

Berlin, den 19.08.2023

**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 Verordnung über die Verbrauchserfassung und
Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte vom
25.07.2024**

Inhalt

I.	Faire und bezahlbare Fernwärme für Mietende	3
II.	Anmerkungen zum Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV	4
III.	Anmerkungen zum §1a Veröffentlichungspflichten	6
IV.	Anmerkungen zum § 24 Preisänderungsklauseln.....	7
V.	Anmerkungen zu § 3 Anpassung der Leistung	11
VI.	Weitere Anmerkungen zur Novelle der AVBFernwärmeV	12
	§ 8 Baukostenzuschüsse.....	12
	§ 11 Übergabestation	12
	§ 30 Zahlungsverweigerung	13
	§ 32 Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung	13
	§ 33 Abs. 2 Einstellung der Versorgung bei Zahlungsverzug.....	14
	§ 33 Abs. 3 Schuldbeitritt.....	15
VII.	Sonstige Anmerkungen: Einführung einer bundesweiten Preisaufsicht	16
VIII.	Fazit	17
	Anlage 1) Fallbeispiele: Wärmelieferverträge aus der Beratungspraxis	19

I. Faire und bezahlbare Fernwärme für Mietende

Der Ausbau und die Dekarbonisierung der Fernwärme sollen in den nächsten Jahren deutlich vorangetrieben werden.¹ Aktuell wird Fernwärme noch überwiegend fossil erzeugt, der Anteil der erneuerbaren Energien liegt bei ca. 17 Prozent. Dieser Anteil soll auf 50 Prozent im Jahr 2030 und auf 80 Prozent im Jahr 2040 angehoben werden, bis 2045 sollen alle Netze klimaneutral sein. Der Aus- und Umbau der Fernwärme wird hohe Investitionen erforderlich machen.² Bislang fehlt es an einem schlüssigen Konzept, wie diese Investitionen finanziert werden sollen, ohne sie auf die Endverbraucher allein abzuwälzen.

Davon betroffen sind überwiegend Mieterhaushalte, denn **80 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte** (5,6 von 7 Millionen). Etwa 4 Millionen dieser Mieterhaushalte haben ein durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 3000 Euro.³ Diese 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. Seit dem Jahr 2023 mehren sich bei den Mietervereinen die Beratungsfälle zu **Nachzahlungsforderungen im vierstelligen Bereich**, insbesondere bei Haushalten die mit Fernwärme oder Wärmelieferung versorgt werden. Dies liegt auch an den sehr weitreichenden Preisanpassungsmöglichkeiten der Wärmelieferanten. In Anlage 1 sind einige Beispielfälle aus der Beratungspraxis von Mitgliedern des Deutschen Mieterbundes aufgeführt. Häufig treffen diese extrem hohen Energiekostensteigerungen auf Mieterhaushalte, die bereits stark mit ihren Wohnkosten überlastet sind.⁴

Der vorliegende Entwurf der Novelle der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) 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 Anpassungen um Mieterinnen und Mieter besser vor hohen Heizkosten zu schützen. Notwendig sind daher **deutlich verbindlichere Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln**, als sie der Entwurf vorsieht. Zudem muss der **Anwendungsbereich** der AVBFernwärmeV insbesondere für die Wärmelieferung bzw.

¹ BMWK (2023): Mehr Tempo bei der Transformation der Wärmeversorgung. Wärmenetze klimaneutral aus- und umbauen, [Link](#).

² Geschätzt werden bis 2030 etwa 3,3 Milliarden Euro pro Jahr benötigt, vgl. Hamburg Institut & Prognos (2020): Perspektive der Fernwärme, [Link](#).

³ Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Tabelle zu Energieart der Beheizung. [Link](#).

⁴ 7 Millionen Mieterhaushalte sind mit ihren Wohnkosten überlastet, vgl. Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

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 parlamentarischen Verfahren vorgesehen. Im Anschluss an den Kabinettsbeschluss ist jedoch eine Zustimmung des Bundesrates erforderlich.

II. Anmerkungen zum Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV

§ 1 Gegenstand der Verordnung, Begriffsbestimmungen

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, ist bislang in der Verordnung nicht definiert und soll nun mit § 1 Abs. 1-E kodifiziert werden. Die **vorgesehene Regelung ist jedoch zu weitgehend und deshalb nicht sachgerecht.**

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) handelt es sich 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.⁵ Damit fällt nicht nur die klassische Fernwärmeversorgung in den Anwendungsbereich der Verordnung. Auch Contractingmodelle für eine Nahwärmeversorgung oder andere Formen der Wärmelieferung können in die AVBFernwärmeV fallen.

Voraussetzung ist nach dem BGH allerdings, dass der Versorger bzw. Wärmelieferant **hohe Investitionen vornehmen muss, um seine Vertragspflicht zur Wärmelieferung erfüllen** zu können. Der BGH leitet dies aus der Begründung zur AVBFernwärmeV ab. Ihr sei zu entnehmen, dass der Ordnungsgeber die Notwendigkeit zu hohen Investitionen als Wesensmerkmal des Fernwärmebegriffs angesehen habe. Dies sei der Grund, warum der Ordnungsgeber im Rahmen der AVBFernwärmeV insbesondere die formularmäßige Vereinbarung einer zehnjährigen Vertragslaufzeit erlaubt habe; so solle eine Amortisation

⁵ BGH, Urt. v. 15.02.2006, VIII ZR 138/05; Urt. v. 25.10.1989, VIII ZR 229/08.

solcher Kosten ermöglicht werden (§ 32 AVBFernwärmeV). Um Fernwärme könne es sich deshalb nur handeln, wenn der Versorger bzw. Wärmelieferant hohe Investitionen habe, um seine Wärmelieferverpflichtung erfüllen zu können, vor allem, wenn er vor Beginn der Versorgung die Wärmeproduktionsanlage auf eigene Kosten erstelle und/oder ein für die Wärmeversorgung erforderliches Leitungsnetz aufzubauen habe.⁶

In der Praxis zeigt sich, dass diese Vorgabe von Contractingunternehmen häufig nicht beachtet wird, z.B. wenn ein Contractor lediglich gegen einen symbolischen Pachtzins eine Kundenanlage pachtet und betreibt⁷ oder eine Heizung erneuert und an das Leitungsnetz des Kunden anschließt und betreibt (vgl. auch Fallbeispiel 1 in Anlage 1). Hier werden keine Investitionen getätigt, die eine Gleichstellung mit einem klassischen Fernwärmeversorger rechtfertigen. Dennoch wird in den zugrundeliegenden Wärmelieferverträgen regelmäßig die Anwendung der AVBFernwärmeV vereinbart, um Kunden langfristig an das Unternehmen zu binden. Teils sollen dabei sogar noch über die maximale Laufzeit von 10 Jahren hinausgehende Vertragslaufzeiten vereinbart werden, z.B. Laufzeiten von 15 oder 20 Jahren.

