



**dena-STUDIE**

# Das Quartier – Teil 1

Überblick über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Förderrichtlinien für die Energieversorgung von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang

# Impressum

**Herausgeber:**

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 66 777-0  
Fax: +49 (0)30 66 777-699  
E-Mail: [info@dena.de](mailto:info@dena.de)  
Internet: [www.dena.de](http://www.dena.de)

**Redaktion:**

Susanne Schmelcher, Teamleiterin Integrierte Quartiere und urbane Wärmesysteme, dena  
Tim Sternkopf, Experte Integrierte Quartiere, dena

**Autorinnen und Autoren:**

Dr. Malaika Ahlers, Rechtsanwältin, BBH Rechtsanwälte  
Martin Speulda, Rechtsanwalt, BBH Rechtsanwälte

**Bildnachweis:**

Titelbild: dena  
Grafiken: © Becker Büttner Held

**Stand:**

08/2021

**Bitte zitieren als:**

Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2021)  
„dena-Studie, Das Quartier – Teil 1, Überblick über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und  
Förderrichtlinien für die Energieversorgung von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang“

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.



**Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie**

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Begriffsverständnis.....</b>	<b>7</b>
2.1 „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ oder „Quartier“? .....	7
2.1.1 Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GEG) .....	7
2.1.2 Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier (§ 12 GEIG) .....	8
2.1.3 Mieterstromversorgung im Quartier (§ 21 EEG 2021) .....	8
2.1.4 Förderprogramme der KfW .....	9
2.1.5 Förderprogramme des BAFA.....	10
2.2 Sonstige Begriffe .....	10
2.3 Fazit .....	10
<b>3 Europäischer Rechtsrahmen .....</b>	<b>12</b>
3.1 Gebäudeeffizienzrichtlinie.....	12
3.2 Energieeffizienz-Richtlinie .....	13
3.3 Richtlinie für erneuerbare Energien .....	14
3.4 Beihilferecht .....	15
3.5 Fazit .....	17
<b>4 Nationaler Rechtsrahmen .....</b>	<b>18</b>
4.1 Errichtung oder Erneuerung von Infrastruktur .....	18
4.1.1 Baurechtliche und genehmigungsrechtliche Anforderungen .....	18
4.1.2 Netzanschluss an das vorgelagerte Netz.....	22
4.1.3 Auswahl und Einbau der Versorgungsinfrastruktur .....	26
4.1.4 Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität .....	37

4.1.5	Messung und Messaufbau.....	40
4.1.6	IT-Sicherheit .....	42
4.2	Betrieb und Belieferung.....	43
4.2.1	Stromversorgung .....	43
4.2.2	Wärmeversorgung.....	63
4.2.3	Elektromobilität .....	67
4.2.4	Alternative Betreibermodelle und Einbeziehung externer Dienstleister .....	71
4.3	Rückbau.....	77
4.3.1	Baurechtliche und genehmigungsrechtliche Anforderungen .....	77
4.3.2	Vertragliche Beendigung.....	77
4.3.3	Endschaftsbestimmung und sonstige vertragliche Regelungen zum Rückbau.....	77
4.3.4	Fazit .....	78
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>79</b>
	<b>Abkürzungen.....</b>	<b>80</b>



# Klimaneutrale Quartiere und Areale

Quartiere werden zum Gelingen der Energiewende immer wichtiger und übernehmen zunehmend eine Schlüsselrolle. Hier laufen viele Fäden zusammen: Stellschrauben liegen bei Verkehr, Gebäuden und der Energieversorgung. Daraus ergeben sich insbesondere auch vielfältige Synergien. In Städten und Gemeinden ist es zielführend, nicht nur einzelne Gebäude, sondern das Gebäude im räumlichen Zusammenhang zu betrachten. So erschließen sich ganz neue Effizienzpotenziale und Handlungsoptionen auf lokaler und regionaler Ebene.

Quartiere sind Schnittstellen. Hier kommt vieles zusammen, was historisch anders und vor allem als separate Systeme gewachsen ist. Gleichzeitig bieten Quartiere vielseitige Optionen für die politisch und gesellschaftlich angestrebte Klimaneutralität – und viele Vorteile: Beispielsweise können lokale

Erneuerbare-Energien- oder Effizienzpotenziale genutzt, Anlagen und Speicher optimal ausgelegt, positioniert und betrieben sowie unterschiedliche Bedarfsprofile ausgeglichen werden und die Flächeneffizienz im Gesamtquartier kann erhöht werden.

Mit ihrer Arbeit im Handlungsfeld Quartier will die Deutsche Energie-Agentur (dena) einen Beitrag dazu leisten, Quartierskonzepte in die breite Umsetzung zu bringen. Diesbezüglich hat die dena folgende Aktionsfelder identifiziert:

- Verbesserung des regulatorischen Rahmens
- Analyse von Technologien und Konzepten
- Stärkung von Prozessen und Geschäftsmodellen
- Darstellung von Best Practices national und international
- Vernetzung von Akteuren
- Durchführung von Modellvorhaben

Die Studie „**Das Quartier – Überblick über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Förderrichtlinien für die Energieversorgung von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang**“ ist Teil einer **Reihe von Publikationen zum Thema Quartier**, die von der dena veröffentlicht werden. Mit dieser Studie sollen Beraterinnen und Berater sowie Planerinnen und Planer aus dem Gebäudesektor gezielt über die rechtlichen Rahmenbedingungen auf dem Weg zu klimaneutralen Quartieren informiert werden.

Weitere Veröffentlichungen zu diesem Schwerpunkt sind:

- Projektbericht „**Klimaneutrale Quartiere und Areale**“
- Studie „**Thermische Energiespeicher für Quartiere**“
- Factsheets „**Fokusthemen**“
- Factsheets „**Quartierskategorien**“
- Factsheets „**Praxisbeispiele**“

# 1 Einführung

Im Quartier erfolgt eine gesamtheitliche Betrachtung der Energieversorgung mehrerer Gebäude im räumlichen Zusammenhang. Hierdurch entstehen neuartige Energieversorgungskonzepte und Betreibermodelle, die die Energiewende dezentral umsetzen.

Auch wenn sich Quartierskonzepte immer größerer Beliebtheit erfreuen und Quartiere in großen Städten als gängiges Instrument moderner Stadtentwicklung gelten, fehlt es an einem einheitlichen gesetzlichen Rahmen. Die Befassung mit der Quartiersentwicklung war bislang vor allem eine städtebauliche und soziale Angelegenheit. Daneben rückt im Zuge der Energiewende zunehmend die Energieversorgung des Quartiers in den Fokus.

Aufgrund der vielfältigen und komplexen gesetzlichen Vorgaben für Gebäude im räumlichen Zusammenhang ergeben sich allerdings selbst für Fachakteure am Markt Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Quartieren mit einer nachhaltigen Energieversorgung.

Mit dieser Studie werden Beraterinnen und Berater sowie Planerinnen und Planer aus dem Gebäudesektor gezielt über die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Energieversorgung im Quartier informiert. Zudem wird politischen Entscheidungsträgern durch die Studie ein umfangreicher Überblick über den bestehenden Rechtsrahmen und das Förderumfeld im Quartier gegeben.

Die Darstellung des Rechtsrahmens orientiert sich an der Praxis und der Zielgruppe der Studie (aus den Bereichen Ingenieurwesen, Architektur, technische Gebäudeausrüstung, Handwerk, Hausverwaltungen, Verwaltungen von Wohnungseigentümergeinschaften sowie Banken und Finanzinstitute, aber auch Stadtwerke und öffentliche Verwaltungen).

Es wird der gesamte Gebäudekreislauf von der Planung und Errichtung über den Betrieb bis zum anschließenden Rückbau beleuchtet. Dabei stehen nicht nur neu entwickelte Quartiere im Fokus, sondern auch Bestandsquartiere, die zum Beispiel energetisch saniert werden sollen. Dargestellt und analysiert werden die Rahmenbedingungen, die für die Quartiersversorgung auf europäischer und nationaler Ebene gelten.

Der Studie liegen die Gesetze mit Stand vom Juni 2021 zugrunde. Vor dem Hintergrund des sich stetig wandelnden gesetzlichen Rahmens in der Energiewirtschaft sollten die zitierten Normen von den Leserinnen und Lesern stets auf ihre Aktualität hin überprüft werden.

## 2 Begriffsverständnis

### 2.1 „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ oder „Quartier“?

Die Studie „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ stellt die **Quartiersversorgung** mit erneuerbaren Energien und/oder hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen), wie zum Beispiel Blockheizkraftwerken (BHKW), in den Vordergrund. Es stellt sich die Frage, was unter einem Quartier zu verstehen ist und welche Eigenschaften „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ zu einem „Quartier“ werden lassen.

Bislang fehlt in den energiewirtschaftlichen Gesetzen eine rechtliche Definition des Begriffs „Quartier“. In den maßgeblichen Regelungen des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG), des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) oder des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) findet der Begriff „Quartier“ noch nicht einmal Erwähnung. Eine Auslegung erfolgt daher anhand des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) sowie der KfW<sup>1</sup>- und BAFA<sup>2</sup>-Förderprogramme. Die dort getroffenen Regelungen definieren „Quartier“ zwar nicht, die Verwendung des Begriffs und die zugrunde liegenden Gesetzesbegründungen lassen jedoch Rückschlüsse auf das Begriffsverständnis des Gesetzgebers und der Behörden zu.

#### 2.1.1 Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz greift den Begriff in der amtlichen Paragrafenüberschrift zu § 107 GEG „Wärmeversorgung im Quartier“ auf.

Nach der Vorschrift können Bauherrinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Gebäude „im räumlichen Zusammenhang“ stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Versorgung ihrer Gebäude mit Wärme oder Kälte treffen, um bestimmten Anforderungen des GEG zu genügen.<sup>3</sup> Nach der Gesetzesbegründung des GEG macht das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs deutlich, dass es sich um Flächen in der Nachbarschaft handelt, die in gewisser Weise zusammenhängen. Wird der enge Zusammenhang durch eine Straße oder ein einzelnes Grundstück unterbrochen, dessen Eigentümerin oder Eigentümer sich nicht an der Vereinbarung beteiligt, stellt dies den Nachbarschaftscharakter der anderen beteiligten Grundstücke nicht in Frage.<sup>4</sup>

Zum Quartier werden Gebäude im räumlichen Zusammenhang aber erst, wenn sie den Zweck einer gemeinsamen Energieversorgung verfolgen. Das Gebäudeenergiegesetz hat in § 107 GEG die Versorgung mit Wärme und Kälte im Blick.

Insofern lassen sich zwei allgemeingültige Grundsätze für den Begriff des Quartiers aus dem GEG ableiten:

#### ■ Gebäude im räumlichen Zusammenhang

<sup>1</sup> Kreditinstitut für Wiederaufbau.

<sup>2</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.

<sup>3</sup> Zu den weiteren Voraussetzungen für die Wärmeversorgung im Quartier vgl. 4.1.3.1 und 4.2.2.

<sup>4</sup> vgl. BT-Drs. 19/16716, S. 159. Weiter heißt es dort: „Hierdurch wird ausgeschlossen, dass ‚Streubesitz‘ in zwei verschiedenen Gemeinden oder zwei verschiedenen Stadtteilen einer Gemeinde ein Quartier bildet.“

## ■ Zweck einer gemeinsamen Energieversorgung mit Wärme und Kälte

### 2.1.2 Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier (§ 12 GEIG)

Auch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz greift den Begriff in der amtlichen Paragrafenüberschrift zu § 12 GEIG „Lade- und Leitungsinfrastruktur im Quartier“ auf.

Bauherrinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Gebäude im räumlichen Zusammenhang stehen, können nach § 12 GEIG Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen, um die verpflichtenden Anforderungen des Gesetzes zur Errichtung von Elektromobilitätsinfrastruktur zu erfüllen.<sup>5</sup> In diese Vereinbarungen können Dritte, zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen (EVU), eingebunden werden.

Zur räumlichen Eingrenzung des Quartiers wird auf „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ abgestellt. Wie beim GEG wird ausweislich der Gesetzesbegründung ausgeschlossen, dass „Streubesitz“ in zwei verschiedenen Gemeinden oder zwei verschiedenen Stadtteilen einer Gemeinde ein Quartier bildet (vgl. bereits Fn. 5). Das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs macht deutlich, dass es sich um Flächen in der Nachbarschaft handelt, die in gewisser Weise zusammenhängen. Wird der enge Zusammenhang durch eine Straße oder ein einzelnes Grundstück unterbrochen, dessen Eigentümerin oder Eigentümer sich nicht an der Vereinbarung beteiligt, stellt dies den Nachbarschaftscharakter der anderen beteiligten Grundstücke nicht in Frage.<sup>6</sup>

Insofern lassen sich auch aus dem GEIG zwei allgemeingültige Grundsätze für den Begriff des Quartiers ableiten:

#### ■ Gebäude im räumlichen Zusammenhang

#### ■ Zweck einer gemeinsamen Elektrizitätsinfrastruktur für die Elektromobilität

### 2.1.3 Mieterstromversorgung im Quartier (§ 21 EEG 2021)

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2021 führt den Quartiersbegriff erstmalig im Bereich der Mieterstromversorgung nach § 21 Abs. 3 EEG 2021 ein.

Der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags besteht nur, soweit Strom aus einer Solaranlage mit bis zu 100 kWp an einen Letztverbraucher innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude steht, geliefert und von ihm verbraucht wird.<sup>7</sup>

Das Quartier ist ausweislich der Gesetzesbegründung ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der den Eindruck eines einheitlichen Ensembles erweckt. Die Gebäude des Quartiers können auf unterschiedlichen

<sup>5</sup> Das sind ganz offensichtlich die gleichen Betrachtungen wie beim GEG. Zu den weiteren Voraussetzungen für die Ladeinfrastruktur im Quartier vgl. 4.1.4.

<sup>6</sup> BT 19/26587, S. 18.

<sup>7</sup> Bisher verlangte die Mieterstromförderung eine Lieferung von Mieterstrom im **unmittelbar räumlichen Zusammenhang** (und nicht im Quartier). Die Gesetzesbegründung zum Wegfall des Unmittelbarkeitserfordernisses im EEG 2021 lautet: „Es handelt sich bei Mieterstrommodellen um einen Sonderfall von Sachverhalten hinter dem jeweiligen Netzverknüpfungspunkt, der eine Förderung gerade für **andere räumliche Zusammenhänge** erforderlich macht **als im Fall der Eigenversorgung**.“ (Hervorhebungen durch die Autorinnen und Autoren) (BT-Drs. 19/25326, S. 13). Zu den weiteren Voraussetzungen für die Mieterstromversorgung vgl. 4.2.1.4.2.1.



Grundstücken stehen oder durch Straßen getrennt sein, solange der Eindruck des einheitlichen Ensembles gegeben ist.<sup>8</sup> Dabei weist der Gesetzgeber ausdrücklich darauf hin, dass der Begriff des Quartiers **nur für den Mieterstromzuschlag** nach dem **EEG** relevant ist. Sonstige gesetzliche Regelungen zur Eingrenzung des räumlichen Zusammenhangs außerhalb des Mieterstroms im EEG bleiben unberührt.<sup>9</sup>

Insofern lassen sich zwei allgemeingültige Grundsätze für den Begriff des Quartiers aus dem EEG ableiten:

- **Einheitlicher/zusammenhängender Gebäudekomplex**
- **Zweck einer gemeinsamen Energieversorgung mit Solarstrom**

## 2.1.4 Förderprogramme der KfW

Für Quartiersversorger ist die Frage von besonderer Bedeutung, ob und wie das Versorgungskonzept gefördert wird. Insofern sind Förderprogramme wesentlich.

Es besteht für Investoren die Möglichkeit, bei der KfW über die Programme 201/202 „Energetische Stadt-sanierung – Quartiersversorgung“<sup>10</sup> zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse zu erhalten. Danach werden unter anderem die energieeffiziente Wärmeversorgung und der Einsatz von Kältetechnik unterstützt. Bei dem KfW-Programm werden Zuschüsse für Projekte der energetischen Stadt-sanierung vergeben, die sich auf integrierte Quartierskonzepte und das Sanierungsgebiet beziehen.

Hier findet sich auch der Begriff „Quartier“ wieder. Im Rahmen eines Förderprogramms der KfW heißt es beispielsweise:

*„Ein Quartier bilden mehrere in der Fläche zusammenhängende Gebäude innerhalb eines Stadtteils – kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Industrie und private Haushalte. Die öffentliche Infrastruktur gehört ebenfalls dazu.“*

Insofern lassen sich auch aus den KfW-Förderprogrammen zwei allgemeingültige Grundsätze für den Begriff des Quartiers ableiten:

- **Mehrere in der Fläche zusammenhängende Gebäude**
- **Gemeinsame Energieversorgung**

<sup>8</sup> Vgl. BT-Drs. 19/25326, S. 13. Räumliche Distanzen oder „störende Elemente“, wie etwa öffentliche Straßen, Schienentrassen, Bauwerke und Grundstücke, sowie andere bauliche oder natürliche Hindernisse, wie etwa Flüsse oder Waldstücke, lassen den räumlichen Zusammenhang **nicht** zwingend **entfallen**, solange der **Eindruck eines einheitlichen Ensembles** bestehen bleibt. **Mögliche Indizien** zur Bestimmung der **Quartiersgrenzen**: Siedlungs- und Nutzungsstruktur, Alter der Bauten und Bauweise. Jedenfalls sei eine Betrachtung im **Einzelfall** erforderlich.

<sup>9</sup> Die Abgrenzungsfragen bei der Eigenversorgung und den Regelungen des Stromsteuergesetzes bleiben bestehen. Auch hat die Einführung des Quartiersansatzes keinen Einfluss auf die Eingrenzung der in § 3 Abs. 24a EnWG definierten Kundenanlage und auch bei Lieferung im Quartier bleibt die Voraussetzung für den Mieterstromzuschlag, dass keine Durchleitung durch ein Netz der allgemeinen Versorgung erfolgen darf, bestehen.

<sup>10</sup> Die bisherige Förderung der KfW wird ab dem 1. Juli 2021 in die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) überführt. Die BEG wird unter 4.1.3.2.2.1 nochmals thematisiert.

### 2.1.5 Förderprogramme des BAFA

Das BAFA unterhält ebenfalls Förderprogramme für Quartierskonzepte. In dem Modellvorhaben „Wärmenetze 4.0“<sup>11</sup> hat das BAFA in einem Merkblatt formuliert:

*„Ein förderfähiges Wärmenetz muss mindestens über 100 Abnahmestellen verfügen oder alternativ seinen Nutzern eine Wärmemenge von 3 Gigawattstunden zur Verfügung stellen. Kleinere Systeme wie beispielsweise Quartierskonzepte sind auch unterhalb der genannten Schwelle ab 20 Wohneinheiten oder Abnahmestellen in mind. 2 Gebäuden zulässig ...“*

Insofern lassen sich auch aus den BAFA-Förderprogrammen zwei allgemeingültige Grundsätze für den Begriff des Quartiers ableiten:

- **Mehrere Gebäude**
- **Gemeinsame Energieversorgung mit Wärme**

## 2.2 Sonstige Begriffe

Es werden in der Studie im Übrigen die folgenden Begriffe verwendet:

### ■ Quartierseigentümer

Damit sind Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften etc. gemeint.

### ■ Quartiersversorger

Damit ist derjenige gemeint, der die Erzeugungsanlage(n) betreibt und Wärme und/oder Strom erzeugt. Er wird je nach seiner Funktion, in der er den rechtlichen Regelungen unterfällt, in der Studie als Anlagenbetreiber, Anschlussnehmer, Wärmelieferant oder Energieversorgungsunternehmen (EVU) bezeichnet.

### ■ Letztverbraucher

Damit sind diejenigen Personen gemeint, die den erzeugten Strom und/oder die Wärme verbrauchen. Je nach Sachzusammenhang werden sie im Folgenden auch als Mieterinnen und Mieter, (Haushalts-)Kundinnen und Kunden oder (Anschluss-)Nutzerinnen und Nutzer bezeichnet.

### ■ Energieversorgungsunternehmen (EVU)

Damit sind natürliche oder juristische Personen gemeint, die Energie liefern.

## 2.3 Fazit

Der Begriff des Quartiers kam bisher aus der lokalen und dezentralen Wärmeversorgung. Hier hat die Politik Potenzial in einem Quartiersansatz für eine innovative und kosteneffiziente Versorgung mit klimafreundlicher Wärme gesehen. Der Begriff „Quartier“ fand sich hingegen bisher nicht im Sektor der Stromversorgung. Die

---

<sup>11</sup> Das Förderprogramm soll längerfristig in die „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ (BEW) übergehen. Derzeit ist noch nicht absehbar, wann die „neue“ Förderung beginnen wird. Ursprünglich war ein Beginn zum Anfang des Jahres 2021 geplant. Siehe dazu auch die Ausführungen unter 4.1.3.3.2.

einschlägigen energierechtlichen Vorschriften verwendeten hier vielmehr andere Begriffe, die gegebenenfalls das Gleiche meinen. Hierauf wird noch zurückzukommen sein.

Seit Beginn des Jahres 2021 hat der Quartiersbegriff aber an Fahrt aufgenommen. Zahlreiche Gesetze verwenden diesen Begriff, ohne ihn legal zu definieren. Der Gesetzgeber und die Behörden verstehen aus energierechtlicher Sicht unter einem Quartier ganz offensichtlich eine Mehrheit von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang, die für den Zweck einer gemeinsamen Energieversorgung zusammengefasst werden.

Der Sinn von Quartiersversorgungskonzepten besteht – unter der Zielsetzung der Klimaneutralität – unbestritten in der intelligenten Sektorenkopplung. Die Sektoren Wärme bzw. Kälte, Strom und Mobilität müssen in Zukunft zusammen gedacht und miteinander kombiniert werden. Wichtig ist, dass aus einer Quartiersversorgung nicht nur technische Vorteile entstehen. Der Betrieb von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang gemeinsam als Quartier ermöglicht Einsparungen bei den Betriebskosten und der administrativen Abwicklung eines Energieversorgungskonzepts. So sind Skaleneffekte bei der Instandhaltung und Wartung der Versorgungsinfrastruktur zu erwarten, energierechtliche Meldepflichten fallen nur einmal an. Das wird noch näher untersucht.

Die Studie geht deshalb von dem folgenden Begriffsverständnis aus. Der Begriff „Gebäude im räumlichen Zusammenhang“ wird als Synonym für „Quartier“ verwendet. Das Quartier ist in räumlicher Hinsicht mehr als ein einzelnes Gebäude. Von einem Quartiersversorgungskonzept wird gesprochen, wenn Ressourcen gemeinsam genutzt werden, um die Effizienz und Wirtschaftlichkeit zu steigern. Dabei können gemeinsame Erzeugungsanlagen oder aber auch gemeinsame Verbrauchseinrichtungen, wie zum Beispiel Ladesäulen für die Elektromobilität oder Wärmepumpen für eine Heizungsanlage, Grund für den „Zusammenschluss zum Quartier“ sein.

**Das Quartier ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich mit mehreren Gebäuden, der über eine energetische Infrastruktur verfügt, die an ein vorgelagertes Netz der allgemeinen Versorgung angeschlossen ist. Das Quartier verfügt über mindestens eine Erzeugungsanlage und mehrere Letztverbraucher.**

## 3 Europäischer Rechtsrahmen

Der einzuhaltende Rechtsrahmen im Bereich der Energieversorgung ist stark durch europarechtliche Regelungen geprägt. Grundsätzlich hat der europäische Gesetzgeber die Möglichkeit, durch Richtlinien oder durch Verordnungen zu handeln. Während Verordnungen unmittelbare Geltung in den Mitgliedstaaten zukommt, bedarf es bei Richtlinien zu deren Gültigkeit grundsätzlich der Umsetzung durch die Mitgliedstaaten in nationales Recht, wobei sie einen gewissen Spielraum haben.

Die Adressaten der europarechtlichen Vorgaben sind in erster Linie der nationale Gesetzgeber und nationale Behörden. Für die Quartiersversorgung ergeben sich keine unmittelbar zu beachtenden Vorschriften aus dem Europarecht. Es lohnt sich aber auch für Akteure im Bereich der Energiewirtschaft, die europarechtlichen Vorgaben im Blick zu haben, um die Entwicklung des nationalen Rechtsrahmens besser verstehen und antizipieren zu können.

### 3.1 Gebäudeeffizienzrichtlinie

Die Gebäudeeffizienzrichtlinie<sup>12</sup> (Gebäudeeffizienz-RL) hat zum Ziel, **gemeinsame Mindestanforderungen** festzulegen, um die **Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** in der Union unter Berücksichtigung der äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen und der Anforderungen an das Innenraumklima sowie der Kosteneffizienz zu verbessern. Sie wurde im Zuge des EU-Gesetzgebungspakets „Saubere Energie für alle Europäer“ umfassend reformiert.<sup>13</sup>

Die Richtlinie legt keine unionsweiten Standards fest, sondern regelt Anforderungen an eine Methode zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeteilen. Auf dieser Grundlage enthalten weitere Bestimmungen Vorgaben zur Anwendung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von neuen und bestehenden Gebäuden, Gebäudeteilen und gebäudetechnischen Systemen sowie zur Erstellung von Energieausweisen. Der Aufbau zeigt, dass sich die Regelungen der Richtlinie grundsätzlich nur auf einzelne Gebäude beziehen. Eine gemeinsame Betrachtung von mehreren Gebäuden oder eines Quartiers ist nicht vorgesehen.

Der räumliche Zusammenhang wird an keiner weiteren Stelle der Richtlinie erwähnt oder definiert. In der derzeit geltenden Gebäudeeffizienz-RL gibt es mithin **noch keinen Rechtsbegriff des „räumlichen Zusammenhangs“**. Die Ankündigung zeigt vielmehr im Umkehrschluss, dass Quartierskonzepte oder ähnliche Betrachtungen von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang in der aktuellen Fassung der Richtlinie ausdrücklich nicht bedacht werden.

<sup>12</sup> [Richtlinie 2010/31/EU](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABL. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13–35, zuletzt geändert durch Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz, ABL. L 328 vom 21. Dezember 2018, S. 1–77.

<sup>13</sup> [Richtlinie \(EU\) 2018/844](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABL. L 156 vom 19. Juni 2018, S. 75–91.

Es gibt dennoch Regelungen der Richtlinie, die sich auf **Quartierskonzepte** mittelbar auswirken können. Ein Beispiel sind Vorgaben zur Berechnung von Primärenergiefaktoren. Ein Primärenergiefaktor ist ein Gewichtungsfaktor. Anhand des Faktors können verschiedene Arten der Energieversorgung so gewichtet werden, dass sie sich zugunsten oder zulasten der berechneten Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes auswirken. Nach Anhang I Nr. 2 der Gebäudeeffizienz-RL können die Mitgliedstaaten bei der Festlegung der Primärenergiefaktoren insbesondere berücksichtigen, dass die gelieferte Energie aus erneuerbaren Energiequellen stammt und standortnah erzeugt und verbraucht wird. Wenn für solche Versorgungskonzepte ein niedriger Faktor gilt, kann sich dies im Ergebnis zugunsten der Gesamtenergieeffizienz eines einzelnen versorgten Gebäudes auswirken. Das ändert jedoch nichts daran, dass nach der Gebäudeeffizienz-RL die Energieeffizienz des einzelnen Gebäudes berechnet wird. Dadurch kann zwar das einzelne Gebäude von standortnah erzeugter und verbrauchter Energie profitieren. Eine Gesamtbetrachtung des Quartiers bleibt nach der Gebäudeeffizienz-RL jedoch aus.

Am 14. Oktober 2020 hat die Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen eine „Renovation Wave for Europe“ zum Erreichen der Ziele des European Green Deals angekündigt. Die Renovierungsquote soll in den nächsten zehn Jahren mindestens verdoppelt werden und so die Lebensqualität der Menschen verbessern, die Treibhausgasemissionen in Europa verringern und die Digitalisierung fördern. Zudem soll ein neues „europäisches Bauhaus“ Wissenschaft, Architektur, Design, Kunst, Planung und Zivilgesellschaft zusammenbringen. Dabei verfolgt die neue Renovierungswelle das Ziel, die (CO<sub>2</sub>-)Emissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent zu senken, wofür 35 Millionen öffentliche und private Gebäude renoviert werden sollen.<sup>14</sup> Es ist dabei unter anderem geplant, stadtteilbezogene Konzepte zu entwickeln, in die erneuerbare Energien sowie digitale Lösungen eingebaut werden, um eine ausgeglichene Energiebilanz zu erreichen und den Verbraucher zum Prosumer, also gleichzeitig zum Produzenten und Konsumenten, zu machen. Zudem sollen 2021 unter anderem Anpassungen an der Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) vorgenommen werden. Es ist geplant, Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, die Vorgaben zu Energieausweisen zu aktualisieren sowie die Anforderungen an öffentliche Gebäude zu spezifizieren.

Die Richtlinie selbst wird zudem regelmäßig überprüft. Im Zuge der letzten Novellierung der Richtlinie hat die EU-Kommission angekündigt, dass sie zur nächsten Überprüfung spätestens am 1. Januar 2026 untersuchen wird, wie die Mitgliedstaaten der Union integrierte Quartiers- oder Nachbarschaftsansätze anwenden können, wobei sichergestellt wird, dass jedes Gebäude die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz erfüllt. Bei der Überprüfung sollen Gesamtrenovierungskonzepte berücksichtigt werden, die für eine Reihe von Gebäuden in einem räumlichen Zusammenhang statt für ein einzelnes Gebäude gelten (vgl. Art. 19 Gebäudeeffizienz-RL).

## 3.2 Energieeffizienz-Richtlinie

Die Energieeffizienz-Richtlinie<sup>15</sup> (Energieeffizienz-RL) soll einen **gemeinsamen Rahmen für Maßnahmen zur Förderung der Energieeffizienz** in der Union schaffen. Es handelt sich um Mindestvorgaben, sodass die

<sup>14</sup> Pressemitteilung zur Renovierungswelle der Kommission vom 14. Oktober 2020.

<sup>15</sup> [Richtlinie 2012/27/EU](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, ABl. L 315 vom 14. November 2012, S. 1–56, zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2019/944 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 mit gemeinsamen Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt, ABl. L 158 vom 14. Juni 2019, S. 125–199.

Mitgliedstaaten auch strengere Maßnahmen beibehalten oder ergreifen können. Die Richtlinie wurde ebenfalls im Zuge des Gesetzgebungspakets „Saubere Energie für alle Europäer“ umfassend reformiert.<sup>16</sup>

Die Vorgaben sind im Wesentlichen in ein allgemeines Kapitel zu Gegenstand, Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen und Zielen sowie weitere Kapitel zur Energieeffizienz bei der Energienutzung<sup>17</sup> und zur Energieeffizienz bei der Energieversorgung<sup>18</sup> unterteilt. Das Kapitel zur Energieeffizienz bei der Energienutzung enthält etwa Vorgaben zu Energieaudits und Energiemanagementsystemen sowie zur Erfassung und Abrechnung von Energieverbräuchen. Unbeschadet der Maßnahmen, die in der Gebäudeeffizienz-RL verankert sind, enthält dieses Kapitel ebenfalls Regelungen zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. So regelt etwa Art. 5 Energieeffizienz-RL den Vorbildcharakter von Effizienzmaßnahmen in Gebäuden öffentlicher Einrichtungen. Die Energieeffizienz-RL geht dabei jedoch, so wie auch die Gebäudeeffizienz-RL, von einem **gebäudebezogenen Ansatz** aus.

Quartierskonzepte oder die Energieversorgung von Gebäuden im räumlichen Zusammenhang finden weder in den Erwägungsgründen noch in den Begriffsbestimmungen oder den übrigen Kapiteln der Richtlinie Erwähnung.

Die Versorgung im räumlichen Zusammenhang wird mittelbar in Art. 14 Abs. 4 Energieeffizienz-RL im Kapitel zur Energieeffizienz bei der Energieversorgung angesprochen. Danach sollen die Mitgliedstaaten Maßnahmen ergreifen, um eine Infrastruktur für die effiziente Fernwärme- und Fernkälteversorgung auf- und auszubauen und um die hocheffiziente KWK und die Nutzung von Wärme und Kälte aus Abwärme und erneuerbaren Energiequellen zu fördern. Über den Umstand hinaus, dass Wärmeversorgung im Quartier häufig über Wärmenetze geleistet wird, stellt Art. 14 Energieeffizienz-RL keine Bezüge zu Quartieren und Gebäuden im räumlichen Zusammenhang her. Die Regelungen richten sich an Energieversorgungsunternehmen. So besteht etwa bei der Errichtung bestimmter Stromerzeugungs-, Industrie- oder Fernwärmeanlagen gemäß Art. 14 Abs. 4 Energieeffizienz-RL die Pflicht, effizientere Alternativen im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse zu prüfen. Eine vergleichbare Prüfpflicht etwa für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer, ob der (Neu-)Bau oder Anschluss an ein Wärmenetz im räumlichen Zusammenhang eine kosten- und energieeffiziente Alternative zur Eigenversorgung darstellt oder eine Einbindung von Energie aus erneuerbaren Quellen in Frage kommt, besteht nicht.

