



## Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Martin Stümpfig, Ursula Sowa, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Jürgen Mistol, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Gisela Sengl, Florian Siekmann** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

**zur klimagerechten Modernisierung der Bereiche Wärmeversorgung und Gebäudeenergie (Bayerisches Wärmegesetz – BayWärmeG)**

### A) Problem

Der weltweite Klimawandel erfordert ein rasches und konsequentes Handeln, um das auf internationaler Ebene gesetzte Ziel noch erreichen zu können, die mittlere globale Erwärmung auf maximal 1,5 °C zu begrenzen. Hierzu bedarf es einer erheblichen Reduzierung der anthropogenen Treibhausgasemissionen. Aus ökologischen und geopolitischen Gründen ist es zudem erforderlich, den Ressourcenverbrauch und die Abhängigkeit von Importen fossiler Brennstoffe zu verringern.

Eine zentrale Rolle beim Klima- und Ressourcenschutz kommt dabei dem Gebäudebereich zu. Auf ihn entfallen zum Zwecke der Raumheizung und der Warmwasserbereitung über 40 % der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Bayern.

Innerhalb von weniger als zwei Jahrzehnten muss der über viele Jahrzehnte und Jahrhunderte aufgebaute und teils historische Gebäudebestand klimaneutral mit Wärme versorgt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es sowohl einer konsequenten Reduktion des Energiebedarfs als auch eines Ersatzes von Heizöl und Erdgas durch erneuerbare Wärmequellen.

Die bisherigen gesetzgeberischen Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene reichen hierfür bei Weitem nicht aus. Der Bund hat mit dem am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) weder für den Neubau noch für den Gebäudebestand die Anforderungen an Energieeffizienz oder die Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien verschärft.

Der Freistaat Bayern verfügt auch nach dem Inkrafttreten des GEG über erhebliche Gesetzgebungskompetenzen im Bereich der Wärmeversorgung für Gebäude. Diese gehen über die vom Bund in der Gesetzesbegründung des GEG formulierten Möglichkeiten hinaus und sollen mit dem vorliegenden Gesetzentwurf konsequent genutzt werden. Bisher hat Bayern jedoch – anders als z. B. Baden-Württemberg und Hamburg – keinerlei legislative Schritte zur Defossilisierung des Gebäudesektors unternommen.

Neubaubezogene Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien und die Steigerung der Effizienz alleine können die erforderlichen Einsparungen bei Endenergieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht herbeiführen. Für eine ernsthafte Chance auf die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor bedarf es erheblicher Anstrengungen für Bestandsgebäude. Änderungen und Instandsetzungen bestehender Gebäude sollten als Gelegenheit ergriffen werden, um erneuerbare Energien und Effizienzmaßnahmen möglichst kostengünstig im Rahmen von sowieso stattfindenden Umbauarbeiten umzusetzen. Nur so lässt sich die nötige Steigerung der Sanierungsrate und Sanierungstiefe im Gebäudebestand erreichen und nur so kann der Wechsel von fossilen auf erneuerbare Energieträger sozialverträglich gestaltet werden. Der Weiterbetrieb bestehender Heizungsanlagen bis ins Jahr 2040 und damit bis zum weitgehenden Ende der Lebensdauer bleibt dabei erlaubt, soweit der Heizwärmebedarf v. a. bei fossilen Heizungen entsprechend reduziert wird.

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

Zu diesem Zweck soll der Ordnungsrahmen für die Wärmeversorgung erweitert werden. Hierzu gehören neben einer Verpflichtung der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zur stetigen Verringerung der Treibhausgasbilanz ihrer Gebäude auch eine erweiterte Satzungsbefugnis für Kommunen. Diesen soll die Möglichkeit gegeben werden, auch Bestandsgebäude in den Anwendungsbereich von Anschluss- und Benutzungssatzungen für erneuerbare Wärmenetze einzubeziehen.

## **B) Lösung**

Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen werden zu einem großen Teil von europäischen und bundesrechtlichen Vorschriften geregelt, jedoch verfügt auch der Freistaat Bayern über verschiedenste Kompetenzen und Möglichkeiten, die in Bayern verursachten Emissionen zu reduzieren. Zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele Deutschlands bedarf es daher einer kohärenten Kooperation des Bundes und der Länder.