Um dieser Praxis zu begegnen, muss der Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV klar im Sinne der Rechtsprechung des BGH definiert werden. Der Referentenentwurf sieht in Abs. 1 Satz 3-E jedoch vor, dass die Regeln der Verordnung entsprechend 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**, wird nicht abgestellt. **Die Vorschrift muss entsprechend ergänzt werden.**

Nach Absatz 2 Satz 1-E findet die Verordnung keine Anwendung für den Anschluss und die Versorgung von Industrieunternehmen. Fernwärmeversorger haben dann größere Spielräume für die Vertragsgestaltung. Industriekunden sind nach Abs. 2 Satz 2-E im Regelfall Unternehmen mit einer Anschlussleistung von mehr als 600 kW und einem Jahresverbrauch von Fernwärme von mehr als 1.500.000 kWh. Der Begriff wird rein quantitativ definiert und nicht nach dem Zweck der Versorgung differenziert. Um auszuschließen, dass große Wohnungsunternehmen bei entsprechender Anschlussleistung und Jahresverbrauch als Industriekunde qualifiziert werden können und außerhalb der AVBFernwärmeV Bestimmungen zum Nachteil von Mietern als Endkunden der Wärmelieferung vereinbart werden, muss **Abs. 2-E dahingehend ergänzt werden, dass Kunden ungeachtet der Anschlussleistung und ihres Jahresverbrauchs keine Industriekunden sind, wenn die gelieferte Wärme auch zum Zwecke der Wärmeversorgung von Mietenden verwendet werden soll.**

⁶ BGH, Urt. v. 21.12.2011, VIII ZR 262/09.

⁷ Vgl. BGH, Urt. v. 21.12.2011, VIII ZR 262/09; LG Landshut, Urt. v. 28.07.2017, 54 O 354/17.

Absatz 3 Satz 1-E erlaubt Abweichungen von den Regelungen der AVBFernwärmeV, wenn das FWU einen Vertragsabschluss zu den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung angeboten hat und der Kunde mit den Abweichungen von den allgemeinen Bedingungen der Verordnung ausdrücklich einverstanden ist. Satz 2-E bestimmt, dass dabei Abweichungen zu Lasten des Kunden nicht möglich sind, wenn der Kunde Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist. Damit werden diejenigen Mieterinnen und Mieter vor nachteiligen Änderungen geschützt, die eine unmittelbare vertragliche Beziehung zu einem Wärmelieferanten haben, was wir begrüßen. Den gleichen Schutz muss allerdings auch die zahlenmäßig erheblich größere Gruppe von Mietenden genießen, die nicht Direktkunden sind, sondern Wärmelieferungen über ihre Vermietenden erhalten. Als Endnutzer der gelieferten Wärme sind ihre Interessen in gleicher Weise betroffen, wie bei Mietenden, die Direktkunden eines Wärmelieferanten sind (s.o.). **Satz 2-E ist deshalb dahingehend zu ergänzen, dass nachteilige Änderungen auch ausgeschlossen sind, wenn die Wärmelieferung zwar mit einem gewerblichen Kunden abgeschlossen wird, die gelieferte Wärme aber auch zum Zwecke der Wärmeversorgung von Mietenden dienen soll.**

Satz 3-E bietet keinen ausreichenden Schutz. Er sieht vor, dass Abweichungen in Verträgen mit gewerblichen Kunden wie Vermieterinnen und Vermietern grundsätzlich zulässig sind, aber einer Inhaltskontrolle nach den §§ 305 bis 310 BGB unterliegen. Da diese Inhaltskontrolle weniger strengen Regeln unterliegt als die Inhaltskontrolle von Verträgen mit Verbrauchern, sind nachteilige Änderungen für private Mieterhaushalte als Endnutzerinnen und Endnutzer nach Satz 3-E nicht ausgeschlossen.

III. Anmerkungen zum §1a Veröffentlichungspflichten

Die bisherigen Veröffentlichungspflichten in der AVBFernwärmeV im § 1a wurden im vorliegenden Entwurf deutlich verbessert und ausgeweitet. **Der Deutsche Mieterbund begrüßt diese Vorgaben für mehr Transparenz ausdrücklich.** Besonders hervorzuheben sind Anforderungen an leicht zugängliche und verständliche Informationen auf einer einzurichtenden Website des FWU, welche auch Informationen zu den Preisänderungsklauseln und Quellen der darin verwendeten Indizes, sowie Beispielrechnungen für ein Einfamilien- und ein Mehrfamilienhaus oder auch Informationen über Netzverluste in Prozent und zum Energiemix enthalten sollen. Positiv hervorzuheben ist zudem der § 1a Absatz 3-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.

Allerdings müssen diese Informationen auch systematisch erfasst (Wärmeregister) und durch eine **unabhängige Preisaufsicht** überwacht werden, denn es handelt sich im Fernwärmemarkt

weiterhin um natürliche Monopole mit sehr langen Vertragslaufzeiten, in denen ein Versorgerwechsel in der Regel nicht möglich ist. Bereits 2012 hat das Bundeskartellamt festgestellt „dass in einigen Fernwärmenetzgebieten Anhaltspunkte für einen Preishöhenmissbrauch bestehen“.⁸

Speziell aus der **Perspektive von Mietenden ergibt sich bei den Veröffentlichungspflichten zudem noch Verbesserungsbedarf**, da der deutliche überwiegende Teil der Mietenden keinen direkten Vertrag mit dem Fernwärmeversorger hat.

