

# **Innovative Energiekonzepte in der Wohnungswirtschaft/Quartiersentwicklung EEHH-Veranstaltung**

## **Rechtsfragen bei der energetischen Quartiersentwicklung** Dezentrale Versorgung von Mietobjekten

Rechtsanwalt Stefan Söchtig  
HFK Rechtsanwälte PartGmbH

Hamburg, den 06. Dezember 2021

## Agenda

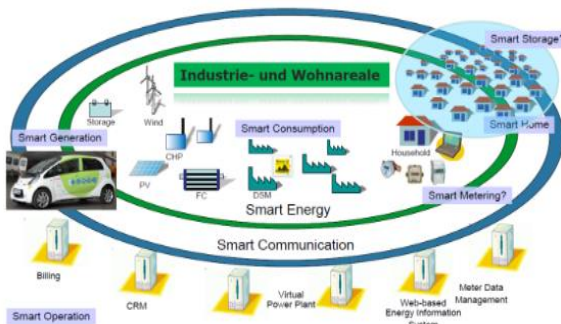
- I. Kurze Vorstellung – Praxis – HFK-Modell
- II. Rechtliche Fragen im Quartier, Strom
- III. Rechtliche Fragen im Quartier, Wärme
- IV. Ausblick (Umsetzung von Klimaschutzgesetzen und Bundesverfassungsgerichtsentscheidung)

# I. Vorstellung der Kanzlei

HFK ist eine der führenden unabhängigen deutschen Kanzleien bei der Beratung großer Infrastruktur- und Immobilienprojekte, sowie sonstige komplexe und anspruchsvolle Bauvorhaben und sind seit mehreren Jahrzehnten auf die Bereiche **Immobilien, Bauen** und **Infrastruktur** fokussiert. Wir haben viele der großen Infrastrukturvorhaben der letzten Jahrzehnte in Deutschland erfolgreich begleitet.

Besonders zeichnet uns daher unsere **praktische Projektführungserfahrung** aus, z.B. bei komplexen Vorhaben und besonderen Rechtsgebieten wie beispielsweise:

- Beratung zum Energiewirtschaftsrecht (Kundenanlagen, geschlossene Verteilernetze, dezentrale Kraftwerke),
- Mobilitätsrecht, einschließlich E-Mobilität,
- Einspeisemanagement (Netze, Strom, Gas) und
- Geothermie zur dezentralen Wärme/Kälteversorgung.



# I. Vorstellung der Kanzlei

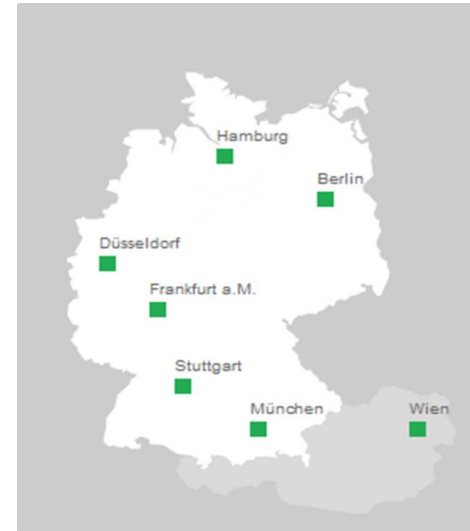
HFK Rechtsanwälte wurde vor mehr als 35 Jahren gegründet. Inzwischen arbeiten mehr als 60 Rechtsanwälte an sechs Standorten in Deutschland und damit in den wesentlichen Wirtschaftsmetropolen Deutschlands.

HFK Rechtsanwälte ist eine Wirtschaftskanzlei, die sich auf die Beratungsfelder

- Baurecht
- Immobilienrecht
- Vergaberecht und
- Allgemeines Wirtschaftsrecht
- **Infrastrukturrecht, insbesondere Energie- und Nahverkehrsrecht**

sowie angrenzende weitere Rechtsgebiete spezialisiert hat.

Unsere Rechtsanwälte verfügen nicht nur über das rechtliche Spezialwissen, sondern haben auch die erforderliche Branchenkenntnis sowie die Bereitschaft und Fähigkeit, sich mit technischen und wirtschaftlichen Sachverhalten auseinanderzusetzen. Eine Vielzahl unserer Rechtsanwälte sind Fachanwälte und haben Lehraufträge an Universitäten und Hochschulen.



