



www.pwc.de

DSK Fachtagung

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Neue Wege im Quartier

31. Januar 2019

Kommunen sowie Energie- und Immobilienwirtschaft stehen vor großen Herausforderungen. **Lösungen für Infrastruktur und Wohnen** sind gesucht.



Energiewende

Klimaschutzplan 2050:

Gebäude: Minderung CO₂-Äq. um 67 bis 66% bis 2030 ggü. 1990.

Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050.

Maßnahmen

Schrittweise Weiterentwicklung der energetischen Standards für Neubau und Bestand. Konzentration der Förderung auf Heizsysteme, Wärmenetze die auf EE-Energien beruhen.

Dezentrale erneuerbare Erzeugungs-, Speicher- und Power-to-X-Technologien



Digitalisierung



Neue Geschäftsmodelle

Smart Meter, Smart Home-Anwendungen
Blockchain, Künstliche Intelligenz
Plattformmodelle für Peer-to-Peer-Handel
Energy Communities
Micro Grids/ lokale Energiemärkte



Mobilität

Die Einrichtung eines Stromanschlusses auf dem Stellplatz eines Mehrfamilienhauses erfordert die Zustimmung der Eigentümer oder des Vermieters.

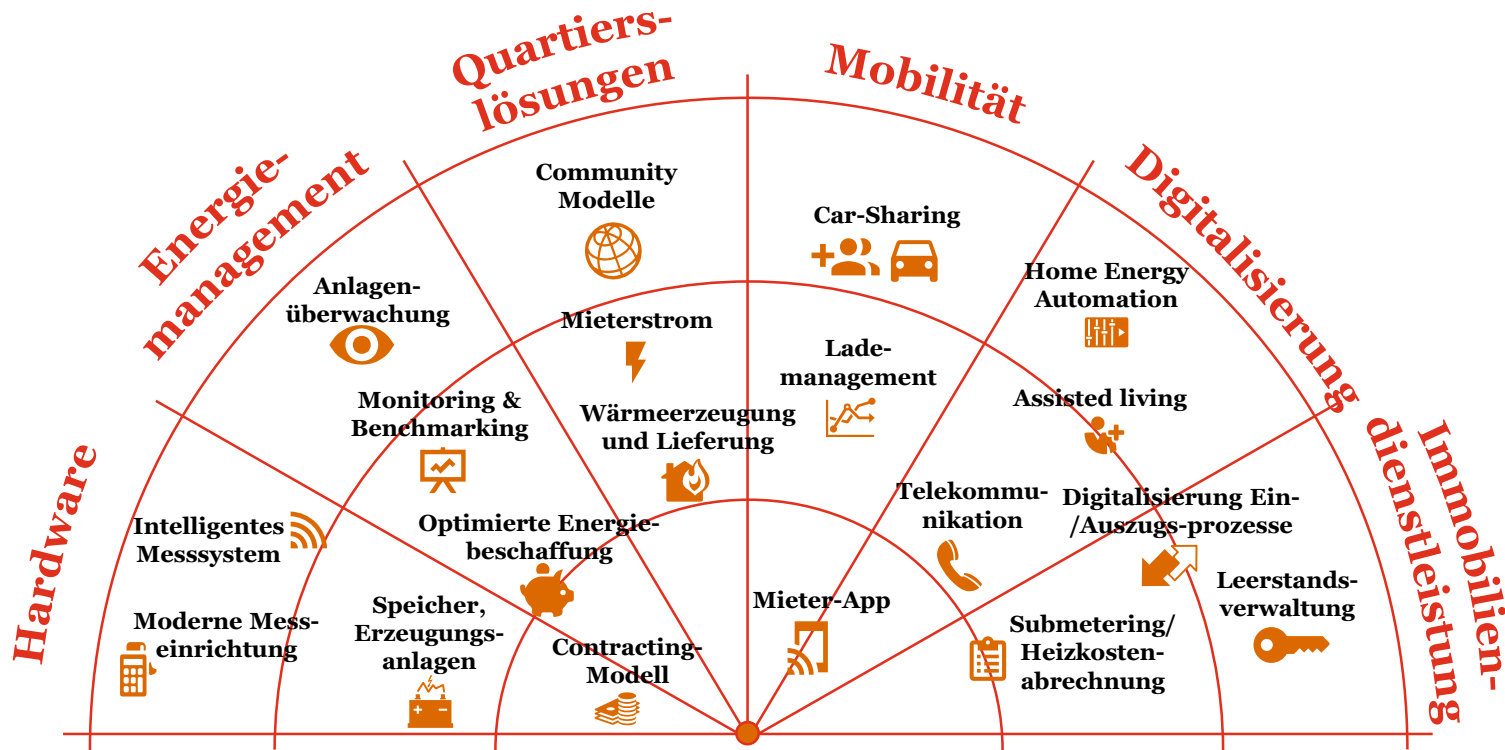
Verkehrswende als Chance

Über 80% der Energieversorger bieten bereits Produkte oder Dienstleistungen im Geschäftsfeld der Elektromobilität an.

Primäre Angebote sind der Verkauf sowie die Installation und/ oder Wartung von Ladestationen.

Klarer Kommunikationsprozess zum Kunden, Wohnungsunternehmen erforderlich.

**Das Quartier bietet für alle Beteiligten Geschäftspotentiale;
Wertschöpfung im Quartier; Regionale Wertschöpfung!
Aber: Das Energierecht kennt das Quartier bislang nicht!!
Kernbegriffe „Kundenanlage“ und „öffentliches Netz“ passen nicht
mehr!**



Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)



Änderungen

- Das Energieeinsparrecht wird novelliert (Zusammenfassung und Harmonisierung von EnEG, EnEV und EEWärmeG) – im ersten Schritt betroffen ist vor allem die öffentliche Hand.
- KfW 55 Standard für öffentliche Nichtwohngebäude (Technologieoffenheit soll gewahrt werden)