Der § 1a Absatz 1-E erläutert die neu eingeführten und deutlich verbesserten Veröffentlichungspflichten. Hier muss sichergestellt werden, dass Mieterinnen und Mieter die mit Fernwärme versorgt werden, aber keinen direkten Vertrag mit dem FWU haben, Zugang zu den notwendigen Informationen haben. **Der Deutsche Mieterbund fordert, dass Vermietende in diesem Fall verpflichtet sein sollten, den Mietenden unaufgefordert den Namen des Wärmelieferanten und dessen Website mitzuteilen.**

Korrekturbedarf besteht auch im Hinblick auf § 1a Absatz 4-E, wonach Wärmeerzeugungsanlagen eines einzelnen Gebäudes, Gebäude- und Kleinstnetze von den umfangreichen Veröffentlichungspflichten im Internet ausgenommen sein sollen. In diesem Fall hat der Kunde lediglich Anspruch darauf, die „vertrags- und produktspezifischen Informationen im Sinne des Absatz 1-E auf anderem Wege“ zu erhalten. Da dies die überwiegende Zahl der Contractingfälle betreffen dürfte, in denen Mietende keine direkten Kunden sind, **fordert der Deutsche Mieterbund, dass Vermietende diese Informationen unaufgefordert an die Mietenden weiterleiten müssen.** Anderenfalls haben Mieterinnen und Mieter keine Möglichkeit sich ein umfassendes Bild über die zu erwartenden Energiekosten zu machen. Dies ist insbesondere deswegen relevant, da Mietende die Betriebskostenabrechnung, mit der ihre Heizkosten abrechnet werden, häufig erst ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums für die Betriebskosten erhalten. **Alternativ ist der Absatz 4-E zu streichen.**

IV. Anmerkungen zum § 24 Preisänderungsklauseln

Die AVBFernwärmeV ermöglicht unter anderem, 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

⁸ Bundeskartellamt (2012): Sektoruntersuchung Fernwärme, [Link](#).

Gerichtsverfahren⁹ und mindestens Grauzonen in der Anwendung geführt hat. So hat das Bundeskartellamt im November 2023 gegen sechs Stadtwerke und Fernwärmeversorger Verfahren wegen des Verdachts auf missbräuchlich überhöhte Preissteigerungen im Zeitraum von Januar 2021 bis September 2023 eröffnet. Insbesondere Preisänderungsklauseln, die sich stark auf (Börsen-) Preisindizes für Gas beziehen, haben bei Heizkostenabrechnungen aus dem Jahr 2022 zu extrem hohen Nachzahlungsforderungen bei mit Wärmelieferung versorgten Mieterhaushalten geführt (vgl. auch Fallbeispiele Anlage 1).

Mietrechtliche Ansprüche zur Senkung von Wärmepreisen auf Basis des Wirtschaftlichkeitsgebotes und der Transparenz scheitern bislang weitgehend, auch wegen der restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH). Gerade aus Mietersicht sind daher 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 eines Schadenersatzanspruchs (Berufung auf Gebot der Wirtschaftlichkeit¹⁰) **erleichtern**. Der vorliegende Entwurf verpasst es leider **verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln** zu machen, die bei vielen Mieterhaushalten zu extremen Mietsteigerungen geführt haben (siehe dazu auch Anlage 1).

Eine Präzisierung der Vorgaben und Einschränkungen der Gestaltungsmöglichkeiten der Preisänderungsklauseln ist daher dringend geboten. Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Ansätze zur Konkretisierung bei der Gestaltung von Preisänderungsklauseln im vorliegenden Entwurf, kritisiert aber deutlich deren fehlende Verbindlichkeit.

Bisher müssen Preisänderungsklauseln sowohl die Kostenentwicklung bei der Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen selbst (Kostenelement) als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt (Marktelement) angemessen berücksichtigen. Beim Kostenelement muss nicht unbedingt die Entwicklung der tatsächlichen Einkaufspreise des Versorgers abgebildet werden, sondern es kann ein Index verwendet werden, der sich am Börsenpreis für den eingesetzten Energieträger orientiert (z.B. ein Börsenpreisindex Gas), wenn

⁹ Vgl. u.a. BGH, Urt. v. 6. 4. 2011 – VIII ZR 273/09; BGH, Urt. v. 6. 7. 2011 – VIII ZR 37/10; BGH, Urteil vom 24.9.2014; BGH, Urteil vom 25.6.2014 – VIII ZR 344/13; BGH, Urteil vom 5.10.2016 – VIII ZR 241/15; BGH, Urteil vom 19.7.2017 – VIII ZR 268/15; BGH, Urteil vom 18.12.2019 – VIII ZR 209/18; BGH Urteil vom 6.4.2022 – VIII ZR 295/20; BGH Urteil vom 27.9.2023 – VIII ZR 249/22;

¹⁰ Für die jährliche Betriebskostenabrechnung gilt der **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit**. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Vermietende, die ihre Kosten auf Mietende umlegen können, kein Eigeninteresse haben, sich bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilie preis- und kostenbewusst zu verhalten. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit besagt, dass Vermietende zwar 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. Wirtschaftlich sind solche Kosten, die einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis entsprechen. Den unwirtschaftlichen Teil der abgerechneten Kosten müssen Vermietende selbst tragen. Verstößen Vermietende gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit haben Mietende nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) einen Anspruch auf Schadensersatz, der darauf gerichtet ist, dass sie von den unwirtschaftlichen Kosten befreit werden und sie nicht zahlen müssen. Diese rechtliche Konstruktion bedingt, dass Mietende im Streitfall darlegen und beweisen müssen, dass Vermietende unwirtschaftliche Kosten abgerechnet haben. Der Nachweis, dass ein anderes Unternehmen die Wärmeversorgung zu günstigeren Konditionen ermöglicht hätte, ist von Mieterinnen und Mietern praktisch nicht zu führen.

eine ähnliche Kostenentwicklung wie bei den Erzeugungskosten des Versorgers nachgewiesen werden kann.¹¹ Das Marktelement soll die Preisverhältnisse am Wärmemarkt wiedergeben und demnach auch eine dämpfende Funktion erfüllen, da damit auch andere Energieträger als Fernwärme bei der Preisbildung berücksichtigt werden. Zu welchen Anteilen Markt- und Kostenelement in die Formel einfließen, ist vom Gesetzgeber bisher nicht geregelt. Die bisherige Rechtsprechung legt eine hälftige Gewichtung nahe.

