

Energieberatung bei fernwärmeversorgten Immobilien

AUTOR

Werner Dorß ist Rechtsanwalt und beschäftigt sich seit mehr als 15 Jahren mit energiewirtschaftsrechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien. Seit Juni 2010 leitet er die Abteilung Energiewirtschaftsrecht der ARCADIS Deutschland GmbH. Er ist Gründungsmitglied des Ausschusses Energie Technik Umwelt im Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) und Gründungsmitglied der DGNB.

Bei der Energieberatung ist erhöhte Aufmerksamkeit gefordert, wenn die Immobilie des Kunden an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist oder wenn ein entsprechender Liefervertrag mit dem Energieversorger erstmals abgeschlossen oder aber verlängert werden soll. **Da die Fernwärmebranche bis heute im Grunde so gut wie keinem Wettbewerb ausgesetzt ist, besteht die große Gefahr, dass Kunden bei der Vertragsgestaltung mit willkürlicher Preisgestaltung und zweifelhaften Konditionen konfrontiert werden.**

In der energiewirtschaftlichen Beratungspraxis stellen sich zunehmend Fragen im Zusammenhang mit der Versorgung von Gebäuden unterschiedlicher Nutzung mit Fernwärme. **Während auf den Märkten für Elektrizität und Gas Lieferantenwechselprozesse in unterschiedlicher Intensität selbstverständlich werden, besteht in der Fernwärmewirtschaft das letzte Monopol auf dem Gebiet der leitungsgebundenen Energieversorgung fort.**

Fehlender Wettbewerb

Energievertrieb und Netzbetrieb liegen in einer Hand. Durchleitungswettbewerb oder Wettbewerb um die Bewirtschaftung der Fernwärmenetze finden praktisch nicht statt. Diese unbefriedigende Situation kann Versorgungsunternehmen dazu verleiten, ihre überlegene Verhandlungsposition gegenüber dem Kunden bei der Vertragsgestaltung hinsichtlich Energiepreis und Konditionen auszunutzen. **Anfang April hat der Bundesgerichtshof zwei grundlegende Urteile zur Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln in Fernwärmelieferverträgen verkündet, die geeignet sind, die Rechtsposition des Abnehmers deutlich zu verbessern.** Sobald die Begründungen vorliegen, wird der GEB die wichtigen Entscheidungen aus der Sicht der Energieberatung analysieren.

Gefangene Kunden

Gegenüber allen anderen Formen der Wärmeversorgung von Immobilien unterscheidet sich die Fernwärmeversorgung im Rahmen der Energieberatung durch den Umstand, dass der Wärmeerzeuger regelmäßig nicht im Gebäude untergebracht ist **und der Gebäudeeigentümer beziehungsweise der jeweilige Nutzer keinen Einfluss auf die zur Wärmeerzeugung verwendete Technik und die eingesetzten Brennstoffe hat.** Darüber hinaus bindet die Entscheidung zu Gunsten einer Versorgung mit Fernwärme den Abnehmer in einem besonderen Maße an das Versorgungsunternehmen, da eine Revision der Wärmeversorgung – etwa durch den Einbau eines eigenen Wärmeerzeugers – viel aufwendiger ist als der Austausch einer bestehenden Kesselanlage und der Wechsel des Brennstoffs. Soweit ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Versorgung mit Fernwärme besteht, scheiden Alternativen in der Praxis für lange Zeiträume aus.

Das Bundeskartellamt bezeichnet diese besondere Abhängigkeit des Abnehmers daher zutreffend als „gefangene Kunden“. Aber selbst für den Fall, dass eine Alternativlösung zulässig sein sollte, scheitert eine Umstellung auf den eigenverantwortlichen Betrieb häufig an der baulichen Situation vor Ort und den umfangreichen Installationsarbeiten. Nicht in jedem fernwärmeversorgten Gebäude ist ein Schornstein vorhanden, auch fehlt es oft an Räumlichkeiten für die Brennstoffbevorratung. Ebenso kann sich die Bereitstellung anderer Hausanschlüsse – etwa für Gas oder Geothermie – als kompliziert herausstellen. Zudem

sind die für den Fernwärmenetzanschluss in der Vergangenheit bereits getragenen Baukostenzuschüsse regelmäßig verloren.

Eine Entscheidung für die Versorgung mit Fernwärme mag daher gut überlegt sein. Bei einer Energieberatung sollte man gemeinsam mit Bauherren oder Bestandhaltern die Vor- und Nachteile analysieren. Alternativen sind in technischer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht zu prüfen und hinsichtlich des jeweiligen Einzelfalls zu ermitteln und bewerten.

