

Rechtsanwalt Dr. Andreas Klemm, Düsseldorf

Das Gebäudenetz in § 3 Abs. 1 Nr. 9 a GEG: Begriffsbestimmung, Abgrenzung und praktische Relevanz

I. Einleitung

Mit dem GEG-Änderungsgesetz vom 16. 10. 2023¹, im politischen Raum häufig auch als „Heizungsgesetz“ bezeichnet, hat der Gesetzgeber erstmals den Begriff des Gebäudenetzes definiert. In den Katalog der Begriffsbestimmungen in § 3 Abs. 1 GEG wurde eine neue Ziffer 9a eingefügt, wonach ein „Gebäudenetz“ ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme² von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten ist.

Der vorliegende Kurzbeitrag beleuchtet die Bedeutung des Begriffes im Recht der Wärmeversorgung und seine Abgrenzung zu anderen Infrastruktureinrichtungen, namentlich zum Wärmenetz, zum Heizungsverteilnetz und zum Kleinstnetz.

II. Das Gebäudenetz im GEG

Nach der Gesetzesbegründung³ zum GEG-Änderungsgesetz soll die Begriffsbestimmung des Gebäudenetzes in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG primär der Abgrenzung zum Wärmenetz im Rahmen der „65-Prozent-EE-Vorgabe“ dienen.⁴ Diese Vorgabe findet sich in § 71 Abs. 1 GEG. Gemäß Satz 1 dieser Vorschrift darf eine Heizungsanlage 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 nach Maßgabe der § 71 Abs. 4 bis 6 sowie der §§ 71 b bis 71 h GEG erzeugt. Nach Satz 2 ist diese Regelung entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein *Gebäudenetz* einspeist.

Auf „Wärmenetze“ findet die „65-Prozent-EE-Vorgabe“ hingegen keine Anwendung. Für diese gilt vielmehr § 71 b GEG. Danach haben die Betreiber von Wärmenetzen beim Einbau oder bei der Aufstellung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein neues Wärmenetz sicherzustellen, dass das Wärmenetz die zum Zeitpunkt der Beauftragung des Netzanschlusses geltenden rechtlichen Anforderungen an dieses Wärmenetz erfüllt. Wie diese rechtlichen Anforderungen konkret aussehen, ergibt sich nicht bzw. nicht primär aus dem GEG, sondern aus dem zeitgleich mit dem GEG-Änderungsgesetz in Kraft getretenen Wärmeplanungsgesetz (WPG).⁵

Ein Netzbetreiber ist von daher gehalten, anhand der Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG sorgfältig zu prüfen, ob die von ihm betriebene bzw. projektierte (künftig zu errichtende) Leitungsinfrastruktur ein Gebäudenetz oder ein Wärmenetz darstellt. Das ist eine zentrale Weichenstellung: Handelt es sich um ein „Gebäudenetz“, bewegt er sich im Anwendungsbereich der GEG-Vorgaben für Heizungsanlagen. Ist das Netz hingegen als „Wärmenetz“ einzuordnen, gelangen die Vorgaben für Wärmenetze zur Anwendung.

Nach der Gesetzesbegründung⁶ soll der Begriff des Gebäudenetzes darüber hinaus im Rahmen der Regelung zur Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen (§ 60a GEG) zur Anwendung gelangen. Das ist ein Nebenschauplatz, auf den hier nicht näher eingegangen werden soll. Auf sonstige Regelungsbereiche des Gesetzes soll die Begriffsbestimmung – so die Gesetzesbegründung ausdrücklich – keine Auswirkungen haben.

* Der Verfasser ist Rechtsanwalt bei Gronvald Rechtsanwälte in Düsseldorf und Leipzig, Vorsitzender des Forum Contracting e.V. sowie Herausgeber der Fachzeitschriften „REE Recht der Erneuerbaren Energien“ und „CuR Contracting und Recht“.

1 Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 16. 10. 2023, BGBl. 2023 I, Nr. 280.

2 Die Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG bezieht sich neben Wärme auch auf Kälte. Im Rahmen dieses Beitrages soll die Kälte aber ausgeblendet bleiben.

3 Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/6875, S. 94 [zu § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG].