### 3.3 Richtlinie für erneuerbare Energien

Die Richtlinie für erneuerbare Energien<sup>19</sup> (Erneuerbare-Energien-RL) soll einen **gemeinsamen Rahmen für Maßnahmen zur Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen** in der Union schaffen. Die Richtlinie wurde ebenfalls im Zuge des Gesetzgebungspakets „Saubere Energie für alle Europäer“ neu erlassen und ersetzt damit die Vorgängerrichtlinie aus dem Jahr 2009.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> [Richtlinie \(EU\) 2018/2002](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz, ABl. L 328 vom 21. Dezember 2018, S. 210–230.

<sup>17</sup> Siehe Art. 5 ff. Energieeffizienz-RL.

<sup>18</sup> Siehe Art. 14 ff. Energieeffizienz-RL.

<sup>19</sup> [Richtlinie \(EU\) 2018/2001](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. L 328 vom 21. Dezember 2018, S. 82–209.

<sup>20</sup> [Richtlinie 2009/28/EG](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. L 140 vom 5. Juni 2009, S. 16–62.

Begriffsbestimmungen zu Quartierskonzepten oder Gebäuden im räumlichen Zusammenhang sind auch in dieser Richtlinie nicht enthalten. Allerdings können Regelungen, insbesondere im Bereich der dezentralen Energieversorgung, Auswirkungen auf Quartierskonzepte haben. Das ergibt sich insbesondere aus Art. 21 und 22 Erneuerbare-Energien-RL.

Art. 21 Erneuerbare-Energien-RL sieht Privilegierungen für Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Elektrizität vor. Danach müssen die Mitgliedstaaten unter anderem dafür sorgen, dass Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Elektrizität individuell oder über Aggregatoren berechtigt sind, erneuerbare Energie zu erzeugen sowie die Überschussproduktion zu speichern und zu verkaufen, ohne dass sie Belastungen unterworfen sind, die nicht kostenorientiert oder unverhältnismäßig sind. Eigenversorger, die sich in demselben Gebäude, einschließlich Mehrfamilienhäusern, befinden, sind berechtigt, gemeinsam solchen Tätigkeiten nachzugehen (Art. 21 Abs. 4 Erneuerbare-Energien-RL). Auch hier zeigt sich ein **gebäudebezogener Ansatz**. Entsprechende Privilegierungen für die Kooperation mehrerer Eigenversorger in verschiedenen Gebäuden, die im räumlichen Zusammenhang stehen, sind nicht vorgesehen.

**Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften („Renewable Energy Communities“)** im Sinne von Art. 22 Erneuerbare-Energien-RL könnten hingegen für Quartiere von Bedeutung sein. Sie sind als Rechtsperson in Art. 2 Nr. 16 Erneuerbare-Energien-RL definiert. Danach setzt die Gemeinschaft Projekte im Bereich erneuerbarer Energien um und steht unter der Kontrolle von Anteilseignern oder Mitgliedern, die in der Nähe der Projekte angesiedelt sind. Anteilseigner oder Mitglieder können natürliche Personen, lokale Behörden, Gemeinden oder KMU<sup>21</sup> sein. Ziel ist nicht vorrangig der finanzielle Gewinn, sondern die Erreichung ökologischer, wirtschaftlicher oder sozialgemeinschaftlicher Vorteile. Die Mitgliedstaaten müssen danach sicherstellen, dass sich Endkundinnen und Endkunden sowie Haushalte an Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften beteiligen dürfen, ohne diskriminierenden Bedingungen unterworfen zu sein. Solche Gemeinschaften sind berechtigt, erneuerbare Energie zu produzieren, zu verbrauchen, zu speichern und zu verkaufen sowie die produzierte Energie gemeinsam zu nutzen. Die Regelung bezieht sich auf den allgemeinen Begriff der erneuerbaren Energien und ist im Gegensatz zu Art. 21 der Richtlinie nicht auf Elektrizität begrenzt. Somit können die Gemeinschaften auch lokale Wärmeversorgungskonzepte mit erneuerbaren Energien umsetzen.

### 3.4 Beihilferecht

Viele Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektur- und Planungsbüros stellen sich die Frage, weshalb die Errichtung eines Gebäudes oder eines Gebäudekomplexes mit energiesparenden Eigenschaften, eine besondere Energieinfrastruktur oder die Verwendung erneuerbarer Energien nicht in jedem Falle seitens der Bundesrepublik Deutschland gefördert werden, wenn doch das Gesamtziel eines klimaneutralen Gebäudebestands dringend erreicht werden muss.

Die Antwort darauf lautet, dass die Bundesrepublik Deutschland öffentliche Gelder zur Unterstützung heimischer Wirtschaftszweige (z. B. der Energiewirtschaft) oder einzelner Unternehmen (z. B. der Quartiersversorger) nicht ohne Grund verwenden darf. Durch die Unterstützung könnten unlautere Vorteile gegenüber vergleichbaren Branchen in anderen EU-Ländern entstehen.

---

<sup>21</sup> Kleine und mittlere Unternehmen.

Die EU-Kommission hat die Aufgabe, diese Wettbewerbsverzerrungen zu verhindern, indem (einzel-)staatliche Beihilfen nur dann bewilligt werden, wenn dies tatsächlich im Interesse der Öffentlichkeit ist, also der Gesellschaft oder der Wirtschaft als Ganzes dient.

Der nationale Förderrahmen für Quartiersversorgungskonzepte muss sich daher stets an den EU-beihilferechtlichen Vorgaben messen lassen. Der nationale Gesetzgeber als ein Adressat des Beihilferechts ist also nicht frei in seiner Entscheidung, Quartiersversorgungskonzepte zu fördern. Er muss im Rahmen der Gesetzgebung die europarechtlichen Vorgaben des Beihilferechts beachten.

Die EU-Kommission hat die ausschließliche Zuständigkeit für das Wettbewerbsrecht, wozu auch das Beihilferecht gehört. Damit die EU-Kommission der Beihilfekontrolle effektiv nachkommen kann, muss grundsätzlich jede Beihilfe nach Art. 108 Abs. 3 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) angemeldet werden. Daran schließt sich in der Regel ein **Genehmigungsverfahren** an, wobei eine Beihilfe zum Beispiel anhand der **Umwelt- und Energiebeihilfeleitlinien** (UEBLL)<sup>22</sup> bewertet wird. **Eine Beihilfe ist grundsätzlich mit dem Binnenmarkt vereinbar**, wenn sie

- einen Beitrag zum Erreichen eines Ziels von gemeinsamem Interesse leistet,
- erforderlich, geeignet und angemessen ist,
- einen Anreizeffekt hat,
- übermäßig negative Auswirkungen auf den Wettbewerb und Handel zwischen Mitgliedstaaten vermeidet und
- transparent ist.

Die UEBLL halten spezielle **Vorgaben für Beihilfen** in verschiedenen Bereichen vor, die bei der Gestaltung von Fördermaßnahmen beachtet werden müssen. Darunter fallen Betriebs- und Investitionsbeihilfen zur Förderung erneuerbarer Energien und von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Beihilfen für Fernwärme, Fernkälte und Energieeffizienzmaßnahmen, wie etwa Gebäuderenovierung. Die Beihilfeleitlinien setzen wichtige Rahmenbedingungen, insbesondere dazu, welche Kosten förderfähig sind (beihilfefähige Kosten) und welcher Anteil dieser Kosten gefördert werden kann (Beihilfehöchstintensität). Maßnahmen in den genannten Bereichen stellen mögliche Bausteine eines Quartierskonzepts dar. Das Beihilferecht sieht dabei keine besonderen Vorgaben für die Förderung von Quartieren vor. Der nationale Gesetzgeber hat aber die beihilferechtlichen Vorgaben zur Förderung erneuerbarer Energien und von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Beihilfen für Fernwärme, Fernkälte und Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen einer etwaigen Förderung von Quartiersversorgungskonzepten zu beachten.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Mitteilung der Kommission — Leitlinien für staatliche Umweltschutz- und Energiebeihilfen 2014-2020, ABl. C 200 vom 28. Juni 2014, S. 1–55.

<sup>23</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie wurde ein Entwurf der EU-Kommission über die neuen Klima-, Umweltschutz- und Energiebeihilfeleitlinien (KUEBLL) veröffentlicht und die öffentliche Konsultation gestartet. Bis zum 2. August 2021 haben Unternehmen, Verbände, Behörden sowie Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, bei der EU-Kommission dazu Stellung zu nehmen. Die neuen Vorgaben sollen ab dem 1. Januar 2022 gelten.



Neben den UEBLL ergeben sich weitere beihilferechtliche Vorgaben aus der **Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung**<sup>24</sup> (AGVO). Wie der Name bereits vorgibt, sind Beihilfen, die die Voraussetzungen der Verordnung erfüllen, von einer Anmeldung bei der EU-Kommission freigestellt (Art. 3 AGVO). Die Verordnung enthält dabei auch Vorgaben für Beihilfen im Bereich Energieeffizienz und Gebäudeeffizienz. Förderprogramme für Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudesektor können sich nach den Vorgaben aus Art. 36 AGVO (Allgemeine Umweltschutzbeihilfe), Art. 38 AGVO (Investitionsbeihilfen für Energieeffizienzmaßnahmen) und Art. 39 AGVO (Gebäudebezogene Energieeffizienzprojekte) richten. Dabei beschränkt Art. 39 AGVO freigestellte Beihilfen auf Kredite und Garantien in Höhe von 10 Millionen Euro pro Projekt.

Eine weitere Möglichkeit für Mitgliedstaaten, die Anmeldung der Beihilfe gegenüber der EU-Kommission zu vermeiden, betrifft die sogenannte **De-minimis-Verordnung (De-minimis-VO)**<sup>25</sup>. Nach Art. 3 Abs. 1 De-minimis-VO erfüllen staatliche Zuwendungen nicht alle Tatbestandsmerkmale einer Beihilfe im Sinne von Art. 107 AEUV, wenn gemäß Art. 3 Abs. 2 De-minimis-VO der geförderte Gesamtbetrag in einem Zeitraum von drei Steuerjahren 200.000 Euro nicht übersteigt. Mangels Beihilfe muss die Zuwendung auch nicht bei der EU-Kommission angemeldet werden. Wird dieser Betrag zum Beispiel dadurch überschritten, dass ein Unternehmen bereits anderweitig staatliche Unterstützung erhält oder der Förderumfang der geplanten staatlichen Unterstützung für sich allein schon 200.000 Euro überschreitet, so ist die jeweilige Beihilfe nicht an der De-minimis-VO zu messen. Aufgrund der geringen maximalen Förderbeträge dürfte diese Verordnung für die Förderung von Quartieren weniger bedeutsam sein.

### 3.5 Fazit

Im Bereich der Energieversorgung existieren auf europäischer Ebene Richtlinien, wozu vor allem die Gebäudeeffizienz-RL, die Energieeffizienz-RL und die Erneuerbare-Energien-RL zählen, die zu ihrer Geltung zunächst in deutsches Recht umgesetzt werden müssen. Adressat dieser europarechtlichen Vorgaben ist demnach in erster Linie der nationale Gesetzgeber.

Die europäischen Richtlinien zur Energieversorgung enthalten keine expliziten Ausführungen zur Quartiersversorgung. Es werden aber Regelungen zu bestimmten Energieversorgungskonzepten (z. B. Primärenergiefaktoren oder Eigenversorgung) getroffen, die auch im Quartier eine Rolle spielen können.

Der nationale Gesetzgeber ist in der Förderung von Quartiersversorgungskonzepten nicht frei. Er hat die beihilferechtlichen Vorgaben des europäischen Rechtsrahmens zu berücksichtigen. Das führt oftmals zu einem komplexen nationalen Rechtsrahmen. Neue nationale Gesetze stehen zudem häufig unter dem Vorbehalt der beihilferechtlichen Genehmigung der EU-Kommission.

<sup>24</sup> [Verordnung \(EU\) Nr. 651/2014](#) der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABL L 187 vom 26. Juni 2014, S. 1–78.

<sup>25</sup> [Verordnung \(EU\) Nr. 1407/2013](#) der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen, ABL L 352 vom 24. Dezember 2013, S. 1–8.

## 4 Nationaler Rechtsrahmen

Die europarechtlichen Vorgaben wurden auf nationaler Ebene in verschiedenen Gesetzen umgesetzt, die einem nahezu steten Wandel unterliegen. Aus den nationalen Gesetzen ergeben sich wiederum Vorgaben für den gesamten Kreislauf, also die Errichtung und Erneuerung der Energieinfrastruktur, den Betrieb und die Belieferung sowie den Rückbau der Infrastruktur im Quartier. Die nationalen Vorgaben sind im Gegensatz zu den europäischen Regelungen unmittelbar in der Quartiersversorgung zu beachten.

### 4.1 Errichtung oder Erneuerung von Infrastruktur

#### 4.1.1 Baurechtliche und genehmigungsrechtliche Anforderungen

Bei der Errichtung oder Erneuerung eines Quartiers sind die baurechtlichen und genehmigungsrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Sie können stark variieren und richten sich nach Art bzw. Umfang des geplanten Projekts. Die gesetzlichen Vorgaben in diesem Bereich spielen bei der Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes für Bauherinnen und Bauherren, Quartierseigentümer sowie Architektur- und Planungsbüros eine Rolle. Aufgrund der energiewirtschaftlichen Vorgaben, die in diesem Bereich gemacht werden, sind die Regelungen in der Quartiersversorgung relevant.

Das **öffentliche Baurecht** erfasst alle Rechtsvorschriften, die die Benutzung des Bodens, insbesondere durch die Errichtung von baulichen Anlagen, betreffen.

##### 4.1.1.1 Raumordnung

Die Vorgaben der Raumordnung ergeben sich regelmäßig aus dem Raumordnungsgesetz (ROG), den Landesgesetzen zur Raumordnung und dem Raumordnungsplan des Gebiets, in dem geplant wird. Unter „Raumordnung“ wird die überörtliche Gesamtplanung zur räumlichen Entwicklung des Landes verstanden.

Vorgaben zur nachhaltigen Energieversorgung werden nur indirekt durch die Leitvorstellung der „nachhaltigen Raumentwicklung“ in § 1 Abs. 2 ROG und den Grundsatz der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG gemacht, wonach der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Klimas zu entwickeln, zu sichern oder wiederherzustellen ist.

Die Vorgaben der Raumordnung richten sich in erster Linie an die Kommunen, die Bebauungs- und Flächennutzungspläne aufstellen. Bei der Planung der Infrastruktur eines Quartiers muss daher grundsätzlich **keine gesonderte Prüfung** des Raumordnungsrechts stattfinden.

##### 4.1.1.2 Bauplanungsrecht

Das wichtigste **kommunale Instrument** zur Lenkung der baulichen Entwicklung ist die Bauleitplanung. Die Bauleitplanung orientiert sich gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an den Zielen der Raumordnung.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). Flächennutzungspläne stellen lediglich behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung dar und sind für die Quartiersplanung daher selten

relevant. Bebauungspläne hingegen regeln die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich. Die Vorgaben spielen daher bei der Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine bedeutende Rolle.

Es ist deshalb bei Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Quartiers zunächst zu prüfen, ob das bauliche Vorhaben in das Plangebiet eines Bebauungsplans fällt. Das BauGB unterscheidet insofern drei verschiedene Gebietstypen:

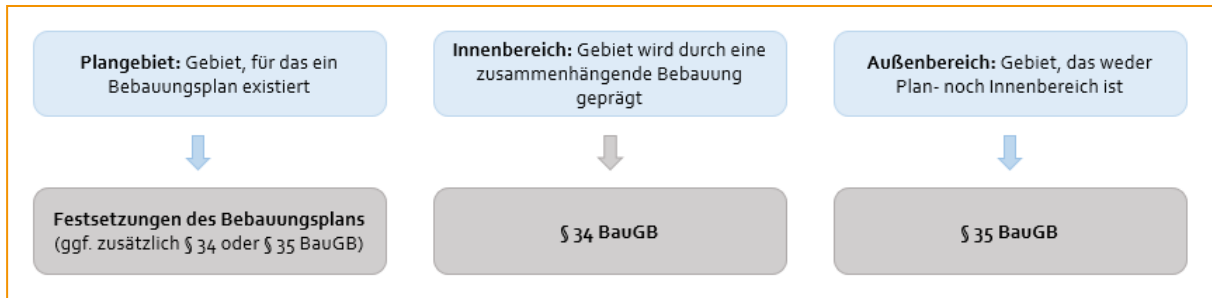


Abbildung 1: Anforderungen des Bauplanungsrechts

Innerhalb des **Plangebiets** eines Bebauungsplans sind die Vorgaben des Bebauungsplans zwingend von den Bauherrinnen und Bauherren zu beachten. Unter Umständen ist aber eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im Gebiet eines **qualifizierten Bebauungsplans** nach § 30 Abs. 1 BauGB nach dessen Festsetzungen. Das heißt, das Vorhaben bzw. die Planung darf diesen Festsetzungen nicht widersprechen. Liegt hingegen ein **einfacher Bebauungsplan** nach § 30 Abs. 3 BauGB vor, sind neben dessen etwaigen Festsetzungen die Voraussetzungen des § 34 (Gebiet mit zusammenhängender Bebauung) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich) zu prüfen. Bei einem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesem nicht widerspricht (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB).

In allen benannten Planungsgebieten muss zudem die Erschließung gesichert sein. Damit sind die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze, die **Versorgung mit Elektrizität** und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung gemeint.

Schließlich gibt es noch Gebiete, in denen **kein Bebauungsplan** vorliegt. In einem solchen Fall müssen § 34 bzw. § 35 BauGB für das Vorhaben geprüft werden.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen **Bauleitpläne** dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere werden hier auch die **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie** genannt.

Im Bebauungsplan können daher aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen **bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**. Städtebaulicher Grund für solche Festsetzungen im Bebauungsplan ist der **Klimaschutz**.

Es ist daher möglich, dass in einem kommunalen Bebauungsplan festgesetzt wird, dass auf neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet zum Beispiel eine **Photovoltaik-Anlage** zu installieren ist. Die Gemeindeordnungen der Bundesländer ermächtigen Gemeinden auch dazu, einen **Anschluss- und Benutzungszwang** für verschiedene öffentliche Versorgungen (z. B. Wasserversorgung oder Fernwärme) einzuführen. Diese kommunalen Vorgaben der Gemeinden können durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Die Vorgaben eines Bebauungsplans sind bei der Entwicklung eines Energieversorgungskonzepts für ein Quartier zwingend zu berücksichtigen. Es sollte zum Beispiel unbedingt geprüft werden, ob der Bebauungsplan eine Verpflichtung zum Einbau von PV-Anlagen oder Vorgaben zum Anschluss an ein Wärme- oder Kältenetz enthält.

#### 4.1.1.3 Bauordnungsrecht der Länder

Neben den Vorgaben des Bauplanungsrechts ist das Bauordnungsrecht der Bundesländer durch die Bauherinnen und Bauherren zu beachten. Die Vorgaben des Bauordnungsrechts ergeben sich aus der für das Vorhaben maßgeblichen Landesbauordnung, so beispielsweise in Berlin aus der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Die Bauordnungen regeln zum Beispiel Abstandsflächen, Standsicherheit oder technische Gebäudeausrüstung.

In der Regel ist für die Errichtung von Gebäuden in der Landesbauordnung eine **Baugenehmigung** vorgesehen, um die sich Bauherinnen und Bauherren vor Baubeginn kümmern müssen.

In den jeweiligen Landesbauordnungen existieren aber auch Erleichterungen. So ist die Errichtung von PV-Anlagen in, auf oder an Gebäuden oftmals vom baubehördlichen Genehmigungsverfahren freigestellt. Durch diese oder vergleichbare Regelungen ist es möglich, Bauvorhaben **ohne die vorherige Einholung einer Genehmigung** umzusetzen. Das bedeutet aber nicht, dass Bauvorhaben ohne Beachtung der rechtlichen Vorgaben umgesetzt werden dürfen.

#### 4.1.1.4 Klimaschutzgesetze der Länder

Erste Bundesländer haben Regelungen zum kommunalen Klimaschutz in ihren **Landesklimaschutzgesetzen** erlassen. Insbesondere werden derzeit **Verpflichtungen zur Installation von PV-Anlagen** festgesetzt, um Klimaschutzziele zu erreichen.

In Baden-Württemberg soll eine PV-Pflicht für Neubauten von Nichtwohngebäuden und Parkplätzen ab 2022 gelten (§ 8a KlimaschutzG BW). Dort ist bereits geplant, diese Pflicht noch weiter auszubauen. Hamburg (§ 16 HmbKliSchG) erweitert die PV-Pflicht auf Bestandsgebäude, bei denen eine umfassende Dachsanierung vorgenommen wird. Dort soll die Regelung ab 2023 in Kraft treten. Auch in Bayern und Berlin gibt es bereits ähnliche Überlegungen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Bundesländer folgen werden.

Neben der PV-Pflicht sehen einzelne Klimaschutzgesetze auch die teilweise Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien oder die Erzeugung von Strom oder Wärme mit solarer Strahlungsenergie vor, um die Energiewende voranzubringen. Die Vorgaben der Klimaschutzgesetze sind bei der Errichtung oder Erneuerung von Gebäuden zwingend zu beachten.

#### 4.1.1.5 Bauneben- und Fachplanungsrecht

Der Quartiersversorger und der Quartierseigentümer sollten wissen, dass sich das Erfordernis einer Genehmigung für den Bau oder den Betrieb einer Anlage auch aus dem sogenannten Bauneben- und Fachplanungsrecht ergeben kann.

Relevant sind insoweit insbesondere das Bundes-Immissionsschutzrecht (BImSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Bundesnaturschutzrecht (BNatSchG). In seltenen Fällen sind daneben die jeweiligen Denkmalschutzvorgaben des jeweiligen Bundeslandes sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Nach **§ 4 BImSchG** bedürfen **die Errichtung und der Betrieb von Anlagen**, die aufgrund ihrer **Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen** oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Das betrifft im Quartier vor allem KWK-Anlagen. Sie sind nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Anhang 1) grundsätzlich genehmigungsbedürftig.

Bei Einwirkung auf den Boden dürfen **keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden (vgl. § 4 BBodSchG)**. Die Nichtbeachtung kann zur Sanierungsuntersuchung/Planung gemäß §§ 13 f. BBodSchG führen.

#### 4.1.1.6 Gestattungsvertrag und Sondernutzungserlaubnis

Der Quartiersversorger oder Quartierseigentümer sollte bedenken, dass für die Quartiersversorgung oftmals die Nutzung von Grundstücken, Straßen und Plätzen erforderlich ist, die nicht in seinem (Allein-)Eigentum stehen.

Ein **Gestattungsvertrag** regelt in erster Linie die Einräumung und die Regelung eines für die Versorgung notwendigen Rechts (Nutzungsrecht, Leitungsrecht, Wegerecht). Mit der Gestattung erhält der Quartiersversorger die Erlaubnis der Immobilieneigentümerin oder des Immobilieneigentümers, auf der Immobilie bzw. dem Grundstück Leitungen und Anlagen (Kabel, Rohrleitungen, Kanal, Trafostationen etc.) zu verbauen, zu verlegen, zu betreiben und/oder zu belassen. Im Gegenzug erhält die Eigentümerin oder der Eigentümer der Immobilie vom Gestattungsnehmer in der Regel eine finanzielle Entschädigung (Gestattungsentgelt).

Regelmäßig besteht ein Interesse des Quartiersbetreibers an der Langfristigkeit einer solchen Vereinbarung und einer Wirksamkeit auch gegenüber möglichen Rechtsnachfolgern, sodass dem Gestattungsvertrag oft eine dingliche Sicherung der Anlagen und Leitungen in Form einer **beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** oder **einer Grunddienstbarkeit** folgt.

Eine **Sondernutzungserlaubnis** ist erforderlich, wenn öffentliche Straßen, Plätze oder Wege durch den Quartiersbetreiber über den Gemeingebrauch hinaus genutzt werden. Sie wird von der zuständigen Kommunalverwaltung auf Antrag des Quartiersbetreibers erteilt und ist ein Verwaltungsakt; als solcher kann sie mit Nebenbestimmungen versehen werden. Soll beispielsweise eine Ladesäule für die Elektromobilität im öffentlichen Raum errichtet werden, liegt regelmäßig eine straßenrechtliche Sondernutzung vor, die einer Sondernutzungserlaubnis bedarf.

#### 4.1.1.7 Fazit

Bei der Errichtung oder Erneuerung von Gebäuden oder Infrastruktur im Quartier sind bau- und genehmigungsrechtliche Anforderungen zwingend zu berücksichtigen. Vorgaben in diesem Bereich sind durch den Bund, die Länder und auch die Kommunen möglich. Insbesondere die Länder und die Kommunen machen zunehmend von ihrer Kompetenz Gebrauch und sehen Anforderungen für eine nachhaltige Energieversorgung (PV-Pflicht, Anschluss- und Benutzungszwang etc.) vor.

Von größter Bedeutung ist die Prüfung, ob für das Gebiet, in dem sich das Quartier befindet, ein Bebauungsplan vorliegt. Im Plangebiet eines Bebauungsplans können zahlreiche Vorgaben zur Energieversorgung zu beachten sein. Festgesetzt werden diese Vorgaben durch die Kommunen.

Auch auf landesrechtlicher Ebene gibt es zunehmend Vorschriften zur Energieversorgung. So sehen die Klimaschutzgesetze einiger Länder vor, dass auf Neubauten verpflichtend PV-Anlagen installiert werden müssen.

#### **4.1.2 Netzanschluss an das vorgelagerte Netz**

Eine Frage, die sich beinahe allen Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektur- und Planungsbüros bei der Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudekomplexes stellt, ist die nach dem optimalen Netzanschluss an das Stromnetz der allgemeinen Versorgung. Das Thema des Netzanschlusses ist aber auch bei Bestandsimmobilien relevant. Oft verändert sich der Strombezug einer bestehenden Immobilie aus dem Netz deutlich, wenn Ladesäulen für die Elektromobilität implementiert oder PV-Anlagen installiert werden. Durch die richtige Wahl der Anschlussebene, aber auch durch effektives Lastmanagement können Strombezugskosten nachhaltig verringert werden.

Die Frage, ob ein Quartier an das Netz angeschlossen werden kann, stellt sich dabei selten. Nach § 17 Abs. 1 EnWG sind Netzbetreiber grundsätzlich zum Netzanschluss „von jedermann“ verpflichtet, wobei der Netzanschluss in Niederspannung in § 18 EnWG eine gesonderte, spezielle Regelung erfahren hat. Der Anspruch auf Anschluss kann vom Netzbetreiber nur wegen Unzumutbarkeit abgelehnt werden.

Deutlich interessanter ist deshalb die Frage nach dem „Wie“ des Netzanschlusses. Hierbei spielen neben dem Netzanschluss- und dem Anschlussnutzungsvertrag die Netzanschlusskosten, der Baukostenzuschuss, die Wahl der Anschlussebene und die technischen Anschlussbedingungen eine Rolle.

Einerseits ist es möglich, das gesamte Quartier an das Netz anzuschließen, andererseits können auch Gebäude einzeln an das Netz angeschlossen werden. In Bestandsgebäuden reicht das Stromnetz sogar oftmals in das Gebäude hinein und einzelne Gebäudenutzerinnen und -nutzer haben einen separaten Netzanschluss.

##### **4.1.2.1 Netzanschluss- und Anschlussnutzungsvertrag**

Der (einmalige) Netzanschluss und die (fortwährende) Anschlussnutzung werden durch einen Vertrag des Anschlussnehmers (sogenannter Netzanschlussvertrag) bzw. des Anschlussnutzers mit dem Netzbetreiber geregelt (sogenannter Anschlussnutzungsvertrag). Je nach Anschlusssituation gelten die Verträge für das gesamte Quartier oder nur für einzelne Gebäude bzw. Gebäudenutzerinnen und -nutzer.

Vertragspartner von Netzanschlussverträgen sind die Anschlussnehmer. Das sind in der Regel die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie. Vertragspartner von Anschlussnutzungsverträgen hingegen sind die Anschlussnutzer. Das sind regelmäßig die Mieterinnen und Mieter der Immobilie oder die Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn die Immobilie selbst genutzt wird. Im Falle einer Quartiersversorgung tritt häufig der Quartiersversorger als Anschlussnutzer auf.

Der Netzanschlussvertrag regelt insbesondere die Herstellung des Netzanschlusses und die Kostenerstattung hierfür. Der Anschlussnutzungsvertrag regelt das Recht des Anschlussnutzers zur Nutzung des Netzanschlusses zur Entnahme und gegebenenfalls Einspeisung von Energie.

Der Netzanschlussvertrag zwischen Eigentümerin bzw. Eigentümer und Netzbetreiber ist in jedem Fall und auch schriftlich abzuschließen. Bei Entnahme in Niederspannung ist der Abschluss eines Anschlussnutzungsvertrags dagegen nicht erforderlich. Hier kommt durch berechnete Energieentnahme automatisch ein Anschlussnutzungsverhältnis zustande.

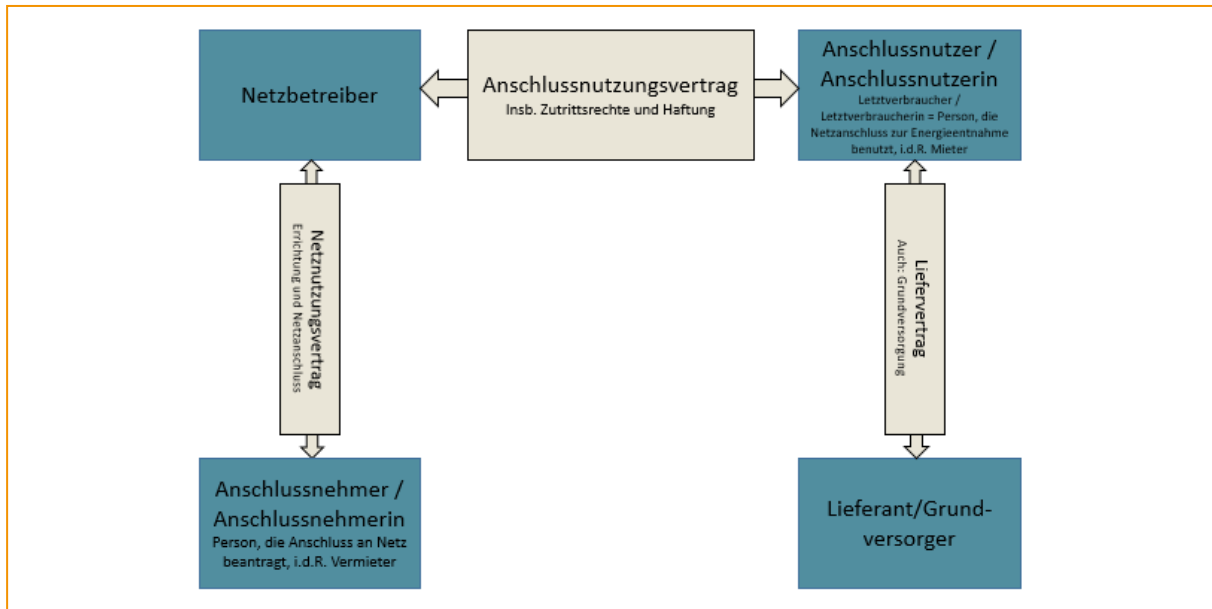


Abbildung 2: Vertragsverhältnisse bei Netzanschluss und Anschlussnutzung

#### 4.1.2.2 Netzanschlusskosten

Bei der Quartiersplanung ist zu beachten, dass der Netzbetreiber nach § 9 Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) berechtigt ist, für die Herstellung des Netzanschlusses von den Anschlussnehmern (Eigentümerinnen und Eigentümer) die Erstattung der notwendigen Kosten zu verlangen.

Für Quartierseigentümer ist von überragender Bedeutung, wer die Kosten für den Netzanschluss trägt. Hierbei ist zu beachten, dass in vermieteten Gebäuden Kosten und Nutzen bei der Neuerrichtung bzw. dem Ausbau eines Anschlusses nicht bei derselben Person anfallen. Der Eigentümer muss für die Kosten aufkommen und in der Regel profitieren die Mieterinnen und Mieter vom (erweiterten) Netzanschluss.

Die Kostenpflicht kann sowohl bei Herstellung als auch bei Änderung des Netzanschlusses entstehen. Eine Änderung des Netzanschlusses ist in einem Quartier häufig dann erforderlich, wenn Ladesäulen für die Elektromobilität neu errichtet werden. Durch die Elektromobilität können große zusätzliche Lasten beim Strombezug entstehen.

Die Kostenerstattung bemisst sich nach der Höhe der Kosten, die bei wirtschaftlich effizienter Betriebsführung für die Errichtung des Netzanschlusses bzw. für erforderliche und vom Anschlussnehmer veranlasste Veränderungen oder Erweiterungen entstehen.

#### 4.1.2.3 Baukostenzuschuss

Bei einem Neuanschluss oder einer Leistungserhöhung beim Strombezug aus dem Netz im Bestand können für den Quartierseigentümer hohe Kosten entstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Quartierseigentümer in vermieteten Quartieren die Kosten tragen muss, von einer erhöhten Anschlussleistung profitieren aber in der Regel die Mieterinnen und Mieter.

