



RECHTLICHE UMSETZUNG VON NAHWÄRME- UND NAHKÄLTENETZEN IN QUARTIERSKONZEPTEN.

RECHTLICHE UMSETZUNG VON NAHWÄRME- UND NAHKÄLTENETZEN IN QUARTIERSKONZEPTEN.

Gliederung

1. Allgemeine Anforderungen an Wärme- und Kältenetze
2. Herausforderungen bei Wärmenetzen
3. Spezifische Regelungen bei Kältenetzen
4. Fazit

1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN WÄRME- UND KÄLTENETZE

ANWENDBARES RECHT
KOMMUNALE EINFLÜSSE
KOOPERATION

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN WÄRME- UND KÄLTENETZE

ANWENDBARES RECHT

Zur Verlegung von Netzen:

- Jeweiliges Straßengesetz des Landes (Widmung)
- Allg. Zivilrecht (Nutzungs- und Gestattungsrechte)
- Grundbuchrecht (Dienstbarkeiten)
- AVBFernwärmeV (bspw. für Nachbargrundstücke)

Lieferung von Wärme bzw. Kälte:

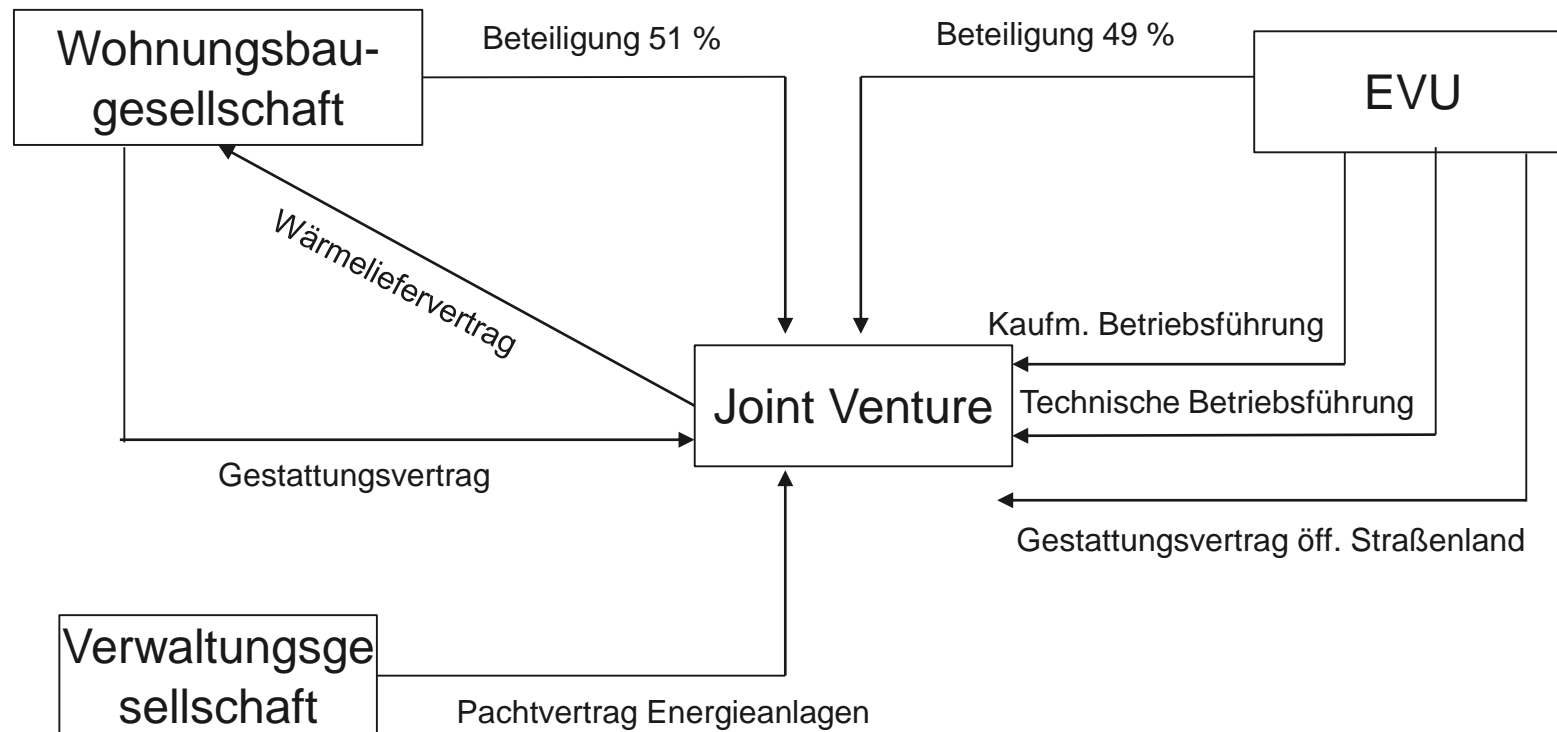
- AVBFernwärmeV (regelmäßige Anwendbarkeit bei Wärmelieferung)
- Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (Förderung des Stromes aus KWKK und des Netzausbaus)
- Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)
- TrinkwasserV (Vermeidung von Legionellenbildung)
- Erneuerbaren-Energie-Gesetz (EEG gerade beim Einsatz von Wärmepumpen)