4 Näher zum 65-Prozent-EE-Vorgabe und zum GEG-Änderungsgesetz im Allgemeinen Knepper/Hoyer, CuR 2023, 148 [152]; Thau/Humbert, CuR 2024, 2; Frenz, EnWZ 2024, 147; Herber, EnWZ 2024, 99; Horst, ZMR 2024, 181.

5 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) vom 20. 12. 2023, BGBl. 2023 I, Nr. 394. Näher zum WPG Wagner, UPR 2024, 88; Fründ/Schnittker, NVwZ 2024, 289; Becker-Rosenfelder, ZAP 2024, 181.

6 Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 20/6875, S. 94 [zu § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG].

III. Erstreckung auf andere Gesetze und Verordnungen

Auch wenn der Gesetzgeber dem „Gebäudenetz“ ursprünglich nur den skizzierten eingeschränkten Anwendungsbereich zugeordnet hat, gewinnt der Begriff zunehmend an Bedeutung und schickt sich an, sich zu einem der zentralen Begriffe im Recht der Wärmeversorgung zu entwickeln.

1. Bedeutung des Gebäudenetzes im WPG

Der erste Bedeutungszuwachs erfolgte mit dem WPG, das zeitgleich mit dem durch das Heizungsgesetz geänderten GEG zum 1.1.2024 in Kraft getreten ist. Der Begriff des Gebäudenetzes fand hier in Gestalt einer Negativabgrenzung Eingang in das Gesetz. Gemäß der Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG ist ein „Wärmenetz“ eine Einrichtung zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme, die *kein Gebäudenetz* im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG in der am 1.1.2024 geltenden Fassung ist (statischer Verweis).

Die Anforderungen an Wärmenetze finden sich in den §§ 30 ff. WPG. Danach muss jedes Wärmenetz ab dem 1.1.2030 zu mindestens 30% und ab dem 1.1.2040 zu mindestens 80% aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme gespeist werden. Abweichend hiervon gilt für jedes neue Wärmenetz (§ 3 Abs. 1 Nr. 7 WPG) eine 65%-Vorgabe bereits ab dem 1.3.2025. Spätestens bis Ende 2044 muss das 100%-Ziel erreicht sein, also die vollständige Dekarbonisierung aller Wärmenetze.

Über die Negativabgrenzung in § 3 Abs. 1 Nr. 9a WPG werden Gebäudenetze von den Anforderungen für Wärmenetze ausgenommen. Das ist mit den GEG-Vorgaben konsistent und führt zu einer einfachen Faustformel: Für Gebäudenetze gilt das GEG, für Wärmenetze das WPG. Der oben skizzierte § 71b GEG stellt eine Ausnahme von dieser Faustformel dar.

Keine der beiden Leitungsinfrastrukturen ist gegenüber der jeweils anderen privilegiert. Das in § 3 Abs. 2 KSG formulierte Ziel, Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen, schwebt gleichermaßen über Gebäudenetzen und Wärmenetzen. Nur der Weg dorthin ist jeweils ein anderer: Bei Gebäudenetzen führt er über das GEG, bei Wärmenetzen über das WPG. Mangels einer Privilegierung ist auch nicht zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben in der Praxis dazu führen, dass künftig vermehrt entweder kleine Netze bis 16 Gebäuden und 100 Wohneinheiten oder Netze über diesen Zahlenwerten projektiert und errichtet werden (keine faktische Kraft des Normativen).

2. Bedeutung des Gebäudenetzes in der AVBFernwärmeV

Einen zweiten Bedeutungszuwachs erfährt der Begriff des Gebäudenetzes mit der bevorstehenden Reform der AVBFernwärmeV.⁷ Der aktuell vorliegende Referentenentwurf vom

28.11.2024⁸ sieht vor, dass der Begriff des Gebäudenetzes Eingang auch in die AVBFernwärmeV (künftig AVBFFV)⁹ findet, und das gleich in zweifacher Hinsicht: Zum einen wird in § 1a Nr. 5 AVBFernwärmeV-RefE das „Gebäudenetz“ legaldefiniert. Das geschieht durch einen (dynamischen) Verweis auf die Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG in ihrer jeweils geltenden Fassung. Zum anderen wird in § 1a Nr. 12 das „Wärmenetz“ legaldefiniert, und zwar durch einen (dynamischen) Verweis auf § 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG in seiner jeweils geltenden Fassung, also auf die skizzierte Negativabgrenzung, wonach es sich bei einem Wärmenetz um eine Einrichtung zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme handelt, die *kein Gebäudenetz* im Sinne des GEG ist.

