

# Wärmeplanungsgesetz und Gebäudeenergiegesetz



Institut für Energiewirtschaftsrecht (EWIR)  
Workshop zum GEG

Dr. Alexander Dlouhy, LL.M.  
10. Oktober 2024



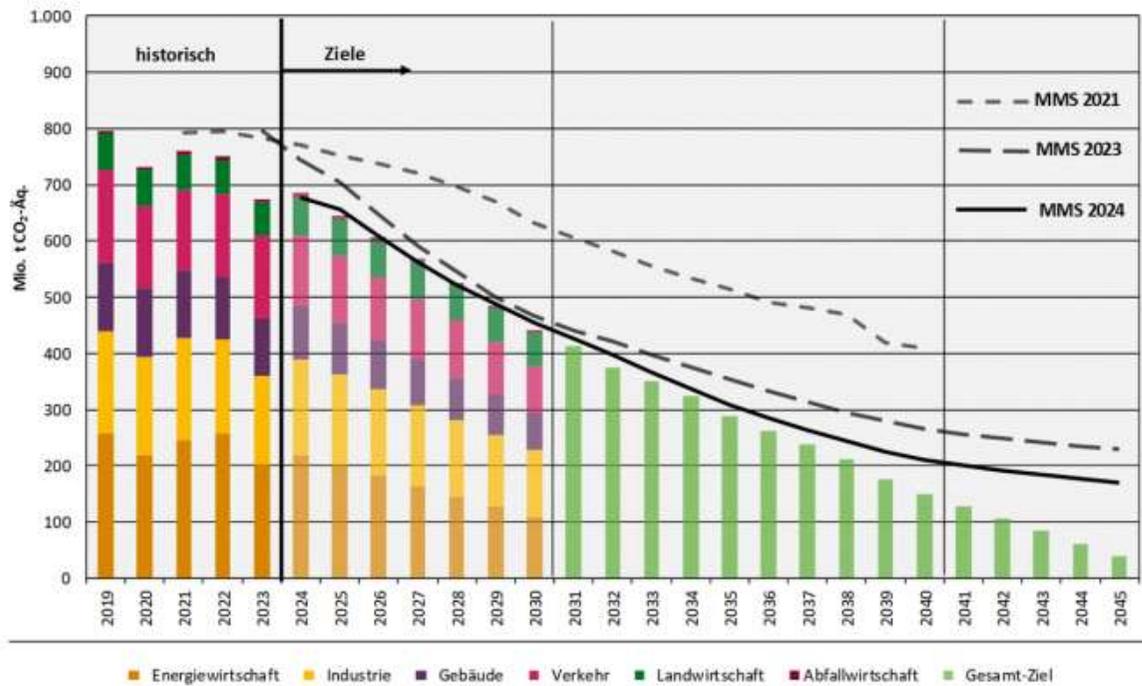
# #1

## Einführung



# Zielvorgaben des Klimaschutzgesetzes (1)

Abbildung 1: Entwicklung der gesamten Treibhausgasemissionen nach Quellbereichen (2019–2045)

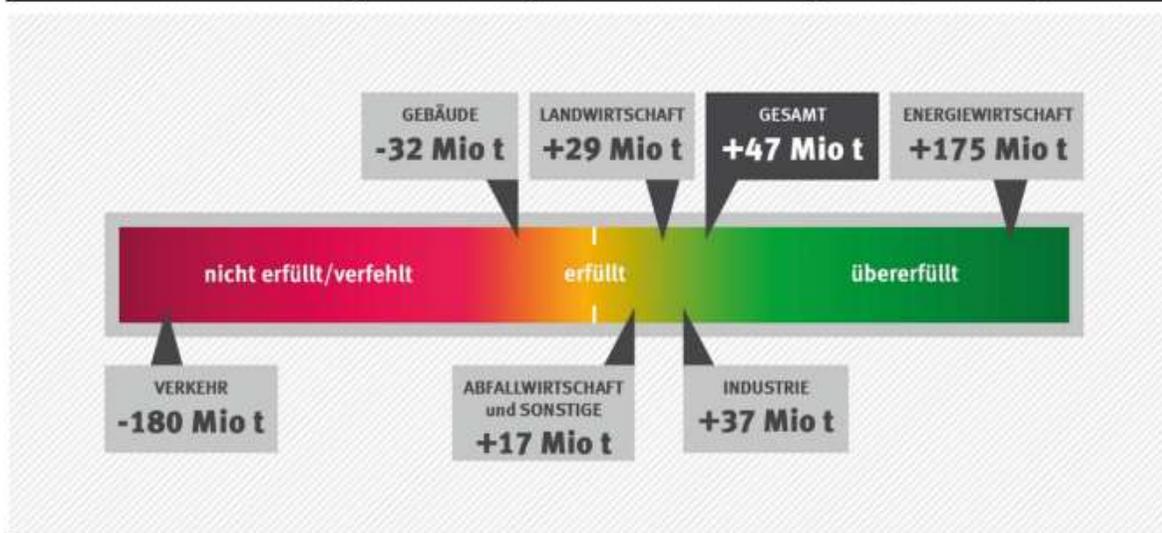


Quelle: Eigene Darstellung Umweltbundesamt auf Basis historischer Daten Umweltbundesamt THG-Inventar;  
 Projektionen: Öko-Institut, Fraunhofer-ISI, IREES, Thünen-Institut

Quelle:  
[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen\\_2024\\_ergebnisse\\_kompakt.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen_2024_ergebnisse_kompakt.pdf)

## Zielvorgaben des Klimaschutzgesetzes (2)

Abbildung 2: Kumulierte sektorale Jahresemissionsgesamtmengen und kumulierte Zielerreichung/Zielverfehlung der KSG-Sektoren und gesamt (2021-2030)



Quelle: Eigene Darstellung, Umweltbundesamt

Quelle:

