

## **Vorschläge für die Inhalte eines Wärmeliefervertrages**



Foto: C.A.R.M.E.N. e.V.

**Nr. V – 8/2022 (3. Auflage)**

---

Zusammengestellt für die Arbeitsgruppe V (Ökonomie) im „Biogas Forum Bayern“ von:



**Robert Wagner**

**Melanie Glözl**

C.A.R.M.E.N. e.V.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Lästiger Wärmeliefervertrag – den spar ich mir? .....</b>	<b>2</b>
<b>Hohe Anwaltskosten – das spar ich mir? .....</b>	<b>2</b>
<b>Was üblicher Weise in einem Wärmeliefervertrag geregelt wird.....</b>	<b>3</b>
<b>Grundpreis, Arbeitspreis, Messpreis – was ist das eigentlich? .....</b>	<b>4</b>
<b>Bau- und Hausanschlusskostenzuschuss – das auch noch? .....</b>	<b>5</b>
<b>Preis-Indizes – wo gibt`s so was?.....</b>	<b>5</b>
<b>Rechtliche Vorgaben zu Preisänderungsklauseln in Wärmelieferverträgen .....</b>	<b>7</b>
<b>„Indexierungskontrolle“ .....</b>	<b>7</b>
<b>Welche Kanzleien beschäftigen sich mit Wärmelieferverträgen? .....</b>	<b>7</b>

## **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<sup>1</sup>). Dies tritt so lange nicht zu Tage, bis es zu einem Streitfall kommt. Dann muss man sich nachträglich, in einer verstrittenen 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 des Autors 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 die Kosten bei kleinen Projekten, wie bei nachbarschaftlichen Nahwärmenetzen, aber auch in einem überschaubaren Rahmen von 1.000 € bis 3.000 €, laut Aussage einer Kanzlei. Wird nach Stunden abgerechnet, so liegt der Kostenrahmen ebenfalls in diesem Bereich. Meist wurde von den Kanzleien ein Arbeitsaufwand von ca. 5 Stunden angenommen. Klar ist, dass dieser Arbeitsaufwand nur dann ausreicht, wenn es nicht zu langwierigen Verhandlungen in der Anwaltskanzlei zwischen den Vertragspartnern kommt und Klarheit über wichtige technische und rechtliche Fragen sowie das Geschäftsmodell besteht.

---

<sup>1</sup> Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2722) geändert worden ist

---

**Was üblicher Weise in einem Wärmeliefervertrag geregelt wird:**

- *Vertragsgegenstand*
  - Vertragsbeginn und –ende, gleiches für Lieferung
  - Kündigungsmodalitäten
  - Nachfolgeregelungen im Falle des Verkaufs oder Übergabe des Objektes an Dritte
  - Maximale Lieferleistung, Mindestwärmelieferung
  - Beschreibung der Wärmeerzeuger für das Wärmenetz, ggf. auch Spitzen- und Reservekessel
  - Standort der Wärmeerzeuger für das Wärmenetz
  - Trassenverlauf
  - Regelung darüber, ob und welche anderen Wärmequellen der Kunde betreiben darf oder muss
  - Hinweis ob ggf. die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)<sup>1</sup> einschlägig ist bzw. herangezogen wird
  
- *Anschlussanlage und Eigentumsverhältnisse:*
  - Einbauorte:
    - Hausanschluss
    - Übergabestation
    - Zähler
  - Festlegung, der Kostenübernahme von:
    - Allgemeine Instandhaltung
    - Wiederbegrünung, Oberflächen- und Mauerarbeiten ab Grundstücksgrenze
    - Hausanschluss
    - Strom für den Betrieb der Übergabestation
    - Eichung des Zählers (ggf. im Messpreis enthalten)
  
- *Mitteilungspflichten festlegen:*
  - z.B. bei geplanten Wartungen
  - z.B. bei Störungen
  
- *Verbrauchserfassung:*
  - Häufigkeit
  - Art der Abfrage (Selbstablesung, beide Parteien, Fernabfrage etc.)
  