- zusätzliche Flexibilitätsoptionen für Nutzung erneuerbarer Energien
- **konsensuale Lösungen für Quartiersansätze – Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden in räumlichem Zusammenhang**
- **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gilt weiterhin!**
- **Chance:** Entwicklung eines gezielten Leistungsportfolios für die Immobilienwirtschaft mit dem Ziel, die Attraktivität der Immobilien zu steigern, ihren Wert zu erhalten, den regulatorischen Erfordernissen zu genügen und Wertschöpfung zu kreieren
- weitere geplante Änderungen im Zusammenhang: Mietrechtsänderungsgesetz und Novelle zum Mieterstromgesetz

Quartierslösungen nach § 106 GEG-Entwurf

Gemeinsame Vereinbarung zwischen Bauherren, Eigentümern und EVU (1/2)



§ 106 Abs. 1

Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude *in räumlichem Zusammenhang* stehen, können Vereinbarungen über gemeinsame Versorgung mit Wärme oder Kälte treffen, um die Anforderungen nach § 10 Abs. 1 oder nach § 50 Abs. 1 i. V. m. § 48 zu erfüllen.



§ 106 Abs. 1 S. 2

Gegenstand der Vereinbarung können *insbesondere* sein

- Errichtung und Betrieb gemeinsamer Anlagen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme und Kälte oder KWK
- gemeinsame Erfüllung der Anforderungen § 10 Abs. 1 Nr. 3
- Benutzung von Grundstücken, deren Betreten und die Führung von Leitungen über Grundstücke

Exkurs

Quartier im „räumlichen Zusammenhang“ im Sinne des GEG



Quartier im Sinne des GEG

- Im räumlichen Zusammenhang: Flächen in der Nachbarschaft, die in gewisser Weise zusammenhängen
- Wird der enge Zusammenhang durch eine Straße oder ein einzelnes Grundstück unterbrochen, dessen Eigentümer sich nicht an der Vereinbarung beteiligt, stellt dies den Nachbarschaftscharakter der anderen beteiligten Grundstücke nicht in Frage.
- Kein Quartier ist Streubesitz in verschiedenen Gemeinden oder Stadtteilen einer Gemeinde.
- Auslegung des „räumlichen Zusammenhangs“ im Sinne des GEG auch auf andere Gesetze übertragbar?