Der Absatz 1 Satz 1-E greift die bisherigen Vorgaben auf, die **Gewichtung von Kosten- und Marktelement wird jedoch nicht konkretisiert**. Die im Entwurf vorgesehene Formulierung „angemessen berücksichtigen“ stellt keine Konkretisierung dar, da es sich hier um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Allerdings orientiert sich die **Vorlage für eine Preisänderungsklausel** in der Anlage an der Rechtsprechung und setzt eine **hälftige Gewichtung von Markt – und Kostenelement** um – **sie sollte daher verbindlich gelten**.

Ebenso bleibt die umstrittene Verwendung von Indizes im **Kostenelement** weiterhin möglich, die Formulierung „angemessene Genauigkeit“ für die Abbildung der Beschaffungsstruktur im § 24 Satz 2 und 3 Absatz 1-E stellt ebenfalls einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der die bestehenden Probleme in der Praxis nicht löst. Vielmehr schafft er Probleme, da auch diese Begrifflichkeit wiederum erst durch Rechtsprechung konkretisiert werden müsste. Es ist Versorgern somit weiterhin möglich, Kosten abzurechnen, die ihnen gar nicht entstanden sind. **Der Deutsche Mieterbund fordert, dass das Kostenelement nur die tatsächlich entstandenen Kosten abbildet** – die **Vorgaben zur Abbildung der tatsächlichen Kosten im Kostenelement nach § 24 Abs 2-E sind daher verpflichtend zu machen**, die Verwendung von Indizes im Kostenelement ist zu untersagen. Positiv hervorzuheben ist der Verweis auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit für die FWU bei der Berechnung der Kosten im Absatz 2.

Beim **Marktelement** ist die in der Praxis oft zu beobachtete Verwendung eines einzelnen Index für einen einzelnen Brennstoff deutlich infrage zu stellen, da ein einzelner Index die Entwicklung auf dem Wärmemarkt in der Regel nicht ausreichend abbildet. Zu begrüßen ist daher, dass im §24 Satz 4 Absatz 1 –E beim **Marktelement** darauf verwiesen wird, dass dieses durch den Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamtes angemessen berücksichtigt wird. Leider wird mit dieser Formulierung weder die Verwendung von kurzfristigen und volatilen Börsenpreisindizes ausgeschlossen, noch die Verwendung des Wärmepreisindex verpflichtend gemacht. Hier wird eine zentrale Chance unterlassen, Mieterinnen und Mieter vor enormen Kostensteigerungen aufgrund der Verwendung von volatilen Börsenpreisindizes zu schützen. **Der Deutsche**

¹¹ Es ist demnach möglich, dass ein Fernwärmeversorger, der selbst Gas aus langfristigen (und günstigeren) Lieferverträgen bezieht, in seinen Preisänderungsklauseln volatile Börsenpreisindizes des kurzfristigen Gasmarktes verwendet. Die aktuelle Regelungslücke ermöglicht es Versorgern daher sogar, Kosten abzurechnen, die ihnen gar nicht entstanden sind.

Mieterbund fordert, die Verwendung des Wärmepreisindex des Statistischen Bundesamtes verpflichtend zu machen.

Der Deutsche Mieterbund schlägt vor, die in der Anlage ausgeführte Preisänderungsklausel als zu verwendenden Standard einzuführen¹². Gegebenenfalls könnten Abweichungen unter ausführlicher Begründung ermöglicht werden.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt weiterhin ausdrücklich, dass sofern Versorger ein Preisanpassungsrecht nach §24 Abs. 3, Satz 1-E geltend machen, dem Kunden ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt wird. Die Frist von vier Wochen ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes nicht ausreichend, sie sollte auf acht Wochen erhöht werden.

§ 24a Anpassung von Preisänderungsklauseln bei Energieträgerwechsel oder Änderung der Beschaffungsstruktur

Der im Entwurf neu eingeführte § 24a soll es FWU ermöglichen, Preisänderungsklauseln einseitig zu ändern, wenn sich die eingesetzten Energieträger bzw. die Beschaffungsstruktur ändern. Dieses Recht wird unter anderem mit dem Beitrag zum Klimaschutz begründet, die Ausübung des einseitigen Änderungsrechts ist jedoch im vorliegenden Entwurf an keinerlei Anforderungen an den Klimaschutz bzw. an eine Vereinbarkeit mit den Dekarbonisierungszielen für die Fernwärme geknüpft. Demnach wären auch Änderungen an Preisänderungsklauseln möglich, wenn der Energieträgermix z.B. von Kohle oder Öl auf einen anderen fossilen Energieträger wie Gas umgestellt wird. Da die Fernwärme jedoch bis 2045 dekarbonisiert werden muss, sind in diesem Falle zusätzliche Kosten für Mieterinnen und Mieter zu erwarten, wenn der Energieträgermix bis 2024 noch einmal umgestellt werden muss.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist es nicht nachvollziehbar, warum ein weiträumiges Änderungsrecht bei bestehenden Preisänderungsklauseln eingeräumt wird – die in der Vergangenheit maßgeblich zu enormen Preissteigerungen in der Fernwärme beigetragen haben.