Die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat bereits 2018, 2019 und zuletzt 2021 umfassende Gesetzentwürfe für ein Bayerisches Klimagesetz vorgelegt (Drs. 18/16050), der deutlich über den am 12. November 2020 beschlossenen Gesetzentwurf der Staatsregierung (Drs. 18/7898) hinausgeht. Konkrete Vorgaben zur Defossilisierung des Wärmebereichs enthält das beschlossene Klimaschutzgesetz der Staatsregierung nicht. Der im Gesetzentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgesehene planerische Regelungsansatz zur Defossilisierung des Wärmesektors wird neben den in dieser Vorlage vorgesehenen Instrumenten weiterverfolgt. Insbesondere bedarf es auf Landesebene sowie auf der Ebene der Kommunen einer strategischen Planung zur Entwicklung einer klimaneutralen Wärmeversorgung, vor allem mit Blick auf die Entwicklung und den Ausbau von Wärmenetzen auf Basis erneuerbarer Energien wie Geothermie, Solarthermie, Biomasse und der Nutzung von Umweltwärme mit Großwärmepumpen.

Zahlreiche Bundesländer haben bereits rechtliche Regelungen zum Klimaschutz, für den Wärmebereich und zur Energiepolitik auf Landesebene getroffen. Mit dem Gesetzentwurf erhält Bayern einen rechtlichen Rahmen und konkrete Instrumente zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor.

## **C) Alternativen**

Keine. Der Verzicht auf die im Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen hätte mittelfristig unabsehbar hohe Kosten für die Gebäudeheizung und der Warmmieten zur Folge. Der im Brennstoffemissionshandelsgesetz angelegte Wegfall einer Preisobergrenze für die Treibhausgasemissionen bzw. die angedachte Aufnahme des Wärmebereichs in den Europäischen Treibhausgasemissionshandel dürfte aufgrund der stetig und stark sinkenden Menge verfügbarer Emissionsrechte mittelfristig zu drastisch steigenden Kosten für Erdgas und Heizöl führen. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, ist ein Umstieg auf Energieeffizienz und erneuerbare Energieträger unverzichtbar.

## **D) Kosten**

Insgesamt gilt, dass ein angemessener, vorbeugender Klimaschutz – nicht nur für den Gebäudesektor – erhebliche zusätzliche Aufwendungen erfordert, die von der öffentlichen Hand, der (Immobilien-)Wirtschaft und den Bürgerinnen und Bürgern aufgebracht werden müssen. Diese müssen jedoch mit den unabsehbaren, potenziell deutlich höheren Folgekosten einer ungebremsten Erdüberhitzung ins Verhältnis gesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesetz ergeben sich für die öffentlichen Haushalte und für die Bürgerinnen und Bürger konkret folgende Kosten:

**I. Kosten und Vollzugaufwand für die öffentlichen Haushalte**

Es ergeben sich im Zuge der durch das Gesetz angeordneten Vorbildfunktion der öffentlichen Hand im Hinblick auf die Umrüstung öffentlicher Gebäude anfängliche Investitionskosten zur Umsetzung der gesetzlich geforderten Maßnahmen am Gebäudebestand zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz im Rahmen des Stufenmodells.

Vollzugaufwand entsteht für die Überwachung der gebäudebezogenen Klimaschutzanforderungen. Dieser fällt auf der Ebene der unteren Baubehörden an, die für die Einhaltung dieser Vorschriften zuständig werden sollen. Auf Landesebene entsteht Aufwand für die Einrichtung und die Verwaltung des Wärmefonds beziehungsweise des Ausgleichsabgabenmechanismus.

**II. Kosten für die Bürgerinnen und Bürger**

Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht, soweit sie als Gebäudeeigentümerinnen oder -eigentümer Verpflichtete im Sinne des Gesetzes sind, bei der fortschreitenden Einbeziehung erneuerbarer Energien in die Energieversorgung und der Steigerung der Energieeffizienz im Rahmen des Stufenmodells erhöhter Investitionsaufwand. Den anfänglichen Investitionskosten stehen jedoch dauerhaft niedrigere Ausgaben für den Bezug fossiler Energieträger gegenüber.

Energieunternehmen entsteht erhöhter Aufwand durch die Anforderungen des Gesetzes an Wärmelieferungen, Brennstofflieferungen und den Betrieb von Wärmenetzen sowie den gesetzlichen Mitwirkungspflichten in den Bereichen Berichtswesen und Datenerfassung.

In der Gesamtbetrachtung bleibt allerdings festzuhalten, dass die volkswirtschaftlichen Kosten, die durch die Schäden einer ungebremsten Erdüberhitzung entstehen, um ein Vielfaches höher liegen würden.



## **Gesetzentwurf**

### **zur klimagerechten Modernisierung der Bereiche Wärmeversorgung und Gebäudeenergie (Bayerisches Wärmegesetz – BayWärmeG)**

#### **Inhaltsübersicht**

- Teil 1 Allgemeine Vorschriften
  - Art. 1 Ziel und Zweck des Gesetzes
  - Art. 2 Anwendungsbereich
  - Art. 3 Begriffsbestimmungen
  - Art. 4 Grundsätze
  
- Teil 2 Wärmeplanung
  - Art. 5 Ziel und Zweck der Wärmeplanung
  - Art. 6 Landeswärmeplanung
  - Art. 7 Kommunale Wärmeplanung
  
- Teil 3 Gebäudebezogene Vorschriften
  - Art. 8 Neubau
  - Art. 9 Klimaneutrale Wärmeversorgung bestehender Gebäude
  - Art. 10 Ausnahmen, Befreiungen und Ausgleich
  - Art. 11 Wärmefonds
  - Art. 12 Sanierungsfahrplan
  - Art. 13 Öffentliche Gebäude
  
- Teil 4 Wärmenetze
  - Art. 14 Anforderungen an Wärmenetzbetreibende
  
- Teil 5 Schlussvorschriften
  - Art. 15 Datenübermittlung und Datenschutz
  - Art. 15a Änderung der Gemeindeordnung
  - Art. 16 Inkrafttreten

Anhang

## **Teil 1**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **Art. 1**

##### **Ziel und Zweck des Gesetzes**

(1) Ziel des Gesetzes ist es, für den Gebäudesektor die Klimaschutzziele des Freistaates Bayern zu erreichen und einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 zu gewährleisten.

(2) Zu diesem Zweck soll der Wärmebedarf für Gebäude schrittweise reduziert und der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeversorgung schrittweise gesteigert werden.

#### **Art. 2**

##### **Anwendungsbereich**

Dieses Gesetz gilt für alle Gebäude im Freistaat Bayern, nicht jedoch für

1. Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>,
2. Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder zur Haltung von Tieren genutzt werden,
3. Betriebsgebäude, soweit sie nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen,
4. unterirdische Bauten,
5. Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
6. Traglufthallen und Zelte,
7. Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren,
8. Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind,
9. Wohngebäude, die
  - a) für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, oder
  - b) für eine begrenzte jährliche Nutzungsdauer bestimmt sind,wenn der zu erwartende Energieverbrauch der Wohngebäude weniger als 25 % des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt,
10. sonstige Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 °C oder jährlich weniger als vier Monate beheizt werden,
11. Gebäude, die Teil oder Nebeneinrichtung einer Anlage sind, die vom Anwendungsbereich des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung erfasst ist,
12. gewerbliche und industrielle Hallen, bei denen der überwiegende Teil der Nutzfläche der Fertigung, Produktion, Montage und Lagerung dient, und
13. öffentliche Gebäude des Bundes.

#### **Art. 3**

##### **Begriffsbestimmungen**

(1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

1. Wärme im Sinne dieses Gesetzes ist Wärme und Kälte für Raumheizung bzw. -kühlung, Warmwasser sowie Prozesswärme und -kühlung.

2. Wärmenetze sind Einrichtungen zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme, die eine horizontale Ausdehnung über die Grundstücksgrenze des Standorts der einspeisenden Anlage hinaus haben und an die als öffentliches Netz eine unbestimmte Anzahl von Abnehmenden angeschlossen werden kann; an das Wärmenetz muss mindestens eine Abnehmerin oder ein Abnehmer angeschlossen sein, die oder der nicht gleichzeitig Eigentümerin bzw. Eigentümer oder Betreiberin bzw. Betreiber der in das Wärmenetz einspeisenden Anlage ist.
3. Neue Gebäude sind Gebäude, für die eine Baugenehmigung später als sechs Monate nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt wird.
4. Nutzfläche ist die nach DIN 277-1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken in der jeweils aktuellen Fassung oder auf der Grundlage anderer anerkannter Regeln der Technik zur Ermittlung von Nutzungsflächen von Gebäuden ermittelte Fläche; eine Beschränkung auf die beheizbare Fläche ist zulässig.
5. Ein Gebäudekomplex besteht aus mehreren Einzelgebäuden, die in räumlichem Zusammenhang stehen und eine gemeinsame Eigentümerin oder einen gemeinsamen Eigentümer haben.
6. Stromdirektheizungen sind Geräte zur direkten Erzeugung von Raumwärme durch Ausnutzung des elektrischen Widerstands auch in Verbindung mit Festkörperwärmespeichern.
7. Öffentliche Hand:
  - a) der Freistaat Bayern, die Gemeinden und die Gemeindeverbände sowie jede aufgrund eines Landesgesetzes eingerichtete Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des öffentlichen Rechts mit Ausnahme von Religionsgemeinschaften und
  - b) jede Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des Privatrechts, wenn an ihr eine Person nach Buchst. a allein oder mehrere Personen nach Buchst. a zusammen unmittelbar oder mittelbar
    - aa) die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzen,
    - bb) über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügen oder
    - cc) mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen können;ausgenommen sind öffentliche Einrichtungen und Unternehmen, soweit sie Produkte oder Dienstleistungen im freien Wettbewerb mit privaten Unternehmen anbieten.

(2) Soweit in diesem Gesetz keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Begriffsbestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen entsprechend.

#### **Art. 4**

##### **Grundsätze**

(1) Die Verbrennung von fossilen Brennstoffen zum Zweck der Erzeugung von Gebäudewärme ist ab dem Jahr 2040 untersagt.

(2) Bestehende Verbrennungsheizungen zur dezentralen Beheizung von Gebäuden mit Ausnahme von Heizungen zur Verbrennung fester Biomasse oder klimaneutralen Brennstoffen sollen bei ihrem Austausch nach Maßgabe der Vorschriften dieses Gesetzes durch eine Wärmeerzeugung ohne Verbrennungsprozesse ersetzt werden.

## Teil 2 Wärmeplanung

### Art. 5

#### Ziel und Zweck der Wärmeplanung

Ziel der Wärmeplanung ist die Identifikation und Umsetzung eines auf die Situation des jeweiligen Wirkungskreises zugeschnittenen Konzepts zum Aufbau einer möglichst kosteneffizienten und klimaneutralen Wärmeversorgung bis spätestens 2040.

### Art. 6

#### Landeswärmeplanung

(1) <sup>1</sup>Die Staatsregierung beschließt spätestens im Jahr 2022 einen Landeswärmeplan. <sup>2</sup>Dieser wird alle drei Jahre fortgeschrieben.

(2) Der Landeswärmeplan beinhaltet die übergeordnete Strategie des Freistaates Bayern für eine volkswirtschaftlich möglichst kostengünstige klimaneutrale Wärmeversorgung in Bayern sowie technische, wirtschaftliche inhaltliche Vorgaben zur Sicherstellung einer einheitlichen Qualität und Effektivität der kommunalen Wärmeplanung.

(3) <sup>1</sup>Als Basis für den Landeswärmeplan sind von der Staatsregierung vergleichende wissenschaftlich fundierte Datenerhebungen und Szenarien für einen möglichst kosteneffizienten Aufbau eines klimaneutralen Energie- und Wirtschaftssystems in Auftrag zu geben und zu veröffentlichen. <sup>2</sup>Die Öffentlichkeit erhält die Gelegenheit zur Stellungnahme.