Unerfüllte Erwartungen

Außerhalb von Fallkonstellationen mit Anschluss- und Benutzungszwang kommt der Erstentscheidung zwischen einem Fernwärmeanschluss und den zahlreichen Alternativen strategische Bedeutung zu. **Vor den Hintergrund des Phänomens des „gefangenen Kunden“ bemühen sich viele Versorgungsunternehmen folgerichtig, ihr Produkt zu diesem Zeitpunkt günstig zu platzieren. Die geweckten Erwartungen werden in wirtschaftlicher, ökologischer und rechtlicher Hinsicht später häufig enttäuscht.** So zeigt unter anderem der Heizspiegel, dass die Wärme als sinnvolles Abfallprodukt der Stromerzeugung aus der Kraft-Wärme-Kopplung in vielen Fällen teurer verkauft wird als vergleichsweise leichtes Heizöl, Erdgas oder Holzpellets.

Verträge sorgfältig prüfen

In diesem Zusammenhang kommt der vertraglichen Ausgestaltung der Konditionen für Netzanschluss, Hausanschluss und Fernwärmelieferung entscheidende Bedeutung zu. **Insbesondere der Bezugspreis wird später auf dieser Ausgangsbasis indiziert fortgeschrieben. Weiterhin sollte sich der Abnehmer die wesentlichen Eigenschaften des „Produkts Fernwärme“ verbindlich zusichern lassen. Hierzu gehören vor allem Angaben zum Primärenergiefaktor, zur Qualität der Erzeugung und Netzbewirtschaftung, sowie zu einer transparenten Preisbildung. Zudem sollte gewährleistet sein, dass die vorgelagerten Netzstrukturen ausschließlich und ausreichend mit geeichten Zähl- und Messeinrichtungen – beginnend an der Erzeugungsanlage – ausgerüstet sind. Diese für den Immobilieneigentümer pflichtgemäße Selbstverständlichkeit stellt gegenwärtig in den großen Netzstrukturen eine sehr seltene Ausnahme dar, obwohl die Kalibrierung vor Ort zwischenzeitlich mit hoher Präzision und geringen Abweichungen mit vertretbarem Aufwand möglich ist.**

Fragwürdige Argumente

In Zeiten steigender Energiepreise und einer wachsenden Sensibilität für Belange des Ressourcen- und des Klimaschutzes, wirbt die Branche nach wie vor mit der (zweifelhaften) Aussage, dass aufgrund des hervorragenden Primärenergiefaktors bei einem Fernwärmeanschluss die energetische Qualität der Gebäudehülle vernachlässigt werden könne. Im Klartext verführt die Branche hier den Bauherrn ohne Not zu einer schlechteren energetischen Bauqualität. Mit der Folge, dass er als späterer gefangener Kunde einen **beständig hohen Wärmeenergiebedarf seiner Immobilie finanzieren muss.** Daher sollte bei einer Energieberatung die Qualität der Gebäudehülle und die technische Ausrüstung im Interesse niedriger Lebenszykluskosten und einer hohen Wertbeständigkeit des Gebäudes stets im Vordergrund stehen. **Scheinbar günstige Primärenergiefaktoren sind geeignet, Gebäude kurzfristig einem Greenwashing zu unterziehen, haben jedoch keine Aussagekraft für den tatsächlichen Energiebedarf der einzelnen Liegenschaft.**

Vor dem Hintergrund der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und dem Energiekonzept der Bundesregierung sollte dem gebäudespezifischen Energiebedarf besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. **Nur energetisch optimierte Gebäude werden bei weiter steigenden Energiepreisen langfristig im Markt zu halten sein. Es ist zu erwarten, dass auch der Mieter seine Objektentscheidung künftig verstärkt an der „zweiten Miete“ ausrichten wird.**

Überdimensionierte Hausanschlusswerte

Es fällt auf, dass deutschlandweit die Hausanschlusswerte bei der Versorgung mit Fernwärme regelmäßig signifikant überhöht vereinbart werden. Selbst bei sparsamer Bewirtschaftung schlägt diese Überdimensionierung über die verbrauchsunabhängigen Leistungspreiskomponenten auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten durch. Bei einer sorgfältig durchgeführten Wärmebedarfsermittlung unter realitätsnahen Annahmen sollte kein zusätzlicher Sicherheitsaufschlag berücksichtigt werden. Höhere Anschlusswerte können erfahrungsgemäß nahezu immer vereinbart werden. **Es empfiehlt sich in jedem Fall darauf zu bestehen, dass die Anschlusswerte ein bis zwei Jahre nach Inbetriebnahme des Gebäudes noch angepasst werden können.** Die aktuelle AVBFernwärmeV verweist nur sehr unklar darauf, dass eine nachträgliche Absenkung ausdrücklich vereinbart werden kann – dieser Ausweg ist praktisch der späteren Verwendung regenerativer Energien vorbehalten.