Der Deutsche Mieterbund fordert eine Begrenzung der möglichen Kostensteigerung in Folge der einseitigen Änderungen einer Preisänderungsklausel auf maximal 10 Prozent innerhalb von 5 Jahren. Zudem ist ein **Sonderkündigungsrecht** bei einseitiger Änderung einer Preisänderungsklausel einzuräumen und das **einseitige Preisänderungsrecht** bei Änderung der Beschaffungsstruktur/ Energieträgerwechsel **darf nur gelten, wenn diese Änderungen den Dekarbonisierungszielen der Fernwärme entsprechen**, um zusätzliche Kosten für Mieterhaushalte zu vermeiden.

¹² hälftige Gewichtung von Markt- und Kostenelement, Abbildung der tatsächlichen Kosten im Kostenelement, Abbildung des Marktelements über den Wärmepreisindex des stat. Bundesamtes

V. Anmerkungen zu § 3 Anpassung der Leistung

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, unter anderem durch Fehlberechnungen oder -beratungen. Diese zu hohen Anschlussleistungen verursachen unnötige Energiekosten bei Mieterinnen und Mietern.¹³ Der bisherige § 3 Absatz 1 regelte, dass Kundinnen und Kunden einmal jährlich ihre Anschlussleistung ohne Nachweis um bis zu 50 Prozent reduzieren konnten. Die Absenkung um mehr als 50 Prozent war an die Bedingung und den Nachweis des Einsatzes erneuerbarer Energien gebunden.

Der bisherige Absatz 1 soll gestrichen und durch einen neuen Absatz 2-E ersetzt werden, welcher vorsieht, dass eine Leistungsanpassung nur verlangt werden kann, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wärmebedarf teilweise durch eine andere Wärmeversorgung in Erfüllung der Anforderungen aus § 71 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) gedeckt wird (Satz 1) oder wenn aufgrund von Effizienzmaßnahmen dauerhaft weniger Leistung benötigt wird (Satz 2). Diese im Entwurf vorgesehenen Änderungen schränken die bisherigen Rechte zur Reduzierung der Anschlussleistung ein. Die Streichung des alten § 3 Absatz 1, welcher eine unkomplizierte Reduktion der Wärmeleistung um 50 Prozent einmal jährlich ohne weiteren Nachweis ermöglichte, wird kritisiert. Mietenden als Direktkunden wird die Möglichkeit genommen, sich durch eine Reduzierung einer überhöhten Anschlussleistung eine Kostenentlastung zu verschaffen. Mietende, die Wärmelieferungen über Vermietende beziehen, verlieren die Möglichkeit, von einer Reduzierung durch den Vermieter zu profitieren bzw. sich auf die Möglichkeit einer solchen berufen zu können und einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu rügen. **Der bisherige Absatz 1 ist beizubehalten, im neuen Absatz 2 ist einzufügen „bei mehr als 50 Prozent“.** Alternativ ist ein Satz 3 einzufügen, der dem Kunden bei falsch berechneter Anschlussleistung ein Recht zur Reduktion der Anschlussleistung einräumt. Nur so kann gewährleistet werden, dass Mieterinnen und Mieter keine unnötig hohen Energiekosten zahlen müssen.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt weiterhin das im Absatz 3 eingeführte Sonderkündigungsrecht, wenn der Wärmebedarf vollständig über eine § 71 Abs. 1 GEG konforme Wärmeversorgung gedeckt wird – sofern es sich dabei um eine für die Mietende kostensenkende und zukunftsfähige Maßnahme handelt.

¹³ So kann eine Absenkung der Anschlussleistung um 50 Prozent zu Einsparungen von bis zu 20 Prozent führen.

Die vorgesehene Einschränkung der Leistungsanpassung bei Erst-Vertragslaufzeiten in Netzen mit einer thermischen Gesamtnennleistung von unter 20 Megawatt in § 3 Absatz 5, die vorsieht, nicht abbeschriebene Kosten des Versorgers zu berücksichtigen bzw. im Fall der Kündigung nach Absatz 3 Ausgleichszahlungen zu verlangen, würde eine sehr hohe Zahl von Wärmenetzen und damit Endkundinnen und Endkunden betreffen. Die Einschränkung sollte daher auf eine thermische Gesamtnennleistung von 2 Megawatt begrenzt werden.

Im Absatz 6 soll für viele Fälle der Wärmelieferung (Wärmeerzeugungsanlage zur Versorgung eines einzelnen Gebäudes oder im Falle eines Gebäudenetzes oder Kleinstnetzes) eine Leistungsanpassung nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, also wenn der Wärmebedarf teilweise aus anderer Wärmeversorgung nach § 71 Abs. 1 GEG gedeckt wird, ausgeschlossen werden. Eine Leistungsanpassung nach Effizienzmaßnahmen bleibt aber möglich. Ebenso wird für diese Fälle der Wärmelieferung eine Kündigung nach Absatz 3 ausgeschlossen. Diese Regelung benachteiligt vor allem Mieterinnen und Mieter die mit Nahwärme oder Wärmeliefercontracting versorgt werden, denn anders als bei „klassischer“ Fernwärme, kann keine Leistungsanpassung erfolgen, wenn eine andere ggf. günstigere Heizungstechnologie (zusätzlich) zum Einsatz kommt. **Der Deutsche Mieterbund fordert daher, den Absatz 6 zu streichen.**

VI. Weitere Anmerkungen zur Novelle der AVBFernwärmeV

§ 8 Baukostenzuschüsse

Der bisherige § 9 AVBFernwärmeV wird im Entwurf als § 8-E übernommen. Er sieht vor, dass Fernwärmeunternehmen von Anschlussnehmern einen Baukostenzuschuss von bis zu 70 Prozent der Anschlusskosten verlangen können. In der Begründung wird unter Nummer 11 (§ 8) erläutert, dass die Regelungen zum Baukostenzuschuss in Anlehnung an § 11 Absatz 3 Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) erfolgt sind. § 11 NDAV sieht jedoch Baukostenzuschüsse von höchstens 50 Prozent der Kosten vor. **Der Deutsche Mieterbund fordert, der NDAV zu folgen und Baukostenzuschüsse auf maximal 50 der Kosten zu begrenzen.**

§ 11 Übergabestation

Fernwärmeversorger benötigen in der Regel einen Raum im mit Fernwärme versorgten Gebäude, für die Übergabestation (Mess- Regel- und Absperrereinrichtungen). 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.**