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN WÄRME- UND KÄLTENETZE

KOMMUNALE EINFLÜSSE

- Die Kommune kann über § 16 EEWärmeG einen **Anschluss- und Benutzungszwang** für Straßen und Quartiere erlassen.
- Schaffung des ggf. **notwendigen Baurecht** (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag)
- Kooperationen mit den **kommunalen Stadtwerken** können ein Projekt voranbringen, wenn die Stadtwerke mit eingebunden werden.
- Die Kommune stellt die **Nutzung der öffentlichen Wege** zur Verfügung und kann diese u.a. an Bedingungen knüpfen bspw. Versorgererlaubnis o.ä.
 - Die Kommune hat regelmäßig eine marktbeherrschende Stellung inne.
 - Jedoch darf dies nicht diskriminierend erfolgen, bspw. unüblich hohe Entgelte verlangt werden o.ä.
- Zu beachten ist, dass die Kommune dem Vergaberecht unterliegt. Zuweilen ist auch ein **Konzessionsverfahren** notwendig.
 - Kombinationsgeschäfts (Angebot bspw. eines Grundstückes unter Bedingung der Belieferung von Dritten) unterliegen ebenfalls dem Vergaberecht.

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN WÄRME- UND KÄLTENETZE KOOPERATIONEN



2. HERAUSFORDERUNGEN BEI WÄRMENETZEN NETZANSCHLUSSSITUATION ANFORDERUNGEN DER AVBFERNWÄRMEV

HERAUSFORDERUNGEN BEI WÄRMENETZEN

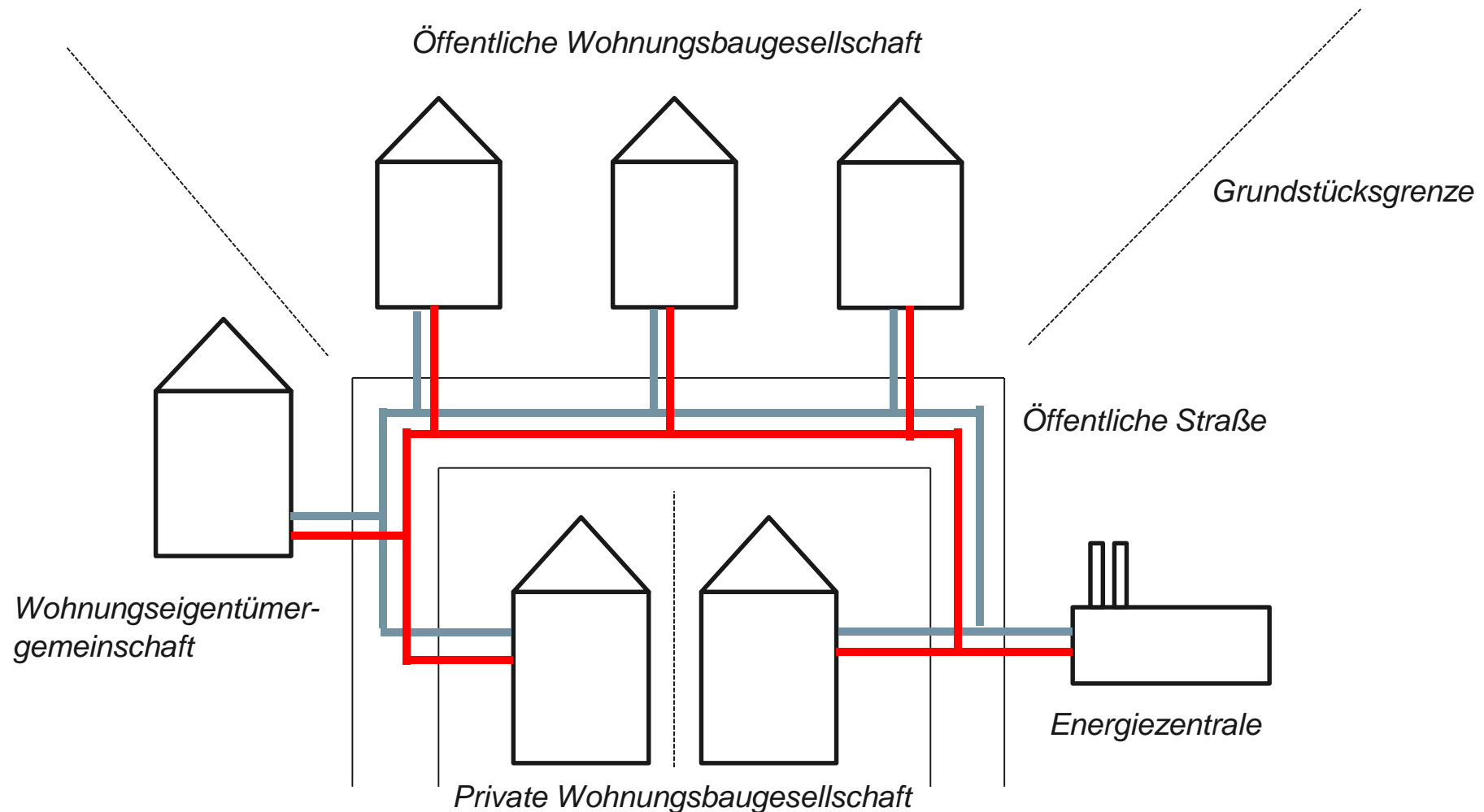
NETZANSCHLUSSSITUATION

- Unterschiedliche Herangehensweise je nachdem, ob ein neues Quartier entwickelt wird oder ob ein bestehendes Quartier energetisch neu erschlossen wird.
- Grundstückssituation ist vorab zu klären, entsprechende Grundbuchauszüge sind zu sichten.
- Gestattungs- und Nutzungsverträge sind auf eine lange Laufzeit rechtsicher abzuschließen; regelmäßige Probleme:
 - Angebot und Annahmen liegen mehr als 3 bis 4 Wochen auseinander
 - Die handelnden Personen sind nicht ausreichend bevollmächtigt
 - Verpflichtung für eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird zwar vertragliche geregelt, aber nicht im Grundbuch vollzogen.
 - Wesentliche Vertragsinhalte sind nicht ausreichend klar geregelt und genügen dem notwendigen Schriftformerfordernis nicht.