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen\\_2024\\_ergebnisse\\_kompakt.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen_2024_ergebnisse_kompakt.pdf)

# CO<sub>2</sub>-Bepreisung – Aufteilung der Kosten auf Vermieter und Mieter



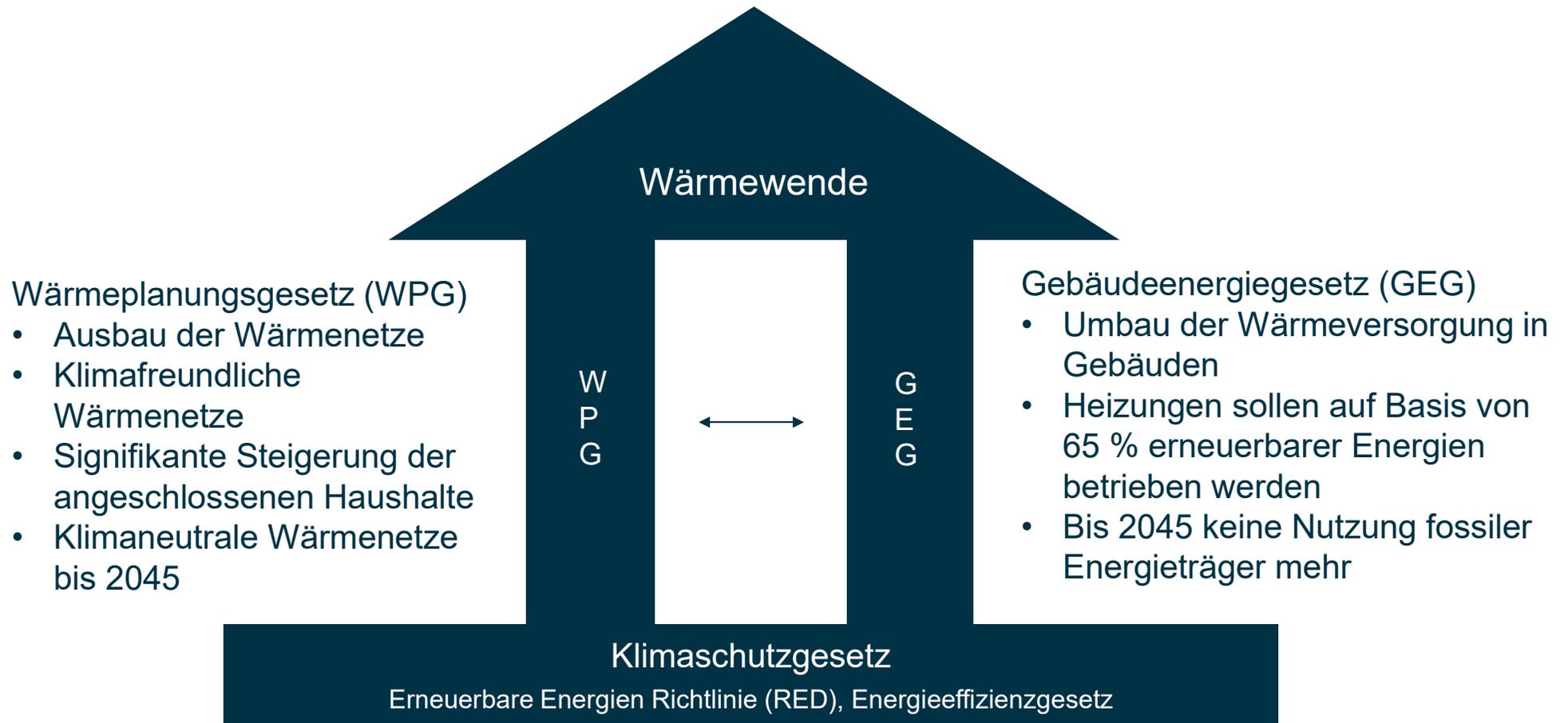
## Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

- Unternehmen, die fossile Brennstoffe in Verkehr bringen, müssen seit dem 1. Januar 2021 für damit verbundene Emissionen Emissionszertifikate erwerben
- Betrifft auch die im Wärmebereich eingesetzten Brennstoffe Erdgas und Heizöl; seit dem 1. Januar 2023 z.B. auch Kohle
- Preise für Emissionszertifikate (sog. CO<sub>2</sub>-Preise) steigen jährlich aufgrund gesetzlicher Festpreise bis 2025. Danach werden die Emissionszertifikate versteigert
- Der CO<sub>2</sub>-Preis führt zu höheren Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung
  - Bis vor dem 1. Januar 2023: Vermieter konnten die CO<sub>2</sub>-Preis-Kosten als Bestandteil der Heizkosten auf die Mieter abwälzen
  - Bei Eigenerzeugung, Contracting und (grds.) Fernwärme

## Kohlenstoffdioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

- Das Gesetz trat zum 1. Januar 2023 in Kraft
- CO<sub>2</sub>-Preis soll zwischen Vermieter und Mieter entsprechend des Verantwortungsbereichs und Einflussmöglichkeiten auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Gebäudes aufgeteilt werden
- Anreiz zum Energiesparen (Mieter) und zu energetischen Sanierungen und Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme (Vermieter) (§ 1 CO<sub>2</sub>KostAufG)
- Bei **Nichtwohngebäuden** in Übergangsphase bis 2025: Hälftige Aufteilung
  - Ab 2025: Stufenmodell (§ 8 Abs. 4 CO<sub>2</sub>KostAufG)
- **Für Wohngebäude** Aufteilung nach Stufenmodell: Aufteilung der Kosten anhand energetischer Qualität des Gebäudes
  - CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro qm Wohnfläche p.a. maßgeblich

