



vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

# Rechtliche Herausforderungen bei der kommunalen Wärmewende

Abschlusskonferenz Forschungsprojekt KoWa

22. März 2023

RA Dr. Steffen Herz

# Über von Bredow Valentin Herz



- ....► Beratung u.a. von Anlagenbetreibern, Projektentwicklern, Stadtwerken, Energiehändlern und Großverbrauchern
- ....► Energierecht, Recht der erneuerbaren Energien, Bau- und Planungsrecht
- ....► Vertragsgestaltung und -prüfung
- ....► Gutachterliche Beantwortung von Rechtsfragen
- ....► Vertretung in Verwaltungsverfahren und vor Gerichten
- ....► Kauf und Verkauf von Anlagen

## Facts:

- ....► **branchenfokussiert**
- ....► **bundesweit tätig**
- ....► **13 RechtsanwältInnen**
- ....► **Sitz in Berlin-Mitte**

# Novelle des Gebäudeenergiegesetzes



vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

- 🕒 Im Rahmen der Novelle des GEG soll Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien ausgeweitet werden
- 🕒 Ab 1. Januar 2024 müssen alle neuen Heizungsanlagen 65 % erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme nutzen, § 71 Abs. 1 E-GEG
- 🕒 Fossil betriebene Heizkessel dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden, § 72 E-GEG
- 🕒 Verschiedene Ausnahmen und Übergangsfristen vorgesehen

# EE-Nutzungspflicht: Erfüllungsoptionen

## U (klimaneutrale) Wärmenetze

-----▶ Bestehende Wärmenetze: bis zum 31. Dezember 2026 Transformationsplan

-----▶ Neue Wärmenetze: 65%-Kriterium

## U Wärmepumpen

## U Biomasseheizung

## U Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen

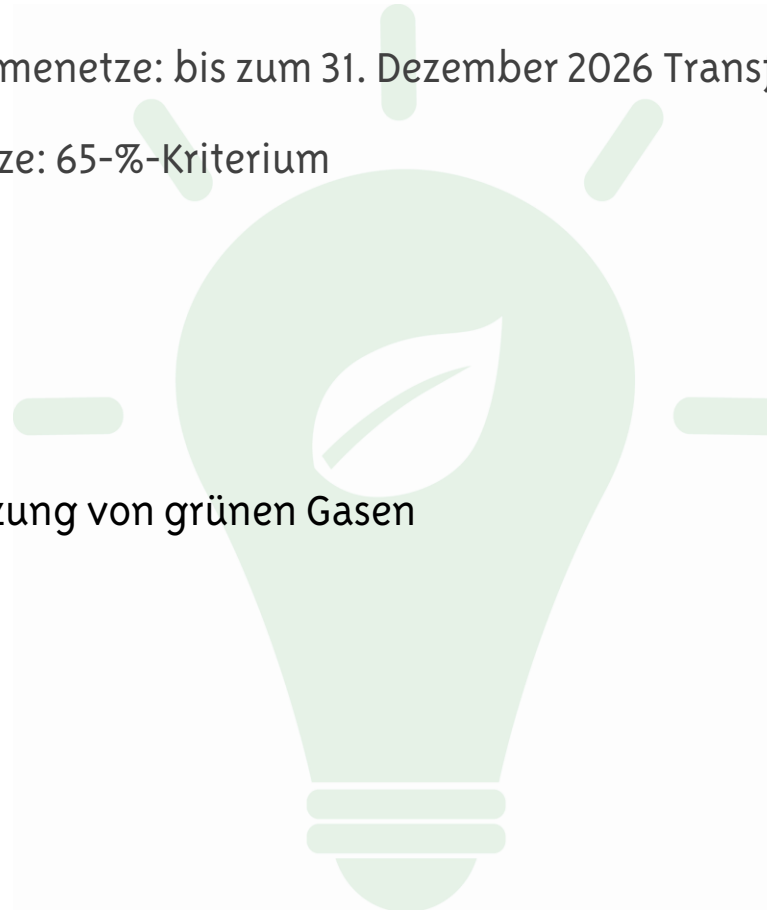
-----▶ Biomethan

-----▶ Wasserstoff

## U Stromdirektheizung

## U Solarthermie

## U ...





vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

# Realisierung eines neuen Wärmenetzes

# Errichtung Wärmenetz – Grundstücknutzung

## 🕒 Nutzung privater Grundstücke zur Leitungsverlegung

- .....▶ Anspruch auf Nutzung gegenüber Anschlussnehmern, § 8 AVBFernwärmeV
- .....▶ Ansonsten: Vereinbarung mit Grundstückseigentümer erforderlich  
(Nutzungsvertrag und Dienstbarkeit)

## 🕒 Nutzung öffentlicher (Straßen-)Grundstücke zur Leitungsverlegung

- .....▶ Kontrahierungszwang der Gemeinde (§ 46 EnWG)
- .....▶ Gestattungsvertrag bzw. Konzession