HERAUSFORDERUNGEN BEI WÄRMENETZEN

NETZANSCHLUSSSITUATION

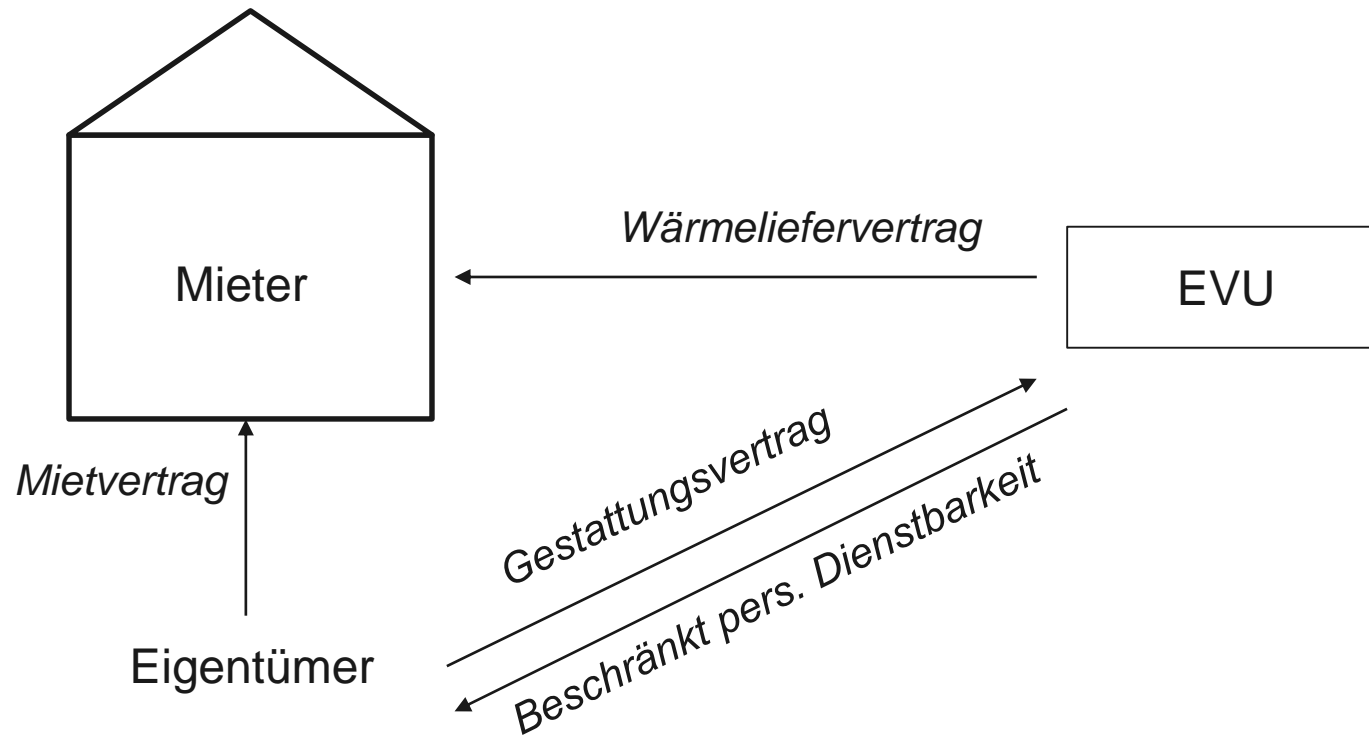
- Prüfung: wer ist Anschlussnehmer, wer ist Anschlussnutzer



HERAUSFORDERUNGEN BEI WÄRMENETZEN

NETZANSCHLUSSSITUATION

- Prüfung: wer ist Anschlussnehmer, wer ist Anschlussnutzer
 - Problemfelder entstehen gerade bei einer späteren Veräußerung des Grundstücks oder Wechsel des Mieters



HERAUSFORDERUNGEN BEI WÄRMENETZEN

ANFORDERUNGEN DER AVBFERNWÄRMEV

- Regelmäßig findet die AVBFernwärmeV Anwendung auf Nahwärmekonzepte
 - Ausnahme nur bei Individualvereinbarungen bzw. Industrieunternehmen
 - Die AVBFernwärmeV findet sowohl auf Fernwärme als auch Nahwärme Anwendung
 - Es handelt sich um ausgewogene Regelungen sowohl zum Schutze des Wärmelieferanten als auch des Wärmekunden (Laufzeit des Vertrages; Preisgleitung, anwendbare Regelungen)

- Hohe Anforderungen an die Vereinbarung einer Laufzeitklausel, die über die Laufzeit des § 32 AVBFernwärmeV hinausgeht.
 - Im Wege einer AGB können lediglich 10 Jahre nebst Verlängerungsoption vorgesehen werden.
 - Sofern der Vertrag nicht wirksam geschlossen wurde, das Lieferverhältnis nur aufgrund einer Realofferte zum Tragen kommt oder eine unzulässig längere Laufzeit vereinbart wurde, so ist der Wärmeliefervertrag jederzeit ordentlich zu kündigen.