Erwägungen zu § 106 GEG-Entwurf



Begründung zu § 106 GEG

- Die grundsätzliche Regelung in Absatz 1 stellt klar, dass eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung von Gebäuden auch im Wege von Quartierslösungen umgesetzt werden kann. Sie befasst sich mit konsensualen Lösungen bei Quartiersansätzen. Diese betreffen Vereinbarungen von Bauherren oder Gebäudeeigentümern, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, über eine gemeinsame Versorgung ihrer Gebäude mit Wärme oder ggf. Kälte sowie die gemeinsame Erfüllung von Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien. **Mit der Regelung sollen Quartiersansätze gestärkt und angestoßen werden. § 106 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 3 führt die bisherige Regelung in § 6 Absatz 1 des abgelösten EEWärmeG über die Versorgung mehrere Gebäude fort.**
- Absatz 2 stellt klar, dass durch eine Vereinbarung im Sinne des Absatzes 1 nicht abbedungen werden kann, dass jedes einzelne Gebäude für sich die Anforderungen nach § 10 Absatz 1 bzw. § 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48 einzuhalten hat.
- Die Regelung in Absatz 4 sieht eine Einbeziehung Dritter in Vereinbarungen nach Absatz 1 vor und ermöglicht damit die breite Anerkennung tragfähiger Gesamtversorgungslösungen.
- Absatz 5 normiert zum Schutz des Rechtsverkehrs ein Schriftformerfordernis.

Fall 2: Gemeinsame Erfüllung der Anforderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 (§ 106 Abs. 1 Nr. 2)



”

Wer ein Gebäude errichtet (Neubau!), das nach seiner Zweckbestimmung beheizt oder gekühlt werden muss, hat das Gebäude so zu errichten, dass der Wärme- und Kälte-Bedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 35 bis 45 gedeckt wird.

“

- Nutzung solarthermischer Anlagen
- Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien
- Nutzung von Geothermie oder Umweltwärme
- Nutzung von fester Biomasse
- Nutzung von flüssiger Biomasse
- Nutzung von gasförmiger Biomasse
- Nutzung von Kälte aus erneuerbaren Energien
- Nutzung von Abwärme
- Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
- Fernwärme oder Fernkälte
- Maßnahmen zur Einsparung von Energie

Innovationsklausel § 102 GEG-E



- Möglichkeit der Befreiung von den Anforderungen des GEG, soweit Ziele des GEG durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden
- Befreiung von den Anforderungen des § 10 Absatz 2
 - Befreiung von den Anforderungen des § 50 Abs. 1 i. V. m. § 48
 - Antragsstellung bis zum 31. Dezember 2023
 - Berichterstattung bei zuständigen Behörde mit den wesentlichen Erfahrungen bei der Anwendung der Regelung, insbesondere über Investitionskosten und Energieverbräuche
 - Bis zum 31. Dezember 2023 können Bauherren oder Eigentümer bei *Änderung ihrer Gebäude, die in räumlichem Zusammenhang* stehen, eine Vereinbarung über die gemeinsame Erfüllung der Anforderungen nach § 50 Absatz 1 in Verbindung mit § 48 treffen, wenn sichergestellt ist, dass die von der Vereinbarung erfassten geänderten Gebäude in ihrer Gesamtheit die Anforderungen nach § 50 Absatz 1 erfüllen. Jedes geänderte Gebäude, das von der Vereinbarung erfasst wird, muss eine Mindestqualität der Anforderungen an die wärmeübertragende Umfassungsfläche einhalten.

Fazit

- Der Gesetzgeber hat auch im Energierecht die Bedeutung des Quartiers als Treiber der Energiewende anerkannt
- Energiewirtschaftliche Parameter sind noch in der intensiven gesetzgeberischen Diskussion – die Grundstruktur steht!
- Das GEG zielt auf konsensuale Versorgungslösungen von Eigentümer und Versorgern als Gemeinschaft, die bestimmte energetische Ziele erreichen will

(Chance um regulatorische Hürden zu überwinden!)

- Für Städte und Gemeinden ein wichtiger Hebel, um solche Lösungen im Rahmen der Stadtplanung zu initiieren

Ihre Ansprechpartner



Christian Teßmann
Rechtsanwalt

Tel. +49 211 981-4787

Mobil +49 160 97298244

christian.tessmann@de.pwc.com