gerecht**.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- **Einschränkung des Anwendungsbereichs von Contracting im § 1:** Contractingunternehmen dürfen nur unter den Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV fallen, wenn die Wärmelieferung mit hohen Investitionen verbunden ist, die eine Gleichstellung mit „klassischen“ Fernwärmeversorgungsunternehmen (FWU) rechtfertigen.
- **Gleichstellung von Mietern bei der Fernwärmeversorgung:** Mietende, die keine direkten Vertragspartner eines FWU sind, müssen denselben Schutz und dieselbe Transparenz nach AVBFernwärmeV genießen wie Mietende, die Direktkunden des FWU sind. Aktuell hat der Referentenentwurf jedoch nur Letztere im Blick (vgl. z.B.: § 1b, § 32 oder § 33 Abs. 2, s.o.).
- **Messung der gelieferten Wärmemenge auch bei Etagenheizungen:** Um Mietende vor unverhältnismäßig hohen Kosten bei der Wärmelieferung mit Etagenheizungen zu schützen, ist **§ 18 Absatz 1 Satz 3-E zu streichen**.
- **Verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln im § 24:** Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Ansätze zur Konkretisierung bei der Gestaltung von Preisänderungsklauseln, kritisiert aber deutlich deren fehlende Verbindlichkeit.