- *Preise und Abrechnungen:*
  - Leistungspreis, Arbeitspreis und Messpreis
  - Ggf. Bau- und Hausanschlusskostenzuschuss
  - Umsatzsteuer
  - Abschlagszahlungen (z.B. monatlich) und Endabrechnung
  - Abrechnungsjahr
  - Zahlungsverzug
  - Preisanpassungsregelung für den Fall, dass der Kunde über dem vertraglich vereinbarte Maß Rücklauftemperaturen anbietet

- Festlegung, wie potenzielle Fördermittel auf Wärmerzeuger bzw. –abnehmer aufgeteilt werden
- *Zutrittsrecht*
  - zur Prüfung der technischen Einrichtungen
  - zur Ablesung
  - falls nötig zur Wohnung eines Dritten (Mieters des Kunden)
- *Haftung bei Versorgungsstörung*
- *Allgemein:*
  - Salvatorische Klausel
  - Vertragsänderung ggf. nur schriftlich
  - Hinweise und Einverständnis zum Datenschutz
  - Einverständnis des Kunden darüber, dass benötigte Angaben für EEG-Umweltgutachten an den beauftragten Umweltgutachter kostenfrei weiter gegeben werden dürfen, z.B. verkaufte Wärmemenge
- *Ergänzende Unterlagen, z.B.:*
  - Technischen Anschlussbedingungen (siehe Fachinformation des Biogas Forum Bayern „[https://www.biogas-forum-bayern.de/De/Fachinformationen/Warmenutzung/nachhaltig-erneuerbar-energie\\_TABFernwarme.html](https://www.biogas-forum-bayern.de/De/Fachinformationen/Warmenutzung/nachhaltig-erneuerbar-energie_TABFernwarme.html)“)
  - Lagepläne

### **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 Preiskomponenten. Dies dient dazu die verschiedenen Kostengruppen, die sich bei der Versorgung eines Objektes mit Wärme aus ergeben, widerzuspiegeln. Sinnvoll ist es, diese in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten einzuteilen. Die Investition in die Wärmerzeuger, das Wärmenetz sowie die Kosten für deren Instandhaltung und Wartung sind zunächst unabhängig vom tatsächlichen Wärmeverbrauch. Zu den verbrauchsgebundenen Kosten gehören zum Beispiel der Brennstoffverbrauch (Wärmepreis der Biogasanlage, Hackschnitzel, Pellets, Öl, Gas, etc.) und der Stromverbrauch.

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

- **Leistungspreis** in € pro kW Anschlussleistung und Jahr zur Abdeckung der Fixkosten (manchmal auch Grundpreis genannt),
- **Arbeitspreis** in € pro MWh 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 es außerdem, einen einmaligen Bau- und Hausanschlusskostenzuschuss vom Wärmekunden zu vereinbaren. Dieser kann die Liquidität des Projektanten erhöhen. Wird ein derartiger Zuschuss vereinbart, sollte der Leistungspreis geringer ausfallen. Die Höhe des Zuschusses wird meist ebenfalls in €/kW festgelegt. Die Zahlung erfolgt meist nach Fertigstellung des Hausanschlusses.

### **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 Werte zu Grunde, die die Preisentwicklung bei Gütern darstellen, die auch für die Zusammensetzung des Wärmepreises 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)).

Zur Darstellung der zu erwartenden laufenden und einmaligen Kosten für den Kunden empfehlen wir, eine Tabelle mit Beispielsrechnungen anhand der gewählten Indizes für die Preisliste zu erstellen.

### **Beispielhafte Indizierung**

Eine Möglichkeit der Preisanpassung für Wärmenetze rein aus der Abwärme von Biogasanlagen kann sein:

#### **Arbeitspreis:**

$$A_{\text{neu}} = A_0 * (a * S_{\text{neu}}/S_0 + b * H_{\text{neu}}/H_0)$$

$A_{\text{neu}}$ : neuer Arbeitspreis

$A_0$ : Basis-Arbeitspreis

$S$ : Substrate

$H$ : Heizöl bzw. allgemeiner Wärmemarkt

$a, b$  Variablen welche den Einfluss der einzelnen Indizes auf den Gesamtindex festlegen, wobei die Summe der Variablen 1 sein muss:  $a + b = 1,0$