# Kernteam Hamburg Energie und Mobilität



## **Standortleitung:**

RA Wulf Clausen,  
Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht

Organisatorisches Verfahren,  
Öffentliches Wirtschaftsrecht



## **Leitung Rechtsgebiet Umwelt- und Bauleitplanung**

RA Dr. Thorsten Behle

Umweltrecht und  
Bauplanungsrecht

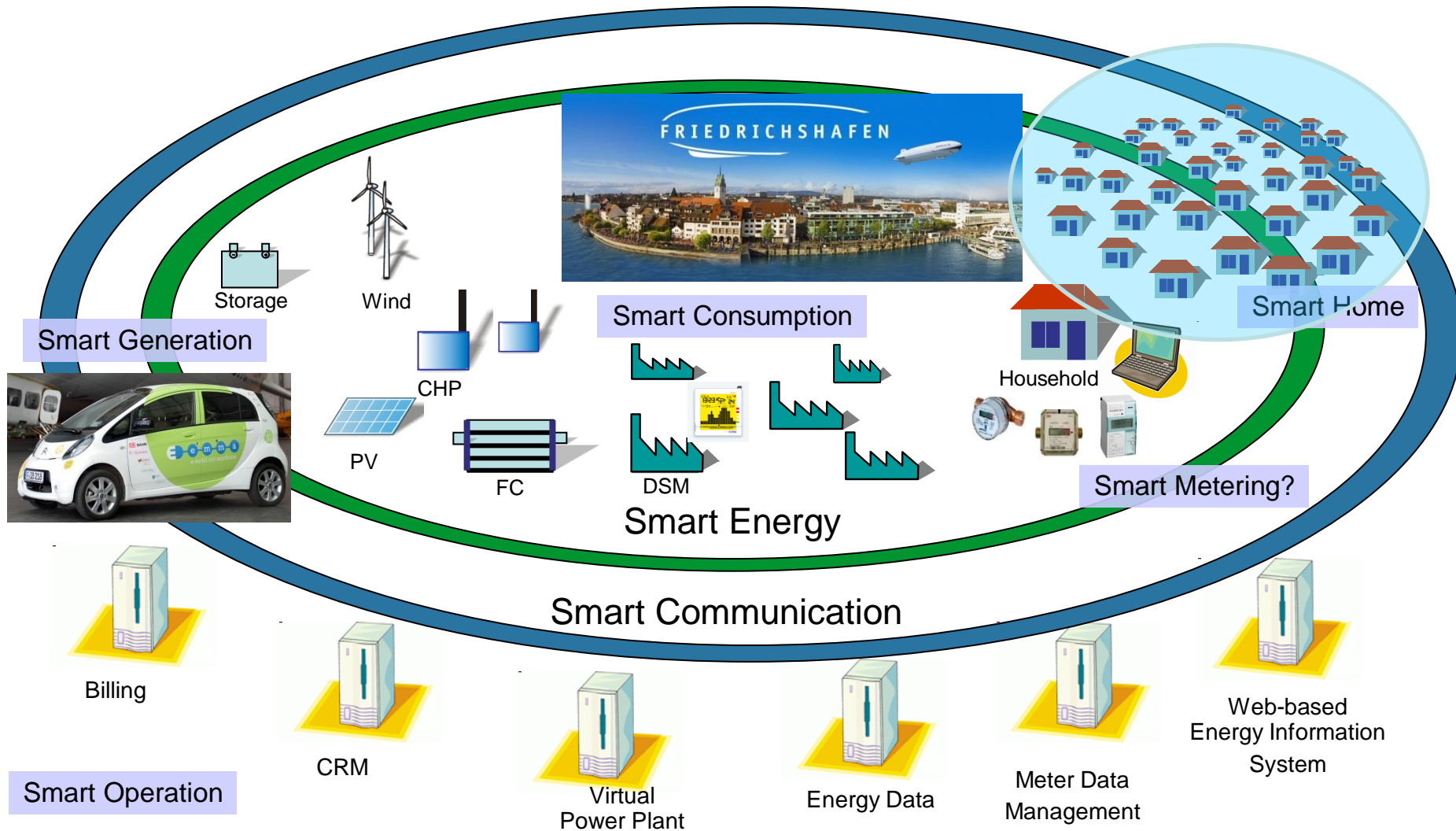


## **Leitung Rechtsgebiet Energiewirtschaftsrecht und Mobilität**

RA Stefan Söchtig

Immobilien-, Mobilitäts- und  
Energiewirtschaftsrecht,  
Quartiersentwicklung

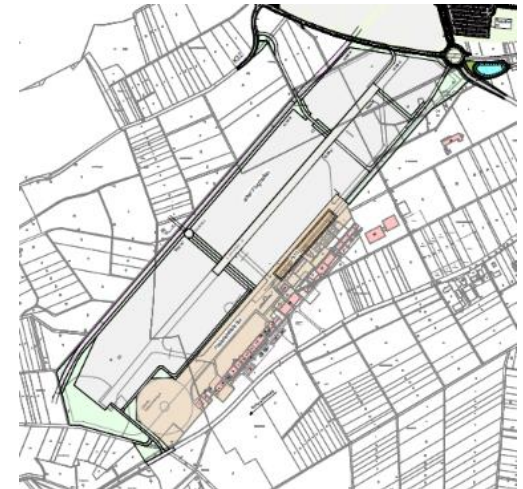
# I. Geschäftsmodell(e) Energie – IKT – Mobilität mit HFK



# I. Quartiere Wohnen – Gewerbe - Industrie

- Gewerbe/Industriegebiet ehem. Regionalflughafen
- Quartiersentwicklung EUREF und Wohnquartiere Berlin

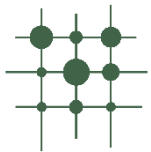
Auftraggeber: Gebietskörperschaften als Gesellschafter  
eines Gewerbegebietseigentümers / Investoren / ....



# Kernherausforderungen bei der dezentralen Stromerzeugung vor dem regulatorischen Hintergrund – Kopplung mit dezentraler Wärmeerzeugung/gewinnung und -verteilung



Das Auffinden der „richtigen“ Quartiere und deren Einteilung



Wahl des „richtigen“ Netzes



Kosteneffiziente Lieferung selbst erzeugten Stroms und selbst erzeugter/gewonnener/zur Verfügung stehender Wärme an Verbraucher inkl. Ladesäulen