# Wärmewende



# #2

## Wärmeplanungsgesetz



# Wärmeplanung



# Überblick

- Inkrafttreten am 1. Januar 2024
- Wärmenetzausbau als Treiber der Wärmewende
  - Steigerung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien und aus unvermeidbarer Abwärme
  - Ziel: bundesweites Mittel von 50 % nachhaltiger Wärme bis 2030
- Bundeseinheitliche Regelungen für die Wärmeplanung
  - Fortgeltung bereits bestehender Landesgesetze
- Planungs- und Investitionssicherheit
  - Überragendes öffentliches Interesse

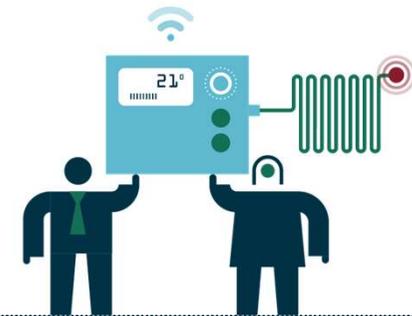


## Wärmeversorgung:

- Kosteneffizient
- Nachhaltig
- Sparsam
- Bezahlbar
- Resilient
- Treibhausgasneutral (bis 2045)

# Wärmeplanung

- Pflicht zur Wärmeplanung
  - spätestens bis 30. Juni 2026 für alle Gemeindegebiete mit mehr als 100 000 Einwohnern
  - spätestens bis 30. Juni 2028 für alle Gemeindegebiete mit bis zu 100 000 Einwohner
- Sonderregelungen
  - Vereinfachtes Verfahren für Gemeindegebiete, mit weniger als 10 000 Einwohnern
  - Ggf. gemeinsame Wärmeplanung für mehrere Gemeindegebiete
  - (rechtzeitiger) Wärmeplan nach Landesrecht
  - (rechtzeitiger) Wärmeplan aufgrund eines Planungsbeschlusses vor / am 1. Januar 2024 und mit einem dem WPG vergleichbaren Inhalt



## Wärmeplanung:

Eine **rechtlich unverbindliche**, strategische Fachplanung, die

**a) Möglichkeiten** für den Ausbau und die Weiterentwicklung leitungsgebundener Energieinfrastrukturen für die Wärmeversorgung, die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien bzw. unvermeidbarer Abwärme sowie zur Einsparung von Wärme aufzeigt und

**b) die mittel- und langfristige Gestaltung der Wärmeversorgung für das beplante Gebiet beschreibt.**

## Wärmeplanung – weitere Pläne (1)

- Energieinfrastrukturplanungen (Aus- oder Umbau von Strom-, Gas- oder Wärmenetzinfrastruktur) (§ 8 WPG)
- Transformationspläne oder Machbarkeitsstudien (Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze – „BEW“) (§ 9 WPG)



### Transformationspläne:

- Umbau bestehender Wärmenetze mit dem Ziel einer vollständigen Versorgung der Netze durch förderfähige erneuerbare Wärmequellen bis 2045
- konkrete Maßnahmen in bestimmbareren Zeithorizonten sowie der notwendigen Ressourcen

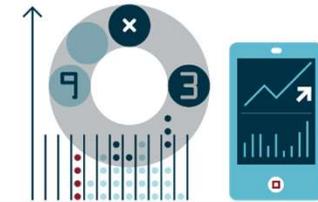
### Machbarkeitsstudien:

- Umsetzbarkeit / Wirtschaftlichkeit eines neuen Wärmenetzes mit min. 75 % erneuerbare Energien und Abwärme
- Transformationspfad, einschl. indikativer Anteile erneuerbarer Energien an der Wärmeerzeugung für 2030, 2035 und 2040

## Wärmeplanung – weitere Pläne (2)

### Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrpläne (§ 32 WPG)

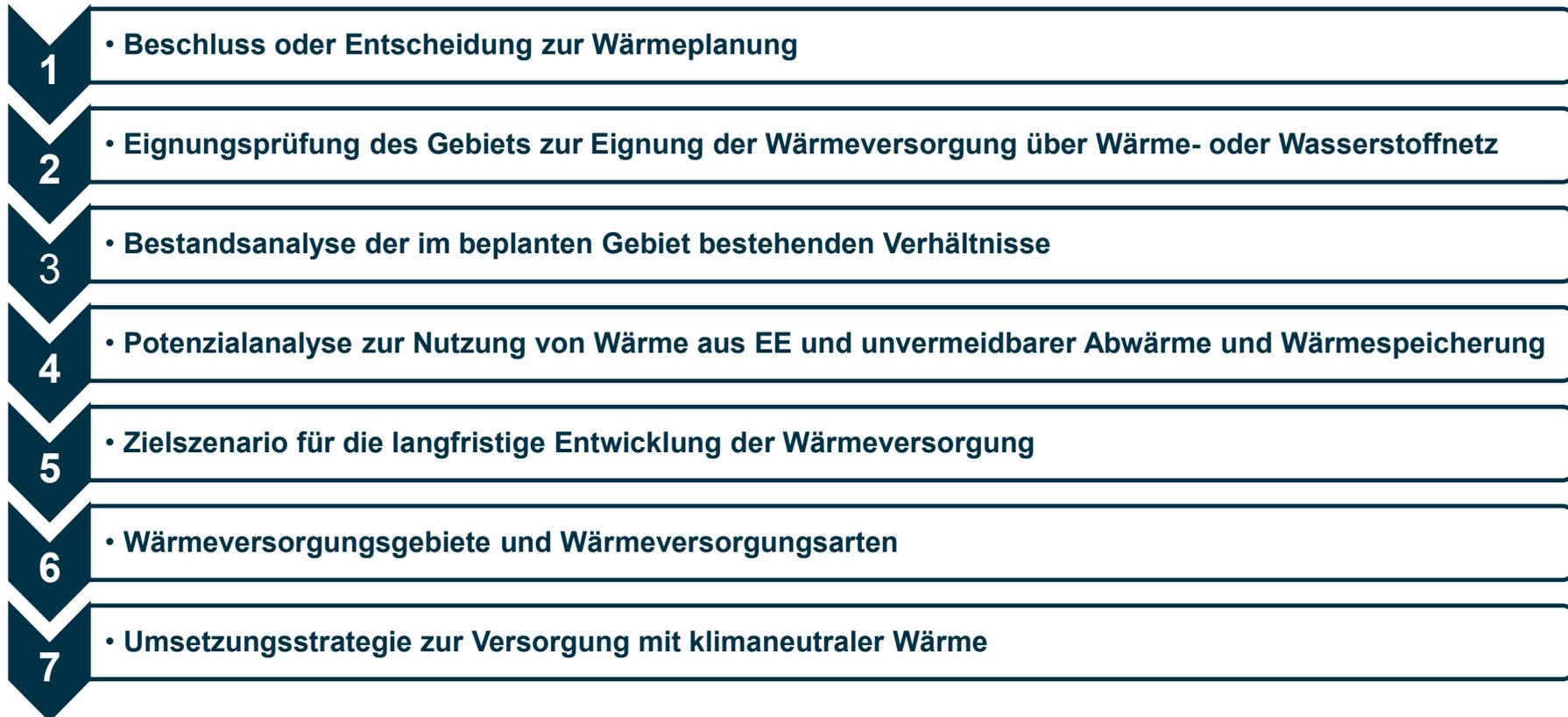
- Zu erstellen von Wärmenetzbetreibern, deren Wärmenetze nicht vollständig dekarbonisiert sind
- Frist bis zum 31. Januar 2026
- Vorlage bei der Behörde und Veröffentlichung im Internet
- Überprüfung und Überarbeitung alle fünf Jahre
- Anerkennung der Transformationspläne und Machbarkeitsstudien des BAFA
- Berücksichtigung von Wärmeplänen



