



§ 6 AVBFernwärmeV: Reformbedarf bei dezentralen Versorgungslösungen

Bei modernen Projektentwicklungen wird häufig über ein Energieliefercontracting mit einer dezentralen Versorgung des Objekts mit Wärme und Kälte diskutiert. Bei dieser Art der Wärme- und Kälteversorgung beauftragt der Gebäudeeigentümer einen Energiedienstleister damit, für einzelne Objekte oder ganze Quartiere Wärme und Kälte mit Energieanlagen zu erzeugen, die der Energiedienstleister zu diesem Zweck im Gebäude errichtet und die im Eigentum des Energiedienstleisters bleiben. Der Vorteil liegt auf der Hand: Es können individuelle Lösungen entwickelt und installiert werden, die auf die Bedürfnisse des jeweiligen Objekts zugeschnitten sind und moderne Energieanlagen wie PV- und PVT-Anlagen, Wärmepumpen und Geothermie einbeziehen.

Die Haftungsbegrenzung in § 6 AVBFernwärmeV stellt für das Energieliefercontracting mit einer dezentralen Versorgung jedoch einen erheblichen Hemmschuh dar. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 AVBFernwärmeV haftet das Versorgungsunternehmen für Vermögensschäden, die ein Kunde durch eine Unterbrechung der Fernwärmeversorgung oder durch Unregelmäßigkeiten in der Belieferung erleidet, nur dann, wenn der Vermögensschaden durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Inhabers des Unternehmens oder eines vertretungsberechtigten Organs oder Gesellschafters verursacht worden ist. Für Vermögensschäden, die auf einfache Fahrlässigkeit des Bedienpersonals, auf organisatorische Mängel oder auf Fehler im laufenden Anlagenbetrieb zurückzuführen sind, greift diese Haftung nach dem Wortlaut der Regelung regelmäßig nicht ein.

Nach derzeitiger Rechtsprechung ist § 6 AVBFernwärmeV auf das Energieliefercontracting grundsätzlich anwendbar. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Energiedienstleister die Wärmeerzeugungsanlage auf eigene Rechnung errichtet oder jedenfalls erhebliche Investitionen in die Versorgungslösung tätigt. Zudem berufen sich Energiedienstleister auf die Haftungsbegrenzung des § 6 AVBFernwärmeV und vereinbaren diese Haftungsbegrenzung ausdrücklich für die Wärmeversorgung. Nach Aussagen der Energiedienstleister soll eine von § 6 AVBFernwärmeV abweichende Vereinbarung im Widerspruch zu den Versicherungsbedingungen stehen und damit den Versicherungsschutz insgesamt gefährden.

Die Haftungsbegrenzung in § 6 AVBFernwärmeV ist für Gebäudeeigentümer deshalb relevant, weil Versorgungsstörungen in aller Regel gerade nicht auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Unternehmensleitung zurückzuführen

sind. Jedenfalls sind Versorgungsstörungen typischerweise nicht auf ein Verhalten des in § 6 Abs. 1 Nr. 3 AVBFernwärmeV genannten Personenkreises zurückzuführen, sondern auf ein Verhalten des Bedienpersonals, auf Fehler bei Wartung und Instandhaltung oder auf eine verzögerte Störungsbeseitigung. Der Gebäudeeigentümer kann daher den Energiedienstleister für den infolge einer Versorgungsstörung entstandenen Vermögensschaden nicht in Anspruch nehmen. Diese Rechtsfolge ist erheblich, weil die Mieter bei einer unzureichenden Versorgung mit Wärme Mietminderungen geltend machen oder – je nach Dauer und Erheblichkeit der Versorgungsstörung – sogar den Mietvertrag kündigen können. Der im Fall einer Versorgungsstörung entstehende Vermögensschaden des Gebäudeeigentümers kann demnach außerordentlich hoch sein.

Es ist Investoren und Eigentümern schwer zu vermitteln, dass bei der dezentralen Versorgung von Gebäuden und Quartieren mit Wärme und Kälte die Inanspruchnahme des Energiedienstleisters wegen Vermögensschäden in typischen Fällen einfacher Fahrlässigkeit weitgehend erschwert wird. Der Energiedienstleister hat bei der dezentralen Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Kälte Zugriff auf Anlagentechnik und Leitungsnetz. Er bestimmt Wartung, Betrieb, Überwachung und Störungsmanagement. Es besteht daher kein mit einer klassischen Fernwärmeversorgung vergleichbares Risiko. Bei der klassischen Fernwärmeversorgung stehen eine zentrale Energieerzeugung, ein verzweigtes Versorgungsnetz und eine Vielzahl von Abnehmern im Vordergrund. Bei der dezentralen Versorgung eines Gebäudes oder Quartiers sind die Risiken dagegen objektbezogen, technisch überschaubarer und vertraglich besser beherrschbar.

Wenn die dezentrale Wärmeversorgung für Investoren und Eigentümer attraktiv sein soll, ist eine Änderung von § 6 AVBFernwärmeV dringend erforderlich. Erforderlich ist eine differenzierte Regelung, die zwischen den Risiken der klassischen leitungsgebundenen Fernwärmeversorgung und den Risiken des objekt- oder quartiersbezogenen Anlagenbetriebs unterscheidet. Die derzeitige Haftungsbegrenzung passt für die moderne dezentrale Versorgung von Gebäuden und Quartieren nicht. Ohne eine solche Differenzierung bleibt ein wesentliches Risiko dort hängen, wo es nach dem Leitbild des Energieliefercontractings nicht liegen sollte: beim Gebäudeeigentümer.

Rechtsanwältin Dr. Eva Reininghaus
SammlerUsinger Rechtsanwälte, Berlin