Lastspitzen und Preisfallen vermeiden

Im Regelfall wird die Fernwärme sowohl zur Erwärmung des Heizwassers als auch zur Warmwasserbereitung vorgesehen. In dieser Konstellation sollte unbedingt der Einbau einer Vorrangschaltung zu Gunsten der Warmwasserentnahme erwogen werden. Auch ein Speicher ist sinnvoll, um Lastspitzen soweit als möglich zu vermeiden. Bei einer Vorrangschaltung ist auf eine sinnvolle Bemessung der Gleichzeitigkeit zu achten. Hierzu liegen – abhängig von Art und Umfang der Nutzung – gesicherte Erfahrungswerte vor. Diese Gleichzeitigkeit ist zwingend bei der Dimensionierung der Anschlusswerte zu berücksichtigen. Keinesfalls sollte – wie häufig in der Praxis – der Anschlusswert aus der Addition von maximaler Warmwasserlast und maximaler Heizlast ermittelt werden.

Die Modalitäten für künftige Preisanpassungen sind genau zu prüfen und hinsichtlich ihrer Gültigkeit mit der jeweils aktuellen Rechtsprechung abzugleichen. In jedem Fall sollte das Preisanpassungsrecht symmetrisch ausgestaltet werden. Einem Anspruch des Versorgers auf Preiserhöhung bei gestiegenen indizierten Preisen sollte stets ein Recht des Abnehmers auf Preisreduzierung bei fallenden Indizes gegenüberstehen.

Fernwärme versus Erneuerbare

Neben dem Verhältnis der Fernwärmeversorgung zur Energieeinsparverordnung (EnEV), ist für den Neubaubereich auch das Verhältnis zum Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) zu beachten. **Wird ein Fernwärmeanschluss eingerichtet und ein Liefervertrag abgeschlossen, um der Verwendungsverpflichtung aus dem EEWärmeG auszuweichen, sollte darauf geachtet werden, dass die Eignung des Fernwärmebezugs zur Freistellung von den Verpflichtungen aus dem EEWärmeG dauerhaft – zumindest für die vereinbarte Vertragslaufzeit – garantiert wird. Ansonsten besteht für den Bauherrn das Risiko, dass er an den Fernwärmebezug gebunden bleibt, auch wenn das Versorgungsunternehmen mit seinem Produkt die Voraussetzungen für die Ersatzmaßnahme nach dem EEWärmeG nicht (mehr) erfüllt.**

Marode Netzstruktur erhöht Verbrauch

Bei der Realisierung von energetisch besonders hochwertigen Gebäuden sollte der Einsatz von Fernwärme besonders kritisch geprüft werden. **Auf Grund des zu einem großen Teil bedenklichen Zustands vieler Fernwärmenetze, einer äußerst niedrigen Sanierungsquote und einer fehlenden Verpflichtung zu Ertüchtigung dieser Netze besteht das Risiko, dass die Netzverluste den Energiebedarf der angeschlossenen Liegenschaften übersteigen. Da diese Netzverluste „vor dem Zähler“ in den verbrauchsunabhängigen Leistungspreisbestandteilen von der Gemeinschaft der angeschlossenen Abnehmer zu tragen sind, kann es passieren, dass das Bemühen des Bauherrn, ein energetisch optimiertes Gebäude zu erstellen, durch den maroden Zustand der vorgelagerten Netze unterlaufen wird.**

Erheblicher Beratungsbedarf

Im Bereich der Gebäudeenergieberatung sind bei fernwärmeversorgten Immobilien zahlreiche Besonderheiten zu beachten. Der Sonderfall des „gefangenen Kunden“ in der letzten Monopolstruktur im Bereich der leitungsgebundenen Energieversorgung führt im Ergebnis dazu, dass auf diesem Sektor der Beratungsbedarf besonders ausgeprägt ist und Unzulänglichkeiten bei der Ausgestaltung des Fernwärmebezugs besonders schwerwiegende und langfristig wirkende Folgen für den Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes nach sich ziehen. Keinesfalls sollte die Entscheidung für einen Fernwärmebezug dazu führen, in den Bemühungen um die energetische Qualität der Gebäude nachzulassen. Als langfristiges Ziel sollte im Vordergrund stehen, den Energiebedarf jedes einzelnen Gebäudes unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots zu reduzieren.