Neben den Netzanschlusskosten ist der Netzbetreiber berechtigt, einen Baukostenzuschuss (BKZ) zu verlangen. Für Netzanschlüsse in Niederspannung mit einer Anschlussleistung über 30 kW ergibt sich dies aus § 11 NAV. Ein Baukostenzuschuss ist die einmalige Beteiligung des Anschlussnehmers (Eigentümerin oder Eigentümer) an den Kosten des Netzbetreibers für die Erstellung oder Verstärkung des örtlichen Niederspannungsnetzes. Ähnlich wie bei der Änderung des Netzanschlusses ist eine Verstärkung häufig dann erforderlich, wenn Ladesäulen für die Elektromobilität errichtet werden. Hierdurch können erstmalig hohe Lasten beim Strombezug entstehen.

Die Netzbetreiber können Baukostenzuschüsse bei Neuanschlüssen oder Anhebungen der Anschlussleistung (Vorhalteleistung) beanspruchen. Das Recht, Baukostenzuschüsse zu beanspruchen, besteht unabhängig davon, ob für die Bereitstellung der Anschlussleistung konkrete Baumaßnahmen am Netz erforderlich sind. Baukostenzuschüsse sollen die Anschlussnehmer veranlassen, keine unnötig hohen Anschluss- und Vorhalteleistungen anzumelden, weil von den Anmeldeleistungen die vorzuhaltende Netzkapazität der Netzbetreiber abhängt.

In der Höhe ist der Baukostenzuschuss in der Niederspannung auf höchstens 50 Prozent der tatsächlich anfallenden Netzkosten begrenzt. Der Anschlussnehmer muss den Baukostenzuschuss nur zahlen, soweit er eine vorzuhaltende Leistung von mehr als 30 kW verlangt, und dann nur für den diese Grenze übersteigenden Teil. Nach § 11 Abs. 4 NAV ist der Netzbetreiber ferner berechtigt, von dem Anschlussnehmer einen weiteren Baukostenzuschuss zu verlangen, wenn der Anschlussnehmer seine Leistungsanforderung erheblich über das der ursprünglichen Berechnung zugrunde liegende Maß hinaus erhöht.

Auch in höheren Spannungsebenen hat der Netzbetreiber einen Anspruch auf Erhebung des Baukostenzuschusses. Der Anspruch in höheren Spannungsebenen ergibt sich aus § 17 EnWG.<sup>26</sup> Es ist zu berücksichtigen, dass sich vertragliche Vereinbarungen eines Baukostenzuschusses oberhalb der Niederspannung nicht vollständig am Leitbild der NAV ausrichten müssen. Denkbar, aber nicht üblich ist zum Beispiel, dass mehr als 50 Prozent der anfallenden Netzkosten über Baukostenzuschüsse gedeckt werden.

#### **4.1.2.4 Freie Wahl der Anschlussebene**

Es besteht grundsätzlich die freie Wahl der Anschlussebene. Das heißt, die Anschlussnehmer (Eigentümerinnen und Eigentümer) können selbst entscheiden, in welcher (Netz-)Ebene sie angeschlossen werden möchten.<sup>27</sup>

Der Anschluss des Quartiers an eine höhere Netzebene (in der Regel Mittelspannung oder Umspannung Mittelspannung/Niederspannung) sollte zum Beispiel bei der Errichtung von Ladesäulen für die Elektromobilität stets geprüft werden. Durch die hohe Leistungsaufnahme beim Laden von Elektrofahrzeugen können die Netznutzungsentgelte stark steigen. Die freie Wahl der Anschlussebene kann der Anschlussnehmer zur Kostenoptimierung ausüben. Ein Anschluss in einer höheren Netzebene bringt erhebliche Kosteneinsparungen bei den Netzentgelten mit sich, da diese nur für die tatsächlich genutzten Spannungsebenen anfallen (vgl. § 17 Abs. 1 Satz 2 Stromnetzentgeltverordnung (StromNEV)). Durch einen Anschluss in Mittelspannung entfallen somit beispielsweise die Entgelte für die Netzebenen Niederspannung und Umspannung Niederspannung/Mittelspannung.

<sup>26</sup> Vgl. „Positionspapier zur Erhebung von Baukostenzuschüssen (BKZ) für Netzanschlüsse im Bereich von Netzebenen oberhalb der Niederspannung“, BK6p-06-003 (6. Beschlusskammer der Bundesnetzagentur).

<sup>27</sup> Vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Beschluss vom 23. Juni 2009, EnVR 48/08 (Agrarfröst).



Die freie Wahl der Anschlussebene gilt auch für bereits bestehende Netznutzungsverhältnisse. Wechselt ein Netznutzer die Netzebene, um längerfristig Kosten zu sparen, sind allerdings die Anschlusskosten und ein (neuerlicher) Baukostenzuschuss zu zahlen.

Bei vermieteten Gebäuden ergibt der Anschluss an eine höhere Netzebene für den Vermieter keinen unmittelbaren Vorteil. Die Kosten, die für den Anschluss an eine höhere Netzebene beim Vermieter anfallen, dürfen nicht unmittelbar auf die Mieterschaft umgelegt werden. Da für Mieterinnen und Mieter mit einem hohen Stromverbrauch (v. a. gewerbliche Mieter) durch den Netzebenenwechsel aber erhebliche Vorteile bei den Strombezugskosten entstehen, sind sie unter Umständen mit einer Anhebung der Miete einverstanden. Bei Neuvermietungen kann der Anschluss an eine höhere Netzebene dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter mit einem hohen Stromverbrauch bereit sind, von Anfang an eine höhere Miete zu zahlen.

#### 4.1.2.5 Technische Anschlussregeln und technische Anschlussbedingungen

Der Netzbetreiber ist nach § 20 NAV berechtigt, in Form von Technischen Anschlussbedingungen (TAB) weitere technische Anforderungen an den Netzanschluss und andere Anlagenteile sowie an den Betrieb der Anlage einschließlich der Eigenanlage festzulegen, soweit dies aus Gründen der sicheren und störungsfreien Versorgung, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Verteilernetzes, notwendig ist.

Bis einschließlich 26. April 2019 waren für Anschlüsse an das Niederspannungsnetz die vom BDEW<sup>28</sup> herausgegebenen **TAB 2007** (Stand Juli 2007, Ausgabe 2011) sowie für Anschlüsse im Mittelspannungsnetz die **TAB Mittelspannung 2008** des BDEW zu beachten. Dies gilt auch weiterhin für Bestandsanlagen, also elektrische Anlagen, die bis einschließlich 26. April 2019 an das Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsnetz angeschlossen wurden und die seitdem keine wesentlichen Änderungen erfahren haben.

**Seit dem 27. April 2019** veröffentlicht der VDE<sup>29</sup> lediglich sogenannte Technischen Anschlussregeln (**TAR**):

- Technische Regeln für den Anschluss von Kundenanlagen an das Niederspannungsnetz und deren Betrieb (TAR 4100)
- Technische Mindestanforderungen für den Anschluss und Parallelbetrieb von Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz (TAR 4105)
- Technische Regeln für den Anschluss von Kundenanlagen an das Mittelspannungsnetz und deren Betrieb (TAR 4110)

Die TAR können vom Netzbetreiber in eigenen TAB konkretisiert werden. Diese Möglichkeit wird von vielen Netzbetreibern auch genutzt. Der Netzbetreiber kann die Einhaltung der in den TAB niedergelegten Anforderungen aber nur verlangen, soweit dies aus Gründen der sicheren und störungsfreien Versorgung, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Verteilernetzes, notwendig ist (vgl. § 19 EnWG).

Die Auswirkungen der TAB des jeweiligen Netzbetreibers auf die Umsetzbarkeit eines neuen Energieversorgungskonzepts sollten vor allem in Bestandsimmobilien nicht unterschätzt werden. Die Installation neuer

<sup>28</sup> Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.

<sup>29</sup> Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik e.V.

elektrischer Anlagen (z. B. Ladesäulen für die Elektromobilität) kann beispielsweise große Probleme bei den einzuhaltenden Sicherheitsabständen im Schaltraum nach sich ziehen.

#### **4.1.2.6 Fazit**

Grundsätzlich haben nach § 18 NAV alle einen Anspruch auf Anschluss an das Netz der allgemeinen Versorgung („ob“). Beim Netzanschluss eines Quartiers ist insbesondere die Umsetzung („wie“) entscheidend.

Im Rahmen der Planung eines Quartiersversorgungskonzepts ist darauf zu achten, dass Netzanschlusskosten und eventuell ein Baukostenzuschuss anfallen, wenn ein Anschluss neu errichtet oder erweitert wird. Diese Kosten hat der Anschlussnehmer (im Regelfall die Eigentümerin oder der Eigentümer) zu tragen. Bei der Errichtung des Anschlusses sollte darauf geachtet werden, genug Leistungsreserve vorzusehen, damit bei einem erhöhten Leistungsbezug (beispielsweise durch die Errichtung von Ladesäulen für die Elektromobilität) kein neuerlicher Baukostenzuschuss anfällt.

Eine Kostenoptimierung bei den Netzentgelten kann dahingehend erfolgen, dass ein Anschluss an eine höhere Netzebene (auch nachträglich) umgesetzt wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anschlussnehmer die Kosten trägt, aber die Anschlussnutzerinnen und -nutzer von den Kostenvorteilen profitieren, sodass gemeinsame Lösungen abgestimmt werden sollten, um Kostengerechtigkeit zu erreichen.

Vor allem in Bestandsgebäuden werden durch die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) und die Technischen Anschlussregeln (TAR) Vorgaben gemacht, die bei der Umsetzung neuer Energieversorgungskonzepte große planerische Schwierigkeiten nach sich ziehen können.

### **4.1.3 Auswahl und Einbau der Versorgungsinfrastruktur**

Bei der Auswahl der Versorgungsinfrastruktur für das Quartier ist zwischen Erzeugungsanlagen, Netzen und Speichern zu unterscheiden. Die Entscheidung für eine bestimmte Infrastruktureinrichtung wird durch rechtliche, technische und wirtschaftliche Faktoren bestimmt. Hierbei ist eine enge Abstimmung zwischen Bauherrinnen und Bauherren bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern, Architekturbüros, Planungsbüros und Quartiersversorger erforderlich. Es müssen Energiebedarfe ermittelt und die Dimensionierung der Versorgungsinfrastruktur muss entsprechend angepasst werden.

#### **4.1.3.1 Vorgaben des GEG**

Bei der Auswahl der Versorgungsinfrastruktur sind die Bauherrinnen und Bauherren bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht vollständig frei. Das Gebäudeenergiegesetz macht Vorgaben, die einerseits den Energiebedarf und andererseits die Energieerzeugung betreffen.

Das GEG dient der Umsetzung der Gebäudeeffizienz-Richtlinie, der Energieeffizienz-Richtlinie und der Richtlinie für erneuerbare Energien in deutsches Recht. Es hat mit seinem Inkrafttreten zum 1. November 2020 mehrere nationale Gesetze abgelöst. Hierzu zählen das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG). Dabei wurden die meisten Bestimmungen zwar in das neue Gesetz übernommen, das GEG hält aber auch Neuregelungen bereit.

Ziel ist der möglichst sparsame Einsatz von Energie („**Efficiency first**“) und die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb („**Green Energy second**“).

Durch das GEG wird die schon seit 2019 für die öffentliche Hand bestehende Verpflichtung, ausschließlich Niedrigstenergiegebäude neu zu errichten, seit 2021 auf den privaten Sektor ausgeweitet. Die **Verpflichtung zur Errichtung von Niedrigstenergiegebäuden** bedeutet gemäß § 10 Abs. 2 GEG:

- eine Beschränkung des Gesamtenergiebedarfs des Gebäudes für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung und bei Nichtwohngebäuden der eingebauten Beleuchtung nach §§ 20 ff. GEG,
- die Pflicht zur Vermeidung von Energieverlusten beim Heizen und Kühlen nach §§ 11 ff. GEG und
- die Pflicht, den Energiebedarf nach §§ 34 ff. GEG zumindest anteilig durch erneuerbare Energien zu decken.

Aber **auch bestehende Gebäude und Anlagen** der Heizungs-, Kühl- bzw. Raumluftechnik und Warmwasserversorgung sind von dem Gesetz erfasst, indem es insbesondere Anforderungen an die Aufrechterhaltung der energetischen Qualität bei Änderungsmaßnahmen stellt. Verantwortlich für die Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzes sind sowohl die Bauherrinnen und Bauherren als auch die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie diejenigen Personen, die bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden für sie tätig werden.

Bei der Bestimmung des Jahres-Primärenergiebedarfs sind energieträgerspezifische **Primärenergiefaktoren** (PEF) zu berücksichtigen. Durch die Ausrichtung auf den Jahres-Primärenergiebedarf haben somit die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer einen Entscheidungsspielraum bei der Wahl der einzusetzenden Gebäude- und Anlagentechnik zur Energieeinsparung eines Neubaus. Neu ist, dass das GEG nunmehr vorsieht, dass die sich aus dem PEF-Bedarf ergebenden CO<sub>2</sub>-Emissionen im Energieausweis anzugeben sind.

Strom aus erneuerbaren Energien kann dabei in einem bestimmten Umfang bei der Berechnung des Endenergiebedarfs des Gebäudes abgezogen werden. So erlaubt das GEG den **gebäudenah erzeugten erneuerbaren Strom** auf den Primärenergiebedarf eines neu errichteten Gebäudes anzurechnen.

Neu ist zudem ein **vereinfachtes Nachweisverfahren** für Wohnneubau. § 31 GEG i. V. m. Anlage 5 listet verschiedene Ausführungsvarianten pro Gebäudetyp auf, mit denen die Anforderungen je nach Anwendungsvoraussetzungen und Ausführungsvarianten ohne Nachweis energetischer Berechnungen erfüllt werden können.

Außerdem hält das Gesetz, wie bereits anfangs erwähnt, Regelungen hinsichtlich einer **Quartierslösung** bereit (vgl. 2.1.1). Bauherrinnen und Bauherren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von im räumlichen Zusammenhang stehenden Gebäuden haben gemäß § 107 Abs. 1 GEG bei gemeinsamer Versorgung die Möglichkeit, die gesetzlichen Vorgaben gemeinsam zu erfüllen. Voraussetzungen sind ein räumlicher Zusammenhang, also eine Gebäudemehrheit, eine gemeinsame Planung und die Realisierung innerhalb von drei Jahren.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und das Bundesinnenministerium (BMI) sind verpflichtet, bis 2023 eine **Evaluation** der Bestimmungen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und

Technologieoffenheit durchzuführen. Insbesondere soll dabei die Möglichkeit der Nutzung synthetisch erzeugter Energieträger in flüssiger oder gasförmiger Form berücksichtigt werden. Zudem muss innerhalb von sechs Monaten nach dieser Überprüfung ein Gesetzesvorschlag zur Weiterentwicklung des Gesetzes vorgelegt werden.

#### 4.1.3.1.1 Fazit

Bei der Errichtung von Versorgungsinfrastruktur im Quartier sind die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Bauherren und Bauherren nicht völlig frei. Das GEG macht Vorgaben zur Energieeffizienz und zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit soll der Energiebedarf für Wärme bzw. Kälte gesenkt und der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch gesteigert werden.

Einen Fokus auf das Quartier legt das Gesetz in § 107 GEG. Bauherren und Bauherren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von im räumlichen Zusammenhang stehenden Gebäuden haben demnach bei einer gemeinsamen Versorgung die Möglichkeit, die gesetzlichen Vorgaben gemeinsam zu erfüllen.

Die Vorgaben des GEG sind bei der Quartiersplanung zwingend zu berücksichtigen. Dabei hält das GEG im Wesentlichen an den Anforderungen des EnEG, der EnEV und des EEWärmeG fest.

#### 4.1.3.2 Erzeugungsanlagen (Strom/Wärme/Kälte)

Zur Erzeugung von Energie in Quartieren werden nach dem aktuellen Stand der Technik vor allem PV-Anlagen und KWK-Anlagen genutzt. Hierbei gilt es zu beachten, dass die genannten Techniken nur Elektrizität bzw. Elektrizität und Wärme erzeugen. Für die Bereitstellung von Nutzenergie (z. B. Nutzwärme oder -kälte) bedarf es gegebenenfalls eines weiteren Energieumwandlungsprozesses. Die Umwandlung kann beispielsweise durch Wärmepumpen, Power-to-Heat-Anlagen (PtH-Anlagen)<sup>30</sup>, Absorptionskältemaschinen oder Klimaanlage erfolgen. Die nachfolgenden Ausführungen behandeln nur die „primäre“ Erzeugung der Energie mit PV-Anlagen bzw. KWK-Anlagen und nicht den weiteren Umwandlungsprozess.

Bei der Auswahl der Erzeugungsanlagen ist zu bedenken, dass die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der Anlagen vor allem dann gegeben ist, wenn große Mengen des erzeugten Stroms bzw. der erzeugten Wärme vor Ort nutzbar werden können (vgl. dazu die Ausführungen zu Eigenversorgung, Mieterstrom etc.<sup>31</sup>).

##### 4.1.3.2.1 Entscheidungsfaktor Technik

Die Auswahl der Erzeugungsanlagen wird in erster Linie durch technische Parameter bestimmt. Es ist zu ermitteln, **wie hoch** der Strom-, Wärme- und Kältebedarf in einem Quartier ist. Hierbei ist der Strombedarf für Elektromobilität mit einzubeziehen. Zu beachten ist zudem, **wann** die einzelnen Bedarfe anfallen. Es ist vor allem zwischen Tages- und Nachtzeit, Wochen- und Wochenendtagen sowie Sommer- und Wintermonaten zu unterscheiden.

##### 4.1.3.2.1.1 PV-Anlage

Bei der Entscheidung für eine PV-Anlage ist zu beachten, dass ihre **Stromerzeugung hoch volatil** ist. In der Nacht wird kein und im Winter kaum Strom erzeugt. Scheint hingegen die Sonne, können die erzeugten

<sup>30</sup> Siehe hierzu 4.2.2.3.

<sup>31</sup> Siehe hierzu 4.2.1.4.

Strommengen in kurzer Zeit sehr hoch sein. Der erzeugte Strom kann dann nicht vollständig vor Ort verbraucht werden. Es kommt insbesondere in den Sommermonaten zur Mittagszeit oftmals zur Einspeisung in das Netz der allgemeinen Versorgung.

Das Erzeugungsprofil einer PV-Anlage passt daher selten zum Wärmebedarf eines Quartiers. Gerade zu Zeiten eines hohen Strombedarfs im Winter (z. B. durch Wärmepumpen) wird wenig Strom erzeugt. Der mit einer PV-Anlage erzeugte Strom kann hingegen ideal zur Kälteversorgung genutzt werden. Der Strombedarf von Klimaanlage ist gerade bei Sonnenschein und in den Sommermonaten besonders hoch. Zu diesen Zeiten wird in einer PV-Anlage viel Strom erzeugt.

PV-Strom eignet sich zudem auch zur Deckung des Strombedarfs von Elektromobilität, da gerade beim Schnellladen Strom mit hoher Last bezogen wird. Der Zeitpunkt des Ladens muss jedoch auf die Erzeugung von PV-Strom abgestimmt werden. Hierfür ist ein intelligentes Lastmanagement erforderlich. Ein Laden zur Nachtzeit mit PV-Strom ist nicht möglich.

PV-Anlagen eignen sich nicht, um die Grundlast<sup>32</sup> eines Gebäudes abzudecken. Durch ein intelligentes Lastmanagement (z. B. mit Wärmepumpen für Warmwasser oder mit Ladesäulen für die Elektromobilität) kann der Strom aber zu großen Teilen auch vor Ort verbraucht werden. Der Verbrauch vor Ort lässt sich durch den Einsatz von Speichern zusätzlich erhöhen.<sup>33</sup>

#### **4.1.3.2.1.2 KWK-Anlage**

Anders verhält es sich mit der Energieerzeugung durch eine KWK-Anlage. In einer KWK-Anlage werden der Strom und die Wärme gleichzeitig erzeugt. Dabei ist die Erzeugung sehr flexibel und grundsätzlich nur von der Belieferung mit zum Beispiel Erdgas abhängig.

Eine KWK-Anlage ist vor allem für Quartiere geeignet, die einen hohen Wärmebedarf haben. Gerade in den Wintermonaten kann ein Großteil des Energiebedarfs für Strom und Wärme mit einer KWK-Anlage gedeckt werden. Dabei entspricht die Erzeugung von Wärme und Strom auch den tageszeitlichen Bedarfen. Tagsüber werden viel Elektrizität und Wärme benötigt, in der Nacht hingegen nicht. Hierauf kann eine KWK-Anlage flexibel reagieren und in der Nacht beispielsweise mit weniger Leistung fahren.

Ungünstig ist der Betrieb von KWK-Anlagen in den Sommermonaten. Oftmals kann die Wärme in der warmen Jahreszeit nicht genutzt werden und KWK-Anlagen werden abgeschaltet. Insofern sind Kraft-Wärme-Kälte-Kopplungsanlagen (KWKK) von Vorteil. Hier wird die Wärme des Prozesses in einer Absorptionskältemaschine in Kälte umgewandelt. Aufgrund der hohen Anschaffungskosten sind diese Anlagen aber seltener anzutreffen.

---

<sup>32</sup> Die Grundlast ist die Belastung eines Stromnetzes, die während eines Tages nicht unterschritten wird. Die jeweilige Grundlast ist daher abhängig vom Tag sowie von der räumlichen Betrachtung.

<sup>33</sup> Siehe hierzu 4.1.3.4.

#### 4.1.3.2.2 Entscheidungsfaktor Wirtschaftlichkeit

Bei der Auswahl einer Erzeugungsanlage spielt neben der Technik die Wirtschaftlichkeit eine große Rolle. Hierbei stellt sich für den Quartiersversorger und den Quartierseigentümer die Frage, wie sich die Finanzierungsmöglichkeiten für die Anlagen darstellen, wie der Einbau eigentumsrechtlich zu bewerten ist und ob Kosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können.

##### 4.1.3.2.2.1 Förderprogramme

Mit dem Marktanreizprogramm (MAP) stand bis zum 31. Dezember 2020 ein Förderprogramm für die Errichtung neuer Anlagen zur Verfügung, das vor allem auf die Modernisierung bestehender Gebäude und gewerblicher bzw. industrieller Prozesse abzielte. Das MAP ist neben drei weiteren Förderprogrammen<sup>34</sup> seit dem 1. Januar 2021 in die **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** aufgegangen.<sup>35</sup>

Die BEG ist in eine Grundstruktur mit drei Teilprogrammen aufgeteilt:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Die ersten beiden Säulen fördern **systemische Maßnahmen bei der Sanierung und dem Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden** (BEG WG und BEG NWG) auf Effizienzhausniveau. Die Förderung orientiert sich dabei an der erreichten Energieeffizienz der betrachteten Gebäude: Je effizienter das Gebäude, desto höher die Förderung. Wird ein bestimmter Mindestanteil an erneuerbaren Energien in der Wärme- bzw. Kälteerzeugung des jeweiligen Gebäudes überschritten, so erhöht sich die Förderung weiter (sogenannte „EE-Klasse“). Darüber hinaus werden in der dritten Säule auch **Einzelmaßnahmen bei der Sanierung von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden** (BEG EM) gefördert, die zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Erhöhung der Energieeffizienz und des Anteils von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien im Gebäudesektor beitragen. Hierzu zählen zum Beispiel Dämm-Maßnahmen, der Einbau bzw. Austausch von Fenstern und Türen sowie der Einbau von Solarthermie-Anlagen, Biomasseheizungen oder Wärmepumpen. Wird im Rahmen eines Heizungsaustauschs eine alte Ölheizung außer Betrieb genommen und eine Heizung auf Basis erneuerbarer Energien installiert, so können Fördernehmerinnen und -nehmer von einer Extra-Prämie für den Austausch von Ölheizungen profitieren. Fördergegenstand der BEG EM sind folgende Einzelmaßnahmen in Bestandsgebäuden für Wohngebäude und Nichtwohngebäude:

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle
- Anlagentechnik (außer Heizung)
- Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)
- Heizungsoptimierung
- Fachplanung und Baubegleitung<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (EBS-Programm), das Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) und das Heizungsoptimierungsprogramm (HZO).

<sup>35</sup> BAnz AT 29. Oktober 2020 B2.

<sup>36</sup> Siehe hierzu die FAQ zur BEG, abrufbar unter: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html>, sowie das Allgemeine Merkblatt zur Antragstellung BEG EM des BAFA, S. 6 ff. (Versionsnummer 1.2.).

Im Rahmen der Förderung durch die BEG haben alle Antragstellerinnen und -steller die freie Wahl zwischen einer **Kreditförderung mit Tilgungszuschuss und einer Zuschussförderung**. Die BEG EM ist im Januar 2021 in der Zuschussvariante beim BAFA gestartet. Die BEG NWG und die BEG WG (Zuschuss- und Kreditvariante) sowie die BEG EM in der Kreditvariante sind zur Durchführung durch die KfW am 1. Juli 2021 gestartet. Ab 2023 erfolgt die Förderung in jedem Fördertatbestand wahlweise als direkter Investitionszuschuss des BAFA oder als zinsverbilligter Förderkredit mit Tilgungszuschuss durch die KfW.

#### 4.1.3.2.2 Eigentumssicherung

Sind der Quartiersversorger und die Eigentümerinnen und Eigentümer der Immobilien im Quartier personenverschieden, so sind eigentumsrechtliche Besonderheiten zu berücksichtigen. Bei der Installation einer PV-Anlage oder dem Einbau einer KWK-Anlage auf bzw. in einem Gebäude oder auf einem Grundstück ist zu beachten, dass gemäß § 946 i. V. m. § 94 Abs. 1 Satz 1 bzw. Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) das Eigentum an der PV-Anlage oder KWK-Anlage auf die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundstücks übergeht, soweit mit der Installation oder dem Einbau nicht nur ein vorübergehender Zweck verfolgt wird. Ein dauerhafter Zweck liegt regelmäßig in der Strom- bzw. Wärmeversorgung.

Der Eigentumsübergang kann im ersten Schritt verhindert werden, wenn zwischen dem Quartiersversorger und der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grundstücks eine ausdrückliche **vertragliche Vereinbarung** über den wirtschaftlichen Zweck des Einbaus als einem **vorübergehenden Zweck** vorliegt. Bei einer Installation bzw. einem Einbau zu einem lediglich vorübergehenden Zweck ist die Anlage nur sogenannter **Scheinbestandteil** im Sinne von § 95 Abs. 2 BGB.

Zur Absicherung ist aber im zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB erforderlich. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks bestellt diese an ihrem bzw. seinem Grundstück mit dem Recht des Quartiersbetreibers, auf dem Grundstück die Anlage zu betreiben. Nur auf diese Weise wird der Quartiersversorger vor etwaigen Wechseln der Eigentümerstellung an dem Grundstück geschützt. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wirkt bei einem etwaigen Verkauf des Grundstücks auch zulasten der Käuferin oder des Käufers. Damit ist sichergestellt, dass der Anlagenbetrieb und die Energieversorgung auch nach einem Eigentümerwechsel möglich sind.

#### 4.1.3.2.3 Umlegung der Kosten auf die Mieterinnen und Mieter in Bestandsimmobilien

Der Vermieter kann bei Wohnraummietverträgen gemäß § 559 Abs. 1 BGB die jährliche Miete um 8 Prozent der „für die Wohnung“ aufgewendeten Kosten erhöhen. Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB setzt voraus, dass eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB vorliegt:

Eine **energetische Modernisierungsmaßnahme** nach § 555b Nr. 1 BGB liegt vor, wenn durch bauliche Veränderungen in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Laut Gesetzesbegründung handelt es sich bei der Endenergie um die Menge an Energie, die der Anlagentechnik eines Gebäudes, wie zum Beispiel einer Heizungsanlage, zur Verfügung stehen muss, um die für die Endverbraucherinnen und -verbraucher (also insbesondere die Mieterschaft) erforderliche Nutzenergie zu decken.<sup>37</sup> Die Endenergie in diesem Sinne wird durch den Einbau einer PV-Anlage oder KWK-Anlage regelmäßig verringert, denn dadurch muss weniger bzw. gar keine Endenergie von „außen“ beschafft werden, das heißt, der Energiebedarf des

<sup>37</sup> BT-Drs. 17/10485, S. 19.

Gebäudes sinkt insgesamt und damit sinken auch die (Betriebs-)Kosten. Dies kann sich wiederum für die Mieterschaft in verringerten Betriebskosten widerspiegeln.

Die energetische Maßnahme muss vom Vermieter **im eigenen Namen und auf eigene Rechnung** durchgeführt werden. Nur dann ist eine Umlegung der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter im Rahmen einer Mieterhöhung möglich. Die Regelung des § 559 BGB gilt zudem nur bei Wohnraummietverhältnissen. Bei Geschäftsraummietverhältnissen ist eine Mieterhöhung nur möglich, wenn eine Vereinbarung im Mietvertrag über die Erhöhungsmöglichkeit oder eine spätere Einigung der Parteien über eine Mieterhöhung vorliegt.

Insofern kann der Vermieter grundsätzlich die Kosten des Einbaus einer PV-Anlage oder einer KWK-Anlage auf seine Mieterschaft umlegen, wenn er selbst in sie investiert hat. Die Umlagefähigkeit muss aber im Einzelfall geprüft werden.

#### **4.1.3.2.4 Anschluss an das Netz der allgemeinen Versorgung und Förderkredit für Anlagen**

Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (z. B. PV-Anlagen) haben nach § 8 Abs. 1 EEG 2021 einen Anspruch auf **unverzüglichen vorrangigen Anschluss an das Netz** der allgemeinen Versorgung. Die Kosten des Anlagenanschlusses trägt der Anlagenbetreiber. Die Kosten eines etwaigen Netzausbaus fallen dem Betreiber des Netzes für die allgemeine Versorgung zur Last. Zur Finanzierung der Anlage stehen günstige Förderkredite beispielsweise der KfW (vgl. Kredit 270 „Erneuerbare Energien – Standard“) zur Verfügung.

Die Netzbetreiber sind nach § 3 Abs. 1 KWKG auch verpflichtet, hocheffiziente KWK-Anlagen **unverzüglich vorrangig vor anderen Anlagen an ihr Netz anzuschließen**.

#### **4.1.3.2.3 Fazit**

Zur Erzeugung von Energie in Quartieren werden nach dem aktuellen Stand der Technik vor allem PV- und KWK-Anlagen genutzt. Welche Erzeugungsanlage vom Quartiersversorger gewählt wird, hängt von technischen und wirtschaftlichen Parametern ab.

In technischer Hinsicht muss ermittelt werden, wie hoch der Strom-, Wärme- und Kältebedarf in einem Quartier ist. Dabei spielt insbesondere auch der Zeitpunkt des Verbrauchs eine Rolle. Die Dimensionierung der Erzeugungsanlage richtet sich nach dem zuvor ermittelten Bedarf.

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit ist zu berücksichtigen, dass die Weiterbelastung der Kosten an die Mieterinnen und Mieter nur in begrenztem Umfang möglich ist. Zudem müssen bei Personenverschiedenheit von Quartiersversorger und Quartierseigentümer Regelungen zur Eigentumssicherung getroffen werden.

Für die Errichtung der Anlagen kann zudem ein Förderkredit beantragt werden. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Wirtschaftlichkeit einer Erzeugungsanlage in erster Linie von der Wirtschaftlichkeit des Betriebsmodells abhängt.

#### **4.1.3.3 Netze (Strom/Wärme/Kälte)**

Ein Quartier kann nur mit Energie versorgt werden, wenn die dezentralen Versorgungsleitungen vorhanden sind.



#### 4.1.3.3.1 Entscheidungsfaktor Technik

Beinahe zwingend zur Infrastruktur eines Quartiers gehören die **Netze zur Verteilung der Elektrizität**. Hierbei ist zu beachten, dass gerade in Bestandsimmobilien oftmals Probleme auftreten, wenn neue Erzeugungsanlagen (z. B. PV- oder KWK-Anlagen) oder neue Verbrauchseinrichtungen (z. B. Ladesäulen für die Elektromobilität) hinzukommen. Schalträume sind gerade in älteren Bestandsgebäuden häufig sehr klein ausgelegt. Somit ergeben sich oft Probleme bei den einzuhaltenden Sicherheitsabständen zwischen technischen Anlagen.

In Neubauten kann hierfür bereits in der Planung ausreichend Platz vorgesehen werden. Zudem kann durch die Verlegung von Leerrohren im Neubau ein späterer Umbau der Versorgungsinfrastruktur deutlich günstiger ausfallen. Dies gilt umso mehr, als sich in einzelnen ländergesetzlichen Regelungen (z. B. PV-Pflicht für Neubauten in Baden-Württemberg) oder im Bundesgesetz (wie im GEIG, vgl. dazu die Ausführungen unter 2.1.2) zeigt, dass bestimmte Versorgungsinfrastrukturen verpflichtend sind.

Die Errichtung eines **Wärme- oder Kältenetzes** ist im Bereich von Bestandsimmobilien ebenfalls äußerst sinnvoll. Allerdings liefert Wärme aus erneuerbaren Energien oft zu geringe Temperaturen, um die Wärmeversorgung, zum Beispiel mit konventionellen Heizkörpern, sicherzustellen. Zudem ist die Verlegung von Wärme- und Kälteleitungen in Bestandsimmobilien technisch aufwendig (und damit auch teuer), während die Kosten für die Rohre selbst vergleichsweise gering sind.