Durch die Einführung dieser Begriffsbestimmungen in die AVBFernwärmeV wird hinsichtlich der Begriffe „Gebäudenetz“ und „Wärmenetz“ ein Gleichlauf im Recht der Wärmeversorgung (GEG, WPG und AVBFernwärmeV) geschaffen, was im Ergebnis zu begrüßen ist.

Im Rahmen der (reformierten) AVBFernwärmeV führt das aber zu einem tiefgreifenden dogmatischen Bruch. Bisher gilt: Die AVBFernwärmeV findet nicht nur auf Fernwärme, sondern auch auf Nahwärme unmittelbare Anwendung. Nach dem Leitsatz des BGH-Urteils vom 25.10.1989¹⁰ handelt es sich auch dann um Fernwärme, wenn aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizungsanlage von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig Wärme produziert und an andere geliefert wird. Auf die räumliche Nähe der Anlage zu dem versorgten Gebäude oder das Vorhandensein eines größeren Leitungsnetzes kommt es nicht an.

Mit dieser Rechtsprechung bricht das neue Recht: Gemäß § 1 Abs. 1 AVBFernwärmeV-RefE findet die Verordnung nur im Falle einer Wärmeversorgung aus einem Wärmenetz (und bei der Verwendung von Vertragsmustern und Vertragsbedingungen) unmittelbare Anwendung. Auf die Wärmeversorgung aus einem Gebäudenetz oder aus einer Wärmeerzeugungsanlage findet die Verordnung hingegen nur noch *entsprechende* Anwendung, und das auch nur dann, wenn die Versorgung gewerblich erfolgt

7 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) vom 20.6.1980, BGBl. 1980 I, 742, zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.7.2022, BGBl. 2022 I, 1134.

8 BMWK, Referentenentwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme und zur Aufhebung der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung, Stand: 28.11.2024 [nicht veröffentlicht]; vgl. zuvor schon Referentenentwurf vom 25.7.2024, abrufbar unter www.bmwk.de.

9 Die Verordnung soll den Langtitel „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte“ (AVBFFV) erhalten.

10 BGH, Urt. v. 25.10.1989 – VIII ZR 229/88, BGHZ 109, 118. Zum Begriff der Fernwärme vgl. auch den instruktiven Beitrag von Topp, RdE 2009, 133.

und das Gebäudenetz bzw. die Wärmerzeugungsanlage nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht.

IV. Weitere Netzategorien

1. Heizungsverteilnetz

Das Gebäudenetz ist „nach unten“ zum Heizungsverteilnetz abzugrenzen. Hierbei handelt es sich um das Rohrleitungssystem innerhalb des Gebäudes, das dem Transport und der Verteilung der in der Zentralheizungsanlage erzeugten Wärme an die einzelnen Wärmeverbrauchseinrichtungen (Heizkörper, Fußbodenheizungen) dient. Ist dem Heizungsverteilnetz ein Gebäudenetz bzw. Wärmenetz vorgeschaltet, spricht man häufig auch vom „Sekundärnetz“, um das Heizungsverteilnetz vom vorgeschalteten „Primärnetz“ (Gebäudenetz bzw. Wärmenetz) sprachlich abzugrenzen.

Der ordnungsgemäße Betrieb des Heizungsverteilnetzes fällt regelmäßig in die Zuständigkeit des Gebäudeeigentümers, der zumeist auch rechtlicher Eigentümer dieses Netzes ist. Nur in vergleichsweise wenigen Fällen haben Energiedienstleister ihr Contracting-Geschäftsmodell so aufgestellt, dass sie auch das Heizungsverteilnetz betreiben und das Eigentum an diesem (aufgrund einer im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit) für sich beanspruchen. Das Heizungsverteilnetz ist zentraler Bestandteil der Kundenanlage im Sinne der §§ 10 ff. AVBFernwärmeV, mit dieser aber nicht vollständig deckungsgleich. Nach allgemeinem Verständnis ist unter einer „Kundenanlage“ im Sinne der AVBFernwärmeV die Gesamtheit der technischen Einrichtungen innerhalb eines Gebäudes zu verstehen, die hinter der Übergabestelle der Wärmelieferung liegen und der Nutzung der gelieferten Wärme innerhalb des Gebäudes dienen. Dazu gehören neben dem Heizungsverteilnetz insbesondere auch die Heizkörper in den Wohnungen.