§ 30 Zahlungsverweigerung

Bisher konnten Kundinnen und Kunden eine Zahlungsverweigerung vornehmen, wenn sich aus den Umständen ergab, dass offensichtliche Fehler in den Rechnungen vorliegen. Dieses Recht wurde im vorliegenden Entwurf eingeschränkt. Es muss nun eine „ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers“ vorliegen oder der abgerechnete Verbrauch muss, ohne ersichtlichen Grund, mehr als doppelt so hoch wie der Verbrauch im Vorjahreszeitraum sein. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes gibt es keinen sachlichen Grund für die vorgenommene „Präzisierung“, welche effektiv das Recht zur Zahlungsverweigerung weiter eingrenzt. Die bestehende Eingrenzung geht bereits über die Einschränkungen nach § 309 Nr. 2a und 2b BGB hinaus, da sie auf offensichtliche Fehler begrenzt ist. Eine weitere Einschränkung erschwert es Kundinnen und Kunden, sich im Falle von missbräuchlichen Abrechnungen, gegen diese zur Wehr zu setzen. **Die vorgeschlagenen Änderungen sind daher zu streichen und die bisherige Regelung ist beizubehalten.**

§ 32 Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung

§ 32 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1-E sieht vor, dass die Laufzeit von Versorgungsverträgen bei neu hergestellten Hausanschlüssen sowie wesentlichen Erhöhungen der vereinbarten Fernwärmeleistungen – als solche werden nach Abs. 1 Satz 2-E insbesondere Erhöhungen definiert, die investive Maßnahmen erforderlich machen – höchstens zehn Jahre betragen darf. Da es sich insoweit um Leistungsverpflichtungen handelt, die Investitionen des FWU erfordern, ist eine solche längere Vertragslaufzeit nachvollziehbar.

Etwas Anderes jedoch gilt für die Regelung in Halbsatz 2, dass in allen übrigen Fällen eine Laufzeit von bis zu fünf Jahren vereinbart werden darf. Danach könnte ein Wärmelieferant seine Kunden für bis zu fünf Jahre vertraglich binden, auch wenn er keinerlei Investitionen tätigen muss, um seine Wärmelieferverpflichtung zu erfüllen, beispielsweise, wenn ein Contractingunternehmen lediglich eine Kundenanlage übernimmt und betreibt. Eine solche Laufzeitvereinbarung wäre nicht nur unangemessen lang, sondern auch ein Wettbewerbshindernis, weil etwaigen anderen Anbietern für die Laufzeit des Vertrages die Möglichkeit genommen wird, den Kunden für sich zu gewinnen. **Die Regelung in Halbsatz 2 ist zu streichen, mindestens aber dahingehend zu ergänzen, dass auch in den Fällen**

des Halbsatz 2, die Dauer der Laufzeit durch die zur Erfüllung des Wärmeliefervertrages zu tätige Investition gerechtfertigt sein muss.

Abs. 1 Satz 4-E sieht vor, dass eine stillschweigende Verlängerung nach dem Ende der Vertragslaufzeit statt für bisher fünf Jahre bei Wärmelieferverträgen mit Verbrauchern im Sinne des § 13 BGB nur noch für zwei Jahre möglich sein soll. Dies begrüßen wir. Allerdings kommt die Regelung zurzeit nur solchen Mietenden zugute, die Direktkunden eines Wärmelieferanten sind. Jedoch haben Mietende, die über Vermietende mit Wärmelieferungen versorgt werden, ein Interesse daran, vor überlangen Vertragsbindungen Vermietender bewahrt zu werden, weil sie letztlich die Wärmelieferkosten tragen; ein gegebenenfalls möglicher Wechsel zu einem günstigeren Anbieter dient ihren wirtschaftlichen Interessen. **Abs. 1 Satz 4-E muss auf Verträge mit gewerblichen Vermietenden erstreckt werden, wenn die gelieferte Wärme zum Zwecke der Wärmeversorgung von Mietenden verwendet werden soll.**

§ 33 Abs. 2 Einstellung der Versorgung bei Zahlungsverzug

Gerät der Kunde in Zahlungsrückstand, ist das FWU zur Einstellung der Versorgung berechtigt – der Entwurf sieht vor, die bisherige Frist für die Einstellung der Versorgung nach Androhung von zwei auf vier Wochen zu erhöhen. Diese Fristverlängerung greift im vorliegenden Entwurf nur für Verbraucherinnen und Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. **Der Deutsche Mieterbund fordert, dass diese verlängerte Frist auch gelten muss, wenn die gelieferte Wärme zum Zwecke der Wärmeversorgung von Mietenden verwendet werden soll.**

Weiterhin wurde eine Bagatellgrenze festgeschrieben, demnach muss der rückständige Betrag mindestens einen doppelten Monatsabschlag bzw. 100 Euro betragen. Die Bagatellgrenze wurde in Anlehnung an die bereits bestehende Grenze bei der Stromversorgung nach § 19 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz (StromGKV) bestimmt und ist zu begrüßen. **Der Deutsche Mieterbund schlägt** angesichts der eingetretenen Steigerungen der Energiepreise, der allgemeinen Inflation und aufgrund der besonderen Konstellation bei der Wärmelieferung vor, diese **Bagatellgrenze auf den Betrag von 300 Euro heraufzusetzen.**

Leider wurde bei der Anlehnung an § 19 StromGKV der Absatz 5 nicht berücksichtigt, welcher es Kundinnen und Kunden ermöglicht eine Abwendungsvereinbarung zu verlangen. Diese Ungleichbehandlung ist gerade in der besonderen Marktposition der Fernwärmeversorger nicht nachvollziehbar und muss aufgehoben werden. **Auch bei der Wärmelieferung müssen Kundinnen und Kunden eine Abwendungsvereinbarung verlangen können.**

§ 33 Abs. 3 Schuldbeitritt

In der Regel sind bei der Fernwärmeversorgung Mietende 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 vorliegende Entwurf will das Problem im Absatz 3-E lösen, indem er den Mietenden einen Schuldbeitritt ermöglicht. Die beigetretenen Mietenden werden dann neben den Vermietenden Schuldner, auch für die aufgelaufenen Zahlungsrückstände. Das FWU ist nach § 33 Abs. 3 Satz 3-E erst dann zur Wiederaufnahme der Versorgung verpflichtet, wenn die Rückstände vollständig beglichen sind.