Aber auch in neu zu errichtenden Quartieren kann ein Nahwärme- oder Kältenetz sinnvoll oder sogar notwendig sein, beispielsweise um die Wärme von einer KWK-Anlage zu den Verbraucherinnen und Verbrauchern zu transportieren. Oftmals wird es zudem keine Gas- oder Fernwärmenetze vor Ort geben, an die das Quartier angeschlossen werden kann. Bei den Wärme- bzw. Kältenetzen in neuen Quartieren bietet es sich an, mit Niedertemperaturnetzen zu arbeiten, da diese eine wesentlich höhere Energieeffizienz aufweisen.

#### 4.1.3.3.2 Entscheidungsfaktor Wirtschaftlichkeit

Der Quartiersversorger wird allerdings vor den Kosten dieser Energienetze zurückschrecken. Die Errichtung von Stromnetzen in Quartieren wird nicht gefördert. Es ist auch nur in sehr geringem Umfang zulässig, die Kosten für den Betrieb der Stromleitungen im Quartier auf die Verbraucherinnen und Verbraucher umzuwälzen, wenn eine Kundenanlage vorliegt. Die Kundenanlage setzt insofern gerade die Unentgeltlichkeit der Nutzung voraus.<sup>38</sup>

Hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Besonderheiten und der Umlagefähigkeit wird auf die Ausführungen zur Errichtung von Erzeugungsanlagen verwiesen.<sup>39</sup>

##### 4.1.3.3.2.1 Förderung nach dem KWKG

Die Situation bei Wärme- und Kältenetzen ist hingegen günstiger. Die Förderung des Neu- oder Ausbaus von Kälte<sup>40</sup>- oder Wärmenetzen mit KWK-Anlagen richtet sich nach §§ 18 ff. KWKG. Voraussetzung für die Förderung ist die Zulassung des Wärmenetzes durch das BAFA. Der Antrag ist bis zum 1. Juli des auf das Jahr der

<sup>38</sup> Siehe hierzu 4.2.1.1.1.4.

<sup>39</sup> Siehe hierzu 4.1.3.2.2.2 und 4.1.3.2.2.3.

<sup>40</sup> Gemäß § 21 KWKG sind Kältenetze Wärmenetzen gleichgestellt, sodass die §§ 18–20 KWKG entsprechende Anwendung finden.

erstmaligen dauerhaften Inbetriebnahme folgenden Kalenderjahres zu stellen. Der Anspruch auf Zahlung des Zuschlags besteht beim Übertragungsnetzbetreiber, zu dessen Regelzone das Netz gehört, an das die maßgebliche KWK-Anlage mittelbar oder unmittelbar angeschlossen ist und in das sie einspeist. Bei mehreren KWK-Anlagen ist die Anlage mit der größten elektrischen KWK-Leistung maßgeblich.

Das BAFA erteilt die Genehmigung, wenn der Betreiber anhand von Messungen nachweisen kann, dass das geplante Netz **innerhalb von 36 Monaten** ab Inbetriebnahme die **Voraussetzungen** des § 18 Abs. 1 KWKG erfüllt.

Zuschlagberechtigt sind neben dem Neu- und Ausbau beispielsweise auch die Anbindung einer KWK-Anlage an ein bestehendes Netz oder der Umbau bestehender Netze für die Umstellung von Heißdampf auf Heißwasser.

Die **Höhe der KWK-Förderung** richtet sich nach den **ansatzfähigen Investitionskosten**. Dabei handelt es sich um alle Kosten, die bei dem Neu- oder Ausbau des Netzes für Leistungen Dritter angefallen sind, wobei Bundes-, Länder- und Gemeindegeldzuschüsse abzusetzen sind, sofern sie nicht ausdrücklich zusätzlich zum Wärmenetzzuschlag gewährt wurden. Ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind zum Beispiel interne Kosten für Konstruktion und Planung sowie Grundstücks-, Versicherungs- und Finanzierungskosten.

Der Zuschlag ist in der Höhe auf 20 Millionen Euro begrenzt und wird durch das BAFA auf einmalig 30 Prozent (Inbetriebnahme bis 31. Dezember 2022) bzw. einmalig 40 Prozent (Inbetriebnahme ab 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2029) der Investitionskosten festgesetzt.

#### 4.1.3.2.2 Wärmenetze 4.0

Neben dem KWK-Zuschlag<sup>41</sup> existiert mit der **Bundesförderung für effiziente Wärmenetze** (Wärmenetzsysteme 4.0)<sup>42</sup> eine weitere Möglichkeit der Förderung von Wärmenetzen (vier Module). Insbesondere die Module I und II sind für Kommunen und kommunale Unternehmen bei der Quartiersplanung interessant: Modul I fördert sogenannte Machbarkeitsstudien mit bis zu 60 Prozent der förderfähigen Ausgaben (maximal 600.000 Euro) und Modul II im Anschluss die Realisierung mit bis zu 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben (maximal 15 Millionen Euro). Gegenstand der Förderung sind sogenannte **Wärmenetze 4.0**. Dabei handelt es sich um ein Gesamtsystem, das Wärmequellen, Netzleitungen, Speicher, die erforderliche Mess-, Regelungs- und Steuerungstechnik sowie optional Sektorkopplungsanlagen (Power-to-X) umfasst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie lagen keine offiziellen Entwürfe der neuen Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ (BEW) vor. Bekannt ist aber, dass die neue BEW das bisherige, enger gefasste Förderprogramm „Wärmenetzsysteme 4.0“ ersetzt. Die neue BEW will darauf abzielen, Wirtschaftlichkeitslücken zwischen der Nutzung fossiler Energien zur leitungsgebundenen Wärmeversorgung und der Nutzung verschiedener erneuerbarer Energieträger sowie den dafür notwendigen Maßnahmen im Netz zu schließen. Gefördert werden sollen Maßnahmen zur Transformation von bestehenden Wärmenetzsystemen bis hin zu Netzen, die mit erneuerbaren Energien bzw. durch unvermeidbare Abwärme gespeist werden. Zudem soll die Errichtung von neuen Wärmenetzsystemen gefördert werden, die ein Temperaturniveau aufweisen, das im Regelfall im Bereich von 20 bis 95 °C liegt (Niedertemperaturnetze). Nach Modul 1

<sup>41</sup> Zum KWK-Zuschlag siehe 4.2.2.3.

<sup>42</sup> BMWi, Förderbekanntmachung zu den Modellvorhaben Wärmenetze 4.0, BAnz AT vom 24. Dezember 2019 B1.

sollen Transformationspläne und Machbarkeitsstudien förderfähig sein. Modul 2 soll eine systemische Förderung (Investitions- und Betriebskostenförderung) vorsehen. Damit sind alle Maßnahmen von der Installation der Erzeugungsanlagen über die Wärmeverteilung bis zur Übergabe der Wärme an die versorgten Gebäude gemeint, sofern sie einen Beitrag zur Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung des Wärmenetzes leisten. Modul 3 sieht dann Einzelmaßnahmen vor.

Eine Kumulierung der Förderung der BEW und der BEG für die gleichen förderfähigen Kosten soll ausgeschlossen sein. Es ist daher momentan davon auszugehen, dass bei Wärmeübergabestationen und Netzteilen, die sich im Eigentum der Endkundinnen und Endkunden befinden oder nach der Maßnahme in deren Eigentum verbleiben, die (Anschluss-)Förderung sich allein nach der BEG (s. dazu 4.1.3.2.2.1) richtet. Da die BEG bereits in Nr. 5.3 i) BEG EM die Förderung von Umfeldmaßnahmen regelt, kann diese Förderung wohl neben der Förderung von Maßnahmen im Wärmenetz beantragt werden.

#### **4.1.3.3 Fazit**

Bei der Errichtung von Elektrizitätsversorgungsnetzen in einem Quartier ist zu beachten, dass diese nicht förderfähig sind und die Kosten für die Errichtung grundsätzlich nicht an die Nutzerinnen und Nutzer (Mieterinnen und Mieter) weiterbelastet werden dürfen.

Wärme- bzw. Kältenetze sind im Quartier optional. Aufgrund der hohen Effizienz von Fern-/Nahwärmenetzen existieren aber hohe Förderzuschüsse, die eine Errichtung wirtschaftlich machen können.

#### **4.1.3.4 Speicher (Strom/Wärme/Kälte)**

Im Bereich von Speichern ist zwischen Strom- und Kälte- bzw. Wärmespeichern zu unterscheiden. Allen Speichertechniken liegt vor allem der Gedanke zugrunde, die erzeugte Energie durch eine „zeitliche Verschiebung“ der Erzeugung besser vor Ort nutzen zu können.

##### **4.1.3.4.1 Entscheidungsfaktor Technik**

Aufgrund der volatilen Erzeugung von Strom in PV-Anlagen und der vor allem wärmebedarfsabhängigen Erzeugung von Strom und Wärme in KWK-Anlagen ist es selten möglich, die gesamte erzeugte Energie genau dann zu verbrauchen, wenn sie erzeugt wird. Der Quartiersversorger wird deshalb zum Beispiel versuchen, den überschüssigen Strom nicht unbedingt ins Netz einzuspeisen, sondern zu speichern und später im Quartier für den Allgemeinstrom oder Hausstrom zu verbrauchen. Durch die Zwischenspeicherung der Energie ist es möglich, die Erzeugung und den Verbrauch von Energie zeitlich zu entkoppeln.

Langzeitspeicher können Energie mehrere Tage bis Wochen speichern. Bei Kurzzeitspeichern wird zwischen sogenannten Leistungsspeichern (Speicherzeit Sekunden bis Minuten) und Verschiebespeichern (Minuten bis Stunden) unterschieden. Beide Formen finden in Quartieren zunehmend Anwendung.

Im Bereich der Stromversorgung sind Batteriespeicher relativ häufig anzutreffen. Absolut gesehen haben Stromspeicher aber bisher keine große Verbreitung in der Quartiersversorgung gefunden, da die Kosten pro gespeicherter Kilowattstunde aufgrund der hohen Kosten für Stromspeicher noch sehr hoch sind. Es ist zu erwarten, dass die Kosten hier in Zukunft stark sinken und Stromspeicher damit für den Quartiersversorger wirtschaftlicher werden. Auch Wärme- und Kältespeicher werden in der Quartiersversorgung bislang wenig genutzt, sind aber vor allem im Bereich der Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien notwendig.

#### 4.1.3.4.2 Entscheidungsfaktor Wirtschaftlichkeit

Der Betrieb von Stromspeichern wird nicht direkt gefördert. Vielmehr erfährt die Einspeicherung von Strom in verschiedenen Betreiberkonstellationen Vorteile. Dies gilt insbesondere für die Ausweitung der Eigenversorgung.<sup>43</sup>

In § 61l EEG 2021 ist nunmehr eine spezielle EEG-Umlagebefreiung für Stromspeicher vorgesehen. Hiernach ist – vereinfacht ausgedrückt – Strom, der in den Speicher eingespeist wird, nicht EEG-umlagepflichtig. Die EEG-Umlage fällt erst bei der Ausspeicherung an. Das hat den Vorteil, dass die Verluste im Speicher nicht bei der EEG-Umlage zu berücksichtigen sind. Zudem fällt die EEG-Umlage bei „Beladung“ des Speichers mit EEG-umlagepflichtigem Strom nur einmal (bei der Ausspeicherung) an. Neue Stromspeicheranlagen sind zudem unter den Voraussetzungen des § 118 Abs. 6 EnWG für 20 Jahre vollständig von ihrer Netzentgeltspflicht befreit.

Das Förderprogramm der KfW „Erneuerbare Energien – Speicher“ wurde zum 31. Dezember 2018 eingestellt. Zur Finanzierung von Speichern steht aber der Förderkredit der KfW (vgl. Kredit 270 „Erneuerbare Energien – Standard“) zur Verfügung.

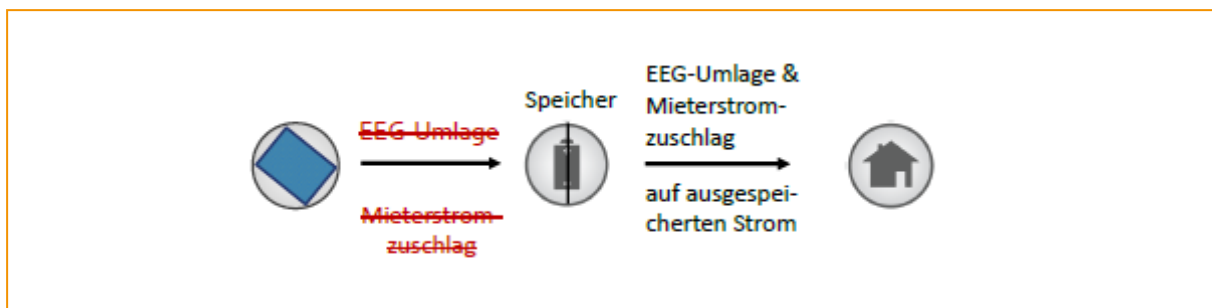


Abbildung 3: Stromspeicher im Mieterstrommodell

Die Förderung von Kälte<sup>44</sup> - und Wärmespeichern richtet sich nach §§ 22 ff. KWKG. Wie bei der Netzförderung bedarf es hierfür zunächst einer Zulassung durch das BAFA. Der Antrag ist bis zum 1. Juli des auf das Jahr der erstmaligen dauerhaften Inbetriebnahme folgenden Kalenderjahres zu stellen. Der Anspruch auf Zahlung besteht beim Übertragungsnetzbetreiber, zu dessen Regelzone das Netz gehört, an das die maßgebliche KWK-Anlage mittelbar oder unmittelbar angeschlossen ist, die in den Speicher einspeist. Bei mehreren KWK-Anlagen ist die Anlage mit der größten elektrischen KWK-Leistung maßgeblich.

Die Höhe der Förderung wird vom BAFA festgesetzt. Sie richtet sich nach dem Speichervolumen und beträgt

<sup>43</sup> Siehe hierzu 4.2.1.4.1.

<sup>44</sup> Gemäß § 25 KWKG sind Kältespeicher Wärmespeichern gleichgestellt, sodass die §§ 22–24 KWKG entsprechend Anwendung finden.

- bis 50 m<sup>3</sup>: 250 Euro pro m<sup>3</sup> je Wasseräquivalent des Wärmespeichervolumens,
- bei mehr als 50 m<sup>3</sup>: höchstens 30 Prozent der ansatzfähigen Investitionskosten,

jedoch nicht mehr als 10 Millionen Euro je Projekt. Dabei stellen auch mehrere unmittelbar miteinander verbundene Speicher ein Projekt dar, wenn sie innerhalb von zwölf Monaten an einem Standort in Betrieb genommen werden. Die ansatzfähigen Investitionskosten bestimmen sich genauso wie im Rahmen des Netzzuschlags. Es handelt sich dabei um alle Kosten, die bei dem Neubau oder der Umrüstung des Speichers für Leistungen Dritter angefallen sind, wobei Bundes-, Länder- und Gemeindegzuschüsse abzusetzen sind, sofern sie nicht ausdrücklich zusätzlich zum Wärmenetzzuschlag gewährt wurden.

#### 4.1.3.4.3 Fazit

Im Bereich von Speichern ist zwischen Strom- und Kälte- bzw. Wärmespeichern zu unterscheiden. Allen Speichertechnologien liegt die Idee zugrunde, Erzeugung und Verbrauch zu entkoppeln.

Insbesondere Stromspeicher finden aber wegen der mangelnden Wirtschaftlichkeit bislang keine weite Verbreitung. Ein explizites Förderprogramm für Stromspeicher existiert nicht. Allerdings ist die Speicherung von Strom bei der EEG-Umlage privilegiert.

Wärme- und Kältespeicher werden durch das KWKG gefördert.

### 4.1.4 Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität

Der Quartiersversorger wird sich stets die Frage stellen, inwieweit er den Letztverbraucherinnen und -verbrauchern auch die Nutzung von Elektromobilität ermöglichen muss oder möchte.

Da die Regelungen in diesem Themenbereich speziell sind, werden die Besonderheiten bei der Umsetzung von Elektromobilität in Quartieren gesondert dargestellt.

#### 4.1.4.1 Baurecht

Der Vermieter, der seinen Mieterinnen und Mietern die notwendige Ladeinfrastruktur zur Verfügung stellen möchte, sollte wissen, dass die Ladesäule eine bauliche Anlage<sup>45</sup> im Sinne des Bauordnungsrechts ist. Grundsätzlich ist ihre Errichtung **genehmigungsfrei**, das heißt, sie ist ohne Baugenehmigung möglich. Eine öffentliche Ladesäule bedarf aber einer **Sondernutzungserlaubnis** auf Grundlage des Straßenrechts (z. B. Art. 18 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz).

#### 4.1.4.2 Rechte von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern sowie von Mieterinnen und Mietern

Akteure aus der Wohnungswirtschaft sollten sich weiter darüber im Klaren sein, dass seit dem 1. Dezember 2020 Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, von den restlichen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen können.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Der Begriff der baulichen Anlage findet sich in § 29 BauGB sowie in den jeweiligen Landesbauordnungen. Bauliche Anlagen sind dauerhaft mit dem Erdboden verbundene (und aus Bauprodukten hergestellte) Anlagen. Bei einer Vielzahl solcher Anlagen wird eine Baugenehmigung benötigt.

<sup>46</sup> Die Wohnungseigentümergeinschaft fasst dazu nach § 20 Abs. 1 WEG einen Beschluss.

Anders als in der früheren Regelung des WEG (§ 22 WEG a. F.) müssen dafür nicht alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer zustimmen.

Zudem können auch Mieterinnen und Mieter seit dem 1. Dezember 2020 gemäß § 554 Abs. 1 S. 1 BGB verlangen, dass Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache erlauben, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen der Mieterin oder des Mieters nicht zugemutet werden kann. Hier ist stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

#### 4.1.4.3 Energierechtliche Vorgaben

Der Quartiersversorger muss die Ladeinfrastruktur grundsätzlich so betreiben, dass die technische Sicherheit gewährleistet ist. Dabei sind die Anforderungen zu erfüllen, die sich aus § 49 EnWG für den sicheren Betrieb von **Energieanlagen** im Sinne von § 3 Nr. 15 EnWG ergeben.

Außerdem sind beim Betrieb **öffentlich zugänglicher Ladepunkte** die Vorgaben aus der Ladesäulenverordnung (LSV) zu beachten. Die LSV stellt technische Mindestanforderungen auf, regelt aber auch Anzeige- und Nachweispflichten sowie den diskriminierungsfreien Zugang zu Ladepunkten.

#### 4.1.4.4 Netzanschluss

Der Quartiersversorger sollte weiter wissen, dass die Errichtung von Ladeeinrichtungen an einem bestehenden Netzanschluss – je nach Leistungsanspruchnahme der Ladeinfrastruktur – eine **Ertüchtigung der elektrischen Anlagen** des Letztverbrauchers oder eine **Erhöhung** der dem Anschlussnehmer zur Verfügung stehenden **Anschlussleistung** erforderlich machen kann. Damit kann – unabhängig von der Notwendigkeit von Baumaßnahmen am Anschluss – gegebenenfalls die Verpflichtung zur Zahlung eines **Baukostenzuschusses** ausgelöst werden.

Nach § 19 Abs. 2 NAV sind Anschlussnehmer oder -nutzer in Niederspannung verpflichtet, dem Netzbetreiber Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge vor deren Inbetriebnahme **zu melden**. Die Inbetriebnahme von Ladeeinrichtungen mit einer Summen-Bemessungsleistung über 12 kVA je elektrischer Anlage bedarf sogar der vorherigen Zustimmung des Netzbetreibers.

#### 4.1.4.5 GEIG

Mit dem am 26. März 2021 in Kraft getretenen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz kommt der Gesetzgeber einer Vorgabe aus der EU-Gebäuderichtlinie (Art. 8 Abs. 2 bis 6 der Richtlinie (EU) 2018/844) nach und verpflichtet Eigentümerinnen und Eigentümer sowohl von Wohngebäuden als auch von Nichtwohngebäuden zur Ausstattung von Stellplätzen mit einem Mindestumfang an Lade- bzw. Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Die Ausstattungspflichten gelten nicht, wenn Bauantragstellung, Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder Bauanzeige vor dem 26. März 2021 erfolgt sind.

Das GEIG sieht zunächst eine Ausstattungspflicht für **neu zu errichtende Gebäude mit mehr als fünf bzw. sechs Stellplätzen** vor.

Nach § 7 GEIG ist bei **Nichtwohngebäuden** mit mehr als sechs Stellplätzen ein Ladepunkt zu errichten und jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für Elektrokabel auszustatten. Bei **Wohngebäuden** mit mehr als fünf Stellplätzen soll nach § 6 GEIG jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur auszustatten sein.

Ähnliche Vorgaben gelten nach §§ 8 und 9 GEIG bei einer **größeren Renovierung** von Wohn- oder Nichtwohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, sofern die Renovierung auch den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur betrifft. Eine „größere Renovierung“ liegt vor, wenn mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden (§ 2 Nr. 5 GEIG).

Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst gemäß § 4 GEIG eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen, die durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen umgesetzt werden kann. Ebenfalls umfasst ist der erforderliche Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente.

Für **Nichtwohngebäude im Bestand** mit mehr als 20 Stellplätzen sieht das Gesetz die Nachrüstung mit mindestens einem Ladepunkt nach dem 1. Januar 2025 vor (§ 10 Abs. 1 GEIG). Eine Nachrüstplicht für Wohngebäude besteht nicht.

Für **gemischt genutzte Gebäude** gilt nach § 11 GEIG Folgendes: Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung „wesentlich“ von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen „nicht unerheblichen Teil“ (im Regelfall mehr als 10 Prozent<sup>47</sup>) der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln. Entsprechendes gilt für Teile eines Nichtwohngebäudes, die dem Wohnen dienen und einen „nicht unerheblichen Teil“ der Nettogrundfläche umfassen. Verfügen diese gemischt genutzten Gebäude insgesamt über mehr als fünf (Wohngebäude) bzw. sechs Stellplätze (Nichtwohngebäude), richten sich die Ausstattungspflichten nach der überwiegenden Art der Nutzung.

Ausnahmen sind unter anderem für Nichtwohngebäude vorgesehen, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden (vgl. § 1 Abs. 2 GEIG). Bestandsgebäude sind ausgenommen, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7 Prozent der Gesamtkosten einer „größeren Renovierung“ überschreiten (vgl. § 14 Abs. 1 GEIG).

Nach § 12 GEIG können Bauherrinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Gebäude im räumlichen Zusammenhang stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen, um die Anforderungen an die Mindestausstattungspflichten mit Ladepunkten und Leitungsinfrastruktur zu erfüllen (siehe dazu bereits 2.1.2).

Eine Vereinbarung in diesem Sinne kann insbesondere sein:

- die gemeinsame Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur oder die gemeinsame Errichtung von Ladepunkten („Bündelung“)
- die Benutzung von Grundstücken, deren Betreten und die Führung von Leitungen über Grundstücke

Dabei können Dritte (insbesondere EVU) an Vereinbarungen in diesem Sinne beteiligt werden. Durch diese Regelung wird ermöglicht, dass die jeweiligen Anforderungen gemeinsam zum Beispiel auf bestimmten

---

<sup>47</sup> Vgl. BT-Drs.19/18962, S. 21.

Parkplätzen gebündelt erfüllt werden, wenn die Gebäude der Bauherinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümer in einem räumlichen Zusammenhang stehen.

#### 4.1.4.6 Fazit

Grundsätzlich ist die Errichtung der Ladesäule genehmigungsfrei, das heißt, sie ist ohne Baugenehmigung möglich. Es sind also in erster Linie energierechtliche Vorschriften zu beachten.

Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer können bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, von den übrigen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen. Mieterinnen und Mieter können fordern, dass Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache erlauben, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.

Das GEIG sieht, je nach Anzahl der Stellplätze, den verpflichtenden Ausbau von Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Neubauten und Bestandsgebäuden vor. Im Quartier können die Pflichten des Gesetzes gemeinsam erfüllt werden. In Zukunft könnte der Ausbau der Ladeinfrastruktur durch die neuen Vorgaben besser an den Bedarf angepasst und kostengünstiger gestaltet werden. Dies bleibt abzuwarten.

Im Rahmen der Quartiersplanung ist zu berücksichtigen, dass der Strombedarf für Elektromobilität steigen wird und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter insofern wahrscheinlich von ihrem Recht Gebrauch machen werden, bauliche Veränderungen zu verlangen.

#### 4.1.5 Messung und Messaufbau

Die Messung der gelieferten Energiemengen in einem Quartier bildet die Grundlage für die Abrechnung des Quartiersversorgers gegenüber den Letztverbraucherinnen und -verbrauchern. Je nachdem, ob die Belieferung aus dem Netz der allgemeinen Versorgung oder innerhalb der Kundenanlage erfolgt, ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an das erforderliche Messkonzept.

Adressat der Vorschriften ist entweder der Anschlussnehmer (Quartierseigentümer) oder der Anschlussnutzer. Sowohl der Quartiersversorger als auch einzelne Letztverbraucherinnen und -verbraucher können Anschlussnutzer sein. Der Quartiersversorger bezieht beispielsweise den sogenannten Reststrom, den er nicht selbst erzeugen kann, aus dem Netz, um die Mieterschaft im Quartier mit Strom zu versorgen. Mieterinnen und Mieter als Letztverbraucherinnen und -verbraucher können aber ebenfalls Strom aus dem Netz beziehen und müssen diesen nicht zwingend vom Quartiersversorger geliefert bekommen.

Messungen, die im geschäftlichen oder amtlichen Verkehr Verwendung finden, unterliegen dem Regelungsbereich des **Mess- und Eichrechts**. Soweit in Quartieren Messwerte also **zu Abrechnungszwecken** verwendet werden (etwa zur Abrechnung einer Strom- oder Wärmelieferung), unterliegen die hierfür genutzten Messgeräte dem Mess- und Eichrecht und müssen über eine Eichgültigkeit verfügen.

Soweit Messwerte für die Abwicklung des **Strom- oder Gasnetzzugangs** relevant sind, unterliegen die Messgeräte zusätzlich den Regelungen des „energiewirtschaftlichen Messwesens“ (z. B. EnWG, MsbG, NAV). Dies gilt auch dann, wenn die Messwerte eines Messgeräts für die **Abrechnung der Netznutzung und für die Strom- bzw. Gasbilanzierung** relevant sind. Das ist immer der Fall, wenn Strom oder Gas aus dem Netz der allgemeinen Versorgung bezogen wird. Das betrifft in erster Linie die Übergabezähler zum vorgelagerten Netz der allgemeinen Versorgung. Betroffen sein können auch Unterzähler im Quartier, sofern sich (einzelne) Letztverbraucherinnen und -verbraucher „von außen“ beliefern lassen.



Besonders hervorzuheben sind die Vorgaben des Messstellenbetriebsgesetzes für bilanzierungsrelevante Zähler.<sup>48</sup> Mit dem Gesetz soll die Digitalisierung der Energiewende durch intelligente Messeinrichtungen vorangebracht werden. Intelligente Messsysteme sollen helfen, eine sichere und standardisierte Kommunikation in den Energienetzen sicherzustellen.

Der Netzbetreiber des vorgelagerten Netzes ist der grundzuständige Messstellenbetreiber und als solcher für Einbau, Betrieb, Ablesung und Wartung der Messeinrichtungen sowie für die eigentliche Messung zuständig. Das Messwesen in Deutschland ist liberalisiert, das heißt, der Anschlussnutzer (Quartiersversorger oder Letztverbraucherinnen und -verbraucher) hat nach § 5 MsbG auch die Möglichkeit, einen Dritten (statt des Netzbetreibers) mit dem Messstellenbetrieb und der Messung zu beauftragen.

Chancen ergeben sich aufgrund des sogenannten „**Liegenschaftsmodells**“ in § 6 MsbG. Danach kann der Anschlussnehmer (Quartierseigentümer) anstelle des Anschlussnutzers (Quartiersversorger oder Letztverbraucherinnen und -verbraucher) einen Messstellenbetreiber auswählen, wenn dieser

- alle Zählpunkte der Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen ausstattet,
- neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens eine zusätzliche Sparte (Gas, Fern-/Heizwärme) über das Smart Meter Gateway bündelt (Bündelangebot) und
- der gebündelte Messstellenbetrieb zu keinen Mehrkosten für die Anschlussnutzer führt.

Die Regelung in § 6 MsbG dient in erster Linie dazu, einen Anreiz für die freiwillige Ausstattung von Messstellen mit intelligenten Messsystemen zu schaffen. Ziel ist eine wirtschaftliche Optimierung zugunsten der Anschlussnutzer.<sup>49</sup>

Von den Vorgaben des MsbG zu unterscheiden ist das Erfordernis von „mess- und eichrechtskonformen Messeinrichtungen“ im Sinne von **§ 62b EEG 2021**. Diese Zähler sind nicht bilanzierungsrelevant und dienen lediglich der Abgrenzung von EEG-umlageprivilegierten Strommengen im Rahmen der Eigenversorgung von nicht privilegierten Strommengen.<sup>50</sup>

#### 4.1.5.1 Fazit

Werden Messwerte im Quartier zu Abrechnungszwecken verwendet, unterliegen die hierfür genutzten Messgeräte dem Mess- und Eichrecht und müssen über eine Eichgültigkeit verfügen.

Regelungen des „energiewirtschaftlichen Messwesens“ (z. B. EnWG, MsbG, NAV) gelten nur dann, wenn Strom oder Gas aus dem Netz der allgemeinen Versorgung bezogen wird. Das betrifft in erster Linie die Übergabezähler des Quartiers zum vorgelagerten Netz der allgemeinen Versorgung. Betroffen sein können auch Unterzähler im Quartier, sofern sich (einzelne) Letztverbraucherinnen und -verbraucher „von außen“ beliefern lassen.

<sup>48</sup> Bilanzierungsrelevante (Unter-)Zähler sind solche, die für die Durchleitung innerhalb der Kundenanlage zuständig sind. Sie gewähren den Netzzugang. Daneben gibt es Summenzähler, sie erfassen Energieflüsse zwischen dem Netz und der Kundenanlage. Durch das MsbG können Erstere intelligente Messsysteme benutzen, um eine Verrechnung zu erleichtern.

<sup>49</sup> Vgl. dazu BT- Drs. 18/7555, S. 77.

<sup>50</sup> Vgl. dazu BT- Drs. 19/23482, S. 131.

Aufgrund des liberalisierten Messwesens kann der Messstellenbetreiber am freien Markt gewählt werden. Das Wahlrecht steht entweder dem Anschlussnutzer (Quartiersversorger oder Letztverbraucherinnen und -verbraucher) oder dem Anschlussnehmer (Quartierseigentümer) zu.

Hervorzuheben ist das MsbG, das der Digitalisierung der Energiewende durch intelligente Messeinrichtungen Vorschub leisten soll.

#### 4.1.6 IT-Sicherheit

Sofern der Quartiersversorger die Quartiersversorgung energierechtlich über ein Energieversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung abwickelt, hat der Betreiber des Netzes Pflichten hinsichtlich der IT-Sicherheit nach dem IT-Sicherheitsgesetz zu beachten. Insbesondere sollen Schutzmaßnahmen gegen Bedrohungen für Telekommunikations- und elektronische Datenverarbeitungssysteme getroffen werden.

Wenn der Betrieb als Kundenanlage<sup>51</sup> erfolgt, sind Maßnahmen zur IT-Sicherheit hingegen nur dann vorzunehmen, wenn das Quartier als sogenannte **kritische Infrastruktur** im Sinne der Verordnung zur Bestimmung kritischer Infrastrukturen (BSI-KritisV) einzuordnen ist und gewisse Schwellenwerte überschreitet.

Beim Messwesen spielt vor allem die Datensicherheit intelligenter Messsysteme eine Rolle. Die Anforderungen an die Datenverarbeitung werden in §§ 21 f. MsbG geregelt und sollen durch „Privacy by Design“ gewährleistet werden. Das bedeutet, dass die Messtechnik selbst nur eingeschränkte Funktionen zulässt. Zudem dürfen nur Messeinrichtungen verwendet werden, die ein bestimmtes Zertifizierungsverfahren des BSI<sup>52</sup> durchlaufen haben.

---

<sup>51</sup> Siehe hierzu 4.2.1.1.

<sup>52</sup> Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik.

## 4.2 Betrieb und Belieferung

Nach der Errichtung oder Erneuerung der Infrastruktur eines Quartiers folgt ihr Betrieb. Hierbei steht die Versorgung der Letztverbraucherinnen und -verbraucher im Quartier mit Energie im Vordergrund.

### 4.2.1 Stromversorgung

Plant der Quartiersversorger das Energieversorgungskonzept, nimmt die Stromversorgung in der Regel eine zentrale Stellung ein. Unter anderem aufgrund des Ziels des Ausbaus der Elektromobilität und der strom-basierten Wärme- und Kälteversorgung (z. B. mit Wärmepumpen) ist mit einem wachsenden Strombedarf im Quartier zu rechnen.

#### 4.2.1.1 Betrieb der Infrastruktur als Netz oder Kundenanlage

Bei der Versorgung eines Quartiers mit Strom stellt sich zunächst die Frage, ob die Energieanlagen (Anlagen zur Erzeugung, Speicherung, Fortleitung oder Abgabe von Energie) rechtlich als Kundenanlage oder als Energieversorgungsnetz zu bewerten sind. Diese Unterscheidung ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil Energieversorgungsnetze nach dem EnWG der Regulierung unterliegen, Kundenanlagen hingegen nicht.

##### 4.2.1.1.1 Definition der Kundenanlage

Der Begriff „**Kundenanlage**“ ist in § 3 Nr. 24a EnWG definiert:

*„Energieanlagen zur Abgabe von Energie,*

- a) die 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*
- 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.“*

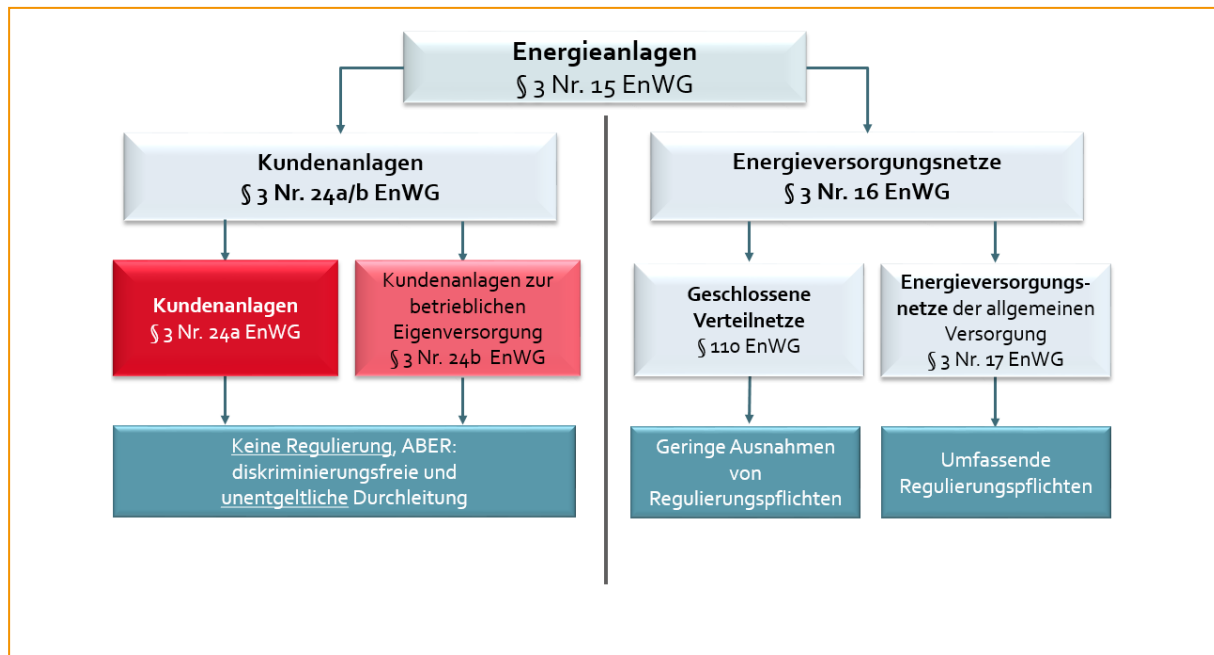


Abbildung 4: Übersicht zur Abgrenzung von Kundenanlage und Netz nach dem EnWG

#### 4.2.1.1.1 Räumlich zusammengehörendes Gebiet

Das Gesetz enthält zur Voraussetzung des räumlich zusammengehörenden Gebiets im Sinne von § 3 Nr. 24a lit. a) EnWG keine weiteren Vorgaben bzw. Definitionen. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll es im Einzelfall auch möglich sein, dass sich eine **Kundenanlage außerhalb von Gebäuden über ein größeres Grundstück** erstreckt.<sup>53</sup>

Der Gesetzeswortlaut stellt zudem **nicht auf ein einzelnes Grundstück, sondern auf ein Gebiet ab**. Auf die Parzellierung eines mehrere Grundstücke desselben Eigentümers umfassenden Areals kann es in energie-wirtschaftlicher und -technischer Hinsicht daher nicht ankommen.

Der BGH folgt dieser Bewertung.<sup>54</sup> Die räumliche Zusammengehörigkeit soll demnach auch bei mehreren Grundstücken gegeben sein, wenn die **Grundstücke so gut wie ausschließlich über die Energieanlage versorgt werden, tatsächlich aneinander angrenzen und ein geschlossenes, von äußeren Grundstücksgrenzen begrenztes Gebiet darstellen**.

Unschädlich sei es laut BGH, wenn das so abgegrenzte Gebiet Straßen, ähnliche öffentliche Räume oder vereinzelt, nicht ins Gewicht fallende andere Grundstücke einschließt, die nicht durch die Anlage versorgt werden. Nach Aussage des BGH ist die Größe bzw. lokale/regionale Bedeutung einer Straße nicht relevant für die räumliche Zusammengehörigkeit.<sup>55</sup>

Die Erfüllung der Voraussetzungen des „räumlich zusammengehörenden Gebiets“ ist im Einzelnen zu prüfen.

<sup>53</sup> BT-Drs. 17/6072, S. 51.

<sup>54</sup> BGH, Beschluss vom 12. November 2019, EnVR 65/18 und EnVR 66/18.

<sup>55</sup> Ebd.

#### 4.2.1.1.2 Für wirksamen und unverfälschten Wettbewerb unbedeutend

Die Gesetzesbegründung nennt folgende fünf Kriterien, anhand derer die Wettbewerbsrelevanz nach § 3 Nr. 24a lit. c) EnWG beurteilt werden kann, wobei weitere Gesichtspunkte nicht ausgeschlossen werden:

- Anzahl der angeschlossenen Letztverbraucher
- Geografische Ausdehnung
- Menge der durchgeleiteten Energie
- Vertragliche Vereinbarungen zwischen Netzbetreibern und Letztverbrauchern
- Zahl der weiteren angeschlossenen Kundenanlagen<sup>56</sup>

Zudem stellte der BGH fest, dass in einer Gesamtschau insbesondere die Anzahl der angeschlossenen Letztverbraucher, die geografische Ausdehnung und die Menge der durchgeleiteten Energie entscheidend sind. Diese Kriterien sind jeweils im Einzelfall zu ermitteln und zu gewichten, wobei je nach Einzelfall auch ein Kriterium gewichtiger sein kann als die Gesamtheit der anderen Kriterien.<sup>57</sup>

Einen belastbaren Kriterienkatalog für die Einstufung als Kundenanlage gibt es also nicht. Dennoch können die Entscheidungen des BGH und auch zwei weitere Entscheidungen des OLG Düsseldorf und des OLG Dresden Orientierung bieten, ab wann Wettbewerbsrelevanz vorliegen kann.

Die Entscheidung des **BGH** beruht auf Letztverbraucherzahlen von 457 bzw. 515 Letztverbrauchern auf einer Flächenversorgung von 44.631 m<sup>2</sup> bzw. 53.000 m<sup>2</sup>, auf durchgeleiteten Strommengen von 1.483 MWh bzw. 1.672 MWh pro Jahr und auf Hausanschlüssen von 22 bzw. 30 angeschlossenen Gebäuden. Unter Berücksichtigung der speziellen Situationen und mit dem Hinweis auf ein Einzelfallentscheidungserfordernis hat der BGH für die vorbeschriebenen Energieversorgungssituationen den Kundenanlagestatus abgelehnt.

Nach der Rechtsprechung des BGH wird dabei negativ abgegrenzt: Die Unbedeutsamkeit für den Wettbewerb soll im Regelfall ausscheiden, 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 1.000 MWh deutlich überschreitet** und mehrere Gebäude angeschlossen sind.<sup>58</sup> Dabei hat der BGH offengelassen, ob diese Kriterien kumulativ erfüllt werden müssen und ob ihnen eine unterschiedliche Gewichtung beizumessen wäre (im Industrieareal ist die Anzahl der Letztverbraucher sicher oftmals unter mehreren Hundert, aber dann sind leicht die anderen beiden Kriterien erfüllt, während es in Wohngebieten typischerweise umgekehrt sein kann).

Unter Bezugnahme auf die BGH-Entscheidung vom 12. November 2019 hat das **OLG Düsseldorf** in seiner Entscheidung vom 26. Februar 2020 den Kundenanlagestatus für eine Arealversorgung (Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnanlage, Pflegeheim) oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup> für etwa 200 angeschlossene Letztverbraucher

<sup>56</sup> BT-Drs. 17/6072, S. 51.

<sup>57</sup> BGH, Beschluss vom 12. November 2019, EnVR 65/18, Rn 32.

<sup>58</sup> Ebd.

mit einem Strombedarf von etwa 450 MWh pro Jahr bejaht und die BGH-Rechtsprechung weit ausgelegt (z. B. 200 Letztverbraucher seien nicht *mehrere* Hundert Letztverbraucher etc.).<sup>59</sup>

Das **OLG Dresden** hat demgegenüber in der Entscheidung vom 16. September 2020 den Kundenanlagenstatus für vier Wohnblöcke mit 96 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von etwa 9.000 m<sup>2</sup> sowie sechs Wohnblöcke mit 160 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von etwa 20.500 m<sup>2</sup> verneint. Zwar stellte jedes Projekt für sich eine Kundenanlage dar. Aufgrund der für beide Areale geltenden Wärmelieferungsverträge wurden diese vom Gericht jedoch zusammengefasst, weswegen die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kundenanlage nicht mehr erfüllt waren.<sup>60</sup>

Das Kriterium der „Unbedeutendheit“ für den Wettbewerb ist erfahrungsgemäß am entscheidendsten für die Bejahung oder Verneinung des Kundenanlagenstatus. Das muss konkret für das jeweilige Projekt geprüft werden.

#### **4.2.1.1.3 Diskriminierungsfreie Lieferantenwahl für Letztverbraucherinnen und -verbraucher**

Wesentlich ist aber auch, dass alle Letztverbraucherinnen und -verbraucher einer Kundenanlage ihren Stromlieferanten gemäß § 3 Nr. 24a lit. d) EnWG frei wählen können müssen. Der Kundenanlagenbetreiber darf also Mieterinnen und Mieter nicht zur Abnahme des innerhalb des Objekts erzeugten Stroms zwingen. Vielmehr muss den Letztverbraucherinnen und -verbrauchern die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen ihren Lieferanten selbst auszuwählen und beliebig oft zu wechseln.<sup>61</sup>

#### **4.2.1.1.4 Unentgeltliche Zurverfügungstellung der Kundenanlage**

„Unentgeltlichkeit“ schließt nach Auffassung der Regulierungsbehörden insbesondere aus, dass für die Nutzung der Anlage ein nutzungsabhängiges Entgelt verlangt wird. Unkritisch ist dagegen, wenn die Anlage im Rahmen eines vertraglichen Gesamtpakets zur Verfügung gestellt und das Entgelt für die Nutzung der Anlage nicht nutzungsabhängig berechnet wird, sondern etwa in einen Miet- oder Pachtzins pauschal einkalkuliert ist. Das gilt es ebenfalls konkret zu prüfen.

#### **4.2.1.1.2 Folgen des Betriebs als Kundenanlage oder Netz**

Der Status als Kundenanlage wirkt sich wie folgt aus:

- Der Betreiber einer Kundenanlage darf für die Nutzung der Energieanlagen kein spezifisches Nutzungsentgelt erheben. Kosten für die Installation, Wartung und Instandhaltung werden regelmäßig über den Miet- oder Pachtzins mit abgegolten. Dafür fallen für den erzeugten und verbrauchten Strom keine Netznutzungsentgelte an.
- Ein Vorteil ist, dass die an die Netznutzung gekoppelten Umlagen und Abgaben (KWKG-Umlage, § 19 StromNEV-Umlage, Offshore-Netzumlage, Umlage für abschaltbare Lasten und Konzessionsabgaben) nicht anfallen.

<sup>59</sup> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26. Februar 2020, Az. 3 Kart 729/19.

<sup>60</sup> OLG Dresden, Beschluss vom 16. September 2020 Az. Kart 9/19.

<sup>61</sup> BGH, Beschluss vom 18. Oktober 2011, EnVR 68/10, Rn 9.

Allerdings ist innerhalb einer Kundenanlage für den gesamten im Objekt erzeugten und aus dem Netz bezogenen Strom die EEG-Umlage zu entrichten, soweit eine Lieferung von Strom erfolgt. Die EEG-Umlage ist nur dann reduziert oder entfällt bei sogenannten Bestandsanlagen, wenn eine Eigenversorgung im Sinne des EEG vorliegt (siehe hierzu 4.2.1.4.1).

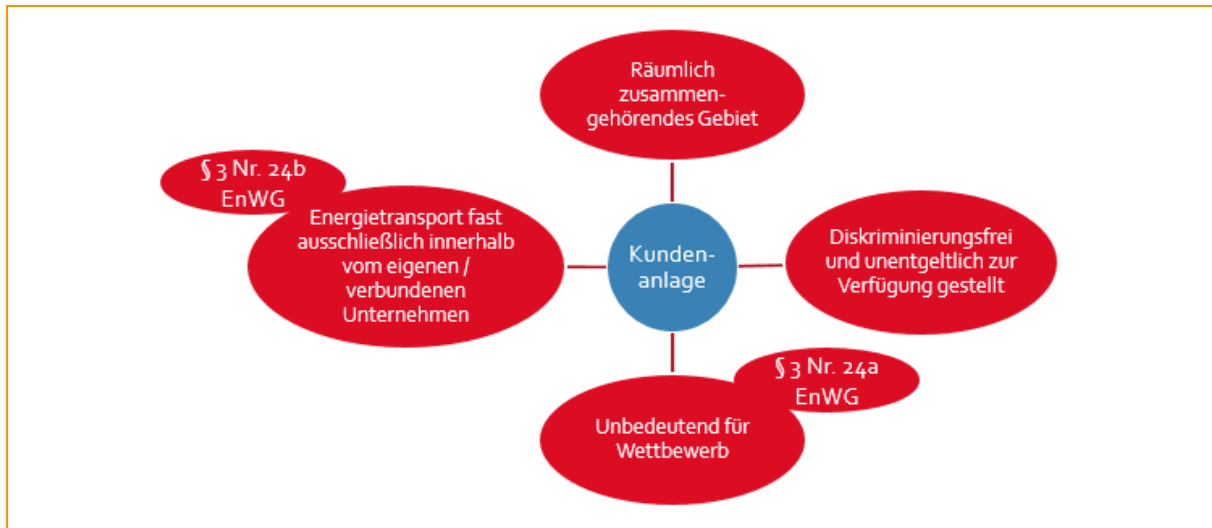


Abbildung 5: Ausschlaggebende Faktoren bei der Bewertung als Kundenanlage

Für den **Betrieb eines Netzes** gilt:

- Ein **Netzbetreiber** hat grundsätzlich **alle Regulierungspflichten aus dem EnWG** und den auf Grundlage des EnWG erlassenen Verordnungen (ARegV<sup>62</sup>, StromNEV, StromNAV) einzuhalten.
- Ausnahmen von den Regulierungspflichten bestehen nur für **geschlossene Verteilernetze im Sinne von § 110 EnWG**. Betreiber geschlossener Verteilernetze müssen beispielsweise bestimmte Berichtspflichten nicht erfüllen.
- Für den im Quartier erzeugten und verbrauchten Strom können bei einem Betrieb als Netz **Nutzungsentgelte** abgerechnet werden, mit denen der Betreiber der elektrischen Infrastruktur seine Kosten umlegt. Die an die Netznutzung gekoppelten Umlagen und Abgaben für den dezentral erzeugten Strom müssen bei einem Netz stets entrichtet werden. Zudem ist für den gesamten im Verteilernetz erzeugten und aus dem Netz bezogenen Strom die EEG-Umlage zu entrichten, soweit eine Lieferung von Strom erfolgt.

#### 4.2.1.1.3 Fazit

Im Regelfall wird der Betreiber eines Quartiers daran interessiert sein, die Strominfrastruktur als Kundenanlage zu betreiben, da die regulatorischen Anforderungen an den Betrieb eines Versorgungsnetzes sehr hoch sind. Zudem besteht der wirtschaftliche Vorteil gerade auch in der Einsparung der Netzentgelte und der netzseitigen Umlagen.

<sup>62</sup> Verordnung über die Anreizregulierung der Energieversorgungsnetze.

#### 4.2.1.2 Lieferverhältnisse im Quartier

Die Belieferung im Quartier ist idealerweise so ausgestaltet, dass der Quartiersversorger als Betreiber der Anlage die Letztverbraucherinnen und -verbraucher vollständig versorgt. Dazu können die Mieterinnen und Mieter allerdings nicht gezwungen werden (**Recht der freien Lieferantenwahl**).

Grundsätzlich stellt sich die Situation der Strombelieferung wie folgt dar:

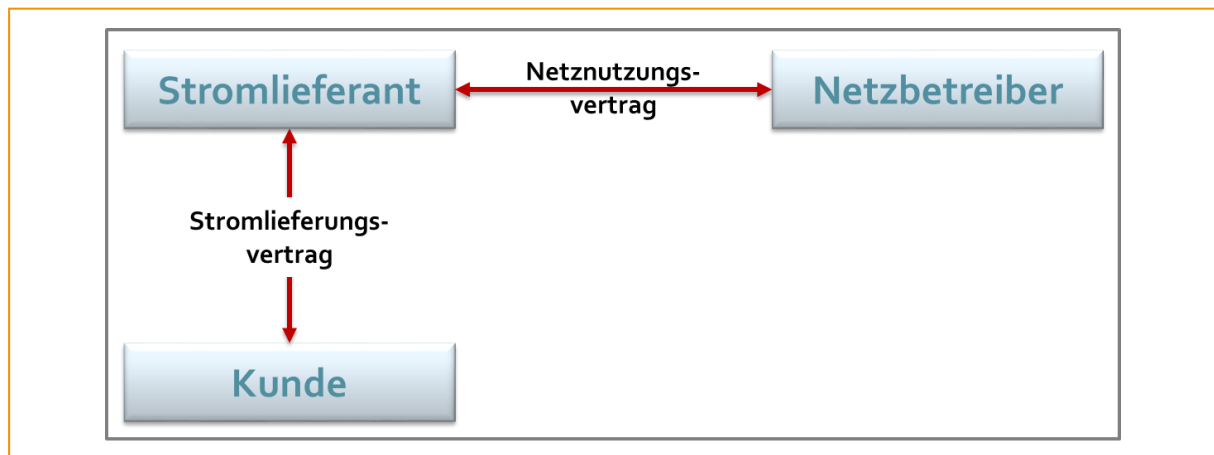


Abbildung 6: Verschiedene rechtliche Beziehungen bei der Strombelieferung durch den Quartiersversorger

Der Quartiersversorger schließt als Stromlieferant mit den Letztverbraucherinnen und -verbrauchern (z. B. Mieterinnen und Mieter im Quartier) einen **Stromlieferungsvertrag**. Von der Vertragsbeziehung des Quartiersversorgers zu dieser Kundschaft ist das Rechtsverhältnis zu unterscheiden, das sich auf die Nutzung eines (vorgelagerten) Elektrizitätsversorgungsnetzes bezieht, um der Pflicht zur Stromlieferung auch nachkommen zu können, wenn die Erzeugungsanlage im Quartier zu wenig oder keinen Strom erzeugt.

Ein Stromlieferungsvertrag kann **unbefristet** mit einer zweiwöchigen Kündigungsfrist oder mit einer **Festlaufzeit für maximal zwei Jahre** mit Verlängerungsoption jeweils um ein Jahr mit einer Kündigungsfrist von nicht mehr als drei Monaten geschlossen werden.

Vertragspartei und Netznutzer bei der Entnahme von Strom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung ist üblicherweise der Quartiersversorger. In dieser Konstellation zahlt der Quartiersversorger auf Grundlage des Netznutzungsvertrags das Netzentgelt an den Netzbetreiber und stellt es anschließend den von ihm belieferten Stromkundinnen und -kunden in Rechnung (sogenannte „**All-inclusive-Belieferung**“).

#### 4.2.1.3 Versorgerpflichten eines Quartiersversorgers

Durch die Belieferung der Kundschaft innerhalb des Quartiers wird der Quartiersversorger zum Stromlieferanten. Dabei hat er grundsätzlich die nachfolgenden energierechtlichen Pflichten zu beachten.

##### 4.2.1.3.1 Anzeige nach § 5 EnWG

Nach § 5 EnWG müssen Energieversorgungsunternehmen, die Haushaltskundinnen und -kunden mit Energie beliefern, die Aufnahme und Beendigung der Tätigkeit sowie Änderungen ihrer Firma bei der Regulierungsbehörde unverzüglich anzeigen. Ausgenommen ist die Belieferung von Haushaltskundinnen und -kunden ausschließlich innerhalb einer Kundenanlage oder eines geschlossenen Verteilernetzes sowie über nicht auf



Dauer angelegte Leitungen. Die Lieferung im Quartier erfolgt regelmäßig im Rahmen der Kundenanlage<sup>63</sup>, daher ist eine entsprechende Anzeige bei der Regulierungsbehörde durch den Quartiersbetreiber nicht vorzunehmen.

#### 4.2.1.3.2 Abführung der EEG-Umlage

Nach § 60 EEG 2021 müssen Elektrizitätsversorgungsunternehmen, die Strom an Letztverbraucherinnen und -verbraucher liefern, anteilig zum gelieferten Strom die EEG-Umlage entrichten.<sup>64</sup>

Ein Elektrizitätsversorgungsunternehmen ist gemäß § 3 Nr. 20 EEG 2021 jede natürliche oder juristische Person, die Elektrizität an Letztverbraucherinnen und -verbraucher liefert. Liefert also ein Quartiersversorger Strommengen an Letztverbraucherinnen und -verbraucher im Quartier, so entsteht die Verpflichtung, die EEG-Umlage abzuführen.

Der Pflicht zur Abführung der EEG-Umlage kommt bei einem originären Bezug des Quartiersversorgers aus dem Netz meist schon der Lieferant des Quartiersversorgers nach. Der Netzlieferant zahlt die EEG-Umlage dann auf „fremde Schuld“ für den Quartiersversorger. Wird hingegen Strom aus einer PV-Anlage oder KWK-Anlage im Quartier geliefert, so fällt die Verpflichtung zur Abführung der EEG-Umlage beim Quartiersversorger selbst an.

Die EEG-Umlage muss bei einer Lieferung an den regelverantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber abgeführt werden. Die Vorgaben für die Meldung der gelieferten Strommengen an den regelverantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber richten sich dabei nach § 74 EEG 2021. Es ist insofern zwischen der einmaligen Meldung der Basisangaben und den regelmäßig wiederkehrenden Meldepflichten zu unterscheiden.

#### 4.2.1.3.3 Abführung der Stromsteuer

Die Stromsteuer ist eine Verbrauchssteuer. Die Steuer beträgt nach § 3 Stromsteuergesetz (StromStG) 20,50 Euro für eine Megawattstunde. Sie entsteht regelmäßig, wenn Strom durch Letztverbraucherinnen und -verbraucher aus dem Versorgungsnetz entnommen wird. Steuerpflichtig ist in der Regel derjenige, der als Versorger Strom an Letztverbraucherinnen und -verbraucher geleistet hat. Hierbei kann die „Leistung“ von Strom grundsätzlich mit der „Lieferung“ von Strom gleichgesetzt werden.

Grundsätzlich ist jeder, der Strom leistet, **Versorger** im Sinne des Stromsteuerrechts (vgl. § 2 Nr. 1 StromStG). Wer als Versorger Strom leistet, bedarf einer **Versorgererlaubnis** (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 StromStG). Die Erlaubnis wird auf Antrag durch das örtlich zuständige Hauptzollamt erteilt.

Von diesem Grundsatz sieht § 1a Stromsteuer-Durchführungsverordnung (StromStV) verschiedene Ausnahmen vor. Relevant im Fall der Quartiersversorgung ist die Ausnahme einer Stromleistung an Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter oder vergleichbare Vertragsparteien: Derjenige, der ausschließlich mit dem regulären Stromsteuersatz zu versteuernden Strom bezieht und diesen ausschließlich an Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter oder vergleichbare Vertragsparteien als Letztverbraucherinnen und -verbraucher leistet, gilt nicht als Versorger, sondern als Letztverbraucher. Das Gleiche gilt für denjenigen,

<sup>63</sup> Siehe hierzu 4.2.1.1.

<sup>64</sup> Im Einzelfall kann bei Umsetzung eines Eigenversorgungskonzepts nur die anteilige EEG-Umlage fällig sein, siehe hierzu 4.2.1.4.1.

der den zu versteuernden Strom zur Nutzung für die Elektromobilität leistet. Zudem gilt auch nur als Letztverbraucher, wer zu versteuernden Strom „im geringen Umfang“ leistet.

Nicht jede Entnahme von Strom durch Letztverbraucher ist steuerpflichtig; das StromStG regelt verschiedene Möglichkeiten der Stromsteuerbefreiung.

Den größten Anwendungsbereich in der Praxis dürfte die Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG haben. Demnach ist derjenige Strom von der Steuer befreit, der in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu 2 MW erzeugt und entweder vom Betreiber der Anlage als Eigenerzeuger im räumlichen Zusammenhang zu der Anlage zum Selbstverbrauch entnommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 lit. a) oder von demjenigen, der die Anlage betreibt oder betreiben lässt, an Letztverbraucherinnen und -verbraucher geleistet wird, die den Strom im räumlichen Zusammenhang zur Anlage entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 lit. b StromStG).

Vorsicht ist bei der Privilegierung für den erzeugten und an Letztverbraucherinnen und -verbraucher geleisteten Strom nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 lit. b StromStG bei den durch das EEG 2021 eingeführten sogenannten Lieferkettenmodellen geboten. Bei Lieferkettenmodellen wird der erzeugte Strom zunächst an einen Dritten/Lieferanten und von diesem an Letztverbraucherinnen und -verbraucher geliefert. Dabei bestehen die maßgeblichen Leistungsbeziehungen zwischen dem Anlagenbetreiber und dem Lieferanten sowie zwischen dem Lieferanten und den Letztverbraucherinnen und -verbrauchern. Ob die Voraussetzungen der Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 lit. b StromStG bei Inanspruchnahme des Lieferkettenmodells erfüllt sind, hängt von der vertraglichen Gestaltung ab und ist kritisch zu prüfen (vgl. 4.2.1.4.2.1).

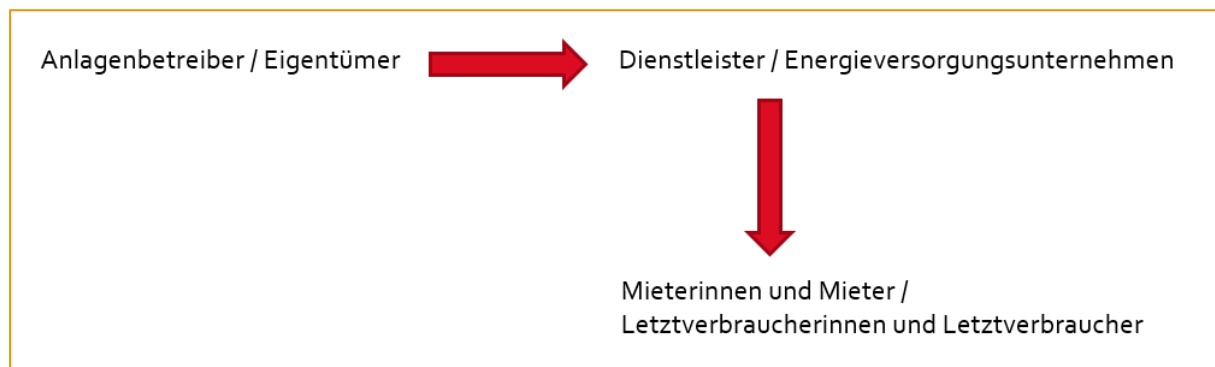


Abbildung 7: Vereinfachte Darstellung des Lieferkettenmodells

Der räumliche Zusammenhang von § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG umfasst gemäß § 12b Abs. 5 StromStV Entnahmestellen in einem Radius von bis zu 4,5 Kilometern um die jeweilige Stromerzeugungseinheit. Die Voraussetzungen für die Stromsteuerbefreiung werden in der Stromsteuer-Durchführungsverordnung, in Erlassen des Bundesfinanzministeriums und in der Rechtsprechung näher konkretisiert.

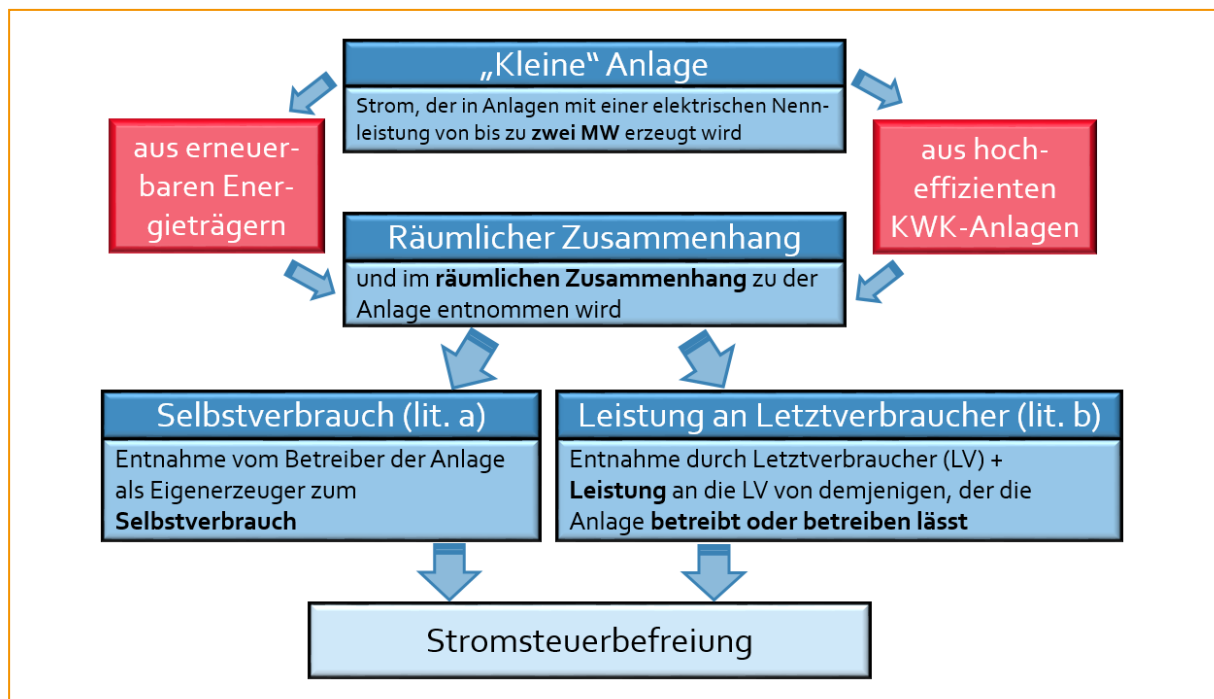


Abbildung 8: Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG

Der Stromsteuerschuldner hat eine Steuererklärung abzugeben und darin die Steuer selbst zu berechnen (Steueranmeldung). Versorger unterliegen der Pflicht zur Vorauszahlung; Einzelheiten dazu sind in der Stromsteuer-Durchführungsverordnung geregelt. Die Steuerbelastung gibt der Versorger in aller Regel über den Stromlieferpreis an die Letztverbraucherinnen und -verbraucher weiter.

#### 4.2.1.3.4 Energiesteuer

Die Energiesteuer ist ebenfalls eine Verbrauchssteuer. Die Bestimmungen zur Besteuerung unterscheiden sich, je nachdem welches Energieerzeugnis eingesetzt wird. Im praxisrelevanten Fall des **Einsatzes von Erdgas** in einer KWK-Anlage entsteht die Steuer nach § 38 Abs. 1 Satz 1 Energiesteuergesetz (EnergieStG) mit der Entnahme von Erdgas aus dem Leitungsnetz zum Verbrauch. Steuerschuldner ist in der Begrifflichkeit des EnergieStG der Lieferer des Erdgases. Das ist im Regelfall der Erdgaslieferant des Quartiersbetreibers, da innerhalb des Quartiers im Regelfall kein Erdgas zum Beispiel an die Mieterschaft weitergeliefert wird.

Die Energiesteuer für Erdgas unterscheidet sich unter anderem nach dem **Verwendungszweck** des Erdgases. Kommt das Energieerzeugnis zum Verheizen oder zum Antrieb von Gasturbinen und Verbrennungsmotoren in begünstigten Anlagen wie KWK-Anlagen zum Einsatz, beträgt der Steuersatz 5,50 Euro/MWh.

Das Energiesteuergesetz sieht außerdem verschiedene **Steuerbegünstigungen** vor, die sich nach der Herkunft der Energieerzeugnisse, der Eigenschaft der Verwender (Unternehmen des produzierenden Gewerbes) oder der Art und Weise der Verwendung unterscheiden.

Zudem gibt es die Möglichkeit einer **Steuerentlastung** für die Stromerzeugung in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von mehr als 2 MW nach § 53 EnergieStG bzw. die Steuerentlastung für die Erzeugung in KWK-Anlagen bis zu 2 MW nach §§ 53a und 53b EnergieStG.

