

STELLUNGNAHME

Stand: 4. Juli 2022



Referentenentwurf zur Verordnung zur Änderung der AVBFernwärmeV zur Einfügung einer zeitlich erleichterten Preisweitergabeklausel in Fällen von § 24 des Energiesicherungsgesetzes

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Anmerkungen zum Referentenentwurf zur Verordnung zur Änderung der AVBFernwärmeV	4
I. Im Einzelnen	4
1. Zu Artikel 1 § 24 Absatz 5.....	4
2. Zu Artikel 1 § 24 Absatz 6.....	6
3. Zu Artikel 1 § 24 Absatz 7.....	6

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten, **unterstützen** wir das **Preisanpassungsrecht der Fernwärmeversorger**, wenn sich deren Beschaffungskosten durch einen Versorgungsengpass kurzfristig deutlich erhöhen. Zudem zeigen Preissignale reale Knappheiten und fördern damit sparsames Verbrauchsverhalten und die Optimierung der Hausanschlussstationen. Das Recht auf kurzfristige Preisanpassungen verhindert Domino-Effekte und letztlich einen Marktkollaps.

Das mit der Änderung des Artikels 1 § 24 eingeführte **Sonderkündigungsrecht** ist ein richtiger Schritt. Jedoch muss gerade bei der Wärmeversorgung durch Fernwärme beachtet werden, dass ein Anbieterwechsel in den meisten Fällen nicht möglich ist. Das liegt zum einen an **Anschluss- und Benutzungszwängen** für Fernwärme in den Kommunen. Weiterhin gibt es in den meisten Fällen nur einen Anbieter für Fernwärme in den jeweiligen Versorgungsgebieten und – anders als bei der direkten Versorgung mit Gas – keine Netzneutralität. Aus technischer Sicht kann die zentrale Versorgung mit Fernwärme auch nicht kurzfristig auf eine dezentrale Versorgung mit einem Heizkessel umgestellt werden.

Weiterhin ist der Vermieter der erste Ansprechpartner für den Mieter als Letztverbraucher bei etwaigen Energiepreiserhöhungen in der Fernwärmeversorgung. Dem Mieter muss der Vermieter **transparent** darlegen können, auf welcher Kalkulationsbasis der Fernwärmeversorger eine Preiserhöhung vorgenommen hat. Daher empfehlen wir das höchste Maß an Transparenz bei der Begründung der Preisanpassung und eine **stattliche Absicherung bei extremen Mehrkosten**.

Die **Empfehlungen des ZIA** im Einzelnen sind:

- Extreme Mehrkosten bei einseitigen Preisanpassungen müssen am Anfang der Wertschöpfungskette staatlich abgesichert werden. Diese Absicherung muss verpflichtend an den Kunden auch weitergegeben werden.
- Die Begründung für eine Preisanpassung muss zwingend enthalten, welcher Preisbestandteil in der Preisgleitklausel die Anpassung in welcher Höhe ausgelöst hat.
- Eine Überprüfung der Preisanpassung seitens des Kunden gemäß Artikel 1 § 24 Absatz 6 nach zwei Monaten ist zu begrüßen. Mit dieser Regelung kann der Kunde eine Preissenkung vom Versorger verlangen, wenn sich die Beschaffungskosten reduziert haben. Die Regelung sollte aber erweitert werden, sodass der Fernwärmeversorger eine Preissenkung dem Kunden von sich aus meldet und verpflichtend umsetzt.
- Die in Artikel 1 § 24 Absatz 7 verankerte Regelung muss deutlicher darstellen, was eine Absenkung auf ein angemessenes Preisniveau ist.
- Zudem muss es für den Vermieter die Möglichkeit geben, die Abschlagszahlungen unterjährig anzupassen, damit es zu keinen extremen Nachzahlungen bei der Abrechnung der warmen Betriebskosten gegenüber dem Letztverbraucher kommt.

- Wird eine KWK-Anlage primär zur Stromerzeugung eingesetzt, ist dies bei der Fernwärmepreisgestaltung angemessen zu berücksichtigen.
- Es muss eine Möglichkeit für eine behördlichen Überprüfung von Preisanpassungen geben. Diese könnte entweder bei der Bundesnetzagentur oder dem Bundeskartellamt liegen.

Wir bitten diese Empfehlungen zu berücksichtigen, damit Energiearmut verhindert wird, der Vermieter transparent die Preisanpassung dem Mieter vermitteln kann und es zu keinen Mitnahmeeffekten kommt.

B. Anmerkungen zum Referentenentwurf zur Verordnung zur Änderung der AVBFernwärmeV

Der ZIA unterstützt die Bundesregierung bei den Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches, zur Stärkung der Versorgungslage und zur Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Die Immobilienwirtschaft bringt sich dabei mit konstruktiven Lösungsansätzen aus der Vermietungspraxis ein. In der Vermietungspraxis zeigt sich, dass kurzfristige Preisanpassungen nach oben zu Unverständnis bei den Mietern führen und es im Falle von kurzfristigen großen Preissprüngen zu sozialen Verwerfungen kommen kann. Daher ist Transparenz der Preiserhöhung seitens der Fernwärmeversorger bei der Begründung von Preisanpassungen oberstes Gebot. Zudem sind extreme Preissprünge staatlich für die Mieter abzufedern.