#### Inhalt u.a.:

- Darstellung des Ist-Zustands (Bestandnetz) bzw. der Planung (neues Netz) inkl. räumlicher Umgebung
- Darstellung der Potenziale für die Nutzung von erneuerbaren Energien / unvermeidbare Abwärme
- Zukünftige Entwicklungspfade
- Geplanter Ausbau
- Erforderliche Maßnahmen

## Verfahrensschritte der Wärmeplanung



## Eignungsprüfung (§ 14 WPG)

- Identifikation von Teilgebieten, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für eine Versorgung durch ein Wärmenetz oder ein Wasserstoffnetz eignen
- Keine Eignung für eine Versorgung durch ein Wärmenetz, wenn
  - derzeit kein Wärmenetz besteht und keine konkreten Anhaltspunkte für nutzbare Potenziale für Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme vorliegen **und**
  - aufgrund der Siedlungsstruktur und des voraussichtlichen Wärmebedarfs davon auszugehen ist, dass eine künftige Versorgung des Gebiets oder Teilgebiets über ein Wärmenetz nicht wirtschaftlich sein wird
- Keine Eignung für eine Versorgung durch ein Wasserstoffnetz, wenn
  - derzeit kein Gasnetz besteht und entweder keine konkreten Anhaltspunkte für eine dezentrale Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Wasserstoff vorliegen oder die Versorgung eines neuen Wasserstoffverteilnetzes über darüberliegende Netzebenen nicht sichergestellt erscheint **oder**
  - in dem ein Gasnetz besteht, aber insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, der Abnehmerstruktur des beplanten Gebiets oder Teilgebiets und des voraussichtlichen Wärmebedarfs davon ausgegangen werden kann, dass die künftige Versorgung über ein Wasserstoffnetz mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich sein wird



## Einteilung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete (§ 18 WPG)

- Einteilung in unterschiedliche Wärmeversorgungsgebiete
- **Eignungsbeurteilung** anhand der Wärmegestehungskosten (Investitions- und Betriebskosten), Realisierungsrisiken, Maß an Versorgungssicherheit und kumulierter Treibhausgasemissionen bis zum Zieljahr
- **Kein Anspruch** auf Einteilung zu einem bestimmten voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiet
- **Keine Pflicht**, eine bestimmte Wärmeversorgungsart tatsächlich zu nutzen oder bereitzustellen
- Die Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete erfolgt für die Betrachtungszeitpunkte der Jahre 2030, 2035 und 2040
- Zusätzliche Darstellung von Teilgebieten mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial



### Wärmeversorgungsarten:

„Gebiet für die dezentrale Wärmeversorgung“ = ein beplantes Teilgebiet, das überwiegend nicht über ein Wärme- oder ein Gasnetz versorgt werden soll

„Wärmenetzgebiet“ = ein beplantes Teilgebiet, in dem ein Wärmenetz besteht oder geplant ist und ein erheblicher Anteil der ansässigen Letztverbraucher über das Wärmenetz versorgt werden soll, wobei innerhalb der Wärmenetzgebiete zu unterscheiden ist zwischen Wärmenetzverdichtungsgebieten, Wärmenetzausbaugebieten und Wärmenetzneubaugebieten

„Wasserstoffnetzgebiet“ = beplantes Teilgebiet, in dem ein Wasserstoffnetz besteht oder geplant ist und ein erheblicher Anteil der Letztverbraucher über das Wasserstoffnetz zum Zweck der Wärmeerzeugung versorgt werden soll

# Beteiligung am Verfahren



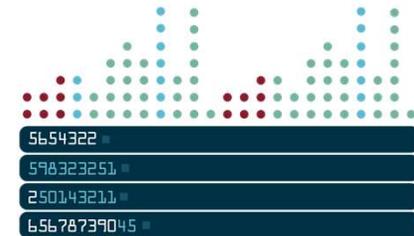
## Beteiligung durch die planungsverantwortliche Stelle (§ 7 WPG)

