

# So klappt`s mit dem Wärmeliefervertrag

Was bei der Vertragsgestaltung zu beachten ist



LandSchafttEnergie

TEAM ENERGIEWENDE BAYERN



Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie  
Bayerisches Staatsministerium für  
Ernährung, Landwirtschaft und Forsten



**C.A.R.M.E.N.**



# So klappt`s mit dem Wärmeliefervertrag

## Was bei der Vertragsgestaltung zu beachten ist

Die Nutzung regenerativer Wärmequellen wird für immer mehr Verbraucher zu einer attraktiven Alternative zu fossilen Brennstoffen. Sei es ein landwirtschaftlicher Betrieb, der die Wärme seiner Biogasanlage nutzen möchte, eine Privatperson, die einige Nachbarn mit Wärme aus der eigenen Hackschnitzelheizung mitversorgen möchte, die Kommune, die ein Wärmenetz plant oder auch der größere Industriebetrieb, der auf regenerative Energie umstellen möchte – in jedem Fall ist es wichtig, die Lieferbedingungen und die Preisgestaltung sorgfältig zu planen. So vielfältig wie die genannten Beispiele sind dabei auch die unterschiedlichen Bedingungen und Ansprüche, die in einem Wärmeliefervertrag geregelt werden müssen. Daher empfiehlt es sich in jedem Fall, Sorgfalt auf die Entwicklung des Wärmeliefervertrages zu verwenden und die Unterstützung eines in diesem Bereich erfahrenen Anwaltes einzuholen. Dies gilt besonders, da die Anzahl von Gerichtsurteilen zu Wärmelieferverträgen sehr umfangreich ist.

### **Gut zu wissen: Was sollte unbedingt in einem Wärmeliefervertrag stehen?**

Rechtsanwalt Klewar von PwC Legal beispielsweise hat zu dieser Frage einen Artikel veröffentlicht: „Vorsicht vor Fußangeln“ (Zeitschrift Erneuerbare Energien, 8/2011, S. 112 - 115). Darin benennt er für den „unbedingt notwendige[n] Mindestinhalt des Vertrages“ unter anderem: „de[n] Umfang der Wärmeversor-

gung, also die Anschlussleistung, de[n] Wärmeträger. . . , d[a]s zu versorgende[s] Objekt[s] und die Preisregelung“.

### **Grundpreis, Arbeitspreis, Messpreis – was ist das eigentlich?**

Üblicherweise wird man in einem Wärmeliefervertrag nicht nur einen Preis für die Wärme finden, sondern zwei oder sogar drei verschiedene Preise. Dies dient dazu, die verschiedenen Kostengruppen, die sich bei der Versorgung eines Objektes mit Wärme ergeben,

widerzuspiegeln. Sinnvoll ist es, diese in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten einzuteilen. Die Investition in die Heizanlage, das Wärmenetz, etc. sowie die Kosten für deren Instandhaltung und Wartung sind zunächst unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Verbrauchsgebundene Kosten bilden zum Beispiel den Brennstoffverbrauch (Hackschnitzel, Pellets, Abwärme, Öl, Gas, etc.) und den Stromverbrauch ab.

Der Preis, den der Endkunde für Wärme zu zahlen hat, setzt sich üblicherweise aus drei Komponenten zusammen:

- dem Leistungspreis in € pro kW Anschlussleistung und Jahr zur Ab-



deckung der Fixkosten (manchmal auch Grundpreis genannt),

- dem Arbeitspreis in € pro kWh verbrauchte Wärmemenge und Jahr, der die verbrauchsgebundenen Kosten, also die direkt von der bereitgestellten Wärmemenge abhängigen Kosten widerspiegelt,
- sowie einem jährlich einmalig zu zahlenden Messpreis in € pro Jahr, der die Kosten für die Wärmemengenzähler und deren Ablesung abdeckt.

Je nach Höhe der bereitzustellenden Leistung und voraussichtlicher Wärmeabnahme gibt es verschiedene Preisklassen, wobei große Abnehmer i. d. R. einen geringeren Wärmepreis zahlen.

### **Bau- und Hausanschlusskostenzuschuss – das auch noch?**

Üblich ist außerdem, einen einmaligen Bau- und Hausanschlusskostenzuschuss vom Wärmekunden zu verlangen. Die Höhe des Zuschusses wird meist ebenfalls in Euro/kW festgelegt. Die Zahlung erfolgt meist nach Fertigstellung des Hausanschlusses.



### **Lästiger Wärmeliefervertrag – den spar ich mir?**

Gerade unter Nachbarn kann es passieren, dass auf einen schriftlichen Wärmeliefervertrag verzichtet wird, weil man sich ja kennt. Außerdem braucht man dafür Zeit.

Aber: Auch wer keinen schriftlichen Vertrag abschließt geht mit Beginn der Entnahme von Fernwärme einen Vertrag ein! Meist gelten dann automatisch die Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Dies tritt erst zu Tage, wenn es zu einem Streitfall kommt. Dann muss man sich nachträglich, in einer zerstrittenen Situation mit der Rechtsgrundlage – der AVBFernwärmeV – befassen. Diese Zeit hätte man

besser vorher für einen einvernehmlichen Vertrag aufgewandt.