- Preisgleitungsklauseln müssen den Anforderungen des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV entsprechen.

3. SPEZIFISCHE REGELUNGEN FÜR KÄLTENETZE ANWENDBARKEIT DER AVBFERNWÄRME PREISGLEITUNGSKLAUSELN

SPEZIFISCHE REGELUNGEN FÜR KÄLTENETZE

ANWENDBARKEIT DER AVBFERNWÄRMEV

- Nach diesseitiger Auffassung findet die AVBFernwärmeV auch auf Kältelieferung Anwendung
 - Hierfür spricht, dass ebenfalls die Investitionen des EVU geschützt werden können müssten, d.h. zumindest eine 10 Jährige Laufzeit sinnvoll ist.
 - Nicht alle Regelungen der AVBFernwärmeV sind jedoch auf die Kältelieferung ausgelegt.
 - Es empfiehlt sich spezifische Regelungen zur Art und Umfang der Bereitstellung der Kälte zu treffen (Temperaturbereich, Absenkung, Leistung etc., Verwendung)

- Gemeinsamer Abschluss eines Wärmeliefer- und Kälteliefervertrages ist eher nicht zu empfehlen:
 - Unterschiedliche Anforderungen an die Preisgleitungen, Leistungsbereich, Netzanschluss, Messung
 - Dennoch Abstimmung hinsichtlich Zahlungsmodalitäten, Vertragslaufzeit, Aufnahme Lieferung zwingend erforderlich

SPEZIFISCHE REGELUNGEN FÜR KÄLTENETZE

PREISGLEITUNGSKLAUSELN NACH § 24 AVBFERNWÄRMEV

- Grundsätzlich sollte bei langfristigen Verträgen mit regelmäßig wiederkehrenden Leistungen Preisgleitungsklauseln vereinbart werden.
- § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV gibt vor:
 - *„Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, daß sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen.“*
- Stark ausgeprägte Rechtsprechung zu Preisänderungsklauseln, die gerade eine angemessene Berücksichtigung des Wärme (Kälte-) markte fordert und zugleich des Kostenelements (für die Einsatzstoffe)
- Bei Wärmepumpen besteht nun die Besonderheit, dass der Faktor Strom zum Einsatz kommt, jedoch der Umfang in Abhängigkeit von Umweltfaktoren besteht und die Effizienz vom Koeffizienten der Wärmepumpte abhängig ist.

4. FAZIT

- Kooperation zur Entwicklung von Quartierslösungen sind sinnvoll und wurden in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert.
- Aufgrund der hohen Investitionen in das Wärm- bzw. Kältenetz und der Erzeugungsanlagen sind sichere Vertragswerke zwingend:
 - Energieliefervertrag
 - Gestattungsverträge
 - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
- Kältenetze und Kältelieferverträge haben die besonderen Anforderungen der AVBFernwärmeV einzuhalten. Hier sind insbesondere die Anforderungen an die Preisgleitung.

VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



BRAHMS GROOS & KOLLEGEN Rechtsanwälte

Dr. Florian Brahms

Lic. en drt. fr. | Rechtsanwalt | Partner

Standort Berlin:

Kaiserliche Postdirektion

Französische Str. 12 | 10117 Berlin

Tel. +49 (0)30 20 188 328

Standort Hamburg:

Gutruf Haus

Neuer Wall 10 | 20345 Hamburg

Tel. + 49 (0)40 822 15 30 19

Mail brahms@brahms-kollegen.de

Web www.bg-kollegen.de