- „Muss-Beteiligung“
  - alle Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Wärmeplanung berührt werden
  - Betreiber von Energieversorgungsnetzen und Wärmenetzen im beplanten Gebiet sowie denkbare zukünftige Betreiber
  - im beplanten Gebiet liegende Gemeinden / Gemeindeverband, sofern die planungsverantwortliche Stelle nicht identisch ist
- „Kann-Beteiligung“, u.a.
  - (potenzielle) Produzenten von Wärme aus erneuerbaren Energien oder von unvermeidbarer Abwärme, von bestimmten gasförmigen Energieträgern,
  - (potenzielle) Großverbraucher von Wärme oder Gas sowie bestimmter gasförmige Energieträger
  - Betreiber von angrenzenden Energieversorgungsnetzen
  - angrenzende Gemeinden oder Gemeindeverbände
  - Einrichtungen der sozialen, kulturellen oder sonstigen Daseinsvorsorge, **öffentliche oder private Unternehmen der Immobilienwirtschaft** sowie die Handwerkskammern,
    - **die für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung** im beplanten Gebiet oder für den Aus- oder Umbau der hierfür notwendigen Infrastruktur nach Einschätzung der planungsverantwortlichen Stelle **einen Beitrag leisten können oder hierfür von Bedeutung** sind oder
    - deren Interessen in sonstiger Weise von der Wärmeplanung betroffen sind
- U.a. auch die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit der Einsichtnahme und Stellungnahme
  - mindestens für 30 Tage (Fristverlängerung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich)



## Auskunftspflichten (§ 11 WPG)

- Auskunftspflichtig sind
  - Behörden des Bundes oder der Länder
  - Betreiber von Energieversorgungsnetzen und Messstellen, Energieversorgungsunternehmen und Betreiber von Wärmenetzen
  - der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger
  - jeder „Kann-Beteiligte“ (§ 7 Absatz 3), soweit die Daten nicht von einem vorstehenden Auskunftspflichtigen erhoben werden können
- Die Auskünfte sind, soweit möglich, in den angefragten sowohl elektronischen als auch maschinenlesbaren Formaten zu erteilen
- Den „Kann-Beteiligten“ und den Schornsteinfegern sind die Kosten zu erstatten
  - Die Länder können abweichende Rechtsvorschriften erlassen
- Keine Daten von einzelnen Bürgern
- Keine Nachforschungspflicht des Verpflichteten
- Ggf. Anordnung über die erforderlichen Maßnahmen mit Fristsetzung



### Datenabfrage (Anlage 1 zum WPG), z.B.:

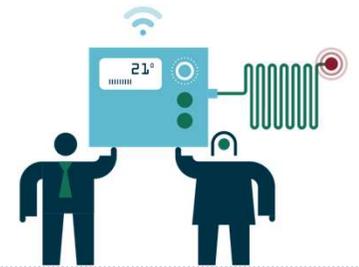
- die gemittelten jährlichen Gas- oder Wärmeverbräuche der letzten drei Jahre in kWh
- Daten zu dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen mit Verbrennungstechnik (Art des Wärmeerzeugers, zum Beispiel zentraler Brennwärtekessel, Etagenheizung, Therme, eingesetzter Energieträger)
- Daten zum Gebäude (Lage, Nutzung, Nutzfläche, Baujahr)
- Informationen zu bereits bestehenden, konkret geplanten oder bereits genehmigten Wärmenetzen, Wärmeerzeugern, Gasnetzen

# #3 Zusammenspiel von GEG und WPG



## Anforderung an Heizungsanlagen (§ 71 GEG)

- **Heizungsanlagen** dürfen zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Satz 1 ist entsprechend für Heizungsanlagen anzuwenden, die in ein **Gebäudenetz** einspeisen. (§ 71 Abs. 1 GEG)
- Geltungszeitpunkt (§ 71 Abs. 8 GEG)
  - Ab 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028 (24:00 Uhr)
  - Bereits früher, wenn durch die nach Landesrecht zuständige Stelle eine **Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet** getroffen wurde – dann sind die Anforderungen nach Absatz 1 einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden
  - Davor gelten aber für Betreiber einer mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten Heizungsanlage die Vorgabe, ab 1. Januar 2029 mindestens 15 %, ab 1. Januar 2035 mindestens 30 % und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff zu erzeugen



## Dekarbonisierung der Netze (§§ 29 ff. WPG)

### Anteil erneuerbarer Energien in Wärmenetzen

- Ab dem 1. Januar 2030 mindestens 30 % aus erneuerbaren Energien / unvermeidbarer Abwärme (Bestandsnetze)
- Ab dem 1. Januar 2040 mindestens 80 % aus erneuerbaren Energien / unvermeidbarer Abwärme
- Bis zum 31. Dezember 2044 vollständig aus erneuerbaren Energien / unvermeidbarer Abwärme
- Neues Netz: ab dem 1. März 2025 mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien / unvermeidbarer Abwärme
- Fristverlängerungen bei unbilliger Härte, komplexen Maßnahmen und bestimmten mit KWK-Anlagen gespeisten Netzen
- Sonderregelungen für den Anteil der Biomasse an der erzeugten Wärmemenge



- Recht des Kunden, vom Wärmenetzbetreiber einen geeigneten Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen zu verlangen.
- Recht des Kunden, der an ein Wärmenetz angeschlossen ist, das nicht den Anforderungen entspricht, auf Abkopplung vom Wärmenetz, um sich mit Wärme aus erneuerbaren Energien bzw. unvermeidbarer Abwärme zu versorgen; Ausnahme: bei nur vorübergehender Nichterfüllung der Dekarbonisierungsziele
- Grundsätzlich Pflicht des Betreibers zur Aufstellung eines Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplanes

# #4

## Gebäudeenergiegesetz



# Änderungen zum 1. Januar 2024 – das „Heizungsgesetz“



## Grundthemen

- GEG soll wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele beitragen
- Wärmewende durch Heizen mit erneuerbaren Energien
  - Grundsätzlich 65 % erneuerbare Energien für alle neu eingebauten Heizungen ab 2024 (spätestens 1. Januar 2045)
  - Einsparungen an CO<sub>2</sub>
  - Sinkende Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
- Grundsätzlich gelten die Anforderungen an neue Heizungsanlagen ab dem **1. Januar 2024**