Die „Kundenanlage“ im Sinne der §§ 10 ff. AVBFernwärmeV darf nicht mit der „Kundenanlage“ im Sinne des § 3 Nr. 24 a EnWG verwechselt werden, die vom EuGH jüngst¹¹ als europarechtswidrig eingestuft wurde. Bei dieser handelt es sich um ein Konstrukt aus dem Recht der Strom- und Gasversorgung. Im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung spielt die Kundenanlage im Sinne des § 3 Nr. 24 a EnWG keine Rolle. Die Begriffsbestimmungen und Vorgaben des Energiewirtschaftsgesetzes gelten nur für Strom und Gas. Auf Wärme finden sie keine Anwendung. Dementsprechend lässt sich auch die Rechtsprechung des EuGH, des BGH¹² und der Instanzgerichte¹³ zur Kundenanlage weder unmittelbar noch entsprechend auf die Kundenanlage im Sinne der AVBFernwärmeV übertragen.

2. Kleinstnetz

Der Verordnungsgeber beabsichtigt, in der AVBFernwärmeV neben dem „Wärmenetz“ und dem „Gebäudenetz“ noch eine

weitere Netzategorie zu verankern: das „Kleinstnetz“. Nach der Begriffsbestimmung in § 1 a Nr. 8 AVBFernwärmeV-RefE soll es sich hierbei um ein Wärmenetz handeln, das eine thermische Gesamtnennleistung von weniger als 5 MW aufweist und nicht mehr als 100 Hausanschlüsse hat. Laut der Begründung¹⁴ zum Verordnungsentwurf soll die neue Begriffsbestimmung ermöglichen, auch spezifische Sachverhalte von Fernwärmeversorgungsunternehmen mit kleineren Wärmenetzen in einzelnen Regelungsbereichen der AVBFernwärmeV zu berücksichtigen.

V. Die Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 9 a GEG im Einzelnen

1. Allgemeines

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 9 a GEG handelt es sich bei einem Gebäudenetz um ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten. Durch die in der Begriffsbestimmung genannten Zahlenwerte erfährt das Gebäudenetz klare Konturen. § 3 Abs. 1 Nr. 9 a GEG ist damit der Begriffsbestimmung der Kundenanlage in § 3 Nr. 24 a EnWG, die eine Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen aufweist und erst durch die Rechtsprechung konturiert werden musste, in rechtstechnischer Hinsicht überlegen. Die Marktakteure und sonstigen Normadressaten im Bereich der Wärmeversorgung können sich auf die genannten Zahlen einstellen und ihre Planungen entsprechend ausrichten. Es wäre fatal, wenn Marktakteure durch unscharfe Begriffsbestimmungen im Gesetz darüber im Unklaren gelassen würden, ob das von ihnen betriebene Netz ein Gebäudenetz oder ein Wärmenetz ist.

Die Zahlenwerte von „bis zu 16 Gebäuden“ und „bis zu 100 Wohneinheiten“ sind ein Stück weit willkürlich. Man kann die Frage aufwerfen, warum die Grenze zwischen einem Gebäudenetz und einem Wärmenetz ausgerechnet bei 16 Gebäuden bzw. 100 Wohneinheiten verläuft und nicht etwa bei 10 Gebäuden und 50 Wohneinheiten. Der Hinweis in der Gesetzesbegründung¹⁵, dass die Zahlen bereits der Abgrenzung der Förderprogramme BEG und BEW dienen, ist für sich kein Argument, sondern lediglich ein Beleg dafür, dass der Gesetzgeber Kontinuität und Verwaltungsvereinfachung walten lassen wollte.

11 EuGH, Urt. v. 28.11.2024 – C-293/23, zur Veröffentlichung vorgesehen in CuR Heft 1/2025. Vgl. hierzu auch CuR-RR 2024, 7.

12 Vgl. etwa BGH, Beschl. v. 12.11.2019 – EnVR 65/18 [„Gewoba“], CuR 2019, 131; Beschl. v. 12.11.2019 – EnVR 66/18 [„Netze BW“] CuR 2019, 135.

13 Vgl. etwa OLG Düsseldorf, Beschl. v. 26.2.2020 – 3 Kart 729/19, CuR 2020, 25; OLG Frankfurt/Main, Beschl. v. 8.3.2018 – 11 W 40/16 (Kart), CuR 2018, 17.

14 Referentenentwurf vom 28.11.2024 (o. Fußn. 8), S. 59 [zu § 1 a Nr. 8 AVBFFV].

15 BT-Drs. 20/6875, S. 94 [zu § 3 Abs. 1 Nr. 9 a GEG].

Solche zahlenmäßigen Abgrenzungen sind jedoch für den Gesetzgeber ständige Praxis, und zwar quer durch alle Rechtsgebiete, z. B. auch bei der Festlegung des Grundfreibetrages oder des Spitzensteuersatzes im Einkommensteuerrecht. Dem Gesetzgeber ist bei solchen zahlenmäßigen Festlegungen unter Beachtung der Vorgaben aus Art. 3 GG, des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des Willkürverbots ein Gestaltungsspielraum zuzubilligen.¹⁶ Dass der Gesetzgeber diesen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung der Zahlenwerte in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG überschritten hätte, ist nicht erkennbar.

2. Netz zur Versorgung mit Wärme

Die Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG setzt voraus, dass ein Netz zur Versorgung mit Wärme vorliegt. Insoweit besteht ein inhaltlicher Gleichlauf mit dem Wärmenetz im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG. Es muss sich um Leitungen und sonstige technische Einrichtungen handeln, die dazu dienen, thermische Energie in Form von heißem Wasser, Dampf oder anderen Wärmeübertragungsmedien von einer Wärmeerzeugungsanlage (oder auch mehreren Wärmeerzeugungsanlagen) zu einer Mehrzahl von Verbrauchern zu transportieren.

Die Leitungen müssen dabei technisch miteinander verbunden sein, wobei die Verbindung auch in der Wärmeerzeugungsanlage selbst bestehen kann. So stellen zwei Stichleitungen, die aus einer Wärmeerzeugungsanlage direkt zu zwei verschiedenen Kunden führen, ohne sich zu kreuzen, ein einheitliches Netz zur Versorgung mit Wärme dar (Abbildung 1). Genauso sind miteinander verknüpfte Leitungen, die aus einer Mehrzahl von Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, als einheitliches Netz zu qualifizieren (Abbildung 2).

In Fällen, in denen die Leitungen dazu dienen, eine Mehrzahl von Verbrauchern aus (mindestens) zwei Wärmeerzeugungsanlagen zu versorgen, ohne dass die Leitungen in irgendeiner Form miteinander verknüpft sind, wird man hingegen nicht mehr von einem einheitlichen Netz sprechen können, sondern eine Mehrzahl von Netzen annehmen müssen (Abbildung 3).

3. Begriff der Ausschließlichkeit

Das in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG statuierte Erfordernis, dass das Netz der *ausschließlichen* Versorgung mit Wärme dient, kommt keine nennenswerte praktische Bedeutung zu. Das Ausschließlichkeitskriterium zielt darauf ab, den Wärmetransport klar von anderen Energieformen abzugrenzen. Es erlaubt jedoch bauliche Mitnutzungen in dem Sinne, dass in einem Kabelkanal neben der Wärmeleitung auch andere Leitungen (z. B. Stromleitungen oder Glasfaserkabel) verlegt werden dürfen, um die Kosten des Leitungsbaus zu optimieren.

Das Ausschließlichkeitskriterium wird auch nicht dadurch verletzt, dass es sich bei der an das Netz angeschlossenen Erzeugungsanlage um ein Blockheizkraftwerk handelt, das neben

Wärme auch Strom erzeugt. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG bezieht sich die Ausschließlichkeit allein auf das Netz, nicht auf die Erzeugungsanlage, die in das Netz einspeist.