Letztlich würde dabei die Zwangslage der Mietenden ausgenutzt, um Schulden der Vermietenden einzutreiben. Durch den Zahlungsverzug des Vermieters können hohe Rückstände entstehen. In mittleren Mietshäusern können fünfstellige, in großen Mietshäusern sogar sechsstellige Beträge auflaufen. Zu bedenken ist auch, dass es zu Zahlungsrückständen der Vermietenden vor allem dann kommt, wenn die Insolvenz bevorsteht. Die Mietenden würden dann zur Doppelzahlung genötigt, denn sie haben die Kosten für die Fernwärme bereits über die Heizkostenvorauszahlung erbracht. Den Mietenden kann nicht zugemutet werden, die Zahlungsrückstände der Vermietenden zu begleichen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist dieser Regelungsvorschlag praktisch nicht umsetzbar und benachteiligt die Mieter einseitig in unangemessener Weise. **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.

Die Durchsetzung der Zahlungsrückstände muss zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien erfolgen – dem Vermietenden und dem FWU. Der Deutsche Mieterbund erkennt jedoch an, dass dem FWU nicht dauerhaft zugemutet werden kann, die unterbrechungsfreie Fernwärmeversorgung der Mietenden sicherzustellen, wenn die Gegenleistung ausbleibt. **Vorgeschlagen wird, dass die Mietenden nur für die Zukunft direkt an das FWU zahlen.** Die Weiterversorgung sollte zu denselben Bedingungen (Grund- und Arbeitspreis) in Einzelverträgen erfolgen, die das FWU mit dem Vermietenden vereinbart hat. Damit Mietende nicht doppelt zahlen müssen, ist **eine Befreiung von den Vorauszahlungen für Heizkosten an den Vermieter bzw. die Vermieterin für die Dauer der Direktzahlung** an das FWU gesetzlich festzulegen. Dies könnte erreicht werden, indem

Vermietende bei Zahlungsverzug den Anspruch auf Vorauszahlung gegenüber dem Mieter an das FWU abtreten. Ein anderer Weg besteht in der Einführung einer Vorschrift, die den Mietenden gestattet, die für die weitere Versorgung getätigten Aufwendungen gegen die vertraglich geschuldete Miete rechtssicher aufzurechnen.¹⁴ Dies muss dann auch im Rahmen einer Insolvenz ermöglicht werden.

VII. Sonstige Anmerkungen: Einführung einer bundesweiten Preisaufsicht

Vermutlich kein anderer Energiemarkt weist eine derartige Struktur auf wie der Fernwärmemarkt. Es handelt sich um natürliche Monopole, anders als beim Strom- oder Gasnetz, gibt es jedoch keine verpflichtende Teilnahme an Schiedsgerichtsverfahren für die Unternehmen¹⁵ und auch keine Vorgaben zur Eigenkapitalverzinsung, wie dies für Strom- und Gasnetzbetreiber der Fall ist¹⁶. Darüber hinaus ermöglicht die AVBFernwärmeV weiterhin Vertragsgestaltungsmöglichkeiten, die den Versorgungsunternehmen und Wärmelieferanten deutlich größere Spielräume eröffnet, als dies im allgemeinen Vertragsrecht, aber auch bei Strom- und Gaslieferverträgen der Fall ist. Es handelt sich also um einen **Monopolmarkt** mit langfristigen Lieferverträgen und automatischen Preisanpassungen, in dem **weiterhin keine systematische Erfassung der Preise und der Preiszusammensetzung erfolgt**.

Auch das Bundeskartellamt spricht von den „letzten unregulierten natürlichen Monopolmärkten Deutschlands“¹⁷ und hatte bereits 2012 festgestellt, „dass in einigen Fernwärmernetzgebieten Anhaltspunkte für einen Preishöhenmissbrauch bestehen“¹⁸. In einigen anderen europäischen Ländern, wie z. B. in Dänemark und den Niederlanden erfolgt bereits eine Preiskontrolle durch eine zuständige Regulierungsbehörde. In anderen Ländern wie z. B. Schweden gibt es Transparenzvorschriften.¹⁹

Es benötigt eine systematische Preiskontrolle und Anlaufstelle für Fernwärmekunden durch eine öffentliche und unabhängige Stelle, freiwillige Transparenzangebote von Fernwärmeversorgern und -Verbänden sind zwar zu begrüßen, reichen aber in einem Monopolmarkt ohne die Möglichkeit des Versorgerwechsels nicht aus.

¹⁴ Siehe auch den Beschluss der 17. Verbraucherschutzministerkonferenz vom 7. Mai 2021 unter TOP 21.

¹⁵ Vgl. Verbesserung des Verbraucherschutzes im Fernwärmemarkt. Endbericht der Projektgruppe „Fernwärmemarkt“ der Arbeitsgemeinschaft Wirtschaftlicher Verbraucherschutz, 01.02.2021, [Link](#).

¹⁶ Vgl. Bundesnetzagentur (2023): Festlegungsentwurf zur Eigenkapitalverzinsung im Strom- und Gasbereich, [Link](#).

¹⁷ Bundeskartellamt: Pressemitteilung: Missbrauchsaufsicht über Energiepreismisbräuche: Prüfverfahren im Bereich Fernwärme eingeleitet, 23.05.2023, [Link](#).

¹⁸ Bundeskartellamt (2012): Sektoruntersuchung Fernwärme, [Link](#).

¹⁹ Umweltbundesamt (2023): Preise und Preistransparenz als Akzeptanzfaktor in der Fernwärme, [Link](#).

VIII. 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 zwar 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.²⁰ 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.

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 der Novelle der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) 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:** Contracting-unternehmen 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

²⁰ BGH, Urt. v. 13.10.2010, XII ZR 129/09; Urt. v. 28.11.2007, VIII ZR 243/06.