I. Im Einzelnen

1. Zu Artikel 1 § 24 Absatz 5

a) Kurzfristige Preisanpassung

Eine kurzfristige Preisanpassung ist grundsätzlich verständlich. Jedoch ist nicht klar, warum eine Frist von zwei Wochen gewählt wurde. Diese Frist ist viel zu kurz und führt zu einem enormen Aufwand bei der Bewertung der einzelnen Verträge.

Petition:

- Die Frist sollte auf vier Wochen verlängert werden. Weiterhin sollte die Preisanpassung zum ersten eines Monats gültig sein, jedoch frühestens nach vier Wochen.
- Wir bitten in Absatz 5 die Sätze 4 und 5 komplett zu streichen:

“Übt das Fernwärmeversorgungsunternehmen ein vertraglich vereinbartes Preisanpassungsrecht gegenüber dem Kunden Wirkung spätestens zum Ende des ersten Jahres nach Wirksamwerden der Preisänderung zu kündigen.

Die Kündigung ist dabei binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden der Preisänderung in Textform gegenüber dem Fernwärmeversorgungsunternehmen unter Angabe des gewählten Wirksamkeitszeitpunkts zu erklären. In der Preisanpassungsmitteilung nach Satz 2 ist auf das Kündigungsrecht nach Satz 3 hinzuweisen.”

▪ **Begründung:**

- Dieser Sätze sind komplett zu streichen. Es handelt sich um ein doppeltes Kündigungsrecht, welches ein Jahr nach der Preisanpassung nicht mehr ursächlich mit der Preisanpassung verbunden sein muss. Es widerspricht dem Grundgedanken der langfristigen Absicherung der Investition des Fernwärme- oder Contractingunternehmens. Primäres Ziel muss die Rückkehr in den bestehenden Vertrag nach Ende der Gasmangellage sein.
- Das Sonderkündigungsrecht in der Zeit zwischen Bekanntgabe der Preiserhöhung und Wirksamwerden ist hingegen richtig und bleibt durch den Wegfall dieser Sätze erhalten. Die Fristen für die Inkraftsetzung des Preises und des Sonderkündigungsrechts müssen identisch sein.

b) Begründung der Preisanpassung durch das Fernwärmeversorgungsunternehmen

Im Absatz 5 ist weiterhin geregelt, dass Fernwärmeversorgungsunternehmen die Preisanpassung begründen müssen. Jedoch wird nicht geregelt, was die Begründung beinhalten soll. Sie sollte die genauen Beschaffungsmehrkosten des Fernwärmeversorgungsunternehmens an den Gasmärkten und alle sich daraus ergebenden steigenden Einzelpositionen der Kostenkalkulation der Fernwärmelieferung konkret ausweisen.

Petitum:

- In die Verordnung muss zwingend aufgenommen werden, welche Bestandteile die Begründung mindestens enthalten muss.
- Dazu zählen:
 - Darstellung welches Kostenelement sich in der Preisanpassungsklausel in welcher Höhe verändert hat.
 - Der Begründung müssen sogenannte Herkunftsnachweise für die Energieträger beigelegt werden, um den tatsächlichen Erdgasanteil der Fernwärme zu belegen.
- Weiterhin muss das Transparenzgebot aus § 24 Abs. 3 AVBFernwärmeV eingehalten werden, wenn sich die Zusammensetzung der Erzeugung verändert. Das heißt, sofern das Fernwärmeversorgungsunternehmen kurzfristig den Energieträger Erdgas durch einen anderen Energieträger ersetzt, muss der Kunden darüber informiert und die Preise angepasst werden.

2. Zu Artikel 1 § 24 Absatz 6

Der ZIA begrüßt, dass nach zwei Monaten bei erfolgten Preisanpassungen eine Überprüfung seitens des Kunden verlangt werden kann, bis die Aufhebung der Feststellung nach §24 Absatz 1 Satz 1 des Energiesicherungsgesetzes durch die Bundesnetzagentur erfolgt. Jedoch muss diese Regelung umgekehrt werden.

Petition:

- Der Fernwärmversorger muss verpflichtet werden, seine Gas-Beschaffungskosten nach zwei Monaten zu evaluieren, den Kunden über sich normalisierende Erdgasbeschaffungspreise informieren und die Preissenkungen unaufgefordert an den Kunden weiterzugeben.

3. Zu Artikel 1 § 24 Absatz 7

Der Absatz 7 regelt, dass nach der Aufhebung der Feststellung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 des Energiesicherungsgesetzes durch die Bundesnetzagentur der Preis für die Fernwärmeversorgung auf ein angemessenes Niveau gesenkt werden soll.

Petition:

- Sinkende Beschaffungskosten sind an den Kunden weiterzugeben bis hin zum für die Laufzeit des Fernwärmeliefervertrages vereinbarten Preis.

Ansprechpartner

Lars Grothe

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 22

Mobil: + +49 151 50 24 83 00

E-Mail: lars.grothe@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

ENERGIE, KLIMA UND
NACHHALTIGKEIT



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

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

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

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://lobbyregister.eu/R002399)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexp1/index.html?lang=de&id=34880145791-74)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft