



## **2. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks: Bau Kompetenz München (BKM)**

23.10.2008  
Beginn 14.00 Uhr

im Kammersaal der  
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,  
80333 München

### **Top 3:**

#### **Das Erneuerbare- Energien-Wärmegegesetz – EEWärmeG, vom 07.08.2008 (BGBl I Seite 1658 ff)**

Welche Verpflichtungen aus rechtlicher, technischer und kaufmännischer Sicht kommen zukünftig bei der Errichtung eines Neubaus auf die am Bau Beteiligten zu.

**Referent:** Cornelius Hartung,  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
**Kanzlei:** Dr. Kainz & Partner  
Maximiliansplatz 18/III  
80333 München  
Tel: (089)216666-0  
Fax: (089)216666-21

**Gliederung:**

**I. Einleitung**

**II. Nutzungspflicht**

**III. Finanzielle Förderung**

**IV. Erleichterung des Ausbaus von Wärmenetzen**

**V. Ordnungswidrigkeiten**

**VI. Erfahrungsbericht der Bundesregierung**

**VII. Übergangsvorschriften und Inkrafttreten**

## I. Einleitung

Am 18.08.2008 wurde im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008 Teil I Nr. 36, Seiten 1658 ff. das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich vom 07.08.2008 (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG) veröffentlicht. Der Bundestag hat das Gesetz am 06.06.2008 beschlossen. Das Wärme-gesetz ist Gegenstand eines umfassenden Maßnahmenpakets der Bundesregierung zum Klimaschutz. Das Klimapak-et besteht aus 14 Gesetzen und Verordnungen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2020 den Ausstoß von Kohlendioxyd gegenüber dem Jahr 1990 um ca. 40 % zu reduzieren. Das Wärme-gesetz dient dem Zweck, den Anteil Erneuerbarer Energien für Wärme in Deutschland bis zum Jahr 2020 von derzeit 6 % auf 14 % zu erhöhen, § 1 Abs. 2 EEWärmeG.

Das Wärme-gesetz hat drei Säulen:

1. Die Nutzungspflicht Erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung von Neubebäuden,
2. die finanzielle Förderung durch den Bund und
3. die Erleichterung des Ausbaus von Wärmenetzen.

## II. Nutzungspflicht

1. § 3 des Wärme-gesetzes bestimmt, dass die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmebedarf durch die anteilige Nutzung von Solarerstrahlungsenergie, Biomasse, Geothermie und Umweltwärme decken müssen. Die Pflicht gilt für alle Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Ausgenommen sind z. B. Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind, also Kirchen (§ 4 Nr. 7 EEWärmeG) und Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als 4 Monaten jährlich bestimmt sind, also Ferienhäuser (§ 4 Nr. 8 EEWärmeG).
2. Bei der Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird die Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG dadurch erfüllt, dass der Wärmeenergiebedarf zu mindestens 15 % hieraus gedeckt wird, § 5 Abs. 1 S. 1 EEWärmeG. Nach Ziff. I der Anlage zu dem EEWärmeG gilt dieser Mindestanteil von 15 % als erfüllt, wenn
  - bei Wohngebäuden mit höchstens 2 Wohnungen Solarkollektoren mit einer Fläche von mindestens 0,04 m<sup>2</sup> Aperturfläche (= Kollektorfläche) je m<sup>2</sup> Nutzfläche und
  - bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen Solarkollektoren mit einer Fläche von mindestens 0,03 m<sup>2</sup> Aperturfläche je m<sup>2</sup> Nutzfläche installiert werden.

Die Länder können insoweit höhere Mindestflächen festlegen. Bei einem Haus mit einer Wohnfläche/Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> muss der Kollektor demzufolge 4 m<sup>2</sup> groß sein. Diese Kollektorfläche ist nach gegenwärtigen Erkenntnissen grundsätzlich geeignet, ca. 15 % des Wärmeenergiebedarfs durch Solarthermie zu decken. Die Nutzung von Solarkollektoren gilt nur dann als Erfüllung der Pflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG, wenn die Solarkollektoren nach der DIN EN 12975-1 (2006-06), 12975-2 (2006-06), 12976-1 (2006-04) und 12976-2 (2006-04) mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sind.

Der Mindestanteil an Erneuerbaren Energien beträgt bei

- gasförmiger Biomasse: 30 % (§ 5 Abs. 2 EEWärmeG),
- flüssiger Biomasse und fester Biomasse: 50 % (§ 5 Abs. 3 EEWärmeG) und
- Geothermie und Umweltwärme: 50 % (§ 5 Abs. 4 EEWärmeG).

3. Die Nutzungspflicht kann mit Ersatzmaßnahmen des § 7 EEWärmeG erfüllt werden, also durch

- Nr. 1: die Deckung des Wärmeenergiebedarfs zu mindestens 50 % aus der Nutzung von Abwärme oder aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWG-Anlagen),
- Nr. 2: Maßnahmen zur Einsparung von Energie, (z. B. um 15 % höhere Anforderungen als die EnEV) oder
- Nr. 3: die Deckung des Wärmeenergiebedarfs unmittelbar aus einem Netz der Nah- oder Fernwärmeversorgung, wenn die Wärme
  - a) zu einem wesentlichen Anteil aus Erneuerbaren Energien,
  - b) zu mindestens 50 % aus Anlagen zur Nutzung von Abwärme,
  - c) zu mindestens 50 % aus KWK-Anlagen oder
  - d) zu mindestens 50 % durch eine Kombination der in den Buchstaben a bis c genannten Maßnahmen stammt.

4. Erneuerbare Energien und Ersatzmaßnahmen können zur Erfüllung der Nutzungspflicht untereinander und miteinander kombiniert werden, § 8 Abs. 1 EEWärmeG. § 8 Abs. 2 EEWärmeG bestimmt die Berechnungsmethode für die Kombination verschiedener Maßnahmen:

*„Die prozentualen Anteile der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Erneuerbaren Energien und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Absatzes 1 im Verhältnis zu der jeweils nach diesem Gesetz vorgesehenen Nutzung müssen in der Summe 100 ergeben.“*

Hieraus ergeben sich folgende Berechnungsbeispiele:

a) Kombination von Solarthermischer Anlage (§ 5 Abs. 1 EEWärmeG) und Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Ersatzmaßnahme nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG) bei einem Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen, 100 m<sup>2</sup>:

-	2 m <sup>2</sup> Kollektorfläche, entspricht	50 %
-	Maßnahmen zur Einsparung von Energie von mindestens 7,5 % unterhalb der Höchstwerte der Energieeinsparverordnung, entspricht:	<u>50 %</u>
	Summe	100 %

b) Kombination von Biomasse/Holz (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 EEWärmeG) und Ersatzmaßnahme der Fernwärmeversorgung (§ 7 Nr. 3 EEWärmeG):

-	Wärmeenergiebedarf durch feste Biomasse/Holz zu 25 %, entspricht	50 %
	und	

- Fernwärmeversorgung zu mindestens 25 % aus Anlagen zur Nutzung von Abwärme, entspricht	<u>50 %</u>
Summe	100 %

5. In § 9 EEWärmeG sind Ausnahmen von der Nutzungspflicht geregelt. Die Nutzungspflicht entfällt, wenn ihre Erfüllung und auch die Durchführung von Ersatzmaßnahmen nach § 7 EEWärmeG technisch unmöglich sind. Die zuständige Behörde hat auf Antrag von der Nutzungspflicht zu befreien, soweit ihre Erfüllung und die Durchführung von Ersatzmaßnahmen von § 7 im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen (§ 9 Nr. 2 EEWärmeG).
6. In § 10 EEWärmeG sind umfangreich und kompliziert die Nachweisverpflichtungen für die jeweilige Nutzung oder Ersatzmaßnahme geregelt. Zum Nachweis der Erfüllung der technischen Anforderungen sind die jeweils in den Nrn. I bis V der Anlage zum EEWärmeG angegebenen Nachweise
- der zuständigen Behörde innerhalb von 3 Monaten ab dem Inbetriebnahmejahr der Heizungsanlage des Gebäudes und danach auf Verlangen vorzulegen und
  - mindestens 5 Jahre ab dem Inbetriebnahmejahr der Heizungsanlage aufzubewahren.