### **Hohe Anwaltskosten – das spar ich mir?**

Die Versorgung mit Fernwärme ist eine langfristige Investition, die sorgfältig geplant werden muss. Bei den Wärmegestehungskosten entfallen die größten Anteile – je nach Energieträger – zumeist auf die Brennstoff- und die Investitionskosten. Im Vergleich dazu ist ein von einem Anwalt erarbeiteter Wärmeliefervertrag meist nur ein geringer Kostenpunkt. Zudem sollte ein gut ausgearbeiteter Wärmeliefervertrag, der die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtigt, nur „einmal“ bei der Vertragsunterzeichnung gebraucht werden. Denn wenn alle wichtigen Punkte sorgfältig und fair geregelt wurden, wird er im Idealfall danach nur noch zum Nachschlagen benötigt.

Eine kleine Umfrage von C.A.R.M.E.N. unter Kanzleien, die im Bereich Erneuerbare Energien und Wärmelieferverträge aktiv sind ergab, dass die Kosten für die Ausarbeitung eines Wärmeliefervertrages meist auf Stundenbasis abgerechnet werden. Aber auch eine Abrechnung nach Vertragswert ist denkbar. In diesem Fall belaufen sich laut Aussage einer Kanzlei die Kosten bei kleinen Projekten, wie etwa bei nachbarschaftlichen Nahwärmernetzen, in einem überschaubaren Rahmen von 1.000 € bis 3.000 €. Wird nach Stunden abgerechnet, so liegt der Kostenrahmen ebenfalls in diesem Bereich. Meist wurde von den Kanzleien ein Arbeitsaufwand von ca. fünf Stunden angenommen. Klar ist, dass dieser Arbeitsaufwand nur dann ausreicht, wenn es nicht zu langwierigen Verhandlungen zwischen den Vertragspartnern kommt und Klarheit über einige wichtige technische und rechtliche Fragen sowie das Geschäftsmodell besteht.

### **Worüber sollt man sich schon vorab Gedanken machen?**

C.A.R.M.E.N. hat bei Kanzleien nachgefragt, welche Punkte außerhalb der Ausgestaltung des Wärmeliefervertrages geklärt oder zumindest vorab zwischen den Vertragspartnern angesprochen werden sollten. Dies sind natürlich nur einzelne Meinungen, die nicht als vollständige

Liste zu verstehen sind:

- Über das geplante Geschäftsmodell sollte Klarheit bestehen. So sollte zum Beispiel die Struktur der Wärmegestehungskosten schon frühzeitig abgeschätzt und dann konkretisiert werden.
- Entsprechend sollten sich Wärmeabnehmer und Wärmelieferant schon vorab über den preislichen Rahmen verständigen.
- Es sollte Klarheit über die technischen Anschlussbedingungen bestehen. Welche Anschlussleistung wird beispielsweise benötigt?
- Umfang und Art der Wärmelieferung und Nutzung sollten geklärt werden.
- Die Eigentumsgrenzen sollten geklärt werden.
- Der Wärmenetzbetreiber sollte sich Gedanken über das Redundanzsystem machen. Wie wird bei einem Ausfall der Hauptwärmequelle verfahren?
- Welche Vertragslaufzeit wird angestrebt? Was soll im Fall einer Kündigung geschehen oder wenn ein Anschlussler das betreffende Gebäude verkauft?
- Ist der rechtliche Rahmen am Standort der Energieerzeugungsanlage geklärt? Sind bezüglich des Trassenlaufes alle Punkte geklärt?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Zumeist gilt für Wärmelieferungsverträge die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Ausnahmen sind die Belieferung von Industrieunternehmen. Die AVBFernwärmeV gilt auch dann nicht, wenn keine allgemeinen Versorgungsbedingungen vorliegen. Schon bei der Auslegung dieser Begriffe zeigt sich, dass Wärmelieferverträge immer fallbezogen betrachtet und gestaltet werden sollten.

### **Preis-Indizes – wo gibt's so was?**

In der Regel wird die Anpassung des Grund- und Arbeitspreises in Wärmelieferverträgen durch Indizes geregelt. Diesen Indizes liegen wiederum Wer-

Benennung	Erläuterung
Index von C.A.R.M.E.N. e.V. für Waldhackschnitzelpreise	Index für Waldhackschnitzel
Index von C.A.R.M.E.N. e.V. für Pellets	Index für Pellets
Index für Holz in Form von Plättchen und Schnitzeln nach Index der Erzeugerpreise forstwirtschaftlicher Produkte	Index für Holzprodukte zur Energieerzeugung
Preisindex für leichtes Heizöl oder Erdgas nach Index der Erzeugerpreise gewerbliche Produkte	Bei Erdöl oder Erdgas als Spitzenlast
Preisindex für Elektrizität nach Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte	Bei relevant hohem Anteil der Stromkosten
Index der Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte	z. B. bei Nutzung der Abwärme von Biogasanlagen
Preis für Maschinenbauerzeugnisse, Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte	
Preisindex für produzierendes Gewerbe oder Energieversorgung nach Index der tariflichen Stundenverdienste der Arbeitnehmer oder Angestellte der Energieversorgung	

**Tabelle 1: Überblick über wichtige Indizes**

te zu Grunde, die die Preisentwicklung bei Gütern darstellen, die auch für die Zusammensetzung des Wärmeprices relevant sind. Kommen zum Beispiel Hackschnitzel als Brennstoff zum Einsatz, so fließt die Preisentwicklung der Hackschnitzel in den Preisindex des Arbeitspreises ein. Bei der Nutzung der Abwärme eines BHKW einer Biogasanlage sollte sich die Entwicklung der Rohstoffkosten im Preis widerspiegeln.