#### 4.2.1.3.5 Kosten nach dem BEHG

Im Hinblick auf das politische Klimaschutzziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität wird der Quartiersversorger auch die (rechtlichen) Entwicklungen rund um das Thema CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Blick haben müssen.

Zum Ende des Jahres 2019 hat der Gesetzgeber unter anderem das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) verabschiedet, das am 20. Dezember 2019 in Kraft getreten ist. Mit diesem Gesetz werden **CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen in Deutschland ab dem Jahr 2021 bepreist**. Verpflichtet werden jedoch, anders als im EU-Emissionshandel, nicht die Emittenten selbst. Das BEHG verpflichtet vielmehr die **Unternehmen, die Brennstoffe in den Verkehr bringen**, Emissionszertifikate zu erwerben.

Es werden alle Brennstoffe in den nationalen Emissionshandel einbezogen, bei deren Verbrennung CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen können, insbesondere Benzin, Diesel, Heizöl, Erdgas, Flüssiggas und Kohle (vgl. § 2 Abs. 1 BEHG i. V. m. Anlage 1 des BEHG).<sup>65</sup> Biomasse ist grundsätzlich vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst. Jedoch gilt für Emissionen aus biogenen Brennstoffen (sofern die Nachhaltigkeitskriterien erfüllt werden) und Klärschlämmen der Emissionsfaktor Null (vgl. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BEHG).

Nach § 10 Abs. 2 BEHG ist zunächst eine Einführungsphase von 2021 bis 2025 vorgesehen, in der der CO<sub>2</sub>-Preis als **Festpreis** gesetzlich vorgegeben ist. Der Einstiegspreis beträgt im Jahr 2021 25 Euro für ein Zertifikat, das zur Emission von 1 Tonne CO<sub>2</sub> berechtigt. Bis zum Jahr 2025 steigt dieser Preis pro Zertifikat dann auf 55 Euro an. Ab dem Jahr 2026 ist ein echter Zertifikatehandel vorgesehen, es soll dann mit der Versteigerung der Zertifikate innerhalb eines bestimmten Preiskorridors (Mindestpreis von 55 Euro pro Zertifikat und Höchstpreis von 65 Euro pro Zertifikat) begonnen werden.

Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen eines konkreten Brennstoffs (z. B. Erdgas) ist die Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2021 und 2022 (EBeV 2022) heranzuziehen. Um die konkreten Emissionen aus einem Brennstoff (siehe Unterteilung der Brennstoffe in Anlage 1 Teil 4 EBeV 2022) zu bestimmen, ist die Formel in Anlage 1 Teil 2 der EBeV 2022 heranzuziehen. Hierzu wird die **Brennstoffmenge grundsätzlich mit dem Umrechnungsfaktor, dem Heizwert und dem heizwertbezogenen Emissionsfaktor multipliziert**, gegebenenfalls unter Abzug eines nach § 6 der EBeV 2022 zu berücksichtigenden Bioenergieanteils.

Die EBeV sieht für Erdgas den Faktor 3,2508 GJ/MWh vor und berücksichtigt neben der Umrechnung von Brenn- in Heizwert (0,903) auch die Umrechnung von MWh in GJ (3,6 GJ/MWh). Damit ergibt sich beispielhaft für die Ermittlung der Brennstoffemissionen von 6.000 MWh Erdgas die folgende Formel für die Emissionen:

$$E_{\text{Erdgas}} = 6.000 \text{ MWh} * 3,2508 \frac{\text{GJ}}{\text{MWh}} * 1 \frac{\text{GJ}}{\text{GJ}} * 0,056 \text{ t} \frac{\text{CO}_2}{\text{GJ}} * 1 = 1.092 \text{ t CO}_2$$

<sup>65</sup> Für die Jahre 2020 und 2021 ist gemäß § 7 Abs. 2 BEHG noch auf die Anlage 2 abzustellen.

Im Jahr 2021 fallen demnach gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 1 BEHG für die Erdgasmenge von 6.000 MWh CO<sub>2</sub>-Kosten in Höhe von 27.300 Euro (= 1.092 t CO<sub>2</sub> × 25 Euro/t CO<sub>2</sub>) an.

Insgesamt ergibt sich für ausgewählte Brennstoffe die folgende progressive Belastung in den Jahren 2021 bis 2025:<sup>66</sup>

	Einheit	2021	2022	2023	2024	2025
Erdgas	kWh	0,5 Cent	0,5 Cent	0,6 Cent	0,8 Cent	1,0 Cent
Superbenzin	l	6 Cent	7 Cent	8 Cent	11 Cent	13 Cent
Diesel	l	7 Cent	8 Cent	10 Cent	12 Cent	15 Cent
Leichtes Heizöl	l	7 Cent	8 Cent	10 Cent	12 Cent	15 Cent

Abbildung 9: Schrittweise Erhöhung der Preise für ausgewählte Brennstoffe durch das BEHG in Euro-Cent

Unmittelbar betroffen sind vom BEHG vor allem **Lieferanten der Brennstoffe**, wie beispielsweise Erdgaslieferanten. Allerdings werden sie die zusätzlichen Kosten regelmäßig im Rahmen der Lieferverträge an ihre Kundschaft weiterreichen, sodass im Ergebnis die Wärmeversorgung verteuert wird. Für Wärmelieferanten (also auch für Quartiersversorger) stellt sich daher ebenfalls die Frage, wie sie diese Mehrbelastung in Verträgen mit den Letztverbraucherinnen und -verbrauchern berücksichtigen können oder müssen. Hierfür sind **Bestands- von Neuverträgen zu unterscheiden** und jeweils im Hinblick auf die Vertrags- und Preisgestaltung sowie den Zeitpunkt des Vertragsschlusses rechtlich zu bewerten.

Wichtig ist, dass der Gesetzgeber verkündet hat, dass Mieterinnen und Mieter nicht die hundertprozentige Belastung durch die CO<sub>2</sub>-Mehrkosten tragen sollen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Studie ist eine hälftige Aufteilung der Lasten zwischen den Vermietern und der Mieterschaft angedacht. Bei einer Direktbelieferung der Mieterinnen und Mieter ist von einem Erstattungsanspruch gegen den Vermieter die Rede.<sup>67</sup>

#### 4.2.1.3.6 Fazit

Die Belieferung von Letztverbraucherinnen und -verbrauchern im Quartier durch einen Quartiersversorger zieht zahlreiche energierechtliche Pflichten nach sich. Hierbei sind einerseits einmalige Pflichten zu Beginn der Versorgung und andererseits regelmäßig wiederkehrende Pflichten im laufenden Betrieb zu beachten. Die wiederkehrenden Meldepflichten dienen dabei in erster Linie der korrekten Abführung von Steuern, Umlagen und anderen Belastungen, die auf die Belieferung zu zahlen sind.

Der administrative Aufwand für die Einhaltung der energierechtlichen Meldepflichten sollte nicht unterschätzt werden.

<sup>66</sup> Deutsche Emissionshandelsstelle (DEHSt), Nationales Emissionshandelssystem – Hintergrundpapier, S. 8.

<sup>67</sup> Vgl. hierzu das Positionspapier „Begrenzte Umlage der BEHG-Kosten – Investitionsanreize stärken“ der Deutschen Energie-Agentur (dena) vom 11. Januar 2021.

#### 4.2.1.4 Wirtschaftliche Betreibermodelle dezentraler Energieversorgung

Der Quartiersversorger kann für die Nutzung des dezentral erzeugten Stroms im Quartier grundsätzlich unter verschiedenen Geschäftsmodellen auswählen. Welches Betreibermodell oder welche Kombination von Betreibermodellen sich am besten für den Quartiersentwickler eignet, ist eine Frage des Einzelfalls. Es ist stets eine Gesamtschau der Energieversorgung des Quartiers notwendig. Wesentliche Faktoren sind das Erzeugungs- und das Lastprofil des Betreibers der Erzeugungsanlage, die Anzahl der Mieterinnen und Mieter und vor allem deren Bereitschaft, beispielsweise Mieterstrom abzunehmen, die Strombezugskosten der Mieterinnen und Mieter, das Wärme- und Kältekonzept vor Ort und die Einhaltung der weiteren rechtlichen Voraussetzungen eines gesetzeskonformen Messkonzepts.

##### 4.2.1.4.1 Eigenversorgung

Der Quartiersversorger wird oftmals den Weg einschlagen, der die größten Kostenvorteile bei der dezentralen Nutzung von Strom entstehen lässt. Das ist regelmäßig im Rahmen der **Eigenversorgung** nach § 3 Nr. 19 i. V. m. § 61a ff. EEG 2021 der Fall. Denn für den eigenerzeugten Strom entfallen die Netzentgelte **und** die EEG-Umlage ist bei **Neuanlagen auf 40 Prozent** reduziert (§ 61b EEG 2021).

Bei Bestandsanlagen (Inbetriebnahme vor dem 1. August 2014) entfällt die EEG-Umlage sogar vollständig, wenn die in § 61e bzw. § 61f EEG 2021 festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zudem entfällt die EEG-Umlage bei Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 30 kW bis zu einer Strommenge von 30 MWh nach dem EEG 2021 vollständig, ohne dass es künftig auf den Zeitraum ab der Inbetriebnahme ankommt. Bei Neuanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als 10 kW verringert sich die EEG-Umlage auf 40 Prozent.

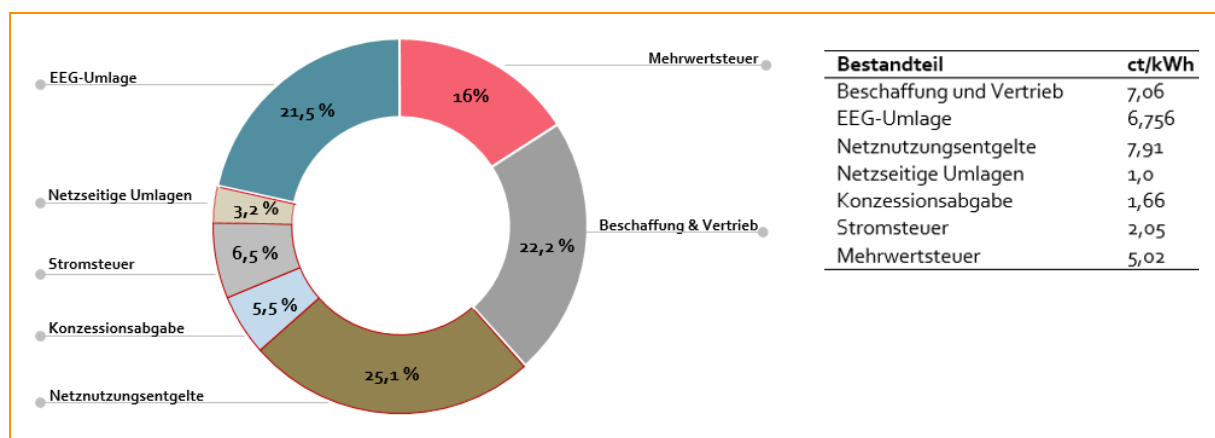


Abbildung 10: Wirtschaftliche Aspekte des Mieterstroms

Um von einer Reduzierung der EEG-Umlage profitieren zu können, müssen die Voraussetzungen für die Eigenversorgung erfüllt sein. Gemäß § 3 Nr. 19 EEG 2021 ist Eigenversorgung „*der Verbrauch von Strom, den*

*eine natürliche oder juristische Person im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage selbst verbraucht, wenn der Strom nicht durch ein Netz durchgeleitet wird und diese Person die Stromerzeugungsanlage selbst betreibt“.*

Hierbei wird das Kriterium, dass dieselbe natürliche oder juristische Person, die die Stromerzeugungsanlage betreibt, auch den erzeugten Strom verbrauchen muss, als sogenannte **Personenidentität** bezeichnet.

Dieses Kriterium ist in Quartieren regelmäßig entscheidend. Der Quartiersversorger kann die Privilegien der Eigenversorgung nur dann geltend machen, wenn er die Stromerzeugungseinrichtung und die Stromverbrauchseinrichtung betreibt. Somit scheiden Stromverbräuche von Mieterinnen und Mietern regelmäßig aus. Eine Eigenversorgung ist nur eingeschränkt möglich, zum Beispiel im Zusammenhang mit Allgemeinstromverbrauchseinrichtungen (Beleuchtung, Aufzüge, Heizung oder Klimatisierung etc.), wenn diese vom Quartiersversorger selbst betrieben werden. Werden die benannten Allgemeinstromverbrauchseinrichtungen hingegen vom Eigentümer oder Vermieter des Quartiers betrieben, der nicht zugleich Quartiersversorger ist, ist eine Eigenversorgung mit dem dezentral erzeugten Strom des Quartiersversorgers nicht möglich; es liegt vielmehr eine Stromlieferung vor.

Die Eigenversorgung darf zudem **nicht über das Netz der allgemeinen Versorgung** erfolgen. Das bedeutet im Regelfall, dass der erzeugte Strom in der Kundenanlage verbleiben muss. Auch innerhalb eines geschlossenen Verteilernetzes im Sinne von § 110 EnWG ist eine Eigenversorgung möglich.

Weiterhin ist für die Eigenversorgung ein **unmittelbarer räumlicher Zusammenhang** erforderlich. Das heißt, die Stromerzeugungsanlage und die Verbrauchseinrichtungen müssen in einem gewissen räumlichen Näheverhältnis zueinander liegen.<sup>68</sup>

Die Eigenversorgung setzt eine **privilegierte Stromerzeugungsanlage** voraus. Hierbei kommen Anlagen in Betracht, die ausschließlich erneuerbare Energien oder Grubengas verwenden, oder auch hocheffiziente KWK-Anlagen, die Erdgas verwenden.

Die Eigenversorgung verlangt weiter, dass die Erzeugung und der Verbrauch von Strom **zeitgleich** erfolgen. Die eigenerzeugten und -verbrauchten Strommengen können also nur in der Höhe, in der sie einander „zeitgleich“ (bezogen auf jedes **15-Minuten-Intervall**) gegenüberstehen, zur Eigenversorgung genutzt werden. Dadurch ist der im Rahmen einer Eigenversorgung genutzte Strom auf den jeweils niedrigeren Wert des selbst erzeugten und des selbst verbrauchten Stroms je Viertelstunde begrenzt.

Zum **Nachweis** der Personenidentität und der Zeitgleichheit ist zudem eine **mess- und eichrechtskonforme Messung** der Ist-Erzeugung und des Ist-Verbrauchs der eigenverbrauchten Strommengen bezogen auf jedes 15-Minuten-Intervall erforderlich. Diese Anforderungen werden in der Regel durch Messgeräte mit einer

---

<sup>68</sup> Vgl. dazu: BNetzA, Leitfaden zu Eigenversorgung, Stand: Juli 2016, S. 35.

registrierenden Leistungsmessung (RLM) oder durch Messgeräte mit einer Zählerstandsgangmessung erfüllt. Die oft verbauten SLP-Zähler (Standard-Last-Profil) reichen hierfür nicht aus.

#### 4.2.1.4.2 Mieterstromversorgung

Sind die Voraussetzungen für die Eigenversorgung nicht erfüllt, handelt es sich also gerade nicht um dieselbe Person, die den Strom erzeugt und verbraucht, liegt eine **Stromlieferung** vor (vom Quartiersbetreiber als Stromlieferanten an die Letztverbraucherinnen und -verbraucher, zum Beispiel die Mieterinnen und Mieter). Bei diesem Geschäftsmodell handelt es sich um ein sogenanntes **Mieterstrommodell**. Dabei wird der dezentral erzeugte Strom innerhalb der Kundenanlage genutzt.

Eine gesetzliche Definition für die Begriffe „**Mieterstrom**“ bzw. „**Mieterstromversorgung**“ fehlt bislang. In der Praxis gibt es viele unterschiedliche Modelle. Eine einheitliche Terminologie hat sich bislang nicht etabliert.

Zusammengefasst kann Mieterstrom jedoch als Strom aus einer dezentralen Erzeugungsanlage, der in einer Kundenanlage ohne Nutzung des allgemeinen Versorgungsnetzes an Letztverbraucherinnen und -verbraucher geliefert wird, bezeichnet werden. Im Optimalfall bedeutet dies, dass die Mieterinnen und Mieter gänzlich mit vor Ort erzeugtem Strom versorgt werden und nur dann Strom aus dem allgemeinen Versorgungsnetz bezogen wird, wenn der vor Ort erzeugte Strom nicht ausreicht.

Grundsätzlich ist zwischen **drei verschiedenen Modellen der Mieterstromversorgung** zu unterscheiden:

Zum einen gibt es das nach dem EEG **geförderte Mieterstrommodell**. Diese Variante der Mieterstromversorgung sieht nach § 21 Abs. 3 EEG 2021 einen **Mieterstromzuschlag** für den an Mieterinnen und Mieter gelieferten Strom vor. Beim **Mieterstromzuschlag** handelt es sich um eine **spezielle Förderung nach dem EEG** für Strom aus PV-Anlagen auf Wohngebäuden.

Weiterhin ist ein **KWK-Mieterstrommodell** möglich. Neben einem KWK-Zuschlag bei der Einspeisung von Strom aus KWK-Anlagen in das Netz der allgemeinen Versorgung sieht das KWKG auch bei einer Lieferung von Strom innerhalb der Kundenanlage zum Beispiel an eine Mieterin oder einen Mieter einen KWK-Zuschlag vor.

Sind diese beiden Varianten nicht möglich, so kann eine **Mieterstromversorgung ohne Förderung** erfolgen. Hierbei wird Strom ohne Mieterstromzuschlag oder KWK-Zuschlag an die Mieterinnen und Mieter geliefert.

**In allen drei Varianten entfallen** Netzentgelte, Netzumlagen und Konzessionsabgaben für den vor Ort erzeugten Strom, weil das Stromnetz der allgemeinen Versorgung nicht für die Lieferung des Stroms genutzt wird. Zudem ist unter Umständen auch die Stromsteuer nicht abzuführen, wenn die Erzeugungsanlage kleiner als 2 MW ist und die sonstigen Voraussetzungen des StromstG erfüllt sind.

In allen drei Konstellationen ist die **EEG-Umlage in voller Höhe zu zahlen**. Im Unterschied zur Mieterstromversorgung ohne Förderung soll der Nachteil der vollen EEG-Umlagebelastung bei der geförderten Mieterstromversorgung nach dem EEG oder der KWK-Mieterstromversorgung aber durch den Mieterstromzuschlag



bzw. den KWK-Zuschlag ausgeglichen werden. Dadurch soll es leichter gelingen, Mieterstrommodelle wirtschaftlich zu betreiben.

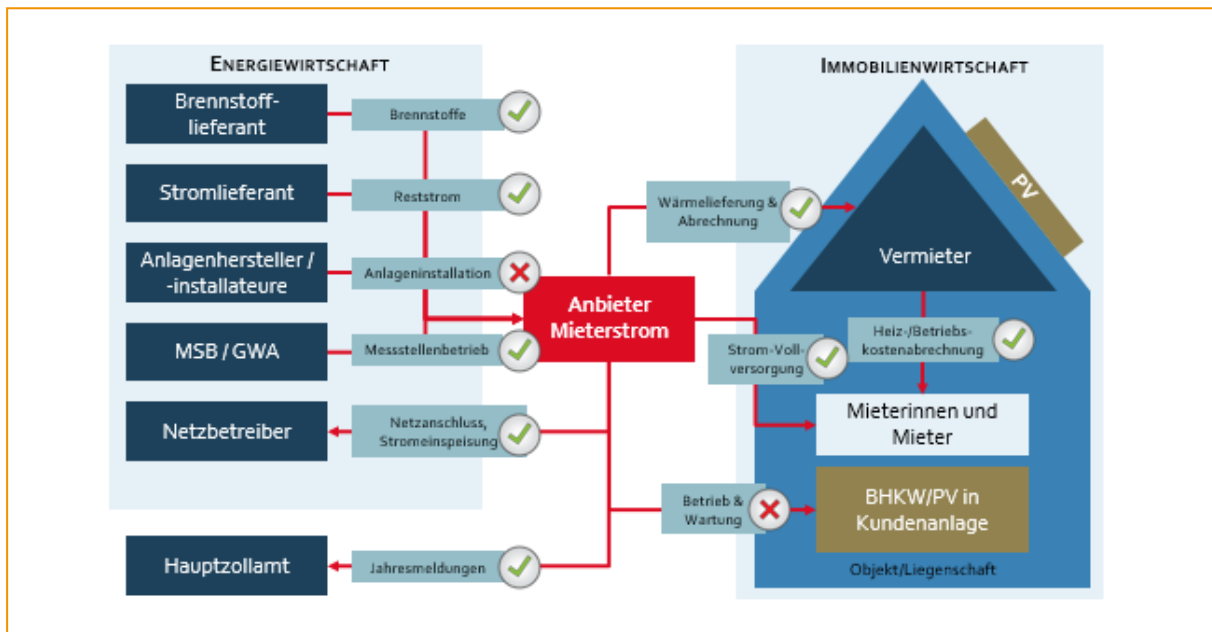


Abbildung 11<sup>69</sup>: Rollen und Komponenten im Mieterstrommodell

#### 4.2.1.4.2.1 Mieterstromversorgung mit Mieterstromzuschlag nach dem EEG

Der Anlagenbetreiber kann sich folglich dafür entscheiden, den Mieterstromzuschlag in Anspruch zu nehmen.

Der Anspruch auf den Mieterstromzuschlag besteht nach § 21 Abs. 3 Satz 1 EEG 2021 für

*„Strom aus Solaranlagen mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 100 Kilowatt, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind, soweit er von dem Anlagenbetreiber oder einem Dritten an einen Letztverbraucher geliefert und verbraucht worden ist*

1. *innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt, **und***
2. *ohne Durchleitung durch ein Netz<sup>70</sup>*

Der Mieterstromzuschlag wird also nur gewährt, wenn der Strom **in einer Solaranlage** erzeugt wird, deren **installierte Leistung 100 kW** insgesamt nicht überschreitet. Dabei sind alle Solaranlagen des Gebäudes

<sup>69</sup> MSB = Messstellenbetreiber, GWA = Gateway Administrator

<sup>70</sup> Hervorhebung durch die Autorinnen und Autoren.

zusammenzufassen. Die Zusammenfassung der Anlagen ergibt sich aus der Formulierung „insgesamt“ in § 21 Abs.3 Satz 1 EEG 2021.<sup>71</sup>

Die Solaranlage muss auf, an oder in einem Wohngebäude im Sinne von § 3 Nr. 50 EEG 2021 installiert worden sein. Es gilt dabei die Maßgabe, dass **mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen** dienen müssen (vgl. § 21 Abs. 3 Satz 2 EEG 2021). Damit soll ausweislich der Gesetzesbegründung eine teilweise gewerbliche Nutzung des Gebäudes ermöglicht werden.<sup>72</sup>

Letztverbraucherinnen und -verbraucher, die (Wohn-)Einheiten nicht zum Wohnen, sondern zum Beispiel zu gewerblichen Zwecken nutzen, können den Mieterstrom aber ebenso verbrauchen wie Wohnraummieterinnen und -mieter, solange es sich bei dem jeweiligen Gebäude selbst um ein Wohngebäude nach dem oben genannten Verständnis handelt.<sup>73</sup>

Maßgeblich ist seit dem EEG 2021 zudem, dass der Strom **innerhalb des Quartiers**, in dem das Gebäude mit der Solaranlage steht, geliefert und verbraucht wurde. Der bis zum 31. Dezember 2020 geltende „unmittelbare räumliche Zusammenhang“ wurde mit dem EEG 2021 gestrichen.

Ein Quartier ist dabei ausweislich der Gesetzesbegründung ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der den Eindruck eines einheitlichen Ensembles erweckt (siehe dazu bereits 2.1.3). Die Gebäude des Quartiers können auf unterschiedlichen Grundstücken liegen oder durch Straßen getrennt sein, solange der Eindruck des einheitlichen Ensembles gegeben ist. Sowohl die Wohngebäude als auch die Nebengebäude müssen im Quartier stehen.<sup>74</sup> Der in der Solaranlage erzeugte und an Letztverbraucherinnen und -verbraucher gelieferte Strom darf darüber hinaus **nicht durch ein Netz durchgeleitet** werden.<sup>75</sup>

Mit dem EEG 2021 wurde zudem die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Mieterstromzuschlags um das sogenannte „Lieferkettenmodell“ erweitert (siehe dazu auch die Ausführungen unter 4.2.1.3.3). Nach § 21 Abs. 3 Satz 1 EEG 2021 besteht der Anspruch des Anlagenbetreibers auf den Mieterstromzuschlag auch dann, wenn der Strom „von dem Anlagenbetreiber oder einem Dritten“ an Letztverbraucherinnen und -verbraucher geliefert wird. Ein energierechtlich versierter Dritter kann also die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der vom Vermieter bzw. Anlagenbetreiber erzeugten Strommengen als „Lieferant“ übernehmen und liefert den ihm zur Verfügung gestellten Strom an die Mieterinnen und Mieter bzw. Letztverbraucherinnen und -verbraucher.<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> BT-Drs. 18/12355, S. 17; Kirch, jurisPR-UmwR 7/2017 Anm. 1.

<sup>72</sup> BT-Drs. 18/12355, S. 17.

<sup>73</sup> Vgl. „Hinweis zum Mieterstromzuschlag als eine Sonderform der EEG-Förderung (Version 1.1)“, April 2020, S. 8.

<sup>74</sup> BT-Drs. 19/25326, S. 13.

<sup>75</sup> Ebd.

<sup>76</sup> Hier gilt es zu beachten, dass die Voraussetzungen der Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 lit. b StromStG i. V. m. § 12b Abs. 4 StromStV bei Inanspruchnahme des Lieferkettenmodells nicht notwendigerweise gelten und kritisch geprüft werden sollten (vgl. 4.2.1.3.3).

§ 42a EnWG enthält zusätzliche Anforderungen an Mieterstromverträge für die Mieterstromversorgung nach dem EEG. Mietvertrag und Stromlieferungsvertrag dürfen **grundsätzlich nicht gekoppelt** werden. Bei Verstoß ist der Mieterstromvertrag nichtig. Die Kundinnen und Kunden müssen dann für den gelieferten Strom nur 75 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgertarifs zahlen.

Außerdem ist die **Laufzeit des Vertrags auf ein Jahr** beschränkt. Stillschweigende Vertragsverlängerungen sind ebenfalls nur für jeweils ein Jahr zulässig. Das dreimonatige Kündigungsrecht darf nicht verlängert oder ausgeschlossen werden.

Schließlich ist beim Preis eine Höchstgrenze von **90 Prozent des Grundversorgertarifs** für den Mieterstrom angesetzt. Bei der Berechnung des Tarifs ist zu berücksichtigen, dass der Mieterstromvertrag **die umfassende Versorgung der Kundinnen und Kunden** sicherstellen muss. Dies bedeutet, dass der Anlagenbetreiber auch dann Strom liefern muss, wenn ihm die eigene Erzeugung nicht möglich ist.

§ 42 EnWG regelt zudem, dass der Stromlieferant bzw. Mieterstromversorger in den Rechnungen an die Letztverbraucherinnen und -verbraucher bzw. die Mieterinnen und Mieter verbraucherfreundlich und transparent den Anteil der einzelnen Energieträger und Informationen über die Umweltauswirkungen anzugeben hat.

Der Anlagenbetreiber erhält den Mieterstromzuschlag gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 und § 21 Abs. 3 EEG 2021 als direkte Förderung für den Strom, den er in seiner Solaranlage erzeugt und an die Mieterschaft liefert.

Der anzulegende Wert für den Mieterstromzuschlag beträgt seit dem 1. Januar 2021 für Solaranlagen mit einer installierten Leistung bis einschließlich 10 kW 3,79 Cent pro Kilowattstunde, mit einer installierten Leistung von 10 kW bis einschließlich 40 kW 3,52 Cent pro Kilowattstunde und mit einer installierten Leistung von 40 kW bis einschließlich 750 kW 2,37 Cent pro Kilowattstunde (vgl. § 48a EEG 2021).<sup>77</sup>

Es erfolgt mit dem EEG 2021 keine Absenkung des Zuschlags um Vermarktungskosten (anders als im EEG 2017). Seit dem 1. Januar 2021 unterliegen die anzulegenden Werte für den Mieterstrom genauso wie die anzulegenden Werte für Auf-Dach-Solaranlagen der sogenannten Degression nach § 49 Abs. 1 EEG 2021. Die jeweils geltenden anzulegenden Werte werden quartalsweise auf der Website der Bundesnetzagentur veröffentlicht.<sup>78</sup>

Der Mieterstromzuschlag in dieser Höhe kann **nur für neue Anlagen** gewährt werden, die nach Inkrafttreten des EEG 2021 in Betrieb genommen wurden, und gilt demnach nicht für bestehende Anlagen, die vor dem 1. Januar 2021 in Betrieb genommen wurden. Der Mieterstromzuschlag wird für die Dauer von **20 Jahren** gewährt.

<sup>77</sup> Gemäß § 21 Abs. 3 EEG 2021, auf den § 48a EEG 2021 verweist, darf die Anlage jedoch nur eine installierte Leistung von bis zu 100 kW haben. An der Anlagengröße hat sich daher nichts geändert.

<sup>78</sup> Vgl.

[https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Unternehmen\\_Institutionen/ErneuerbareEnergien/ZahlenDatenInformationen/EEG\\_Registerdaten/EEG\\_Registerdaten\\_node.html](https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/ZahlenDatenInformationen/EEG_Registerdaten/EEG_Registerdaten_node.html).

#### 4.2.1.4.2.2 KWK-Mieterstrom

Der Quartiersversorger kann sich bei Mieterstrommodellen auch für die KWK-Anlage als dezentrale Erzeugungsanlage, aus der Strom an die Mieterinnen und Mieter geliefert wird, entscheiden. Der Gesetzgeber fördert solche Modelle auf der Grundlage des KWKG.

Die Fördersätze für Strom aus KWK-Anlagen müssen grundsätzlich in einem Ausschreibungsverfahren ermittelt werden (vgl. § 8a Abs. 1 KWKG). Von der Ausschreibungspflicht betroffen sind aber nur Betreiber von KWK-Anlagen mit einer installierten elektrischen KWK-Leistung von mehr als 500 kW bis zu 50 MW. Für KWK-Anlagen mit einer installierten elektrischen KWK-Leistung bis zu 500 kW, also die klassischen Mieterstrommodelle, bleibt es ausnahmsweise bei dem System der festen Fördersätze.

Besteht ein Anspruch auf Zuschlagszahlung dem Grunde nach, ergibt sich die Höhe des Zuschlags aus § 7 KWKG. Der Zuschlagssatz in Cent/kWh richtet sich nach bestimmten Anteilen der installierten KWK-Leistung der Anlage. Die Förderung wird jedoch nicht in unterschiedlichen Sätzen geleistet, sondern aus den verschiedenen Zuschlagssätzen wird ein Mischfördersatz gebildet, der für die gesamte in der Anlage erzeugte Strommenge gilt.

Bei einem BHKW mit einer elektrischen Leistung von weniger als 50 kW (der Regelfall im klassischen Mieterstrom-Geschäftsmodell) wird somit gemäß § 7 Abs. 3a KWKG ein Zuschlag von 8 Cent/kWh für innerhalb eines Objekts gelieferten Strom sowie 16 Cent/kWh für die eingespeiste Strommenge erteilt. Die Förderdauer beträgt dabei gemäß § 8 Abs. 1 KWKG 30.000 zuschlagsberechtigte Vollbenutzungsstunden.

Für BHKW mit einer elektrischen Leistung von weniger als 50 kW ist der vorgelagerte Netzbetreiber nach § 4 Abs. 3 KWKG verpflichtet, den eingespeisten Strom abzunehmen und zusätzlich zur KWK-Förderung mit dem „üblichen Strompreis“ zu vergüten. Dieser Strompreis wird quartalsweise als KWK-Index berechnet und auf der Website der Energiebörse EEX veröffentlicht.

#### 4.2.1.4.2.3 Mieterstrommodelle ohne Förderung

Können die Voraussetzungen für die geförderte Mieterstromversorgung nach dem EEG oder dem KWKG bei einer Lieferung innerhalb der Kundenanlage nicht erfüllt werden, ist es natürlich für den Quartiersversorger auch möglich, ein Mieterstrommodell ohne Förderung umzusetzen.

Hierfür wird der vor Ort erzeugte Strom vom Betreiber der Stromerzeugungsanlage an die Mieterinnen und Mieter des Quartiers geliefert. Diese Konstellation fällt nicht unter die Eigenversorgung, da der Betreiber der Stromerzeugungsanlage (z. B. PV-Anlage oder KWK-Anlage) und der Betreiber der Stromverbrauchseinrichtungen (z. B. Mieterinnen und Mieter) personenverschieden sind. Es liegt also eine EEG-umlagebelastete Lieferung von Strom an Letztverbraucherinnen und -verbraucher vor. Dennoch können sich durch die Lieferung des Stroms Kostenvorteile für den Anlagenbetreiber und die Mieterschaft ergeben, weil das Stromnetz der allgemeinen Versorgung nicht genutzt wird.

#### 4.2.1.4.2.4 Einspeisung von dezentral erzeugtem Strom in das Netz

Schließlich kann sich der Quartiersversorger dafür entscheiden, den erneuerbar erzeugten Strom in das Netz der allgemeinen Versorgung einzuspeisen und hierfür die **Förderung (z. B. Einspeisevergütung)** nach

§§ 19 ff. EEG 2021 zu beanspruchen. Dieser Anspruch besteht nur für Strom aus erneuerbaren Energien, also zum Beispiel für PV-Anlagen, nicht aber für Strom aus hocheffizienten KWK-Anlagen. Je nach Größe der Anlage stellen sich hierbei verschiedene Anforderungen an die Vermarktung des Stroms.

Das EEG sieht neben der Förderung durch den Mieterstromzuschlag weitere Veräußerungsformen vor:

Ein Anspruch auf Zahlung der **Marktpremie** nach § 19 Abs. 1 Nr. 1 und § 20 EEG 2021 besteht, wenn der Anlagenbetreiber oder ein Dritter den **erneuerbar erzeugten Strom direkt vermarktet**.

Die Direktvermarktung bezeichnet dabei den Verkauf von Strom aus erneuerbaren Energien an einen Endabnehmer oder an der Strombörse. Seit dem EEG 2014 ist die Direktvermarktung der Normalfall der finanziellen Förderung für Strom aus erneuerbaren Energien. Der Veräußerungsweg der **geförderten Direktvermarktung** gilt grundsätzlich für alle Anlagen, deren **Nennleistung über 100 kW** liegt. Die Förderung durch Direktvermarktung ist aber auch für kleinere Anlagen unter 100 kW denkbar.

Der Anspruch auf Einspeisevergütung hingegen besteht seit Inkrafttreten des EEG 2014 nur noch in Ausnahmefällen. Der Regelfall der Vergütung wird seitdem durch die geförderte Direktvermarktung abgebildet. Die Einspeisevergütung nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 21 Abs. 1 und 2 EEG 2021 kann in erster Linie von **Kleinanlagenbetreibern** beansprucht werden. Gefördert wird der Strom aus **Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 100 kW**. Der anzulegende Wert ist hier stets gesetzlich bestimmt.

Zur Vergütung von KWK-Strom, der in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, wird auf die Ausführungen zur Wärmeversorgung verwiesen.<sup>79</sup>

#### **4.2.1.4.3 Versorgung von Letztverbraucherinnen und -verbrauchern im Quartier durch dritte Lieferanten und Rechte des Anschlussnetzbetreibers**

Der Quartiersversorger muss bei der Umsetzung der dezentralen Versorgungsmodelle auch die diskriminierungsfreie Versorgung der Letztverbraucherinnen und -verbraucher sowie die Rechte und Pflichten des Netzbetreibers des vorgelagerten Netzes im Blick haben.

##### **4.2.1.4.3.1 Messkonzept bei der Fremdbelieferung durch einen externen Stromlieferanten**

Der Quartiersversorger muss im Quartier die **freie Wahl des Stromlieferanten** für die Letztverbraucherinnen und -verbraucher (z. B. die Mieterinnen und Mieter) gewährleisten. Die Mieterinnen und Mieter dürfen beispielsweise nicht gezwungen werden, den Strom vom Quartiersversorger abzunehmen. Sie haben das Recht, sich den Stromlieferanten am freien Markt zu suchen.

Der dem Quartier vorgelagerte Netzbetreiber ist daher berechtigt und verpflichtet, für die Letztverbraucherinnen und -verbraucher, die von einem anderen Lieferanten beliefert werden wollen, einen **Zählpunkt**

---

<sup>79</sup> Siehe hierzu 4.2.2.3.

einzurichten. Ein Zählpunkt ist die maßgebliche Kennziffer für die Abwicklung der Belieferung von Stromkundinnen und -kunden; der Zählpunkt wird vom Netzbetreiber zum Beispiel dem Bilanzkreis des Lieferanten zugeordnet.

Wechseln beispielsweise Letztverbraucherinnen und -verbraucher vom Quartiersversorger zu einem anderen Lieferanten, was jederzeit möglich sein muss, wird die Entnahme von Strom durch eine Messeinrichtung des zuständigen Messstellenbetreibers erfasst. Die Messeinrichtung wird üblicherweise als „**Unterzähler**“ bezeichnet (vgl. § 20 Abs. 1d EnWG).

Der Anschlussnehmer hingegen, in der Regel der Eigentümer des Quartiers, hat gegen den vorgelagerten Netzbetreiber einen Anspruch auf die Installation eines abrechnungsrelevanten Zählpunkts (**Summenzähler**) am Übergabepunkt zwischen vorgelagertem Netz und Quartier. Der Summenzähler misst die Menge an Zusatz- und Reservestrom (Zwei-Wege-Richtungszähler). Da der Summenzähler auch die am Unterzähler gemessenen Verbräuche erfasst, müssen die Messwerte des Summenzählers bereinigt („verrechnet“) werden. Dies ist Aufgabe des Messstellenbetreibers des Summenzählers (in der Regel ebenfalls der grundzuständige Messstellenbetreiber).

#### 4.2.1.4.3.2 Rechte des Netzbetreibers

Betreiber von Anlagen und KWK-Anlagen mit einer installierten Leistung von mehr als **25 kW** müssen gemäß § 9 Abs. 1 EEG 2021 ab dem Zeitpunkt, zu dem das BSI die technische Möglichkeit hierzu feststellt, ihre ab diesem Zeitpunkt in Betrieb genommenen Anlagen mit technischen Einrichtungen ausstatten, die notwendig sind, damit über ein Smart Meter Gateway jederzeit nach dem Messstellenbetriebsgesetz

- die Ist-Einspeisung abgerufen **und**
- die Einspeiseleistung stufenweise oder – sobald die technische Möglichkeit besteht – stufenlos ferngesteuert werden kann.

Im Falle der Abregelung aus Anlass eines Netzengpasses erhalten Anlagenbetreiber gemäß § 15 EEG 2021 eine Entschädigung für die entgangenen Einnahmen zuzüglich der zusätzlichen Aufwendungen und abzüglich der ersparten Aufwendungen.

Der Netzbetreiber oder der Messstellenbetreiber hat nach § 21 NAV das Recht zum **Zutritt** beim Anschlussnehmer und Anschlussnutzer für die Prüfung der technischen Einrichtungen und Messeinrichtungen, zum Austausch der Messeinrichtung, auch anlässlich eines Wechsels des Messstellenbetreibers, zur Ablesung der Messeinrichtung oder zur Unterbrechung des Anschlusses und der Anschlussnutzung.

#### 4.2.1.4.4 Fazit

Für die dezentrale Energieversorgung bieten sich verschiedene Betreibermodelle an: Eigenversorgung, Mieterstromversorgung mit Mieterstromzuschlag nach dem EEG, KWK-Mieterstrom, Mieterstrommodelle ohne Förderung und Vergütung für die Einspeisung in das Netz.

Die Eigenversorgung nach dem EEG, das zumeist wirtschaftlichste Modell, ist in Quartieren nur in geringem Umfang umsetzbar. Relativ häufig anzutreffen ist die Mieterstromversorgung mit einer Förderung nach dem

KWKG. Im Rahmen dieses Modells werden Strom und Wärme in einer KWK-Anlage erzeugt. Der innerhalb der Kundenanlage gelieferte Strom wird durch den KWK-Zuschlag gefördert.

Vergleichsweise selten hingegen ist die geförderte Mieterstromversorgung nach dem EEG. Unter anderem ist der administrative Aufwand dafür sehr hoch. Das wird sich aufgrund des erhöhten Mieterstromzuschlags und der geänderten Rahmenbedingungen (Einführung eines Quartiersbegriffs statt Unmittelbarkeitserfordernis, Lieferkettenmodell etc.) aber gegebenenfalls zukünftig ändern.

## 4.2.2 Wärmeversorgung

Neben der Stromversorgung spielt die Wärmeversorgung im Quartier eine zentrale Rolle. Auch bei der Lieferung von Wärme an Kundinnen und Kunden im Quartier muss der Quartiersversorger spezielle gesetzliche Vorgaben einhalten.

Neben den Fördermöglichkeiten bei der Errichtung der Wärmeinfrastruktur<sup>80</sup> findet die Förderung dezentral erzeugter Wärme in erster Linie über die Förderung von Strom statt. Der Strom aus KWK-Anlagen wird nach dem KWKG gefördert. Der Strom zum Betrieb von Wärmepumpen kann zum Beispiel im Rahmen einer Eigenversorgung privilegiert sein.<sup>81</sup>

### 4.2.2.1 Vorgaben aus der AVBFernwärmeV

Bei der Quartiersversorgung mit KWK- oder Heizungsanlagen ist die Lieferung von Wärme vom Quartiersversorger an die jeweiligen Vermieter oder Hauseigentümerinnen und -eigentümer vertraglich zu regeln.

Der Inhalt von Wärmelieferungsverträgen ist weitgehend durch die **Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)** vorgegeben. Sie gilt **auch bei einer Versorgung innerhalb des Quartiers** und regelt insbesondere die Anforderungen an eine rechtswirksame Preisänderungsklausel, enthält daneben aber auch Vorgaben für Vertragsdauer oder Haftung. Die Regelungen für die Fernwärme finden auch in der Wärmeversorgung des Quartiers Anwendung, daher sind die Regelungen, die das Fernwärmeversorgungsunternehmen betreffen, auch auf den Quartiersversorger anwendbar.

Die **Laufzeit des Vertrags** darf nach der Vorgabe von § 32 Abs. 1 S. 1 AVBFernwärmeV höchstens 10 Jahre betragen. Insoweit unterscheidet sich der Wärmeliefervertrag erheblich von einem klassischen Stromlieferungsvertrag und gibt dem Versorger längerfristig Rechtssicherheit. Auf diese Weise sollen unter anderem die Kosten für die Wärmeerzeugungsanlage amortisiert werden.

Etwas anderes gilt nach § 1 Abs. 3 AVBFernwärmeV, der eine abweichende Vertragslaufzeit von zum Beispiel 15 Jahren ermöglicht, wenn diese individuell mit der Kundin oder dem Kunden vereinbart wird. Dafür ist es erforderlich, dass der Lieferant einen Abschluss des Vertrags mit einer maximal zehnjährigen Vertragslaufzeit

<sup>80</sup> Siehe hierzu 4.1.3.

<sup>81</sup> Siehe hierzu 4.2.1.4.1.

angeboten hat und die Kundin oder der Kunde mit der darüber hinausgehenden Laufzeit ausdrücklich einverstanden ist.

Aufgrund der langen Laufzeiten ist es erforderlich, die Preise für die Wärmelieferungen anzupassen. Die **Wirksamkeit einer Preisänderungsklausel** beurteilt sich zunächst nach den Vorgaben der Vorschrift von § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV, die den folgenden Wortlaut hat:

*„Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Brennstoffkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung gesondert auszuweisen.“*

Der BGH hat aus der Bestimmung von § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV die folgenden Voraussetzungen abgeleitet, die eine Preisanpassungsklausel erfüllen muss, um wirksam zu sein:

- (1) Die Kosten des Fernwärmeversorgungsunternehmens bei der Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme müssen angemessen berücksichtigt werden – sogenanntes **Kostenelement**,
- (2) die Preisanpassungsklausel muss über ein **Marktelement** verfügen, das heißt die Entwicklung der Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen,
- (3) die Klausel muss hinreichend **transparent** für den Kunden sein und
- (4) dem Versorgungsunternehmen darf kein Ermessen hinsichtlich des Zeitpunkts der Preisanpassung eingeräumt werden.<sup>82</sup>

Die Kundinnen und Kunden haben dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten des Fernwärmeversorgungsunternehmens zudem den **Zutritt zu ihren Räumen** zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen sowie zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach der AVBFernwärmeV, insbesondere zur Ablesung oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen, erforderlich und vereinbart ist.

Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist ferner berechtigt, die **Versorgung fristlos einzustellen**, wenn die Kundin oder der Kunde den allgemeinen Versorgungsbedingungen zuwiderhandelt und die Einstellung aus einem der in der Norm genannten Gründe erforderlich ist. Das Wärmeversorgungsunternehmen hat die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen, sobald die Gründe für ihre Einstellung entfallen sind und die Kundin oder der Kunde die Kosten der Einstellung und der Wiederaufnahme der Versorgung ersetzt hat. Auch nach der AVBFernwärmeV muss die verbrauchte Energie durch Messeinrichtungen ermittelt werden, die den **eichrechtlichen Vorschriften** entsprechen.

---

<sup>82</sup> Vgl. BGH, Urteil v. 18. Dezember 2019, Az. VII ZR 209/18.



Sollte eine **Belieferung anderer Quartiere** mit Wärme vom Quartiersversorger intendiert sein, so ist dies ebenfalls in den Wärmelieferungsverträgen zu regeln. Daneben muss der Aspekt bei der Auswahl und dem Einbau der Wärmeversorgungsanlage mit Blick auf ihre Dimensionierung Berücksichtigung finden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie liegt ein Entwurf der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und Abrechnungsverordnung (FFVAV) vom 15. April 2021 vor.<sup>83</sup> Die Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie im Bereich der Fernwärme und Fernkälte gilt für sämtliche Verträge über die Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte. Sie schafft unter anderem § 18 Abs. 1 AVBFernwärmeV (neben § 24 Abs. 1 AVBFernwärmeV) ab. Daneben liegt auch ein Entwurf der neuen Heizkostenverordnung vor.<sup>84</sup>

#### 4.2.2.2 Erstmalige Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung (§ 556c BGB)

Stellt der Quartierseigentümer die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Quartiersversorger um, so haben die Mieterinnen und Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Wärme mit erhöhter Effizienz entweder aus einer vom Quartiersversorger errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird (§ 556c BGB Abs. 1 Nr. 1) **und** die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (§ 556c BGB Abs. 1 Nr. 2) (vgl. § 556c BGB).

Die bisherigen Kosten der Versorgung des Objekts mit Wärme oder Warmwasser (**Betriebskosten der Eigenversorgung nach § 9 WärmeLV<sup>85</sup>**), die die Mieterinnen und Mieter bislang als Betriebskosten zu tragen hatten, werden dafür zunächst errechnet. Sie werden den Kosten einer Wärmelieferung auf der Grundlage des Wärmelieferungsvertrags für die Mieterschaft bei gleichem Wärmebezug (**Kosten der Wärmelieferung nach § 10 WärmeLV**) anschließend gegenübergestellt, denn die Umstellung darf nur erfolgen, wenn sie für die Mieterschaft **kostenneutral** ist. Die **Mieterinnen und Mieter** müssen **drei Monate vor Umstellung** über die Umstellung **informiert** werden.

Im Falle einer unzureichenden Umstellungsankündigung ist die Umstellung der Wärmeversorgung nicht grundsätzlich unzulässig. Rechtsfolge nach § 11 Abs. 3 WärmeLV ist vielmehr, dass die Einwendungsfrist der Mieterschaft gegen die Betriebskostenabrechnung (vgl. § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB, Einwendungen haben die Mieterinnen und Mieter danach spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen) frühestens mit Erhalt einer ordnungsgemäßen Ankündigung zu laufen beginnt. Die Wirksamkeit der Umstellung und die Pflicht der Mieterinnen und Mieter zur Zahlung der Betriebskosten bleiben hiervon aber unberührt, da es sich nicht um eine materielle Umstellungsvoraussetzung im Sinne von § 556c Abs. 1 BGB, sondern um eine formelle Umstellungsvoraussetzung handelt.<sup>86</sup> Demnach ist die Rechtsfolge, dass die

<sup>83</sup> Vgl. BR-Drs. 310/21.

<sup>84</sup> Referentenentwurf zur Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung, Bearbeitungsstand 10. März 2021; abrufbar unter [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/E/entwurf-einer-verordnung-ueber-die-aenderung-der-heizkostenverordnung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/E/entwurf-einer-verordnung-ueber-die-aenderung-der-heizkostenverordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=6).

<sup>85</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie wird die Wärmelieferverordnung überarbeitet. Die Bundesregierung hat zudem unter der Federführung des BMWi den Dialogprozess „Klimaneutrale Wärme“ gestartet. Weiterführende Informationen dazu sind unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/service/publikationen/dialog-klimaneutrale-waerme-1860406> abrufbar.

<sup>86</sup> BT-Drs. 17/10485, S. 23.

Mieterinnen und Mieter zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet bleiben. Nur die Frist, Einwendungen geltend zu machen, beginnt erst mit Erhalt der fehlerfreien Umstellungsankündigung.

#### 4.2.2.3 Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)

Entscheidet sich der Quartiersversorger für die gekoppelte Wärme- und Stromerzeugung in der Form eines BHKW, sind dafür oftmals die Förderungen nach dem KWKG ausschlaggebend. Der Hintergrund für die Förderungen liegt in der emissionsarmen Erzeugungstechnologie, also am Ende in der Erreichung der Klimaschutzziele durch Energieeffizienz. Zwar nimmt das Gesetz insbesondere die Stromerzeugung in den Fokus, damit wird aber indirekt die hocheffiziente Wärmeerzeugung gefördert. Der Anspruch auf Förderung besteht beim Netzbetreiber.

Voraussetzung für die Förderung einer KWK-Anlage ist die Zulassung der Anlage durch das BAFA. Das BAFA prüft bei der Zulassung das Vorliegen der **allgemeinen Voraussetzungen für die Förderung mittels KWK-Zuschlag** nach § 6 Abs. 1 und 2 KWKG. Wichtig ist hierbei vor allem, dass die neue, modernisierte oder nachgerüstete KWK-Anlage Strom auf Basis von Abfall, Abwärme, Biomasse oder gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen gewinnt – Stichwort Dekarbonisierung der Energiewende –, die Anlage hocheffizient ist und keine bestehende Fernwärmeversorgung aus KWK-Anlagen verdrängt wird.

Die Förderung von KWK-Anlagen durch den **KWK-Zuschlag** betrifft den hiermit erzeugten Strom. Für die KWK-Förderung differenziert das Gesetz je nachdem, ob der jeweilige Strom in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird (Grundfall aus Sicht des Gesetzgebers) oder ein Ausnahmetatbestand vorliegt. Die beiden Varianten schließen sich allerdings nicht aus, die Einteilung nach eingespeistem oder nicht eingespeistem Strom erfolgt für jede Kilowattstunde neu. Die Höhe der Förderung richtet sich dann maßgeblich nach der Gesamtleistung der KWK-Anlage. Der Förderbetrag pro Kilowattstunde sinkt dabei mit steigender Leistung der Anlage.

Bei einer **Einspeisung in ein Netz der allgemeinen Versorgung** erfolgt die Förderung von Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis 500 kW<sub>el</sub> oder über 50 MW<sub>el</sub> anhand fester Fördersätze. Für Anlagen im mittleren Leistungsbereich hat gemäß § 8a ff. KWKG eine Ausschreibung zu erfolgen, aus der sich auch die Höhe der Förderung ergibt. Die KWK-Novelle 2020 hat für Anlagen mit einer Leistung bis 50 kW<sub>el</sub> eine Anhebung der Sätze ergeben, deren Förderung sich auf 16 Cent/kWh verdoppelt hat bei gleichzeitiger Begrenzung der Förderung auf 30.000 Vollbenutzungsstunden.

Erfolgt **keine Einspeisung in ein Netz der allgemeinen Versorgung**, wie dies bei Quartierslösungen jedenfalls zum Großteil der Fall sein wird, richtet sich die Höhe des KWK-Zuschlags nach § 7 Abs. 2 KWKG und dort ebenfalls nach der Leistung der KWK-Anlage. Die KWK-Novelle 2020 hat auch hier für Anlagen mit einer Leistung bis 50 kW<sub>el</sub> eine Anhebung der Sätze vorgesehen, die Förderung hat sich auf 8 Cent/kWh verdoppelt bei gleichzeitiger Begrenzung der Förderung auf 30.000 Vollbenutzungsstunden.

Über den KWK-Zuschlag hinausgehend besteht bei KWK-Anlagen ab 1. Januar 2021 grundsätzlich die Möglichkeit der Förderung mittels **PtH<sup>87</sup>-Bonus** gemäß § 7b KWKG. Der Bonus gilt jedoch nur für KWK-Anlagen über 1 MW<sub>el</sub>, sodass er im Bereich der Quartiersversorgung üblicherweise nicht relevant sein wird. Eine zusätzliche Fördermöglichkeit für Strom aus KWK-Anlagen, die keine Leistung über 1 MW<sub>el</sub> erfordert, stellt der **Kohleersatzbonus** dar. Die Voraussetzungen sind in § 7c Abs. 1 KWKG enthalten. Es muss dafür unter anderem eine bestehende KWK-Anlage ersetzt werden. Dies ist der Fall, wenn die neue KWK-Anlage in dasselbe Wärmenetz wie die zu ersetzende Anlage einspeist. Auch das wird im Quartier eher ein seltener Anwendungsfall sein.

Darüber hinaus kann für den Betrieb sogenannter innovativer KWK-Anlagen (iKWK-Anlagen) ein Anspruch auf Zahlung eines Bonus bestehen. Der **iKWK-Bonus** gemäß § 7a KWKG für KWK-Anlagen, die mit einer Komponente zur Erzeugung innovativer erneuerbarer Wärme ergänzt werden, spielt für Quartierslösungen regelmäßig ebenfalls keine Rolle, da er eine Leistung der Anlage über 10 MW erfordert.

#### 4.2.2.4 Fazit

Die Förderung einer dezentralen Wärmeversorgung erfolgt im Quartier über die Förderung des hierbei erzeugten oder hierfür benötigten Stroms. So kann für den Strom aus KWK-Anlagen der KWK-Zuschlag verlangt werden. Strom, der zum Betrieb von Wärmepumpen verwendet wird, kann unter Umständen im Rahmen der Eigenversorgung nach dem EEG privilegiert sein.

Die Wärmelieferung innerhalb des Quartiers unterliegt vor allem den Anforderungen der AVBFernwärmeV. Bei einer Umstellung auf eine erstmalige gewerbliche Wärmelieferung ist zudem § 556c BGB zu beachten.

### 4.2.3 Elektromobilität

Der Betrieb von Ladesäulen für die Elektromobilität wird in den Quartieren der Zukunft eine große Rolle spielen. Dabei weist die Integration von Ladesäulen in einem Quartiersversorgungskonzept besondere Herausforderungen auf.

Der Betrieb von Ladesäulen kann durch den Quartierseigentümer oder Quartiersversorger selbst erfolgen. Denkbar ist aber auch, das Themenfeld Elektromobilität vollständig an einen externen Anbieter zu übertragen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, die verschiedenen Rollen im Rahmen der Elektromobilität zu verstehen. Je nach Rolle des Quartierseigentümers oder -versorgers ergeben sich unterschiedliche energierechtliche Pflichten.

#### 4.2.3.1 Markttrollen in der Elektromobilität

Für den Betrieb von Ladesäulen ergeben sich die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Beteiligtenrollen:

---

<sup>87</sup> Bei der sogenannten PtH-Komponente (Power to Heat) handelt es sich um einen mit der KWK-Anlage verbundenen elektrischen Wärmeerzeuger. Dieser Bonus wurde wie der Kohleersatzbonus und der iKWK-Bonus mit der KWK-Novelle 2020 eingeführt. Der ebenfalls eingeführte Südbonus wurde mit der KWK-Novelle 2021 wieder – inklusive Süddregion – abgeschafft und hier deshalb nicht mehr erwähnt. Auch die anderen Boni wurden im KWKG 2021 noch einmal angepasst.

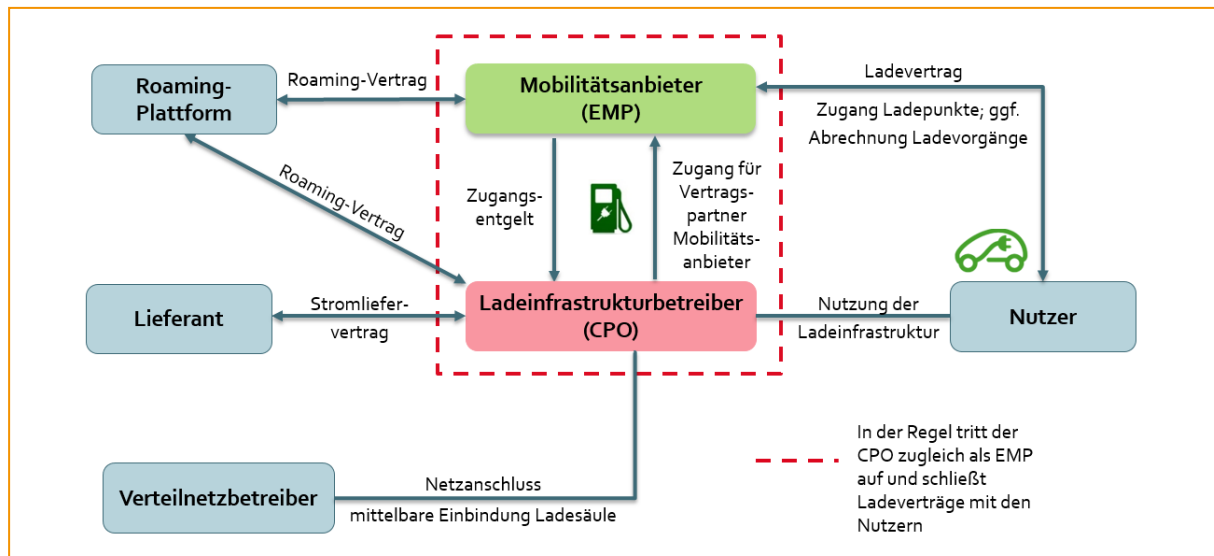


Abbildung 12: Marktrolle in der Elektromobilität

#### 4.2.3.1.1 Betreiber der Ladepunkte (CPO)

Ein Ladepunkt ist gemäß Art. 2 Nr. 3 2014/94/EU als eine Schnittstelle zu verstehen, mit der zur selben Zeit entweder **nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen** oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeugs ausgetauscht werden kann.

Nach § 2 Nr. 12 der Ladesäulenverordnung (LSV) ist Betreiber von Ladepunkten bzw. Charge Point Operator (**CPO**), wer unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umstände bestimmenden Einfluss auf den Betrieb eines Ladepunkts ausübt.

Die Einordnung als Betreiber eines Ladepunkts setzt dabei nicht zwingend das Eigentum an dem Ladepunkt voraus. Ausreichend ist eine vergleichbare Rechtsposition, die es dem Betreiber sowohl rechtlich als auch tatsächlich ermöglicht, über den Betrieb des Ladepunkts zu bestimmen. Demnach ist der Quartiersversorger CPO, wenn er die Ladepunkte selbst betreibt und dies nicht durch Dritte geschieht. Für ihn gelten dann die nachfolgenden Pflichten.

#### 4.2.3.1.2 Mobilitätsanbieter (EMP)

Neben dem Betreiber von Ladeinfrastruktur tritt am Markt auch der sogenannte Mobilitätsanbieter bzw. Electric Mobility Provider (**EMP**) auf. Er ist weder in der LSV noch in anderen gesetzlichen Regelungen definiert. Unter dem EMP wird am Markt derjenige verstanden, der den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern des Ladepunkts den Zugang zum Ladepunkt ermöglicht, etwa durch Zurverfügungstellung einer Ladekarte, einer App oder eines anderen Zugangsmediums.

Der EMP rechnet die Ladevorgänge, sofern sie kostenpflichtig sind, gegenüber den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern (das heißt seiner Kundschaft) ab. Häufig treten CPO zugleich als EMP auf. Zwingend ist dies jedoch nicht.

#### 4.2.3.1.3 Roaming-Plattformen

In der Regel werden Zugangsvereinbarungen für die Nutzerinnen und Nutzer der Ladesäulen zwischen dem CPO und dem EMP geschlossen. Eine Vertragsvereinbarung erfolgt im Regelfall nicht individuell, sondern über eine sogenannte Roaming-Plattform. Dabei schließen sowohl der CPO als auch der EMP jeweils einen Roaming-Vertrag mit der Roaming-Plattform. Der Roaming-Vertrag regelt unter anderem die Anbindung des CPO bzw. EMP an die IT-Plattform des Roaming-Anbieters sowie das an den Roaming-Anbieter zu zahlende Entgelt. Daneben besteht auch beim Roaming eine direkte Vertragsbeziehung zwischen CPO und EMP (sog. sogenannter Zugangsvertrag). Gegenstand dieser Vereinbarung ist unter anderem die Vergütung, die der EMP an den Betreiber für die Ladevorgänge seiner Kundschaft zahlt, und die Verpflichtung des CPO, den Kundinnen und Kunden des EMP den Zugang zu seinen Ladepunkten zu gewähren.

#### 4.2.3.2 Energierechtliche Aspekte des Ladesäulenbetriebs

Beim Betrieb von Ladesäulen sind zudem energierechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Begrifflichkeiten des EnWG und des EEG hier verschieden sind.

##### 4.2.3.2.1 Freie Wahl des Stromlieferanten

In der Kundenanlage müssen Ladesäulen **jedermann** zum Zwecke der Belieferung der angeschlossenen Letztverbraucherinnen und -verbraucher im Wege der Durchleitung unabhängig von der Wahl des Energielieferanten **diskriminierungsfrei und unentgeltlich** zur Verfügung gestellt werden.

Daraus folgt, dass dritte Betreiber von Ladeeinrichtungen in Kundenanlagen die Wahlfreiheit für ihren Stromlieferanten (zur Versorgung der Ladeeinrichtung) haben müssen. Außerdem ist es verboten, dritten Betreibern nutzungsabhängige Entgelte für die Strominfrastrukturnutzung bis zur entsprechenden Ladeeinrichtung in Rechnung zu stellen.

##### 4.2.3.2.2 Energieversorgungsunternehmen im Sinne des EnWG

Nach § 3 Nr. 18 EnWG wird derjenige zum Energieversorgungsunternehmen, der Energie an andere liefert. Im Rahmen der Ladevorgänge wird zwar Energie an die Nutzerschaft der Ladesäulen geliefert, zum Energieversorgungsunternehmen wird der CPO dennoch nicht.

Nach § 3 Nr. 25 EnWG steht der Strombezug der Ladepunkte für Elektromobile dem Letztverbrauch gleich. Der Ladevorgang des Elektromobils ist selbst also keine Belieferung im Sinne des EnWG. Die Stromlieferung ist an der Ladesäule abgeschlossen. Die Pflichten eines Energieversorgungsunternehmens nach dem EnWG, wie zum Beispiel die Anzeige nach § 5 EnWG, die Rechnungstellung nach § 40 EnWG oder die Stromkennzeichnung nach § 42 EnWG, treffen den CPO daher nicht.

##### 4.2.3.2.3 Energieversorgungsunternehmen im Sinne des EEG

Elektrizitätsversorgungsunternehmen im Sinne des EEG ist nach § 3 Nr. 20 EEG 2021 „jede natürliche oder juristische Person, die Elektrizität an Letztverbraucher liefert“. Letztverbraucher ist nach § 3 Nr. 33 EEG „jede natürliche oder juristische Person, die Strom verbraucht“.

Bei einem Ladevorgang eines Elektromobils wird Elektrizität an die **Nutzerschaft der Ladesäule als Letztverbraucherinnen und -verbraucher** geliefert. Die „Betreiberinnen und Betreiber“ von Elektromobilen sind

somit die Letztverbraucherinnen und -verbraucher im Sinne des EEG (Betreiberinnen und Betreiber in diesem Sinne sind im Regelfall die Halterinnen und Halter eines Fahrzeugs). In der Folge wird der **CPO zum Elektrizitätsversorgungsunternehmen** im Sinne des EEG, weil er Strom an die Letztverbraucherinnen und -verbraucher liefert.

#### 4.2.3.2.4 EEG-Umlagepflichten

Für die Lieferung von Strom aus dem Netz an die Elektromobile hat der Betreiber der Ladesäulen als Elektrizitätsversorgungsunternehmen die **EEG-Umlage nach § 60 Abs. 1 EEG 2021** abzuführen.

Sofern ein Ladesäulenbetrieb ohne eigenerzeugte Strommengen vorliegt, ist das unproblematisch. Grundsätzlich wird der Stromlieferant des Betreibers die EEG-Umlage für den Betreiber **auf fremde Schuld** abführen.

Wird ein Elektromobil aber mit Strom aus einer Erzeugungsanlage vor Ort beliefert, muss die reduzierte oder die volle EEG-Umlage durch das Elektrizitätsversorgungsunternehmen (CPO) auf den Strom abgeführt werden.

Hierbei gilt die Privilegierung bei der EEG-Umlage nur im Rahmen der Eigenversorgung. Privilegiert sind dabei nur diejenigen Strommengen, die der Betreiber der Erzeugungsanlage im Rahmen von Ladevorgängen mit von ihm selbst betriebenen Elektromobilen verbraucht. Zudem müssen die weiteren Voraussetzungen der Eigenversorgung erfüllt sein.<sup>88</sup>

#### 4.2.3.2.5 Versorgerstatus nach dem Stromsteuerrecht

Gemäß § 2 Nr. 1 StromStG ist Versorger derjenige, der Strom leistet. Hierunter fällt auch die Abgabe von Strom im Rahmen von Ladevorgängen. Hierfür ist nach § 4 Abs. 1 StromStG grundsätzlich eine Versorgererlaubnis erforderlich.