Transparenz nach AVBFernwärmeV genießen wie Mietende, die Direktkunden des FWU sind. Aktuell hat der Referentenentwurf jedoch nur Letztere im Blick (vgl. z.B.: § 1a, § 32 oder § 33 Abs. 2, s.o.).

- **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.
- **Unkomplizierte Leistungsanpassung im § 3 muss gewährleistet sein,** um zu hohe Energiekosten für Mietende zu vermeiden. Der Entwurf schränkt bisherige Rechte zur Leistungsanpassung ein.
- **§ 33 Abs. 3 keine rückwirkende Begleichung von Zahlungsrückständen bei Schuldbeitritt: Mietenden** kann nicht zugemutet werden, rückwirkend Zahlungsrückstände der Vermietenden zu begleichen. Versorgungssperren müssen in diesem Fall ausgeschlossen werden.

Anlage 1) Fallbeispiele²¹: Wärmelieferverträge aus der Beratungspraxis

Fallbeispiel 1	
Form der Wärmelieferung	Betriebsführungsvertrag (Übernahme der Heizungsanlage vom Vermieter gegen Pachtzins von 1 Euro pro Jahr)
Abrechnungszeitraum	2022
Vertragslaufzeit	01.01.2021 – 31.12.2022
Nachzahlungsforderungen	Höchstwert: 9220 Euro 18 Mietverhältnisse mit Nachzahlungsforderung von über 5000 Euro
Energieträger/Energiemix	Erdgas
Anzahl betroffene Wohneinheiten	1170
Preisänderungsklausel	<ul style="list-style-type: none"> • Grundpreis: 56 % Lohnindex, 28 % Investitionsgüterindex, 16 % konstant • Arbeitspreis: 62,9 % EGIX, 18,2 % Energiesteuer Erdgas, 18,8 % Nebenkosten Erdgasbezug
Preisänderungstermine	Einmal pro Quartal
Bewertung	→ enorme Kostensteigerung da keine ausreichende dämpfende Funktion des Marktelements, beruht ausschließlich auf Erdgas

Fallbeispiel 2	
Form der Wärmelieferung	Fernwärme
Abrechnungszeitraum	2022
Vertragslaufzeit	Seit 2016, Vertragslaufzeit nicht bekannt
Nachzahlungsforderungen	Bis zu 2.500 Euro
Energieträger/Energiemix	Fernwärme, Nachfrage zur Zusammensetzung Energiemix hat Vermieter nicht beantwortet
Anzahl betroffene Wohneinheiten	173
Preisänderungsklausel	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitspreis anhand EGEX, Steuer, Arbeitspreis der Netznutzung, Konzessionsabgabe, Bilanzierungsumlage • EGEX-Werte für den Zeitraum vor März 2023 heute nicht mehr abrufbar • Marktelement fehlt
Preisänderungstermine	Einmal pro Quartal
Bewertung	<p>→ Preisänderungsklausel verwendet nur EGEX; keine Berücksichtigung der Kosten des konkret eingesetzten Brennstoffs, sowie einer dämpfenden Funktion des Marktelements</p> <p>→ keine ausreichende Transparenz da EGEX-Werte nicht mehr abrufbar und Rechnung damit heute nicht mehr überprüfbar sind</p>

²¹ Fallbeispiele sind aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert dargestellt.

Fallbeispiel 3	
Form der Wärmelieferung	Nahwärme (Contracting), Wärmelieferer ist Eigentümer der Heizstation und ist Tochtergesellschaft der Vermieterin Wärmelieferant produziert Wärme nicht selbst, sondern bezieht sie von Drittlieferanten
Abrechnungszeitraum	01.10.2021 bis 30.09.2022
Vertragslaufzeit	01.01.2019 bis 31.12.2034 (15 Jahre!) mit stillschweigender Verlängerungsoption
Nachzahlungsforderungen	Höchstwert: über 1000 Euro
Energieträger/Energiemix	Energiemix aus 33 % erneuerbaren Energien, 32 % Steinkohle, 31 % Abfall, 2 % Erdgas, 2 % Mineralöl
Anzahl betroffene Wohneinheiten	4000
Preisänderungsklausel	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitspreis: 70 % anhand EGIX, obwohl Energiemix nur zu 2 % aus Erdgas besteht Marktelement fehlt
Preisänderungstermine	Preisänderungstermine sind nicht vereinbart; es ist offen, wann und unter welchen Voraussetzungen eine Preisanpassung erfolgt
Bewertung	<p>→ deutliche Überschreitung der Erstvertragslaufzeit nach AVBFernwärmeV von 10 Jahren</p> <p>→ Kostenentwicklung im Arbeitspreis orientiert sich nicht an überwiegend eingesetzten Brennstoff, sondern EGIX</p> <p>→ Marktelement fehlt, keine kostendämpfende Funktion</p>

Fallbeispiel 4	
Form der Wärmelieferung	Nahwärme; Betriebsführungs-Contracting; Wärmelieferant übernimmt Heizungsanlage des Vermieters
Abrechnungszeitraum	2022
Vertragslaufzeit	01.02.2022 bis 31.07.2024 mit stillschweigender Verlängerungsoption für ein weiteres Jahr
Nachzahlungsforderungen	Höchstwert: 9000 Euro
Energieträger/Energiemix	Erdgas
Anzahl betroffene Wohneinheiten	n.a.
Preisänderungsklausel	<ul style="list-style-type: none"> Grundpreis: anhand aktuellem Grundpreis, Lohnindex, Investitionsgüterindex Arbeitspreis anhand Kostenelement EGIX und Marktelement Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz) für Erdgas
Preisänderungstermine	Einmal pro Quartal
Bewertung	<p>→ enorme Kostensteigerung da keine ausreichende dämpfende Funktion des Marktelements, beruht ausschließlich auf Erdgas</p> <p>→ Vermieter hat zum 1.1.2022 von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung umgestellt; Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung gewahrt (4,39 € günstiger); erste Preisanpassungen sind sofort nach Umstellung</p>