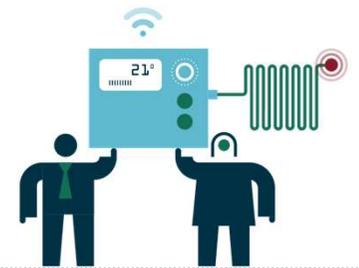


# Anforderungen an Heizungsanlagen



## Anforderung an Heizungsanlagen (§ 71 Abs. 1 GEG)

- **Heizungsanlagen** dürfen zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Satz 1 ist entsprechend für Heizungsanlagen anzuwenden, die in ein **Gebäudenetz** einspeisen. (§ 71 Abs. 1 GEG)
  - „**Heizungsanlage**“: Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme, [...] (§ 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG)
  - **Freie Wahl** des Gebäudeeigentümers **über die eingesetzte Technologie** für die Erfüllung der Anforderung
    - Individueller Nachweis nach Abs. 2
    - vereinfachter Nachweis nach Abs. 3, wenn die dort genannten Technologien den gesamten Wärmebedarf decken (vgl. §§ 71b – h GEG)
- „**Gebäudenetz**“: Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten (§ 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG)
- „**Wärmenetz**“: Einrichtung zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme, die kein Gebäudenetz im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG (§ 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG)
- Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72 Abs. 4 GEG)

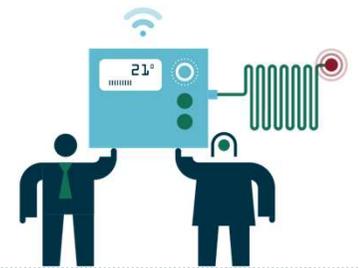


# Anforderung an Heizungsanlagen - Geltungszeitpunkt

- Grundsatz: **1. Januar 2024**
- **Übergangsfristen/-regelungen**
  - im **Bestand** bzw. beim Neubau bei Baulücken (§ 71 Abs. 8 und 10 GEG)
    - ab 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028
    - bereits früher, wenn durch die nach Landesrecht zuständige Stelle eine **Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet** getroffen wurde – dann sind die Anforderungen nach Absatz 1 einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden

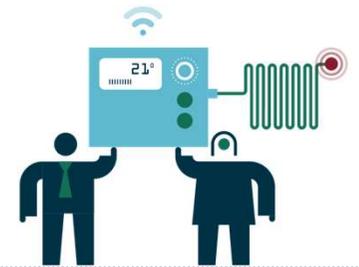
dann gilt für aber für Betreiber einer mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten Heizungsanlage: ab 1. Januar 2029 mindestens 15 %, ab 1. Januar 2035 mindestens 30 % und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff zu erzeugen

- Allgemeine Übergangsfrist – Heizungstausch (§ 71i GEG)
- Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71j GEG)
- H2-Ready-Heizungen (§ 71k GEG)
- Etagenheizung / Einzelraumfeuerungsanlagen (§ 71l GEG)
- Hallenheizung (§ 71m GEG)



## Anforderung an Heizungsanlagen – („privilegierte“) Technologien (§ 71 Abs. 3 GEG)

- Die Anforderungen gelten für die folgenden Anlagen einzeln oder in Kombination miteinander als erfüllt, wenn sie den Wärmebedarf des Gebäudes / der versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder des Gebäudenetzes vollständig decken
  1. Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b,
  2. elektrisch angetriebene Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c,
  3. Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d,
  4. solarthermische Anlage nach Maßgabe des § 71e,
  5. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g,
  6. Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h Absatz 1
  7. Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage nach Maßgabe der §§ 71e und 71h Absatz 2 in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h Absatz 4.
- Beim Betrieb einer Heizungsanlage nach Nummer 5 bis 7 hat der Betreiber sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Belieferung des jeweiligen Brennstoffs aus § 71f Absatz 2 bis 4 und § 71g Nummer 2 und 3 eingehalten werden.



# Exkurs: Anschluss an ein Wärmenetz



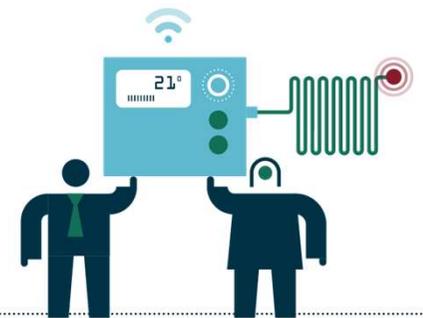
## Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG)

- Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz zur Erfüllung des § 71 Abs. 1 GEG
- Unterscheidung zwischen:
  - Neuen Wärmenetzen
    - Wärmebereitstellung im Netz nicht oder im Jahresmittel zu weniger als 20 Prozent thermisch, durch direkte hydraulische Verbindung oder indirekt über Wärmeübertragung aus einem bestehenden, vorgelagerten Wärmenetz
    - Baubeginn nach dem 31. Dezember 2023
    - Wärmenetz, das nach dem 1. Januar 2024 erstmals die Größe eines Gebäudenetzes überschreitet (§ 3 Abs. 1 Nr. 7 lit. b) WPG)
  - Bestehenden Wärmenetzen