**Leistungspreis:**

$$LP_{neu} = LP_0 * (c * L_{neu}/L_0 + d * M_{neu}/M_0)$$

LP<sub>neu</sub>: neuer Leistungspreis

LP<sub>0</sub>: Basis-Leistungspreis

L: Löhne

M: Maschinenbauerzeugnisse

c, d: Variablen welche den Einfluss der einzelnen Indizes auf den Gesamtindex festlegen, wobei die Summe der Variablen 1 sein muss: c + d =1,0

**Allgemein:**

Index<sub>neu</sub>: Aktueller Wert des jeweiligen Index (Durchschnittswert des vergangenen Kalenderjahres bzw. Zeitraums vor dem Anpassungszeitpunkt oder Wert zum vereinbarten Stichtag)

Index<sub>0</sub>: Basiswert des jeweiligen Index (Durchschnittswert des Basis-Kalenderjahres bzw. des Basis-Zeitraums oder Wert zum vereinbarten Basis-Stichtag)

Indizes, die für eine Preisgleitklausel nützlich sein könnten:

Benennung	Bemerkungen
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, Flüssiggas oder Erdgas nach Index der Erzeugerpreise gewerbliche Produkte	Bei Erdöl, Flüssiggas oder Erdgas als Spitzenlast bzw. als Komponente, die den allgemeinen Wärmemarkt widerspiegelt
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	

Folgende Publikation des AGFW e.V. gibt weitere Hinweise zur Aufstellung von Wärmepreisen: AGFW e.V. (Hrsg.): Leitfaden zur Bildung und Änderung von Fernwärmepreisen; Frankfurt am Main, 2009.

## Rechtliche Vorgaben zu Preisänderungsklauseln in Wärmelieferverträgen

In § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV wird dieses Thema wie folgt definiert:

„Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, da[ss] sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Brennstoffkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung gesondert auszuweisen.“

Damit entsteht zum einen die Notwendigkeit, die zu Grunde gelegten Indizes an der tatsächlichen Wärmeenergieerzeugung zu orientieren. Dies ist jedoch dadurch begrenzt, dass „jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtig[t]“ werden müssen. Bei Biogasanlagen scheint somit eine ausschließliche Bindung an einen fossilen Brennstoffpreisindex, wie an den Heizölpreisindex, nicht möglich. Ein gewisser Anteil von diesem Index würde ggf. die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt einfließen lassen, so dass der jeweilige Wärmepreis sich nicht übermäßig über den allgemeinen Wärmemarkt hinaus entwickelt. Hätte man beispielsweise einen Großteil des Wärmepreises an den Getreidepreisindex gekoppelt, hätte dies 2007/08 zu einem Wärmepreis geführt, der deutlich über der Inflation des Heizöls gelegen wäre. Dies würde abgeschwächt durch die Kopplung eines gewissen Anteils an den Heizölpreisindex.

### „Indexierungskontrolle“

Das Bundesamt[] für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ist für die Indexierungskontrolle **nicht** mehr zuständig. ... Ein behördliches Genehmigungsverfahren ist somit nicht mehr vorgesehen. Zuständig ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle nur dann noch, wenn Preisklauseln bis zum 13. September 2007 vereinbart und deren Genehmigung bis dahin beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle beantragt worden ist (Eingangsdatum ist entscheidend). In diesen Fällen sind die bisherigen Regelungen des § 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes sowie der Preisklauselverordnung weiter anzuwenden. Eine darüber hinausgehende Zuständigkeit des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle besteht nicht mehr, auch nicht für die Erteilung von Negativattesten und die Beantwortung von Anfragen zur Zulässigkeit von Preisklauseln.“<sup>2</sup>

### Welche Kanzleien beschäftigen sich mit Wärmelieferverträgen?

**Folgende Liste enthält uns bekannte Fachanwälte, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit sowie Richtigkeit und ist nach Postleitzahlen geordnet. Referenzen wurden nicht überprüft. Diese Liste ist nicht abgeschlossen und wird bei Kenntnis von weiteren einschlägigen Kanzleien aktualisiert.**