(4) <sup>1</sup>Unter Würdigung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Beachtung der Ergebnisse der Szenarien gemäß Abs. 3 sowie der von der Bundesregierung beschlossenen sektoralen Ziele und Strategien zur Herstellung der Klimaneutralität im Wärmesektor bestimmt der Landeswärmeplan Ziele, Grundsätze und verbindliche Vorgaben, die im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung zu beachten sind. <sup>2</sup>Mindestens erhält der Landeswärmeplan

1. Ziele und Vorgaben zur Entwicklung des Wärmebedarfs,
2. Annahmen zu den für den Wärmemarkt mittel- und langfristig verfügbaren Mengen nachhaltig produzierter Biomasse und synthetischer Brennstoffe,
3. Angaben zum Stand der Technik und Umsetzungskosten der maßgeblichen technischen Optionen zum Aufbau einer klimaneutralen Wärmeversorgung in Bayern.

### Art. 7

#### Kommunale Wärmeplanung

(1) <sup>1</sup>Kommunen mit mehr als 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern beschließen innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Landeswärmeplans nach Art. 6 Abs. 1 einen kommunalen Wärmeplan als Satzung. <sup>2</sup>Mit der kommunalen Wärmeplanung sollen auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Kommunen zugeschnittene langfristige Konzepte zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2040 entwickelt werden. <sup>3</sup>Die Wärmeplanung zielt auf die Herstellung eines möglichst breiten gesellschaftlichen Konsenses innerhalb der Kommune; sie ist unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit zu erarbeiten.

(2) Der kommunale Wärmeplan enthält mindestens

1. eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Wärmeinfrastruktur, der vorhandenen Gebäudetypen und Baualtersklassen sowie des aktuellen und prognostizierten zukünftigen Wärmebedarfs,
2. eine vergleichende Betrachtung verschiedener technischer Möglichkeiten zur Deckung des zukünftigen Wärmebedarfs auf klimaneutrale Art und Weise; dabei sind die erwarteten Kosten der verschiedenen Möglichkeiten darzustellen,



3. die Identifizierung von Schwerpunktgebieten für die energetische Gebäudesanierung,
4. eine Untersuchung, ob und für welche Teile der Kommune die Entwicklung von Wärmenetzen auf Basis erneuerbarer Energien wirtschaftlich langfristig vorteilhaft ist,
5. eine Festlegung, in welchen Teilen der Kommune Wärmenetze auf Basis erneuerbarer Energien entwickelt oder verdichtet werden sollen und in welchen Teilen der Kommune eine dezentrale Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien erfolgen soll,
6. Aussagen zur Größe und Lage der Flächen, die für die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Wärme in Anspruch genommen werden sollen,
7. einen Umsetzungsplan zur Realisierung des klimaneutralen Gebäudebestands in der Kommune.

(3) Die Kommunen können in der Wärmeplansatzung

1. informatorische Aussagen gegenüber dem Netzbetreiber treffen zu Gebieten, in denen aus Sicht der Kommune Erdgasverteilnetze zurück gebaut werden sollten,
2. Festsetzungen von Gebieten vornehmen, in denen der Neuanschluss oder Ersatz von Anlagen zur Verbrennung von fossilen, synthetischen oder biogenen Brennstoffen ausgeschlossen oder begrenzt wird,
3. für bestimmte Gebiete zur Förderung des Ziels dieses Gesetzes die Nutzung bestimmter Arten und Techniken der Wärmebedarfsdeckung, insbesondere den Anschluss an ein Fernwärmenetz, vorschreiben; in der Satzung ist das jeweilige Anschluss- und Benutzungsgebot für eine Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung, aus Abwärmenutzung oder aus erneuerbaren Energien zu bestimmen; neue Anschluss- und Benutzungsgebote sind nur dann wirksam, wenn für mindestens zwei Drittel der Gebäude in den jeweils angeschlossenen Gemeindegebieten bei einer typisierenden Betrachtung nachgewiesen ist, dass der Wärmepreis dauerhaft nicht über dem Wärmepreis einer Versorgung mit einer Einzelheizung auf Basis fossiler Energien und einem Anteil von 30 % solarer Strahlungsenergie und nicht über den Vollkosten einer Versorgung mittels dezentraler Wärmepumpen liegt; Einzelheiten zum Verfahren regelt eine Verordnung der Staatsregierung,
4. bestimmen, dass der Vertrieb von Wärme über Wärmenetze ab einem unter Beachtung der Ziele dieses Gesetzes sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu bestimmenden Zeitpunkt nur unter der Voraussetzung zulässig ist, dass die Wärme vollständig oder zu definierten Mindestanteilen aus erneuerbaren Energien erzeugt wird.