Das Stromsteuerrecht sieht aber eine Ausnahme zugunsten der Betreiber von Ladeinfrastruktur vor. § 1a Abs. 2 Nr. 2 StromStV regelt, dass derjenige, der ausschließlich nach § 3 StromStG zu versteuernden Strom bezieht und diesen ausschließlich „zur Nutzung für die Elektromobilität“ leistet, **nicht als Versorger**, sondern als Letztverbraucher einzustufen ist. Damit ist auch eine Versorgererlaubnis nach § 4 Abs. 1 StromStG entbehrlich.

Diese Ausnahme ist nur anwendbar, wenn zu versteuernder Strom aus dem Netz bezogen wird. Nicht erfasst ist die Leistung von Strom innerhalb der Kundenanlage von der Erzeugungsanlage zu einem Letztverbraucher.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Siehe hierzu 4.2.1.4.

<sup>89</sup> Siehe zu den stromsteuerrechtlichen Anforderungen der Lieferung von Strom innerhalb der Kundenanlage 4.2.1.3.3.

#### 4.2.3.2.6 Abrechnung von Ladevorgängen

Am Markt für Elektromobilität sind eine Vielzahl von Abrechnungsmodellen für die Abrechnung von Ladevorgängen verbreitet. Die Abrechnung erfolgt in der Regel **nach Cent/kWh, nach Ladezeit oder einem Kombitarif (Cent/kWh + Ladezeit)**.

Auf dem Markt gibt es außerdem Kombinationen vorgenannter Abrechnungsmodelle mit **Grundgebühren** (etwa eine monatliche Gebühr für die Ladeinfrastruktur oder den Start des Ladevorgangs). Ferner werden teilweise **Pauschalen pro Ladevorgang** abgerechnet (sogenannte „Session Fee“), alternativ zahlen die Kundinnen und Kunden monatlich einen Betrag und können im Gegenzug die Ladeinfrastruktur benutzen.

Die Wahl des geeigneten Abrechnungsmodells hängt dabei insbesondere von eichrechtlichen Anforderungen und Vorgaben aus der **Preisangabenverordnung** (PAngV) ab. Die eichrechtlichen Anforderungen und die Vorgaben aus der PAngV gelten nicht nur für öffentlich zugängliche, sondern auch für nicht öffentlich zugängliche Ladepunkte. Sie sind daher immer zu beachten, wenn Ladevorgänge gegenüber den Nutzerinnen und Nutzern abgerechnet werden.

#### 4.2.3.3 Fazit

Der Ausbau der Elektromobilität ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Quartierseigentümer oder -versorger werden sich daher zwingend mit diesem Thema auseinandersetzen müssen. Hierbei können sie selbst tätig werden oder den Betrieb von Ladesäulen an einen externen CPO übertragen.

Auch beim Betrieb von Ladesäulen gelten energierechtliche Bestimmungen. Hierbei ist besonders hervorzuheben, dass sich das Begriffsverständnis von EnWG und EEG unterscheidet.

### 4.2.4 Alternative Betreibermodelle und Einbeziehung externer Dienstleister

Der Quartierseigentümer wird verständlicherweise oftmals vor der Umsetzung der aufgezeigten Geschäftsmodelle zurückschrecken. Das klassische Wohnungsunternehmen wird sein Kerngeschäft eher in der Vermietung und Verpachtung sehen. Zudem muss der Quartierseigentümer steuerrechtliche Vorschriften und das im BGB verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot im Blick haben.

Im Quartier sind deshalb sogenannte Contracting-Lösungen aus Sicht aller Beteiligten optimal. Der Quartierseigentümer muss sich nicht mit den energierechtlichen und energiewirtschaftlichen Fragestellungen befassen und trägt oftmals nicht die Investitionskosten für die Erzeugungsanlage. Diese übernimmt klassischerweise ein externes Energieversorgungsunternehmen bzw. ein externer Quartiersversorger und berechnet beispielsweise bei einem BHKW das Invest über den Wärmepreis an den Vertragspartner weiter, der es wiederum über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieterschaft umlegt. Die Mieterinnen und Mieter ihrerseits profitieren ebenfalls von einem solchen Modell, weil sie eine energieeffiziente, im besten Fall CO<sub>2</sub>-neutrale und kostengünstige Energieversorgung angeboten bekommen.

#### 4.2.4.1 Hemmnis Gewerbesteuer

Viele Wohnungsunternehmen haben erkannt, dass sie notgedrungen – zum Beispiel durch das Gebäudeenergiegesetz – zunehmend mit energierechtlichen Themen konfrontiert werden, und wissen auch, dass ihre

Mieterschaft zusätzliche Dienstleistungen wie E-Mobility, Mieterstrom und Energieeinsparmaßnahmen erwartet. Die Wohnungswirtschaft ist zudem oftmals unzufrieden mit ihren Dienstleistern. Sie denkt zum Beispiel über das sogenannte Liegenschaftsmodell gemäß § 6 MsbG nach, das ab 2021 gilt und wonach Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen einen neuen Dienstleister wählen können.<sup>90</sup>

Auch erklärt das sogenannte **Vermieter-Mieter-Dilemma**<sup>91</sup>, weshalb die Wohnungswirtschaft bisher eher in ihr Kerngeschäft statt in Energieeffizienz investiert. Die Kaltmiete soll nicht durch Investitionen unnötig erhöht werden, selbst wenn eingesparte Energiekosten direkt gewinnbringend sind.

Der Hauptgrund, warum Wohnungsunternehmen nicht energiewirtschaftlich tätig werden, ist aber, dass **gewerbliche Betriebe** grundsätzlich dazu verpflichtet sind, Gewerbesteuer an die Gemeinden zu entrichten (vgl. §§ 1, 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG)). Aus § 15 Einkommensteuergesetz (EStG) folgt, was Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb sind. Die Gewerbesteuer wird auf die objektive Ertragskraft (= Gewinn) eines Gewerbebetriebs erhoben (§ 6 GewStG). Der sogenannte Gewerbesteuer-Freibetrag liegt bei 24.500 Euro Jahresgewinn – dies gilt jedoch nicht für Kapitalgesellschaften.

Immobilienunternehmen können die sogenannte **erweiterte Gewerbesteuerkürzung** in Anspruch nehmen (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Ihre Haupttätigkeit muss dafür die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes sein. Sonstige Tätigkeiten, die ausgeübt werden, können entweder zu einer Versagung des Anspruchs (begünstigungsschädliche Tätigkeiten) oder zu einer Kürzung führen, zum Beispiel die Betreuung von Wohnungsbauten (nicht begünstigte Tätigkeiten). Die nicht begünstigten Tätigkeiten sind abschließend im GewStG geregelt, die Rechtsprechung hat aber zusätzliche Ausnahmen entwickelt. Diese liegen vor, wenn die Tätigkeiten als „*zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung angesehen werden [können]*“.<sup>92</sup> Dazu zählt beispielsweise die Unterhaltung von Heizungsanlagen. Einkünfte beispielsweise aufgrund von **Mieterstrom oder aus dem Betrieb von Lade-stationen** für Elektrofahrzeuge sind, da sie weder gesetzlich aufgezählt werden noch durch die Rechtsprechung anerkannt sind, **begünstigungsschädlich, das heißt, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung entfällt**.

#### 4.2.4.1.1 Erweiterung des Gewerbesteuerprivilegs für Grundstücksunternehmen

Der drohenden **Infizierung der Gewerbesteuerprivilegierung** tritt der Gesetzgeber aktuell mit der **Einführung einer Erweiterung des Gewerbesteuerprivilegs** entgegen. Mit dem Inkrafttreten des sogenannten Fondsstandortgesetzes (FoStoG) zum 11. Juni 2021 wird das Gewerbesteuerprivileg aus § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG für Grundstücksunternehmen erweitert, wenn die Einnahmen

„ b). *in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom*

<sup>90</sup> Siehe hierzu 4.1.5.

<sup>91</sup> Das Dilemma beschreibt den Umstand, dass aus energetischer Sicht sinnvolle Investitionen, zum Beispiel Modernisierungen, unterbleiben, da der Vermieter daraus keinen Gewinn/Ertrag ziehen kann. Die Mieterinnen und Mieter würden von solchen Maßnahmen durch die erzielte Energieeinsparung profitieren. Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter derzeit die Miete nach energetischer Sanierung um 8 Prozent erhöhen. Da dabei kein Gewinn erzielt werden kann, wird anders investiert. Dies läuft dem politisch erklärten Ziel, Sanierungen zur Emissionsreduktion zu fördern, entgegen.

<sup>92</sup> Ständige Rechtsprechung, zum Beispiel BFH, Urteil vom 27. April 1977, Az. I R 214/75; BFH, Urteil vom 14. Juni 2005, Az. BStBl II 77, 716; Az. VIII R 3/03, BStBl II, 778; BFH, Beschluss vom 7. April 2011 Az. IV B 157/09, BFH/NV 11, 1392.



aa) im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes oder

bb) aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder

erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr **nicht höher als 10 %**<sup>93</sup> der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind; die Einnahmen im Sinne von Doppelbuchstabe aa dürfen **nicht**<sup>94</sup> aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers, oder

c) Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes aus anderen als den in den Buchstaben a und b bezeichneten Tätigkeiten erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr **nicht höher als 5 %**<sup>95</sup> der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.“

Das neue Gesetz sieht also vor, dass Grundstücksunternehmen die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer weiterhin in Anspruch nehmen können, wenn ihre diesbezüglichen **Einnahmen** in dem für den Erhebungszeitraum maßgeblichen Wirtschaftsjahr nachweislich **nicht höher als 10 Prozent** der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Der Strom aus den Energieerzeugungsanlagen darf dabei **nur in das Netz eingespeist oder an die Mieterinnen und Mieter** des Grundstücksunternehmens geliefert werden. Zu den begünstigten Einnahmen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagen erzielt werden, zählen auch die Einnahmen aus zusätzlichen Stromlieferungen im Sinne des § 42a Abs. 2 Satz 6 EnWG bei Mieterstromanlagen. Der Bezug von zusätzlich benötigtem Strom aus dem Netz steht also der erweiterten Kürzung nicht entgegen. Das ist wichtig, da nur so PV-Mieterstrommodelle realisiert werden können. Der Mieterstromanbieter ist in der Regel verpflichtet, die umfassende Versorgung der Letztverbraucherinnen und -verbraucher mit Strom zu gewährleisten – auch dann, wenn kein Strom aus den eigenen Erzeugungsanlagen geliefert werden kann.

Der Selbstverbrauch von erzeugtem Strom steht der erweiterten Kürzung ebenfalls nicht entgegen. Gewerbliche Einnahmen aus dem **Betrieb eines BHKW** sind wegen des ausdrücklichen Bezugs auf § 3 Nr. 21 EEG 2021 **nicht begünstigt**. Unklar ist insofern, ob hiervon auch der Betrieb eines BHKW mit Biogas oder Biomethan umfasst ist.<sup>96</sup>

Die erweiterte Kürzung soll auch erhalten bleiben, wenn die Einnahmen in dem für den Erhebungszeitraum maßgeblichen Wirtschaftsjahr aus diesen übrigen Tätigkeiten **nicht höher als 5 Prozent** der Einnahmen aus

<sup>93</sup> Hervorhebung durch die Autorinnen und Autoren

<sup>94</sup> Hervorhebung durch die Autorinnen und Autoren

<sup>95</sup> Hervorhebung durch die Autorinnen und Autoren

<sup>96</sup> Eine Diskrepanz besteht insofern zwischen Gesetzeswortlaut und -begründung. Der Wortlaut des neuen § 9 Nr. 1 Satz 3 lit. b)aa) GewStG nimmt uneingeschränkt Bezug auf „Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 EEG 2021“. Davon wäre auch der Betrieb eines BHKW mit 100 Prozent Biogas oder Biomethan erfasst. In der Gesetzesbegründung heißt es allerdings, „gewerbliche Einnahmen aus dem Betrieb eines Blockheizkraftwerks (BHKW) sind wegen des ausdrücklichen Bezugs auf § 3 Nr. 21 EEG nicht begünstigt“ (vgl. BT-Drs. 19/28868, S. 151). Das ist sicherlich damit begründbar, dass die neue gesetzliche Regelung eine Reaktion auf den Mieterstrombericht nach § 99 EEG war. Danach stellte die gewerbesteuerrechtliche Restriktion ein großes Hindernis für Immobilienunternehmen dar, Mieterstrom anzubieten.

der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind und aus unmittelbaren Vertragsverhältnissen mit den Mieterinnen und Mietern des Grundstücks stammen. Mit dieser Regelung wird den privilegierten Unternehmen auch eine anderweitige energiewirtschaftliche Tätigkeit ermöglicht, als in § 9 Nr. 1 Satz 3 lit. b) GewStG dargestellt.

Die neue Fassung des § 9 Nr. 1 GewStG ändert nichts daran, dass Grundstücksunternehmen ausweislich der Gesetzesbegründung mit den Einnahmen aus den künftig begünstigten Tätigkeiten der Besteuerung unterliegen.<sup>97</sup>

#### 4.2.4.1.2 Steuerliche Begünstigung von Wohnungsbaugenossenschaften und Investmentgesellschaften

§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG ist auch auf Genossenschaften und Vereine anwendbar. **Wohnungsbaugenossenschaften** werden grundsätzlich **steuerlich begünstigt**. Dies ergibt sich aus § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) und § 3 Nr. 15 GewStG. Anders als bei Immobilienunternehmen kommt es für die Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG auf die **Gesamttätigkeit** an.<sup>98</sup> Übersteigen die Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten 10 Prozent der Gesamteinnahmen, entfällt die Steuerfreiheit (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 2 KStG). § 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 3 KStG enthält im Hinblick auf Mieterstrom eine „erweiterte“ Privilegierung: Die **Steuerbefreiung** bleibt erhalten, sofern andere Einnahmen lediglich aufgrund von **Stromlieferungen an Mieterstromanlagen** zwar die 10 Prozent der Gesamteinnahmen übersteigen, diese Einnahmen jedoch **nicht höher als 20 Prozent** der **Gesamteinnahmen** sind. Die Höhe der Einnahmen bestimmt sich nach der Höhe des Mieterstromzuschlags aus § 21 Abs. 3 EEG 2021. Ebenso umfasst sind Einnahmen aus zusätzlichen Stromlieferungen (§ 42 a Abs. 2 S. 6 EnWG) und Einnahmen aus Überschusseinspeisungen ins Netz (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 4 KStG).

Ein kleiner, allerdings nicht unbedeutender Teil von Wohnungsimmobilen in Deutschland wird zudem von Immobilienfonds gehalten. Nach § 15 Abs. 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) ist ein Investmentfonds von der Gewerbesteuer befreit, wenn er seine Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Das Gesetz sieht außerdem eine Bagatellgrenze vor, wenn der Anteil der Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung **weniger als 5 Prozent** der gesamten Einnahmen des Fonds beträgt (vgl. § 15 Abs. 3 InvStG).

#### 4.2.4.1.3 Gesellschaftsrechtliche Ausgliederung der energiewirtschaftlichen Tätigkeit

Das gewerbesteuerliche Hemmnis für die energiewirtschaftliche Betätigung, das gegebenenfalls auch trotz der vorgenannten Privilegien noch besteht, kann unter Umständen gesellschaftsrechtlich gelöst werden. Durch die Gründung einer (unabhängigen) Schwester- oder Tochtergesellschaft, die die energiewirtschaftlichen Betätigungsfelder übernimmt, lässt sich die Infizierung des privilegierten Unternehmens möglicherweise vermeiden. Aufgrund der großen wirtschaftlichen Bedeutung sollte eine entsprechende gesellschaftsrechtliche Aufteilung der Geschäftsbereiche aber dringend von einem Steuerexperten beurteilt und im Zweifelsfall mit den Finanzbehörden abgestimmt werden. Die Gewinne, die sich durch eine energiewirtschaftliche

<sup>97</sup> Vgl. BT-Drs. 19/28868, S. 151.

<sup>98</sup> Vgl. BMF Schreiben vom 24. Juli 1989, BStBl I 89, 271, 275.

Betätigung erzielen lassen, sind im Vergleich zu möglichen Schäden durch die Infizierung des privilegierten Unternehmens mit der Gewerbesteuer oftmals gering.

Die Aufteilung der Betätigungsfelder bringt zudem zahlreiche neue rechtliche Herausforderungen mit sich. Durch die Einbindung eines weiteren Unternehmens werden deutlich mehr und deutlich komplexere vertragliche Strukturen erforderlich. So müssen beispielsweise Pachtverträge für Dachflächen für PV-Anlagen oder für Ladesäulen für die Elektromobilität geschlossen werden, wenn diese Einrichtungen von einer Gesellschaft betrieben werden, die nicht Eigentümerin des Gebäudes ist.

#### **4.2.4.1.4 Aufgabe des Gewerbesteuerprivilegs**

Einige Unternehmen in der Immobilienwirtschaft haben (unter anderem auch deshalb) das Gewerbesteuerprivileg „aufgegeben“. Diese Unternehmen wären im Rahmen ihrer Haupttätigkeit bei der Gewerbesteuer privilegiert; die Privilegierung wird aber nicht in Anspruch genommen, um in weiteren Geschäftsfeldern tätig sein zu können. Dabei ist neben der gewerblichen Tätigkeit im Bereich der Energiewirtschaft auch die Telekommunikation ein wichtiges Betätigungsfeld. Immobilienunternehmen nutzen hierbei die „Nähe zum Kunden“, um beispielsweise einen Breitband-Internetzugang kostengünstig anzubieten.

#### **4.2.4.2 Contracting**

Eine weitere Möglichkeit, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei der Strom- und Wärmelieferung weiter in Anspruch nehmen zu können, bietet das sogenannte Contracting. Zudem lassen sich mithilfe von Contracting-Modellen zahlreiche sinnvolle Betreibermodelle aufsetzen und Synergien zwischen Immobilienwirtschaft und EVU bilden.

Gemäß der DIN-Norm 8930-5 ist Contracting allgemein die „zeitlich und räumlich abgegrenzte Übertragung von Aufgaben der Energiebereitstellung und Energielieferung auf einen Dritten, der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelt“.

Es ist allerdings zu bedenken, dass sich durch die Einbindung eines Dritten zahlreiche neue rechtliche Problemstellungen ergeben können. Werden beispielsweise Dachflächen vom Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern durch den Contractor für PV-Anlagen genutzt, so ist die Nutzung durch einen Dachflächen-Pachtvertrag vertraglich zu regeln. Auch können bestimmte Betreibermodelle bei der Einbindung eines Dritten nicht umgesetzt werden. So ist beispielsweise im Rahmen der Eigenversorgung die Personenidentität zwischen Betreiber der Stromerzeugungseinheit und der Stromverbrauchseinrichtung notwendig. Die Personenidentität kann durch die Einbindung eines Dritten aber nicht umgesetzt werden.

Das Contracting zeichnet sich durch seinen dezentralen Ansatz aus, da es immer an den konkreten Einzelfall angepasst werden kann. Beim Contracting im Energierecht werden grundsätzlich vier Gruppen unterschieden, dabei sind Mischformen möglich.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> Vgl. Hack in: Theobald/Kühling, Energierecht, 99 –Contracting, Rn. 9–16, 106 EL April 2020.

#### **4.2.4.2.1 Energieliefer-Contracting**

Der Energiedienstleister plant, finanziert und errichtet die Energieerzeugungsanlage oder übernimmt eine vorhandene Energieerzeugungsanlage. Für die Dauer des Vertrags trägt er die volle Verantwortung für die Anlage (Betriebsführung, Wartung und Instandsetzung der Anlage sowie ihre Bedienung, Ein- und Verkauf von Energie). Der Contractor übernimmt beispielsweise die dezentrale Strom- und Wärmeversorgung mittels einer KWK-Anlage.

#### **4.2.4.2.2 Einspar-Contracting**

Der Energiedienstleister plant, finanziert, errichtet, betreibt und hält die Energieerzeugungs-, Energieverteilungs- und Energienutzungsanlagen sowie andere für die Versorgung relevante Bauteile instand. Die Nutzer werden in der Regel in ein vom Energiedienstleister erstelltes Energiekonzept eingebunden und geschult. Die Vergütung für die Leistungen findet durch die Weitergabe der durch den Energiedienstleister eingesparten Kosten statt. Vorteilhaft ist, dass der Auftraggeber kein eigenes Risiko hat. So kann der Einspar-Contractor beispielsweise die haustechnische Sanierung von energieaufwendigen öffentlichen Gebäuden wie Schwimmbädern oder Krankenhäusern übernehmen. Die Einsparungen erhält der Contractor als Vergütung.

#### **4.2.4.2.3 Finanzierungs-Contracting**

Der Energiedienstleister plant, finanziert und errichtet eine Anlage. Die Betriebs- und Instandhaltungsverantwortung liegt beim Nutzer bzw. Gebäudeeigentümer. Es wird eine Vergütung für die Anlagenbereitstellung vereinbart.

#### **4.2.4.2.4 Technisches Anlagenmanagement / Betriebsführungs-Contracting**

Aufgaben des Energiedienstleisters sind zum Beispiel das Bedienen, Überwachen, Reparieren und Instandhalten von Energieanlagen. Die Vergütung besteht in einer Pauschale oder einem abhängig vom Zeit- und Materialaufwand bemessenen Entgelt. Das Risiko ist je nach vertraglicher Regelung unterschiedlich.

#### **4.2.4.3 Fazit**

In der Quartiersversorgung bieten sich häufig Contracting-Modelle an. Dies hat für alle Beteiligten Vorteile. Denn während die Wohnungsunternehmen durch die Hilfe eines Dritten sowohl finanziell als auch administrativ entlastet werden, können sie dadurch möglicherweise zudem Privilegien bei der Gewerbesteuer beanspruchen. Gleichzeitig bedeutet dies nicht zwangsläufig einen Anstieg des Mietpreises für die Mieterinnen und Mieter.

Es gibt vier Modelle des Contractings: das Energieliefer-, Einspar- und Finanzierungs-Contracting sowie das technische Anlagenmanagement. Sie unterscheiden sich vor allem in der Art der Vergütung und bei der Übernahme von Pflichten durch den Contractor. Vorteilhaft ist, dass diese vier Modelle an den Bedarf im Einzelfall angepasst werden können.

## 4.3 Rückbau

### 4.3.1 Baurechtliche und genehmigungsrechtliche Anforderungen

Solange der Rückbau keine Veränderung der baulichen Beschaffenheit oder relevante Nutzungsänderung darstellt, sind baurechtliche Belange beim Rückbau grundsätzlich unbeachtlich. Liegen solche Veränderungen jedoch vor, sind grundsätzlich neue Genehmigungen einzuholen. Insbesondere ist dann regelmäßig eine neue Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung notwendig.

Zudem gilt es beim Rückbau die Verpflichtung aus § 4 Abs. 2 BBodSchG zu beachten, wonach Maßnahmen zur Abwehr drohender schädlicher Bodenveränderungen zu ergreifen sind.

### 4.3.2 Vertragliche Beendigung

Bei Beendigung oder Auslaufen der Lieferverträge muss geklärt werden, wer die weitere Versorgung übernimmt. Dafür können **vertragliche Regelungen** vereinbart werden, die vorsehen, dass die Energieversorgung durch den bisherigen Energieversorger bei Vertragsende auf einen Rechtsnachfolger übergeht.

Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor, kann grundsätzlich kaum eine nachvertragliche Pflicht zur Energieversorgung begründet werden. Es besteht insofern **keine endlose Betätigungspflicht des Quartiersversorgers**.

Im Falle einer Beendigung des **Strom-/Gaslieferverhältnisses** ohne Nachfolgeregelung wird der sogenannte **Grundversorger nach § 36 Abs. 1 EnWG** zum Versorger des Quartiers. Grundversorger in diesem Sinne ist nach § 36 Abs. 2 EnWG das Energieversorgungsunternehmen, das die meisten Haushaltskundinnen und -kunden in einem Netzgebiet der allgemeinen Versorgung beliefert.

Komplizierter stellt sich die Nachfolgeregelung im Bereich der **Wärmeversorgung** dar. Bei einer fehlenden Nachfolgeregelung käme allenfalls die **kommunale Gewährleistungsverantwortung** zur Wärmeversorgung in Frage. Generell wird die Versorgung mit leistungsgebundenen Energien auf kommunaler Ebene als örtliche Aufgabe der Daseinsvorsorge verstanden. Die leistungsgebundene Energieversorgung (Erzeugung, Netzbetrieb und Vertrieb) ist insofern klassischer Aufgabenbereich der öffentlichen zweckgebundenen Daseinsvorsorge. Allerdings ist umstritten, inwiefern aus der kommunalen Gewährleistungsverantwortung eine Verpflichtung zur Weiterführung einer Wärmeversorgung im Quartier erwachsen kann.

### 4.3.3 Endschaftsbestimmung und sonstige vertragliche Regelungen zum Rückbau

Bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags oder auch in einem allgemeinen Quartiersversorgungsvertrag können und sollten Endschaftsregelungen aufgenommen werden, die beispielsweise den Versorger bei Vertragsbeendigung zu einem Rückbau der Wärmeversorgungsanlage und deren Anschlüssen verpflichtet. Auch kann eine Verpflichtung zur Weiterveräußerung an einen Dritten, zum Beispiel zum Sachzeitwert, vereinbart werden. Grundsätzlich sollte geregelt werden, dass die Anlage bis zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung im Eigentum des Quartiersversorgers verbleibt. Für den Fall einer absichtlich verspäteten

Rückgabe können Vertragsstrafen und/oder Schadensersatzansprüche mit in den Vertrag einbezogen werden.

#### **4.3.4 Fazit**

Beim Rückbau im Quartier sind vor allem Regelungen zur Beendigung der Vertragsverhältnisse zwischen dem Quartiersversorger und dem Eigentümer des Quartiers wichtig. Insbesondere muss die weitere Versorgung der Gebäude geklärt werden. Bei Strom-/Gaslieferverhältnissen ohne Nachfolgeregelung wird der sogenannte Grundversorger nach § 36 Abs. 1 EnWG zum Versorger des Quartiers. Im Bereich der Wärmeversorgung sollte an eine Endschaftsregelung gedacht werden.

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anforderungen des Bauplanungsrechts .....	19
Abbildung 2: Vertragsverhältnisse bei Netzanschluss und Anschlussnutzung .....	23
Abbildung 3: Stromspeicher im Mieterstrommodell .....	36
Abbildung 4: Übersicht zur Abgrenzung von Kundenanlage und Netz nach dem EnWG .....	44
Abbildung 5: Ausschlaggebende Faktoren bei der Bewertung als Kundenanlage .....	47
Abbildung 6: Verschiedene rechtliche Beziehungen bei der Strombelieferung durch den Quartiersversorger.....	48
Abbildung 7: Vereinfachte Darstellung des Lieferkettenmodells.....	50
Abbildung 8: Stromsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG .....	51
Abbildung 9: Schrittweise Erhöhung der Preise für ausgewählte Brennstoffe durch das BEHG in Euro-Cent.....	53
Abbildung 10: Wirtschaftliche Aspekte des Mieterstroms.....	54
Abbildung 11: Rollen und Komponenten im Mieterstrommodell.....	57
Abbildung 12: Marktrollen in der Elektromobilität.....	68

# Abkürzungen

<b>ABl.</b>	Arbeitsblatt
<b>Abs.</b>	Absatz
<b>AEUV</b>	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
<b>a. F.</b>	alte Fassung
<b>AGVO</b>	Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung
<b>ARegV</b>	Verordnung über die Anreizregulierung der Energieversorgungsnetze
<b>Art.</b>	Artikel
<b>AVBFernwärmeV</b>	Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme
<b>Az.</b>	Aktenzeichen
<b>BAFA</b>	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
<b>BAnz</b>	Bundesanzeiger
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauO Bln</b>	Bauordnung für Berlin
<b>BBodSchG</b>	Bundes-Bodenschutzgesetz
<b>BDEW</b>	Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.
<b>BEG</b>	Bundesförderung für effiziente Gebäude
<b>BEG EM</b>	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen
<b>BEG NWG</b>	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude
<b>BEG WG</b>	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude
<b>BEHG</b>	Brennstoffemissionshandelsgesetz
<b>BEW</b>	Bundesförderung für effiziente Wärmenetze
<b>BFH</b>	Bundesfinanzhof
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BGH</b>	Bundesgerichtshof
<b>BHKW</b>	Blockheizkraftwerk
<b>BImSchG</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz
<b>BKZ</b>	Baukostenzuschuss
<b>BMF</b>	Bundesministerium der Finanzen



<b>BMI</b>	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
<b>BMWi</b>	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>BNetzA</b>	Bundesnetzagentur
<b>BSI</b>	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik
<b>BSI-KritisV</b>	Verordnung zur Bestimmung kritischer Infrastrukturen
<b>BStBl</b>	Bundessteuerblatt
<b>BT-Drs.</b>	Bundestagsdrucksache
<b>bzw.</b>	beziehungsweise
<b>°C</b>	Grad Celsius
<b>ca.</b>	circa
<b>CO<sub>2</sub></b>	Kohlenstoffdioxid
<b>CPO</b>	Charge Point Operator (= Betreiber von Ladepunkten)
<b>ct</b>	Cent
<b>DEHSt</b>	Deutsche Emissionshandelsstelle
<b>Ebd.</b>	ebenda
<b>EBeV</b>	Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz
<b>EE</b>	Erneuerbare Energien
<b>EEG</b>	Erneuerbare-Energien-Gesetz
<b>EEWärmeG</b>	Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich
<b>EMP</b>	Electric Mobility Provider (= Mobilitätsanbieter)
<b>EnEG</b>	Energieeinsparungsgesetz
<b>EnergieStG</b>	Energiesteuergesetz
<b>EnEV</b>	Energieeinsparverordnung
<b>EnWG</b>	Energiewirtschaftsgesetz
<b>EStG</b>	Einkommensteuergesetz
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>EU-Kommission</b>	Europäische Kommission
<b>EVU</b>	Energieversorgungsunternehmen
<b>f.</b>	folgende (Seite)
<b>ff.</b>	folgende (Seiten)

<b>FFVAV</b>	Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und Abrechnungsverordnung
<b>Fn.</b>	Fußnote
<b>FoStoG</b>	Fondsstandortgesetz
<b>GEG</b>	Gebäudeenergiegesetz
<b>GEIG</b>	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
<b>GewStG</b>	Gewerbesteuergesetz
<b>ggf.</b>	gegebenenfalls
<b>GJ</b>	Giga-Joule
<b>GWA</b>	Gateway Administrator
<b>HmbKliSchG</b>	Hamburgisches Klimaschutzgesetz
<b>iKWK</b>	Innovative Kraft-Wärme-Kopplung
<b>InvStG</b>	Investmentsteuergesetz
<b>IT</b>	Informationstechnologie
<b>i. V. m.</b>	in Verbindung mit
<b>KfW</b>	Kreditanstalt für Wiederaufbau
<b>KlimaschutzG BW</b>	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg
<b>KMU</b>	Kleine und mittlere Unternehmen
<b>KStG</b>	Körperschaftsteuergesetz
<b>KUEBLL</b>	Leitlinien für staatliche Klima-, Umweltschutz- und Energiebeihilfen
<b>kVA</b>	Kilovoltampere
<b>kW</b>	Kilowatt
<b>kW<sub>el</sub></b>	Kilowatt elektrisch
<b>kWh</b>	Kilowattstunde
<b>KWK</b>	Kraft-Wärme-Kopplung
<b>KWKG</b>	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz
<b>KWKK</b>	Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung
<b>kWp</b>	Kilowatt-Peak
<b>lit.</b>	Littera (= Buchstabe)
<b>LSV</b>	Ladesäulenverordnung
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter

<b>m<sup>3</sup></b>	Kubikmeter
<b>MAP</b>	Marktanreizprogramm
<b>MSB</b>	Messstellenbetreiber
<b>MsbG</b>	Messstellenbetriebsgesetz
<b>MW</b>	Megawatt
<b>MW<sub>el</sub></b>	Megawatt elektrisch
<b>MWh</b>	Megawattstunde
<b>NAV</b>	Niederspannungsanschlussverordnung
<b>Nr.</b>	Nummer
<b>OLG</b>	Oberlandesgericht
<b>PAngV</b>	Preisangabenverordnung
<b>PEF</b>	Primärenergiefaktoren
<b>PtH</b>	Power-to-Heat
<b>PV</b>	Photovoltaik
<b>RL</b>	Richtlinie
<b>RLM</b>	Messgeräte mit einer registrierenden Leistungsmessung
<b>Rn.</b>	Randnummer
<b>ROG</b>	Raumordnungsgesetz
<b>S.</b>	Satz / Seite
<b>SLP</b>	Standard-Last-Profil
<b>StromNEV</b>	Stromnetzentgeltverordnung
<b>StromStG</b>	Stromsteuergesetz
<b>StromStV</b>	Stromsteuer-Durchführungsverordnung
<b>TAB</b>	Technische Anschlussbedingungen
<b>TAR</b>	Technische Anschlussregeln
<b>UEBL</b>	Umwelt- und Energiebeihilfeleitlinien
<b>VDE</b>	Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik e.V.
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>VO</b>	Verordnung
<b>WärmelV</b>	Wärmelieferverordnung
<b>WEG</b>	Wohnungseigentumsgesetz

<b>WHG</b>	Wasserhaushaltsgesetz
<b>z. B.</b>	zum Beispiel