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer: RA Prof. Dr. Martin Maslaton  
Hinrichsenstraße 16

<sup>2</sup> [http://www.bafa.de/bafa/de/weitere\\_aufgaben/indexierungskontrolle/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/weitere_aufgaben/indexierungskontrolle/index.html), download: 14.10.14

04105 Leipzig  
Tel.: 03 41 / 14 950-0

Hartwig Freiherr von Bredow  
Rechtsanwalt  
Rechtsanwälte Schnutenhaus & Kollegen  
Reinhardtstraße 29 B  
10117 Berlin-Mitte  
Tel.: 030 / 25 92 96 30

Ludger Gordalla Rechtsanwalt  
Luther Nierer – Rechtsanwälte  
Friedrichstraße 95  
10117 Berlin  
Tel.: 030 / 20 96 2000

Becker Büttner Held  
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater Partnerschaft  
Magazinstraße 15-16  
10197 Berlin

Caspar Feest  
Rechtsanwalt  
Kanzlei Engel  
Schwachhauser Heerstraße 59  
28211 Bremen  
Tel.: 04 21 / 16 30 36-0

Hüttenbrink Partner Rechtsanwälte  
Piusallee 20-22  
48147 Münster  
Telefon: 02 51 - 85 714-0

Anwaltskanzlei Dr. Bönning  
Ginsterweg 50  
50169 Kerpen  
Tel.: 0 22 73 / 59 48 81

Rechtsanwaltskanzlei Engemann & Partner  
Kastanienweg 9  
59555 Lippstadt  
Tel.: 0 29 41 / 97 00-14

Josef Geislinger  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
SEUFERT Rechtsanwälte  
Residenzstraße 12  
80333 München  
Tel.: 089 / 290 33 115

Dr. Peter Wichmann  
Rechtsanwalt  
Barer Str. 44  
80799 München  
Tel.: 089 / 286 614 90

Dr. Helmut Loibl  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Paluka Sobola & Partner  
Neupfarrplatz 10  
93047 Regensburg  
Tel.: 09 41 / 58 57 1-0

Das „Biogas Forum Bayern“ ist eine Informationsplattform zum Wissenstransfer für die landwirtschaftliche Biogasproduktion in Bayern.

## Arbeitsgruppe V (Betriebs- und volkswirtschaftliche Bewertung)

hier erarbeiten Experten Publikationen zu folgenden Themen:

- Gesetzliche und politische Rahmenbedingungen
- Betriebswirtschaft
- Volkswirtschaft
- Organisation und Management
- Finanzierung

## Mitglieder der Arbeitsgruppe

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim**
- **Bayerischer Bauernverband**
- **Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie**
- **Centrales Agrar-Rohstoff-Marketing- und Energie-Netzwerk e.V. (C.A.R.M.E.N.)**
- **Fachverband Biogas e.V.**
- **Landesanstalt für Landwirtschaft**  
Institut für Landtechnik und Tierhaltung  
Institut für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur
- **OmniCert GmbH**
- **Technische Universität München**

## Zitiervorlage

Wagner, R. und M. Glözl (2022): Vorschläge für die Inhalte eines Wärmeliefervertrages  
In: Biogas Forum Bayern Nr. V – 8/2022 (3. Auflage), Hrsg. ALB Bayern e.V.,  
[https://www.biogas-forum-bayern.de/De/Fachinformationen/Warmenutzung/nachhaltig-erneuerbar-energie\\_Warmeliefervertrag.html](https://www.biogas-forum-bayern.de/De/Fachinformationen/Warmenutzung/nachhaltig-erneuerbar-energie_Warmeliefervertrag.html), Stand [Abrufdatum].



### Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft Landtechnik  
und Landwirtschaftliches Bauwesen in Bayern e.V.  
Vöttinger Straße 36  
85354 Freising  
Telefon: 08161/887-0078  
Telefax: 08161/887-3957  
E-Mail: [info@alb-bayern.de](mailto:info@alb-bayern.de)