4. Begriff des Gebäudes

Der Begriff des Gebäudes wird im GEG nicht definiert. Lediglich das „Wohngebäude“ erfährt in § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG eine Legaldefinition, wobei hier der Begriff des Gebäudes allerdings vorausgesetzt und nicht näher erläutert wird. Es dürfte nichts dagegen sprechen, auf die Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 2 der Musterbauordnung (MBO)¹⁷ und der Landesbauordnungen¹⁸ zurückzugreifen, wonach ein „Gebäude“ eine selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage ist, die von Menschen betreten werden kann und geeignet und bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Allerdings führt diese Begriffsbestimmung bei der Ermittlung der Zahl von Gebäuden (mindestens 2, maximal 16) nicht weiter. Dass ein freistehendes Hochhaus und ein freistehendes Einfamilienhaus als eigenständige Gebäude zu qualifizieren sind und damit in die Zählung eingehen, dürfte auf der Hand liegen. Problematisch wird die Sache hingegen bei Bauwerken, die bezüglich der Gebäudehülle miteinander verbunden sind, wie etwa eine Reihenhauseszeile, an deren Kopf sich eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage befindet und bei der sich die abführende Wärmeleitung als Strang durch alle Einheiten der Reihenhauseszeile zieht. Hier liegt es nahe, auf rechtlich-funktionale Merkmale abzustellen und jede einzelne Einheit der Reihenhauseszeile trotz der baulichen Verbindung als eigenständiges Gebäude in die Zählung einzubeziehen. Jede Einheit der Reihenhauseszeile hat ein eigenes Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne, eine eigene Hausadresse und einen eigenen Hauseingang. Die einzelnen Einheiten sind – mit Ausnahme der zentralen Wärmeerzeugungsanlage am Kopf der Zeile – funktional eigenständig.

Auf die Frage, ob das Gebäude ausschließlich oder primär zu Wohnzwecken dient (Wohngebäude) oder als Bürokomplex (Nichtwohngebäude) genutzt wird, kommt es im Rahmen des § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG nicht an. Es werden auch gemischt genutzte Gebäude erfasst.

¹⁶ Vgl. etwa BVerfG, Urt. v. 17.12.2014 – 1 BvL 21/12, NJW 2015, 303 [juris Rdnr. 125 ff.].

¹⁷ Musterbauordnung (MBO), Fassung Nov. 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 23.11./24.11.2023, abrufbar unter www.bauministerkonferenz.de.

¹⁸ Vgl. Landesbauordnung NRW 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.7.2018, GV. NRW. 2018, 421; Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.5.2018, GVBl. 2018, 198; leicht abweichend: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007, GVBl. 2007, 588.

5. Begriff der Wohneinheit

Ähnlich wie das „Gebäude“ wird auch die „Wohneinheit“ im GEG nicht definiert. Eine Begriffsbestimmung enthält hingegen die Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude vom 21.12.2023¹⁹, auf die man trotz dogmatischer Bedenken, ein Gesetz mithilfe einer Förderrichtlinie auszulegen, zurückgreifen kann. Gemäß Ziffer 3 lit. u dieser Richtlinie versteht man unter „Wohneinheiten“ in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und daher mindestens über die nachfolgende Ausstattung verfügen: eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Versorgungsanschlüsse für bzw. bei Wohn-, Alten- und Pflegeheimen Zugänge zu Küche, Badezimmer und Toilette.

VI. Rechengang und Abgrenzung

Lässt sich anhand der obigen Kriterien bestimmen, was als Netz zur Wärmeversorgung, was als Gebäude und was als Wohneinheit einzustufen ist, erweist sich der weitere Rechengang als unkompliziert.

1. Abgrenzung zum Wärmenetz

Grundsätzlich gilt: Jedes Netz, aus dem zwischen 2 und 16 Gebäude mit Wärme versorgt werden, ist ein Gebäudenetz, auf das die Vorgaben des GEG zur Anwendung gelangen. Werden hingegen mehr als 16 Gebäude oder (also alternativ, nicht kumulativ) mehr als 100 Wohneinheiten versorgt, handelt es sich um ein Wärmenetz, auf das das WPG zur Anwendung gelangt. Ein Netz zur Wärmeversorgung von lediglich zwei Wohnblöcken, aber mit jeweils 60 Wohneinheiten, ist als Wärmenetz einzustufen, weil zwar nicht die Zahl von 16 Gebäuden, wohl aber die Zahl von 100 Wohneinheiten überschritten wird.

2. Abgrenzung zum Heizungsverteilstetz

Beschränkt sich das Netz zur Wärmeversorgung hingegen lediglich auf ein einziges Gebäude, liegt kein Gebäudenetz vor. Das in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG aufgestellte Erfordernis, dass mindestens zwei Gebäuden versorgt werden müssen, ist nicht erfüllt. Es handelt sich bei dem Netz um das Heizungsverteilstetz, das Bestandteil der Kundenanlage im Sinne der AVBFernwärmeV ist und regelmäßig im Eigentum des Gebäudeeigentümers steht. An dieser Einordnung ändert sich auch dann nichts, wenn sich in dem Gebäude mehr als 100 Wohneinheiten befinden. Auch in diesem Fall handelt es sich um das Heizungsverteilstetz, auf das die Vorgaben des GEG zur Anwendung gelangen, und nicht etwa um ein Wärmenetz, für das die Vorgaben des WPG gelten. Die in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG enthaltene Alternative „16 Gebäude oder 100 Wohneinheiten“ zur Abgrenzung zwischen Gebäudenetz und Wärmenetz gilt nur, wenn die Mindestzahl von zwei Gebäuden erreicht ist.

3. Abgrenzung zum Kleinstnetz

Kommt es im Rahmen der AVBFernwärmeV-Reform zur Einführung des „Kleinstnetzes“ (§ 1a Nr. 8 AVBFernwärmeV-RefE), ist das Gebäudenetz zusätzlich zu dieser Netzkategorie abzugrenzen.

Gebäudenetz und Kleinstnetz schließen sich gegenseitig aus. Eine Schnittmenge kann es nicht geben, auch wenn es sich bei beiden Netzkategorien um „de minimis“-Regelungen handelt. Ein Kleinstnetz ist gemäß der Begriffsbestimmung in § 1a Nr. 8 AVBFernwärmeV ein Wärmenetz, das eine thermische Gesamtnennleistung von weniger als 5 MW aufweist und nicht mehr als 100 Hausanschlüsse versorgt. Es muss sich danach aber zwingend um ein Wärmenetz handeln und ein Gebäudenetz kann – wie dargelegt – niemals ein Wärmenetz sein. Das Kleinstnetz kann demzufolge begriffslogisch erst dort beginnen, wo das Gebäudenetz zum Wärmenetz übergeht (bei 16 Gebäuden bzw. 100 Wohneinheiten). Es endet bei einer thermischen Gesamtnennleistung von 5 MW bzw. 100 Hausanschlüssen und mutiert dann zu einem „normalen“ Wärmenetz.

VII. Schlussbetrachtung

Die Begriffsbestimmung des Gebäudenetzes in § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG und der Regelungsansatz, das Wärmenetz als ein Netz zu definieren, das kein Gebäudenetz ist (Negativabgrenzung), ist präzise und rechtstechnisch durchdacht. Anders als der Begriff der Kundenanlage in § 3 Nr. 24a EnWG, der eine Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffe enthält und von daher durch die Rechtsprechung erst konturiert werden musste (bevor der EuGH die Regelung für unwirksam erklärt hat), ist der Begriff des Gebäudenetzes durch die vorgegebenen Zahlenwerte klar und für die Marktakteure verständlich und handhabbar. Die Zahl der Gerichtsverfahren, die § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG zum Gegenstand haben werden, wird sich in Grenzen halten. Die Regelung und die durch sie herbeigeführte Abgrenzung zu den anderen Netzkategorien sind nicht streitanfällig.

Durch die Übernahme der Begriffsbestimmungen des Gebäudenetzes und des Wärmenetzes auch in andere Gesetze und Verordnungen (namentlich WPG und AVBFernwärmeV) wird ein einheitliches Verständnis der Wärmeinfrastruktureinrichtungen im deutschen Recht geschaffen. Das ist positiv zu sehen, dient das doch der Orientierung der Marktakteure und sonstigen Normadressaten bei den in den nächsten Jahren anstehenden Planungen und Investitionen in die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes.

¹⁹ BMWK, Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 21.12.2023, BAnz AT 29.12.2023 B1.