# Übergangsregelung bei geplantem Wärmenetzanschluss (§ 71j GEG)

- Einbau von Heizsystemen, die den Vorgaben des GEG nicht entsprechen, ist zulässig, wenn:
  - Vertrag mit dem Wärmelieferanten über die Lieferung von mindestens 65% Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme sowie den Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz (spätestens 10 Jahre nach Vertragsschluss)
  - Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan des Wärmenetzbetreibers mit zwei- bis dreijährigen Meilensteinen
  - Verpflichtung des Wärmenetzbetreibers gegenüber dem Gebäudeeigentümer, dass das Wärmenetz innerhalb des o.g. Planes in Betrieb genommen wird (spätestens 10 Jahre nach Vertragsschluss)
- Problem: Projekt wird aufgegeben bzw. nicht vollständig weiterverfolgt oder die Wärme wird nach 10 Jahren nicht zu 65% erneuerbar erzeugt
  - Der Eigentümer muss die Anforderungen des GEG (anders) einhalten
  - Der Eigentümer hat einen verschuldensabhängigen Schadenersatzanspruch gegen den Wärmenetzbetreiber
  - Übergangsfrist von 3 Jahren für Heizungstausch



# Exkurs: Ausnahmen / Härtefallregelung



## Befreiung von den Vorgaben des GEG (§ 102 GEG)

- Befreiung von den Vorgaben ist denkbar, wenn:
  - Alternative Maßnahmen: Gleichwertige Zielerreichung durch andere Maßnahmen
  - Unbillige Härte aufgrund eines atypischen Einzelfalls:
    - Unangemessener Aufwand
    - Aufwendungen nicht durch Einsparungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer erwirtschaftet werden können
    - Unverhältnismäßige Investitionen im Vergleich zum Wert des Gebäudes
    - Besondere persönliche Umstände
- Keine Anwendung auf die Pflichten im Zusammenhang mit Energieausweisen
- Beweislast und Kostentragungspflicht beim Eigentümer bzw. Bauherren



- Antrag auf Befreiung notwendig
- gebundene Entscheidung

# #5 Ihr Ansprechpartner





## Dr. Alexander Dlouhy, LL.M.

Partner

Deutschland, Köln

+49 221 5108 4044

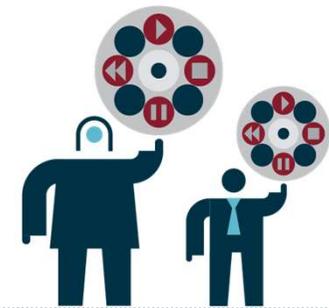
[alexander.dlouhy@osborneclarke.com](mailto:alexander.dlouhy@osborneclarke.com)

Der Schwerpunkt von Dr. Alexander Dlouhy liegt auf der Beratung von Transaktionen, der Vertragsgestaltung und dem regulatorischen Rahmen von Energieprojekten und -geschäftsmustern sowie Themen mit Bezug zum Klimaschutz und Klimawandel.

Dr. Alexander Dlouhy leitet den Bereich Decarbonisation bei Osborne Clarke in Deutschland.

Er berät Unternehmen und Investoren zu Energie- und Infrastrukturprojekten und -Transaktionen (z.B. erneuerbare Energien, konventionelle Kraftwerke, Netze (Strom, Gas, Fernwärme und –Kälte), Energiespeicher und Infrastruktur für Mobilitätslösungen (z.B. Elektromobilität, LNG, Wasserstoff) und Geschäftsmodellen (z.B. Elektromobilität, Nahwärme und –Kälte, Energieeffizienz und Energiekonzepte in Gebäuden, Quartieren und Industrieflächen, Contracting / Energiedienstleistungen, Wasserstoff, Software-basierte Services, Start-up Investitionen). Dabei berät Alexander Dlouhy zur Vertragsgestaltung (z.B. zu Energielieferverträgen), regulatorischen Aspekten sowie ESG. Weiterhin berät er Mandanten zu Joint Ventures, Kooperationen und M&A-Transaktionen mit einem Schwerpunkt auf den Energiesektor.

Er ist Lehrbeauftragter für Energierecht beim EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Kommentator wesentlicher Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Heizungsanlagen in Knauff (Hrsg.) Gebäudeenergiegesetz (GEG) | Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).



# Osborne Clarke Deutschland

Banking and Capital Markets	ESG
Commercial	IT and Data
Competition, Antitrust and Trade	Intellectual Property
Corporate/VC/M&A	Real Estate
Dispute Resolutions	Regulatory & Compliance
Employment and Pensions	Tax
Energy	

Zukunftsorientierung ist das Herzstück unserer Kanzleistrategie. Wir schauen über den Tellerrand, um Sie bei der Lösung Ihrer rechtlichen und geschäftlichen Herausforderungen zu unterstützen und die Chancen zu nutzen, die sich durch den Wandel Ihres Unternehmens heute und morgen ergeben – damit wir gemeinsam für die Zukunft gerüstet sind.



**268+**

Rechtsanwälte und Steuerberater arbeiten mit

**70+**

Partnern an über

**4**

Standorten und beraten in

**7**

Sektoren mit

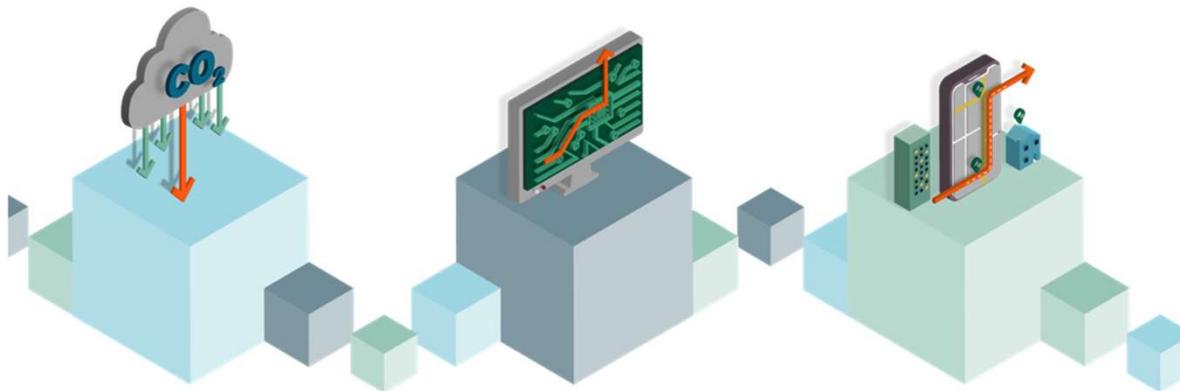
**1**

Fokus: Unsere Mandanten

# Transformationstreiber – ein Teil unserer DNA

Wir beschäftigen uns mit den globalen Themen, die die Art und Weise, wie wir leben, arbeiten und Geschäfte machen, verändern. Wir konzentrieren uns auf die Transformationsfaktoren, die sich am stärksten auf unsere Mandanten auswirken werden, und nutzen unsere Erkenntnisse, um Ihnen zu helfen, Ihre Unternehmen erfolgreicher zu machen, ihre Flexibilität zu gewährleisten und Widerstandsfähigkeit zu stärken.