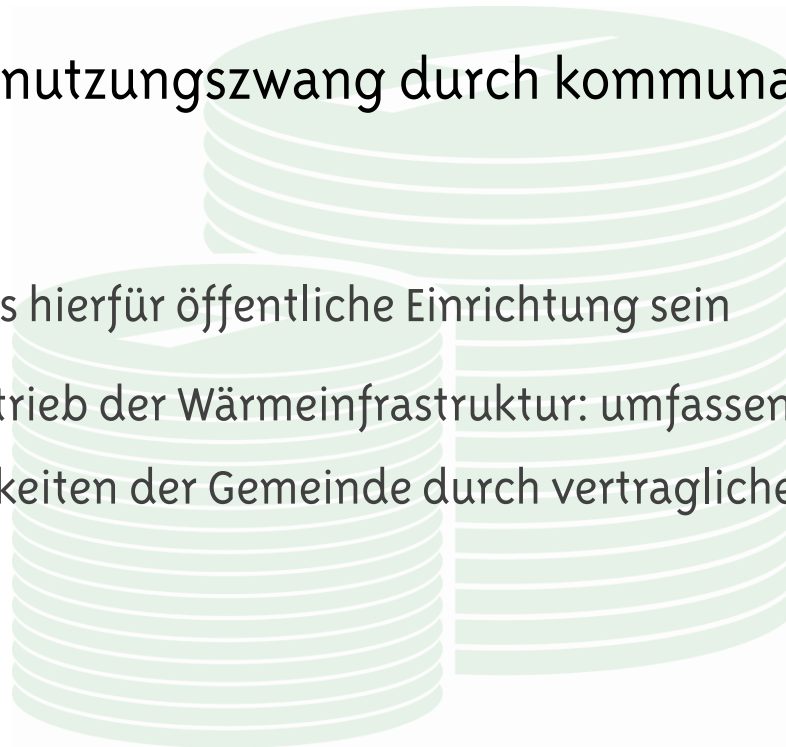
# Errichtung Wärmenetz – Öffentliche-Rechtliche Aspekte

- 🕒 Bauleitplanung der Gemeinde als Grundlage (Festsetzungen in bestehenden Flächennutzungs- und Bebauungsplänen)
  - .....▶ Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB kann Festsetzung von Versorgungsflächen Inhalt von B-Plänen sein
- 🕒 Baugenehmigung erforderlich
  - .....▶ BauGB, BImSchG und Landes-Bauordnung
  - .....▶ ggf. Straßen-, Wasser-, oder Bergrecht



# Absicherung des Bezugs – Anschluss- und Benutzungszwang

- ☺ Dient Absicherung ggf. erheblicher Investitionen
- ☺ Anschluss- und Benutzungszwang durch kommunale Satzung möglich, aber
  - .....▶ Wärmenetz muss hierfür öffentliche Einrichtung sein
  - .....▶ bei privatem Betrieb der Wärmeinfrastruktur: umfassende Einflussmöglichkeiten der Gemeinde durch vertragliche Regelungen gegeben?







# Absicherung des Bezugs – Zivilrechtliche Absicherung

- 🕒 Dingliche Sicherung einer Wärmenutzungspflicht? Belastung der relevanten Grundstücke mit
  - .....▶ Grunddienstbarkeit oder
  - .....▶ beschränkt persönlicher Dienstbarkeit
- 🕒 Ziel: Zugunsten des Betreibers oder des Grundstücks Leitungsrechte und (ggf. eingeschränkte) Heizverbote zu begründe
- 🕒 Aber: Inhalt der Dienstbarkeit kann nur Unterlassungspflicht und keine positiv formulierte Abnahmeverpflichtung sein
- 🕒 Absicherung über Wärmeliefervertrag



# Der Wärmeliefervertrag – Vorgaben der AVBFernwärmeV

- 🕒 AVBFernwärmeV definiert den Begriff der „Fernwärme“ nicht
- 🕒 BGH sieht Anwendungsbereich eröffnet, wenn
  - .....▶ aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizanlage
  - .....▶ von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert wird und an andere geliefert wird.
  - .....▶ Deswegen: Auch Nahwärmeversorgung im Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV
- 🕒 AVBFernwärmeV enthält Regelungen zu Anschluss und Versorgung, u.a. zu
  - .....▶ Versorgungssicherheit
  - .....▶ Laufzeit (max. 10 Jahre)
  - .....▶ Preigestaltung
  - .....▶ Ausnahme: Individualabreden



vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

**Vielen Dank!**

**Dr. Steffen Herz**

Littenstraße 105

10179 Berlin

T: +49-30-8092482-20

F: +49-30-8092482-30

[info@vbrvh.de](mailto:info@vbrvh.de)

[www.vonbredow-valentin-herz.de](http://www.vonbredow-valentin-herz.de)

[www.twitter.com/EE\\_Recht](https://www.twitter.com/EE_Recht)