Als Nachweise gelten insbesondere Zertifizierungen, Bescheinigungen von Sachkundigen, Wärmenetzbetreibern, Anlagenherstellern oder Fachbetrieben, die die Anlage zur Nutzung der Erneuerbaren Energien eingebaut haben. Die Nachweispflicht trifft die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden (Verpflichtete), vgl. § 3 Abs. 1 EEWärmeG. Beim Kauf vom Bauträger ist Verpflichteter also der Bauträger, da die Käufer erst nach Fertigstellung des Gebäudes Eigentümer werden.

### III. Finanzielle Förderung

Bereits heute werden Gebäudeeigentümer, die freiwillig Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung nutzen, über das Marktanreizprogramm der Bundesregierung gefördert. Förderanträge können bei dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gestellt werden und sind im Internet ([http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html)) verfügbar. Seit Programmbeginn sind Fördermittel von ca. € 850 Mio. geflossen, wodurch Investitionen von € 6,5 Milliarden angeschoben wurden. Dieses Förderprogramm der Bundesregierung wird mit dem Wärmegesetz fortgeführt. In § 13 EEWärmeG werden die Fördermittel in den Jahren 2009 bis 2012 noch einmal auf insgesamt bis zu € 500 Mio./Jahr erhöht. Die Einzelheiten hierzu sind nicht in dem Wärmegesetz sondern werden durch Verwaltungsvorschriften des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen geregelt. Förderfähig sind nach § 14 EEWärmeG die Errichtung oder Erweiterung von

- Nr. 1: Solarthermischen Anlagen,
- Nr. 2: Anlagen zur Nutzung von Biomasse,
- Nr. 3: Anlagen zur Nutzung von Geothermie und Umweltwärme sowie
- Nr. 4: Nahwärmenetzen, Speichern und Übergabestationen für Wärmenutzer, wenn sie auch aus Anlagen nach den Nrn. 1 bis 3 gespeist werden.

Fördermittel können aber nicht in Anspruch genommen werden, wenn sie der Erfüllung der Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG oder einer landesrechtlichen Verpflichtung dienen, § 15 Abs. 1 EEWärmeG. Diese Einschränkung gilt nach § 15 Abs. 2 EEWärmeG nicht bei

- Nr. 1: der Übererfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen technischen Anforderungen, insbesondere durch den Einsatz innovativer Technologien,
- Nr. 2 a: der Übererfüllung der jeweiligen Nutzungspflicht um mindestens 50 % bei einer Übererfüllung der Bundespflicht für Neubauten und
- Nr. 2 b: aufgrund der höheren Kostenintensität – bei jeglicher Übererfüllung einer Landespflicht für Altbauten,
- Nr. 3: der Kombination mit Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz,
- Nr. 4: der Nutzung heizungsunterstützender Solarthermieanlagen und
- Nr. 5: der Nutzung von Tiefengeothermie (§ 15 Abs. 2 Nr. 5 EEWärmeG).

§ 15 Abs. 5 EEWärmeG stellt klar, dass weitergehende Förderungen, z. B. durch die Länder oder die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) nicht ausgeschlossen werden.