Abbildung 1

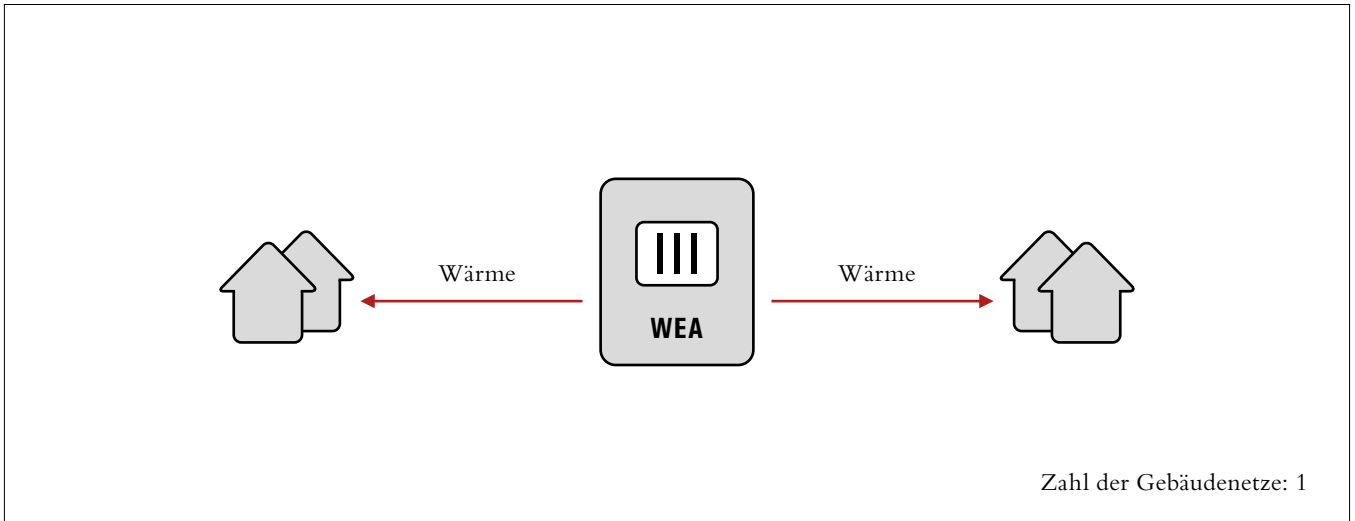


Abbildung 2

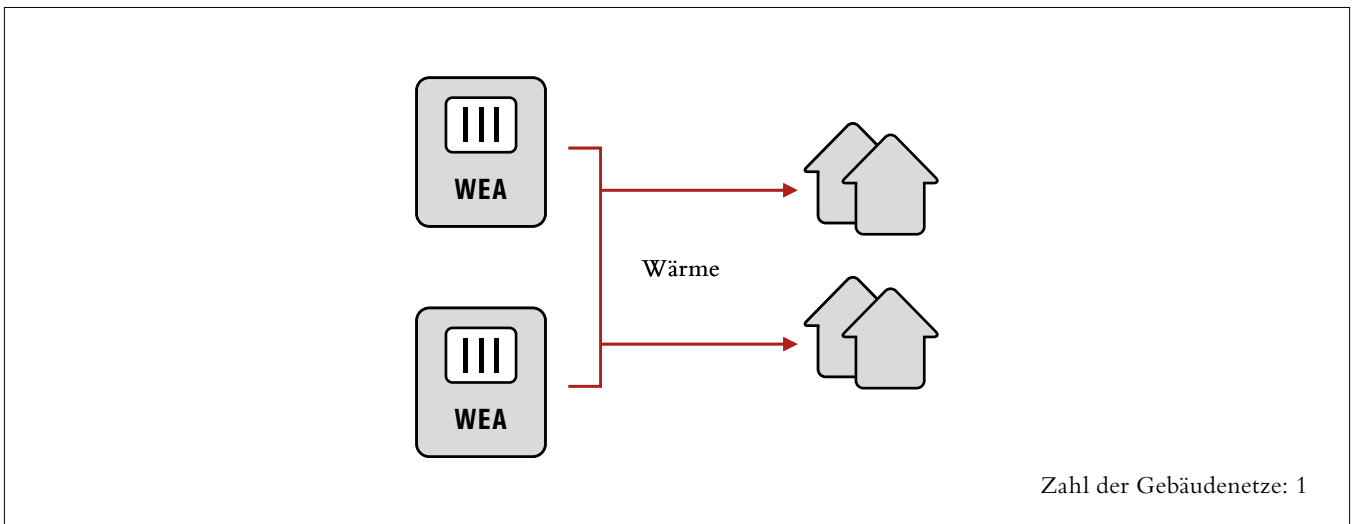


Abbildung 3