Diese Preisentwicklungen werden zum Beispiel vom Statistischen Bundesamt erfasst und veröffentlicht. Sie können auf der Webseite des Bundesamtes abgerufen werden ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)). C.A.R.M.E.N. e.V. bietet beispielsweise Indizes für Hackschnitzel und Pellets an ([www.carmen-ev.de](http://www.carmen-ev.de)).

Indizes, die für eine Preisgleitklausel nützlich sein könnten, sind in Tabelle 1 aufgeführt. Weitere Informationen zu Indizes und zu Preisgleitklauseln können beim C.A.R.M.E.N. e.V. nachgefragt werden. Die Publikation des AGFW e.V. gibt ebenfalls weitere Hinweise zur Aufstellung von Wärmeprices: AGFW e.V. (Hrsg.): Leitfaden zur Bildung und Änderung von Fernwärmepreisen; Frankfurt am Main, 2009.

### Welche Kanzleien beschäftigen sich mit Wärmelieferverträgen?

Folgende Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Prüfen Sie bitte selbst die Referenzen:

- **Maslaton Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**  
Holbeinstraße 24  
04229 Leipzig  
Tel. 0341/14950-0  
([www.maslaton.de](http://www.maslaton.de))
- **Ludger Gordalla**  
Rechtsanwalt  
Luther Nierer – Rechtsanwälte  
Friedrichstraße 95  
10117 Berlin  
Tel. 030/20962000  
([www.luthernierer.com](http://www.luthernierer.com))
- **Rechtsanwälte Schnutenhaus & Kollegen**  
Reinhardtstraße 29 B  
10117 Berlin-Mitte  
Tel. 030/25929630  
([www.schnutenhaus-kollegen.de](http://www.schnutenhaus-kollegen.de))
- **von Bredow Valentin**  
Rechtsanwälte  
Littenstraße 105  
10179 Berlin  
Tel. 030/8092482-20  
([www.vonbredow-valentin.de](http://www.vonbredow-valentin.de))
- **Becker Büttner Held**  
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer SteuerberaterPartnerschaft  
Magazinstraße 15-16  
10197 Berlin  
Tel. 030/6112840-0  
([www.beckerbuettnnerheld.de](http://www.beckerbuettnnerheld.de))
- **Caspar Feest**  
Rechtsanwalt  
Kanzlei Engel und Feest  
Schwachhauser Heerstraße 59  
28211 Bremen  
Tel. 0421/163036-0  
([www.kanzleiengel.de](http://www.kanzleiengel.de))
- **Anwaltskanzlei Dr. Bönning**  
Gartenstrasse 6  
78315 Radolfzell am Bodensee  
Tel. 07732 9595-277  
([www.kanzlei-boenning.de](http://www.kanzlei-boenning.de))
- **Rechtsanwaltskanzlei Engemann & Partner**  
Kastanienweg 9  
59555 Lippstadt  
Tel. 02941/9700-14  
([www.engemann-und-partner.de](http://www.engemann-und-partner.de))
- **Josef Geislinger**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Seufert Rechtsanwälte  
Residenzstraße 12  
80333 München  
Tel. 089/29033115  
([www.seufert-law.de](http://www.seufert-law.de))
- **Dr. Peter Wichmann**  
Rechtsanwalt  
Barer Str. 44  
80799 München  
Tel. 089/28661490
- **Paluka Sobola Loibl & Partner**  
Rechtsanwälte  
Prinz-Ludwig-Straße 11  
93055 Regensburg  
Tel. 0941/58571-0  
([www.paluka.de](http://www.paluka.de))
- **Hüttenbrink Partner Rechtsanwälte**  
Piusallee 20-22  
48147 Münster  
Tel. 0251/85714-0  
([www.huettenbrink.com](http://www.huettenbrink.com))



**C.A.R.M.E.N.**

Herausgeber: C.A.R.M.E.N. e.V.,  
Centrales Agrar-Rohstoff Marketing- und Energie-Netzwerk  
Schulgasse 18 • 94315 Straubing  
Tel.: 09421 960 300 • Fax -333  
E-Mail: [contact@carmen-ev.de](mailto:contact@carmen-ev.de)  
Internet: [www.carmen-ev.de](http://www.carmen-ev.de)  
V.i.S.d.P.: Edmund Langer  
Text und Konzeption:  
C.A.R.M.E.N. e.V.  
Bildnachweis: C.A.R.M.E.N. e.V.  
Stand: September 2015