Unsere Teams unterstützen unsere Mandanten bei der Analyse von Chancen und Risiken, die sich aus globalen Trends ergeben, und helfen ihnen, diese in ihre Geschäftsstrategie einzubinden:



## Dekarbonisierung

- Entwicklung einer nachhaltigen Infrastruktur
- Finanzierung des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Zukunft
- Die Herausforderung, Treibhausgase zu reduzieren
- Dekarbonisierung des Verkehrs

## Digitalisierung

- Einsatz von künstlicher Intelligenz
- Strategische Investitionen in neue Technologien und M&A
- Regulierung im Bereich der digitalen Technologie
- Projekte zur digitalen Transformation

## Urban Dynamics

- Smart Cities
- Neue, urbane Mobilität
- Die Zukunft des Wohnens & neue Wohnformen
- Die Zukunft der Arbeit & neue Formen der Zusammenarbeit

Wir sind davon überzeugt, dass die drei miteinander verknüpften Transformations-Treiber **Decarbonisation**, **Digitalisation** und **Urban Dynamics** in den nächsten Jahren die größten Auswirkungen auf unsere Kunden in diesem Sektor haben werden.

In jeder Branche gibt es immer mehr Bereiche die von oft disruptiver digitaler Transformation betroffen sind. Oft überschneiden sich diese tiefgreifenden Veränderungen mit neuen Anforderungen an die Unternehmen, bei der Adaption und Mitigation des Klimawandels mitzuwirken. Unternehmen stehen mehr und mehr in der Pflicht, aktiv zu einer klimaneutralen Wirtschaft beizutragen und ihre Aktivitäten für die Öffentlichkeit transparent zu machen.

Gleichzeitig befinden sich viele urbane Zentren, in deren Nähe viele Unternehmen agieren, in einem langfristigen strukturellen Wandel. Gerade die Corona-Pandemie hat den Entwicklungsprognosen für Städte eine neue und wenig vorhersehbare Dynamik hinzugefügt. Wir gehen davon aus, dass Städte auch weiterhin die wichtigsten Triebkräfte unserer Wirtschaft und Produktivität sein werden.

**Eines ist klar: Disruptionen sind zur Normalität geworden – es geht nicht mehr um die Frage „gibt es Veränderungen?“ sondern eher „wie bald und in wie vielen Bereichen gibt es die Veränderungen?“**

# Unser Engagement für The Built Environment

**Unsere Mandanten vertrauen auf unsere effiziente Beratung, die wirtschaftlichen Mehrwert schafft: Immobilien-unternehmen, Bauunternehmer und Bauträger, Infrastrukturentwickler, Investoren, Kreditgeber und Immobilienfonds.**

## Unser Team

Wir arbeiten in den Sektoren eng zusammen, um durch die Vernetzung von Fachwissen jedem Mandanten eine maßgeschneiderte, individuelle Beratung zu bieten, die echten Mehrwert schafft – rechtlich als auch wirtschaftlich.

Unsere 15 Rechtsexperten im Bereich Real Estate in Deutschland decken das komplette Spektrum rund um die Immobilie ab – von der Projektplanung mit Finanzierungs- und gesellschaftsrechtlichen Strukturierungsthemen über den Ankauf bis zum Verkauf, beratend und in der Prozessvertretung, in Deutschland und international. Daneben können weitere Anwälte als Experten, z. B. für Investment- und Steuerrecht, mit einem immobilienrechtlichen Fokus eingebunden werden.

## Unsere Kerngebiete

- Immobilientransaktionen als Share und Asset Deal
- Finanzierungen, Refinanzierungen und Restrukturierungen
- Beratung bei Mietverträgen auf Mieter- und Vermieterseite (Gewerbe und Wohnen)
- Vermietungen vom Reißbrett inkl. Beratung bei Projektentwicklungen
- Öffentliches Baurecht
- Privates Bau- und Architektenrecht inkl. baubegleitende Rechtsberatung
- Unternehmens- und Steuerrecht
- Fondsstrukturierung und Investment
- Asset Management
- Planungs-, Umwelt- und Energierecht
- Prozessführung

## Transformation der Immobilienwirtschaft: Chancen mit neuen Geschäftsmodellen nutzen!

Wir halten Schritt mit den Veränderungen, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken.

Bei der digitalen Transformation geht es unter anderem um digitale Vermietungsprozesse und Online-Kommunikation mit dem Kunden.

Für die Wohnungswirtschaft gilt weiterhin, dass es immer mehr kleinere Haushalte gibt. Der Zuzug in die Städte hält an, weshalb die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen und gemeinschaftlichem Wohnen steigt.

Der Wandel wird auch dadurch bestimmt, dass große und marktführende Anbieter neue Wege gehen und Impulse und Anregungen für das Wertschöpfungsmanagement setzen. Dabei entwickeln sie innovative Dienstleistungsangebote, die mit den Immobilien oder den Mietverträgen verknüpft sind, zum Beispiel Mieterstrom, Smart Home, E-Mobility oder Multimedia. Wir unterstützen Sie dabei!



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