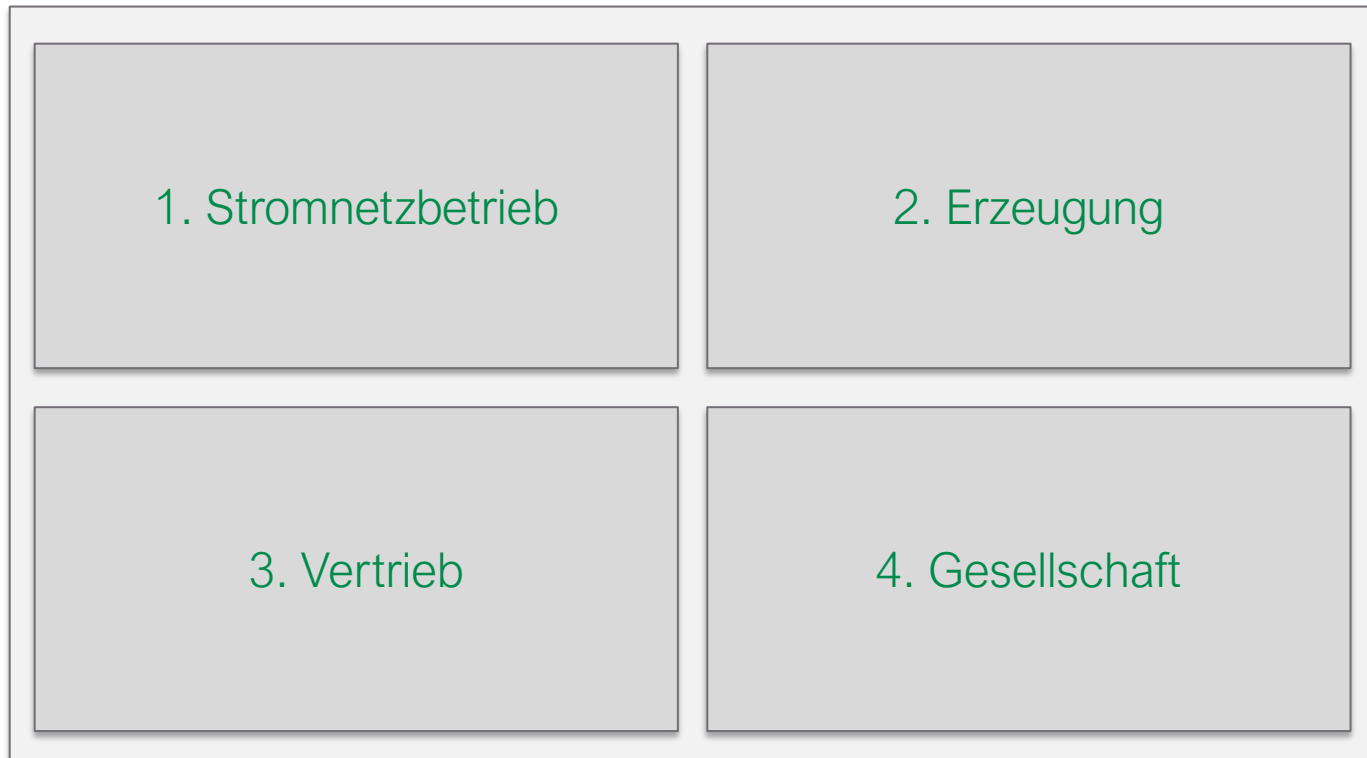


Organisatorische Einordnung in das Wohnungsunternehmen



# I. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom (und Wärme)?

Lösungen Recht: Energieversorgung im Quartier



## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom (und Wärme)

### „Warum wird das eigentlich gemacht?“

Erforderlich

- **Klimafolgenvermeidung**
- Sanierung

Wirtschaftlich

- Stromeigenverbrauch
- Stromlieferung im Quartier
- **CO<sub>2</sub>-Steuer**

Öffentlichkeit, Mieter ....

# Für unsere Mieter

## Agenda

- I. Kurze Vorstellung – Praxis – HFK-Modell
- II. Rechtliche Fragen im Quartier, Strom**
- III. Rechtliche Fragen im Quartier, Wärme
- IV. Ausblick

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Rechtsfragen (insbesondere im Bestandsquartier)

<b>A.</b>	<b>Zusammenlegung Hausanschlüsse</b>
<b>B.</b>	<b>Abstimmung Messmodell mit VNB</b>
<b>C.</b>	Ggf. Lösungsansatz für Gewerbesteuerthematik
<b>D.</b>	<b>Versorgungsverträge Mieterstromprodukt</b>
<b>E.</b>	<b>Rechtliche Begleitung im initialen Betrieb der ersten Kundenanlage (Einführung in die To Dos eines Mieterstromanbieters)</b>

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Lösungen Recht: Rechtsthemen Stromnetzbetrieb – Unterschiede in Regulierung und Mehrwerten

### „Wirtschaftlich: Mach´ s selbst und für Dich“

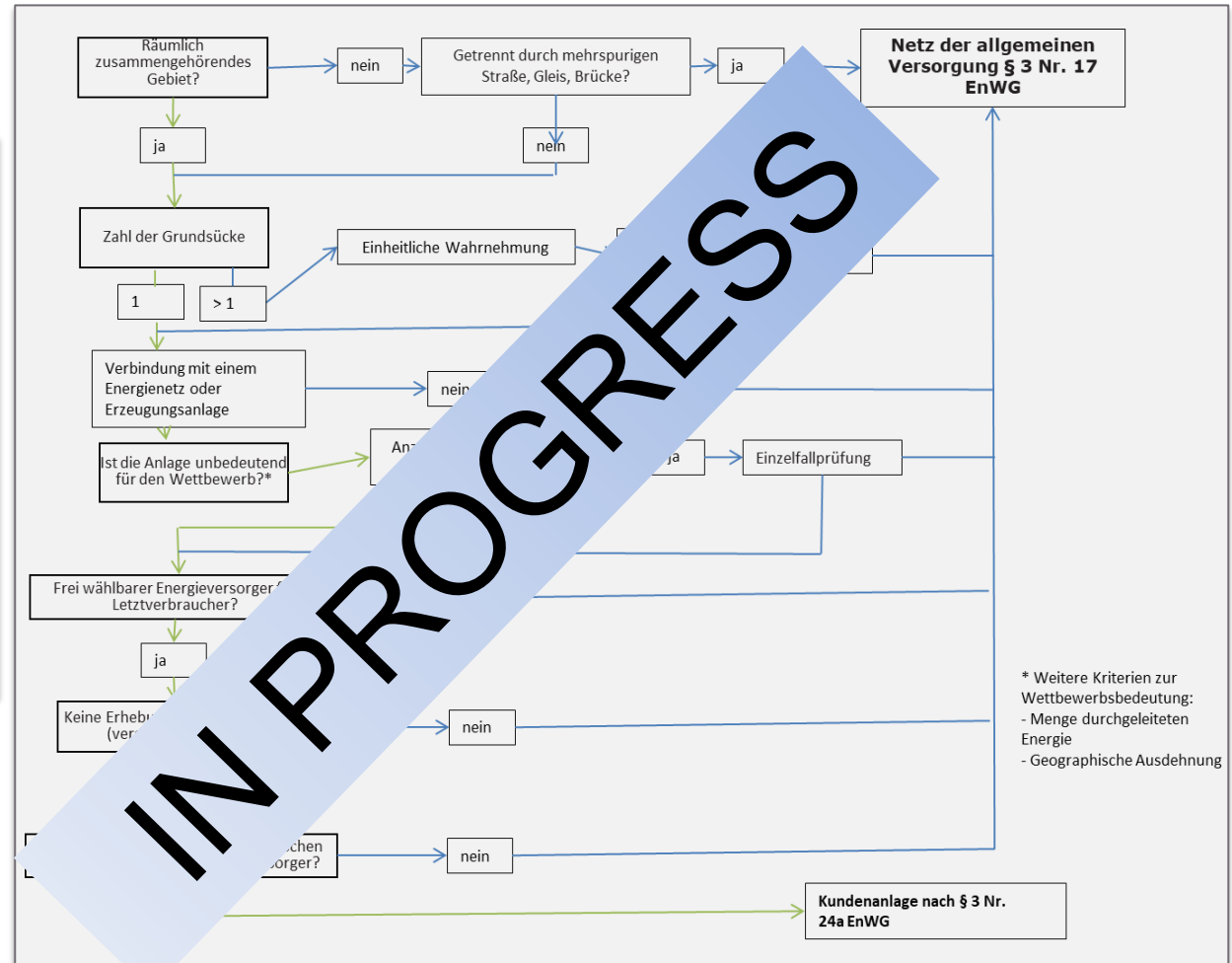
- a) Netze der allgemeinen Versorgung nach § 3 Nr. 17 EnWG
- b) Direktleitungen nach § 3 Nr. 12 EnWG
- c) Kundenanlagen im Sinne des § 3 Nr. 24 a EnWG
- d) Kundenanlagen zur betrieblichen Eigenversorgung nach § 3 Nr. 24b EnWG
- e) Geschlossene Verteilernetze nach § 110 EnWG

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Lösungen Recht: Rechtsthemen Stromnetzbetrieb

### Mehrwerte

- ✓ Kostenvorteile durch die Nutzung von verschiedenen Versorgungsmodellen
- ✓ Ausgenommen von Regulierung, z.B. Unbundling



## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Status rechtliche Begutachtung und Unterstützung

**Kundenanlagen** nach EnWG sind Energieanlagen zur Abgabe von Energie, die

- a) sich auf einem räumlich zusammengehörenden Gebiet befinden,
- b) mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage verbunden sind,
- c) für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas unbedeutend sind und die
- d) jedermann zum Zwecke der Belieferung der angeschlossenen Letztverbraucher im Wege der Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.



## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Status rechtliche Begutachtung und Unterstützung

Hauptanforderung: Für die Sicherstellung eines **wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs** bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas unbedeutend, § 3 Nr. 24a lit. c) EnWG

Was das bedeutet, sagt – ungefähr – der Bundesgerichtshof:

Eine Einordnung als Kundenanlage scheidet nunmehr nach Ansicht des BGH im Regelfall erst aus, wenn

- mehrere Hundert Letztverbraucher angeschlossen sind,
- die Anlage eine Fläche von deutlich über 10.000 m<sup>2</sup> versorgt,
- die jährliche Menge an durchgeleiteter Energie voraussichtlich 1.000 MWh deutlich übersteigt und
- mehrere Gebäude angeschlossen sind.

# II. Strukturierte Herausarbeitung der Vorteile und Optimierung

## Neubauplanung

Optimierung des Umfangs der Energieverteilungsanlagen

En- er- gie- anl	Baufel- d BF	WE (Letz- ter Fläche?) noch Anzahl	Anteil Gewerb- e (Abnah- me oder Fläche?) Eigent- ümer	BHKW (wenn dann auch Eigenversor- gung optimieren)	Baufeld- er in Bezug auf Strom aus BHKW, Menge in Folgesp- alte	Elektr. Erz. [kWh_el ) eZeit 8.11.19	Anmerkung Sonstige Abnahme, etwa ENWAG, Pumpen Wasser und Abwasser	Stromüber- schuss? (wenn nein, evtl. Aufnahme von Überschus- s aus anderem Baufeld)	zu Spalte vor Über/ Unterdeck- ung	Verbindun- g über Straße	Mehr- ersparte aufwa- Kosten nd für bei Ansch- Eigenstr- luss omliefer- Mittel ung aus Übersch- uss	..... 0,08.....
	36+38 + 44+34	294	mit Mob Hub 2 ??	BHKW in BF 36 und 38						2 Querung en	0	3923,6.....
15 A	36+38 +44	294	ohne Büro- gebäude ??	BHKW in BF 36 und 38			Gewerbe- b. Entfällt zu 15			1 Querung	0	2798,6 4.....
15 B1	36	156	X/Y	BHKW in BF 36	36	71370			Überschu- ss			2198,0 8.....
15 B2	38	138	X/Y	BHKW in BF 38	38	37340			Überschu- ss			600,56.....
15 B3	44	0	100% ??				Hub, ENWAG 100 kVA x 4	EE2 für emob Müllabsa- ugsys				
15 B4	34	0	100% X/Y				Gewerbe	14062	Überschu- ss			1124,9 6.....
....												..... .....

Iterativer Prozess

Optimierung

Eigenerzeugung – Eigenverbrauch

Eigenerzeugung – Ladung

Eigenerzeugung – Innenlieferungen

....

Verhandlungen mit der Gemeinde

Gestattung

Städtebaulicher Vertrag

...

Veränderung der Optimierung


Kosten

Erlöse

.....

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

### Bestand

Kriterien nach der Rechtsprechung in Bezug auf § 3 Nr. 24a EnWG, s. Gutachten (+) erfüllt, (-) nicht erfüllt	Quartier 1	Quartier 2	Quartier 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine öffentliche Straße zwischen den Gebäuden</li> <li>PV Anlage auf den Häusern Kastanienstraße 1,3 speist bereits ins öffentliche Netz ein</li> <li>Die anderen PV-Anlagen befinden sich derzeit lediglich in Planung. Netzbetreiber sind die Stadtwerke Lünen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude aus 1957</li> <li>Mit Hinweis auf das Alter der öffentlichen Netze will der Netzbetreiber (ebenfalls Stadtwerke Lünen) lediglich 9,99 kWp pro Hauseingang „genehmigen“</li> <li>Die PV Anlagen befinden sich noch in Planung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Netzbetreiber Westnetz.</li> <li>PV Strom soll zum Betrieb von Erdwärmepumpen zur Versorgung der 57 Wohnungen genutzt werden</li> <li>Netzbetreiber will PV- Anlagen nur je Hauseingang /-anschluss akzeptieren. Neubau, der 2020 bezogen wurde</li> <li>Häuser im Lageplan noch nicht eingemessen.</li> </ul>
<b>Tatbestandsmerkmal des § 3 Nr. 24a EnWG:</b>			
Energieanlagen zur Abgabe von Energie	(+)	(+); (Verteilernetz i.S.d. § 49 EnWG?)	(+)
räumlich zusammengehörenden Gebiet	(+); Gebietsfläche 10.863 m <sup>2</sup> ; direkte Nachbargrundstücke; keine Straßen	(+/-): Gebietsfläche 2.446 m <sup>2</sup> (+);  insoweit kommt es darauf an, ob die Straßen einen trennenden Charakter aufweisen. Eher zu vereinen, insbesondere vor dem Hintergrund der BGH-Rechtsprechung.	(+): Gebietsfläche 4.321 m <sup>2</sup> ; ein Flurstück; keine zerschneidenden Straßen; in sich geschlossene Bebauung.

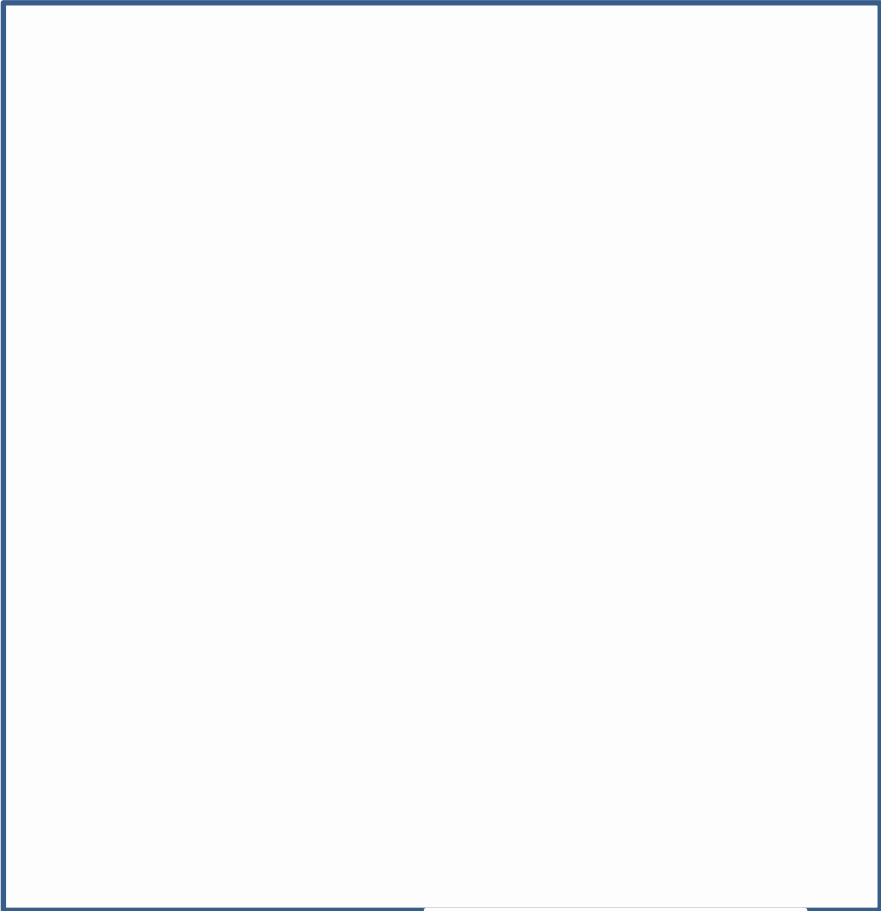
## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

### Status rechtliche Begutachtung und Unterstützung

	Quartier 1	Quartier 2	Quartier 3
mit einem Energieversorgungsnetz oder mit einer Erzeugungsanlage verbunden	(+); sowohl Netzanschluss wie auch Erzeugungsanlagen	(+)	(+)
für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität unbedeutend [ <i>Dies scheidet im Regelfall aus, wenn mehrere Hundert Letztverbraucher angeschlossen sind, die Anlage eine Fläche von deutlich über 10.000m<sup>2</sup> versorgt, die jährliche Menge an durchgeleiteter Energie voraussichtlich 1.000 MWh deutlich übersteigt und mehrere Gebäude angeschlossen sind. Vgl. BGH EnVR 65/18</i> ]			
diskriminierungsfrei und unentgeltlich zur Verfügung gestellt			
Ergebnis:	(+)	(+/-), jedenfalls mangels Unbedeutendheit, zusätzlich, obwohl nicht mehr entscheidend: Straßen sind untergeordnet.  <b>Aus Risikogesichtspunkten und als Verhandlungstaktik evtl. Lösung: Aufteilung in kleinere Einheiten?</b>	(+)

# II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

„Zusätzlicher“ Nutzen: Wärme



Gesamt-Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe:



## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Ablehnung Netzbetreiber

Mit Hinweis auf das Alter der öffentlichen Netze will der Netzbetreiber (Stadtwerk) lediglich 9,99 kWp pro Hauseingang „genehmigen“

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Ablehnung des Anschlusses einer Kundenanlage mit einer oder mehreren Photovoltaikanlagen für das gesamte Quartier ist diskriminierend

1.000 MWh nicht annähernd erreicht

**„Wie erläutert, gehen wir davon aus, dass vor dem Hintergrund, dass Kundenanlagen und Quartiersversorgungen nach EnWG, EEG und GEG und den dazu erlassenen Verordnungen gefördert werden sollen, eine Kundenanlage in solchen Fällen anzuerkennen ist.**

Das Messkonzept müsste vorsehen, dass die Resteinspeisung an einem Hausanschluss erfolgt, über den auch der Gesamtbezug für den Reststrom erfolgt

Zur Größe der bestehenden Anlagen: 30 kWpeak –, aber nicht die 100 kWpeak – Schwelle

Netzbetreiber hat die Stelle unverzüglich benennen, an die die Kundenanlage mit der EEG-Anlage an das Netz angeschlossen werden soll, die im Hinblick auf die Spannungsebene geeignet ist und die in der Luftlinie kürzeste Entfernung zum Standort der Anlage aufweist

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Strom

Mit dem Aufbau einer Kundenanlage mit EEG-Anlagen kann der Anlagenbetreiber verlangen, dass seine Anlage an dem geeignetsten Netzverknüpfungspunkt angeschlossen wird.

Dies folgt aus der Netzbetriebspflicht des Netzbetreibers für die Kundenanlage(n) nach §11 Abs. 1 EnWG i.V.m. 17 bzw. 18 EnWG. Für die Anschlusspflicht der EEG-Anlagen zusätzlich aus §§ 8, 12 EEG. Die Verweigerung führt zu einer Schadensersatzpflicht nach § 13 EnWG.



## Agenda

- I. Kurze Vorstellung – Praxis – HFK-Modell
- II. Rechtliche Fragen im Quartier, Strom
- III. Rechtliche Fragen im Quartier, Wärme**
- IV. Ausblick

## II. Geschäftsfeld dezentrale Energieversorgung mit Wärme

### Wie bei Strom

### „Wirtschaftlich: Mach´ s selbst und für Dich“

Aber keine Regulierung, jedoch besondere Rechtsvorschriften:

Zunächst Entscheidung über:

- a) Erzeugung/ Gewinnung, evtl. Abwärme
- b) Direktleitungen (ohne Nutzung öffentlicher Straßen)
- c) Nur eigene Kunden (Mieter)?
- d) Blick in die Nachbarschaft

## III. Wärme

### Wir behandeln hier lediglich

Ausfallrisiko in Hinsicht auf die (Bank-)finanzierung des Betreibers

Die Finanzierungssicht ist geprägt von der Erwartung

- a) Möglichst **lange Abnahmeverträge** mit dem Verbraucher abschließen zu können
- b) Im Falle des **Ausfalls** des finanzierten Betreibers und Lieferanten ist ein **Weiterbetrieb gewährleistet**
- c) An der Verwertung der Anlagen durch Ausbau besteht grds. kein Interesse

## III. Wärme

### Wer finanziert in die Anlagen?

Es gibt verschiedene (Grund) Alternativen

- a) Wohnungsgesellschaft investiert in Netze und **betreibt selbst**
- b) Wohnungsgesellschaft investiert in Netze und **lässt betreiben**
- c) **Betreiber investiert und betreibt**

Betrieb bedeutet einschließlich Lieferung (aber zu unterscheiden, im eigenen oder fremden Namen.)

(Hier nicht behandelt, Eigenstrom aus PV für Wärmebetrieb)

## III. Wärme

### (Möglichst lange) Bindung des Verbrauchers der Wärme

#### **Anwendung der AVBFernwärmeV oder der Heizkostenverordnung?**

- a) grundsätzlich gelten für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten die Vorschriften der **HeizkV**. Insoweit ergeben sich für die Bank keine besonderen Risikobetrachtungen, **wenn die Wohnungsgesellschaft investiert**. Man muss mit Mieterwechsel, Leerstand usw. rechnen.
- b) Es kommt also die **AVBFernwärmeV nur bei der Belieferung Dritter**, also von Eigentümern anderer Wohnungen oder (Miet-)häusern in Betracht
- c) In diesem Fall investiert ein Dritter, der die Anlagen dann auch betreibt und mit dem Mieter einen eigenen Wärmelieferungsvertrag abschließt.

### III. Wärme

#### Anwendung der AVBFernwärmeV bei Belieferung durch einen Dritten in einem dezentralen Versorgungssystem?

- a) Grundsätzlich genügt für die Anwendung nach BGH, wenn aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage **von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert und an andere geliefert** wird. Nicht erforderlich ist Nähe der Anlage zum versorgten Gebäude oder größeres Leitungsnetz.
- b) Dabei kann er auch nur als Händler auftreten.
- c) **Jedoch wird Anwendung abgelehnt, wenn der Lieferant keine oder nur geringe Investitionen getätigt hat**, da damit die Möglichkeit einer **Laufzeit von 10 Jahren** nicht gerechtfertigt werden kann (§ 23 AVBFernwärmeV)
- d) Im letzten Falle gälten also die allgemeinen Vorschriften des **AGB**-Rechts in §§ 305 ff. BGB, also kurze Vertragslaufzeiten.

### III. Wärme

#### Anwendung der AVBFernwärmeV bei Belieferung durch einen Dritten in einem dezentralen Versorgungssystem?

- a) **Längere Laufzeiten als zehn Jahre** können durch **Individualvereinbarung** vereinbart werden.
- b) Dem Kunden müssen zumindest **zwei Vertragsvarianten** angeboten werden.
- c) Strittig ist, ob mehr als **15 Jahre zulässig** sind (OLG Köln und Düsseldorf haben zumindest 15 Jahre akzeptiert).
- d) **Preis:** Kann grds. nicht einseitig geändert werden. **Preisgleitklauseln** müssen Kostenentwicklung der Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen und die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt berücksichtigen.

### III. Wärme

#### **Anwendung der AVBFernwärmeV bei Belieferung durch einen Dritten in einem dezentralen Versorgungssystem?**

- a) Mieter können bei Mietvertragsende mit einer Frist von 2 Monaten kündigen.
- b) Ist Kunde Eigentümer, muss er dem Käufer auferlegen, dass er in der Liefervertrag eintritt.
- c) Wechselt das Versorgungsunternehmen („Kundenverkauf“), kann der Kunde dagegen nichts einwenden.

**Insoweit ist die Abnehmerseite grundsätzlich gut bezüglich der Ausfallrisiken im Bankensinne – aber auch in Hinsicht auf die Wohnungswirtschaft - abzuschätzen.**



## III. Wärme

### Eigentum an den Versorgungsanlagen, Sicherheiten

- a) Baut der Dritte die Anlagen (Erzeugung, Gewinnung, Verteilung) auf dem Grundstück des zu Beliefernden (was nach den **Quartiersmodell** in der Regel vorgesehen ist) kann er sich das Eigentum etwa durch dingliche Sicherung oder durch Maßnahmen in Bezug auf § 95 BGB (Scheinbestandteil) sichern.
- b) Die Bank wird die üblichen Sicherheiten vereinbaren, z.B. Sicherungsübereignung.
- c) Im Falle der **Insolvenz oder sonstigem Ausfall** des Betreibers muss jedoch für den **Weiterbetrieb** gesorgt werden

## III. Wärme

### **Pflicht zum Weiterbetrieb der Anlagen nach Ausfall**

- a) Finanzielle Absicherung durch **Betriebsunterbrechungsversicherung?**
- b) Betrieb: Insolvenzverwalter? Wird zu einer zeitlichen Verzögerung kommen
- c) **Eintritt des Wohnungseigentümers in alle Verträge, auch  
Wartungsverträge, Abnahmeverträge für Abwärme, und  
Kreditvertrag von Anfang an vereinbaren?**

## III. Wärme

### Zerstörung der Anlagen oder von Teilen

- a) Betriebsunterbrechungsversicherung?
- b) Betrieb: Ersatzanlagen auf Zeit (Pool)

### III. Wärme

#### **Sonderfall: Wiederaufleben der Erschließungspflicht nach vollständigem Ausfall des Produzenten/ Lieferanten**

- a) Im Strombereich wird meist die Erschließung in dem Maße erfolgt sein, dass die Grundstücke zumindest zum Teil über Hausanschlüsse verfügen. Die anderen Grundstückseigentümer müssen im Rahmen der zellulären Vereinbarungen Rechte zur Durchleitung über diesen Hausanschluss eingeräumt und möglichst dinglich gesichert werden. **Der Strom wird zumindest über das öffentliche Netz vollständig beziehbar sein.**
- b) Dies gilt grundsätzlich auch im Wärmebereich. Hier wird die Mitnutzung der Wärmeleitungen ebenfalls so gesichert sein. **Anders als beim Strom müssen jedoch die Wärmeanlagen betrieben werden, damit Wärme überhaupt noch bezogen werden kann.**

### III. Wärme

#### Sonderfall: Wiederaufleben der Erschließungspflicht II

c) Wenn die Wärmeanlagen nicht von einem Dritten zum Betrieb übernommen werden, kann es möglich sein, dass die **Gemeinde, die ja ihre Erschließungspflicht/-last bei Ausweisung des Baugebiets abbedungen hat, wieder zur Erschließung verpflichtet ist**, bzw. diese Erschließungspflicht wieder auflebt. Folge wäre die Erschließung mit Gas oder anderen Möglichkeiten.

..... (**fraglich** bei nicht im B-Plan vorgesehenen Leitungstrassen)

**Aus Bankensicht ist dies für die Finanzierung der Anlagen keine Lösung.**

## Agenda

- I. Kurze Vorstellung – Praxis – HFK-Modell
- II. Rechtliche Fragen im Quartier, Strom
- III. Rechtliche Fragen im Quartier, Wärme
- IV. Ausblick (Umsetzung von Klimaschutzgesetzen und Bundesverfassungsgerichtsentscheidung)**

## **Ausblick (Umsetzung von Klimaschutzgesetzen und Bundesverfassungsgerichtsentscheidung)**

**„Klima-Beschluss“ des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 (Az.: 1 BvR 2656/18 u.a.) und dessen Umsetzung im KSG und nach BauGB (insbes. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB („Klimaschutzklausel“) § 1 Abs. 7 BauGB )**

### **Klagewelle gegen Bebauungspläne – Klimabudget?**

Bei B-Plan für Neubau ist heute ein **Energiekonzept** zur Dokumentation der Überlegungen, die die Gemeinde in Hinsicht auf die Vorgaben der Rechtsprechung und der Klimaschutzgesetze, - konzepte usw. gemacht hat, zumindest sinnvoll, u.E. erforderlich

**Quartiersversorgung**, verstanden als möglichst umfassende dezentrale Eigenversorgung und zellulare „Nachbarschaftsversorgung“ - zumindest in Ansätzen - wird in der Regel Rechtssicherheit schaffen.

# Ausblick (Umsetzung von Klimaschutzgesetzen und Bundesverfassungsgerichtsentscheidung)

## Hamburgisches Gesetz zum Schutz des Klimas (Hamburgisches Klimaschutzgesetz - HmbKliSchG)

Das HmbKliSchG berücksichtigt die Möglichkeit der **Quartierslösungen**

Beispiele

§ 8 Abs. 2 Satz 2

Die Regelungen der Rechtsverordnung dürfen in den erfassten Gebieten bestehende **Quartierslösungen nicht beeinträchtigen.**

§ 10 Abs. 2

(2) Zur Erfüllung der Verpflichtung aus Absatz 1 wird auch **unvermeidbare Abwärme** aus gewerblichen oder industriellen Prozessen **als erneuerbare Energie anerkannt.** Zudem kann der biologische abbaubare Anteil des Abfalls (§ 3 Nummer 15) pauschal mit 50 v.H. angenommen werden.



# Ausblick (Umsetzung von Klimaschutzgesetzen und Bundesverfassungsgerichtsentscheidung)

## Hamburgisches Gesetz zum Schutz des Klimas

### (Hamburgisches Klimaschutzgesetz - HmbKliSchG)

Das HmbKliSchG berücksichtigt die Möglichkeit der **Quartierslösungen**

#### § 16 Abs. 1

Die Freie und Hansestadt Hamburg strebt langfristig an, dass alle geeigneten Dachflächen möglichst in Kombination mit Gründächern und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schutzes von Bäumen im Stadtgebiet soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar zur Stromerzeugung durch die Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt **oder zur Verfügung gestellt werden.**

#### Abs. 2

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, deren Baubeginn nach dem 1. Januar 2023 liegt, haben sicherzustellen, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf der Dachfläche errichtet und betrieben werden. **Sie können sich zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen eines Dritten bedienen.**

# Ausblick (Umsetzung von Klimaschutzgesetzen und Bundesverfassungsgerichtsentscheidung)

## Hamburgisches Gesetz zum Schutz des Klimas

### (Hamburgisches Klimaschutzgesetz - HmbKliSchG)

Das HmbKliSchG berücksichtigt die Möglichkeit der **Quartierslösungen**

#### § 18

Die Pflicht nach § 17 Absatz 1 kann durch folgende geeignete Ersatzmaßnahmen erfüllt werden:

1. Anschluss an ein Wärmenetz,
2. nach Maßgabe einer nach Absatz 3 zu erlassenden Rechtsverordnung durch
  - a) Energieeinsparungen durch baulichen Wärmeschutz,
  - b) Sanierungsfahrpläne,
  - c) **Quartierslösungen.**

#### § 19

Die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 17 Absatz 1 und Ersatzmaßnahmen nach § 18 Absatz 1 können zur Erfüllung der Pflicht nach § 17 Absatz 1 **kombiniert** werden.

**Wir bedanken uns für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

HFK  RECHTSANWÄLTE

FRANKFURT BERLIN MÜNCHEN **HAMBURG** DÜSSELDORF STUTTGART

# Ihr Ansprechpartner

HFK Rechtsanwälte Heiermann  
Franke Knipp Partner mbB

**Stefan Söchtig**  
Rechtsanwalt

Rathausmarkt 5  
20095 Hamburg  
Telefon: +49 (0) 40 / 28 80 95 – 32  
Mobil: +49 (0) 171 / 33 96 556  
Telefax: +49 (0) 40 / 28 80 95 – 40  
E-Mail: [soechtig@hfk.de](mailto:soechtig@hfk.de)



<http://www.hfk.de>