#### **IV. Erleichterung des Ausbaus von Wärmenetzen**

1. Nach § 6 EEWärmeG können die Verpflichteten von den Grundstücksnachbarn verlangen, dass diese zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus Erneuerbaren Energien in dem notwendigen und zumutbaren Umfang und gegen angemessene Entschädigung die Führung von Leitungen über ihre Grundstücke dulden. Gedacht ist hier an nachbarschaftliche Gemeinschaftslösungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien in den Fällen, in denen die Grundstücke der zusammengeschlossenen Eigentümer untereinander nicht angrenzen. Diese Fallgestaltung kann auftreten, wenn zwischen den Grundstücken kooperationsbereiter Eigentümer ein Grundstück gelegen ist, dessen Eigentümer sich an der Gemeinschaftslösung nicht beteiligt, sei es, weil er der Nutzungspflicht nicht unterliegt oder weil er eine individuelle Lösung anstrebt. In solchen Situationen kann es erforderlich sein, die Leitungen über dessen Grundstück zu führen und das Grundstück zu betreten (Quartierbezogene Lösung).
2. § 16 EEWärmeG erlaubt es den Gemeinden und Gemeindeverbänden, einen nach Landesrecht bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang an ein Netz der öffentlichen Nah- und Wärmeversorgung auch aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes anzuordnen. Dies gilt insbesondere zum Anschluss an und zur Benutzung von einem Netz, in dem die Wärme anteilig aus Erneuerbaren Energien, aus Anlagen zur Nutzung von Abwärme, aus KWK-Anlagen (Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) stammt, vgl. Ziff. VII *Wärmenetze* zum EEWärmeG.

#### **V. Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 17 Abs. 1 EEWärmeG handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- Nr. 1: entgegen § 3 Abs. 1 den Wärmeenergiebedarf nicht oder nicht richtig mit Erneuerbaren Energien deckt,

- Nr. 2: entgegen § 10 Abs. 1 S. 1 EEWärmeG einen Nachweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erbringt,
- Nr. 3: entgegen § 10 Abs. 2 Nr. 1 b aa oder Nr. 2 a oder Abs. 3 S. 1 Nr. 2 einen Nachweis nicht oder nicht mindestens 5 Jahre aufbewahrt oder
- Nr. 4: entgegen § 10 Abs. 5 eine unrichtige oder unvollständige Angabe macht.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 bzw. bei fehlender Aufbewahrung eines Nachweises bis zu € 20.000,00 geahndet werden, § 17 Abs. 2 EEWärmeG. Die Vorschrift richtet sich also an die nach dem Gesetz verpflichteten Gebäudeeigentümer und Nachweisberechtigten (Sachkundige, Anlagenbetreiber, zur Ausstellung von Energiebedarfsausweisen Berechtigte, Wärmenetzbetreiber, Anlagenhersteller oder Personen von Fachbetrieben, die eine Anlage zur Nutzung Erneuerbarer Energien eingebaut haben und an Brennstoffhändler).

## **VI. Erfahrungsbericht**

Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag bis zum 31.12.2011 und danach alle 4 Jahre einen Erfahrungsbericht zu dem Wärmegesetz vorzulegen, § 18 EEWärmeG. Über folgende Punkte ist der Bundestag in Kenntnis zu setzen:

- Nr. 1: Den Stand der Markteinführung von Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus Erneuerbaren Energien in Hinblick auf die Erreichung des Zwecks und Ziels nach § 1 EEWärmeG,
- Nr. 2: die technische Entwicklung, die Kostenentwicklung und die Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen,
- Nr. 3: die eingesparte Menge Mineralöl und Erdgas sowie die dadurch reduzierten Emissionen von Treibhausgasen und
- Nr. 4: den Vollzug des Gesetzes.

## **VII. Übergangsvorschriften und Inkrafttreten**

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG mit seiner Nutzungspflicht ist nicht anzuwenden auf die Errichtung von Gebäuden, wenn für das Vorhaben vor dem 01.01.2009 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet ist, § 19 Abs. 1 EEWärmeG. Bei Vorhaben, die nicht genehmigungsbedürftig sind und nur der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu bringen sind, ist § 3 Abs. 1 EEWärmeG nicht anzuwenden, wenn die erforderliche Kenntnisnahme an die Behörde vor dem 01.01.2009 erfolgt ist. Auf sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Errichtungen von Gebäuden ist § 3 Abs. 1 nicht anzuwenden, wenn vor dem 01.01.2009 des Gesetzes mit der Bauausführung begonnen worden ist, § 19 Abs. 2.

Das EEWärmeG tritt am 01.01.2009 in Kraft, § 20 EEWärmeG.