(4) Die Kommunen dürfen auf Abs. 3 beruhende Regelungen als Festsetzungen in Bebauungspläne aufnehmen.

(5) Die Vereinbarkeit der kommunalen Wärmepläne mit den Zielen, Grundsätzen und Vorgaben des Landeswärmeplans ist von der zuständigen Bezirksregierung zu überprüfen und als Voraussetzung für sein Inkrafttreten festzustellen.

(6) Die Staatsregierung regelt in einer Rechtsverordnung nähere Anforderungen an das Verfahren und die Inhalte der Landeswärmeplanung und der kommunalen Wärmeplanung.

### **Teil 3**

#### **Gebäudebezogene Vorschriften**

#### **Art. 8**

##### **Neubau**

(1) <sup>1</sup>Neubauten sind ab einem Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes mindestens im KfW 40-Standard zu errichten. <sup>2</sup>Das Nähere regelt eine Verordnung der Staatsregierung.

(2) Neue Gebäude sind so zu errichten, dass der Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen gedeckt werden kann.

(3) In neuen Gebäuden sind die Installation und der Betrieb von Anlagen zur Verbrennung von fossilen Brennstoffen zum Zweck der Versorgung dieser Gebäude mit Wärme untersagt.

(4) Der Einbau von Stromdirektheizungen mit einer Leistung von insgesamt mehr als 4 kW für jede Wohnungs-, Betriebs- oder sonstige Nutzungseinheit ist untersagt.

(5) <sup>1</sup>Bei der Errichtung neuer Gebäude sollen vorrangig nachwachsende Rohstoffe genutzt werden. <sup>2</sup>Die Staatsregierung regelt in einer Rechtsverordnung, unter welchen Voraussetzungen für bestimmte Gebäudetypen oder bestimmte Bauteile nachwachsende Rohstoffe verwendet werden müssen. <sup>3</sup>Dabei ist stets darauf zu achten, dass die nachwachsenden Rohstoffe nachhaltig erzeugt und entsprechend zertifiziert sind.

## Art. 9

### Klimaneutrale Wärmeversorgung bestehender Gebäude

(1) Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude haben nach Maßgabe der Regelungen dieses Gesetzes dafür Sorge zu tragen, dass ihre Gebäude bis zum Jahr 2040 vollständig auf Basis erneuerbarer Energien mit Wärme versorgt werden.

(2) <sup>1</sup>Eigentümerinnen und Eigentümer von vermieteten Wohngebäuden haben sicherzustellen, dass die maximal zulässige Energieeffizienzklasse gemäß Anhang dieses Gesetzes eingehalten wird. <sup>2</sup>Der Nachweis kann durch Vorlage eines Sanierungsfahrplans gemäß Art. 12 mit aktueller Bestandsaufnahme erbracht werden. <sup>3</sup>Die Staatsregierung regelt in einer Rechtsverordnung die Anforderungen und das Verfahren zur Erbringung des Nachweises der Einhaltung der Wärmebedarfswerte. <sup>4</sup>Sie greift dabei soweit wie möglich auf bestehende Verfahren und Methoden zur Ermittlung von Wärmebedarfen für die Ausstellung von Energieausweisen und Sanierungsfahrplänen zurück.

(3) <sup>1</sup>Wohngebäude, die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzt werden, müssen im Fall des Eigentumswechsels innerhalb von drei Jahren nach dem Übergang des Eigentums mindestens die Energieeffizienzklassen erfüllen, die im Anhang in den Nrn. 1 bis 6 für das Jahr 2035 genannt sind. <sup>2</sup>Für den Eigentumswechsel nach dem Jahr 2040 gelten die Grundsätze dieses Gesetzes. <sup>3</sup>Das Verfahren und nähere Bestimmungen zu den Anforderungen regelt die Staatsregierung durch Rechtsverordnung.

(4) <sup>1</sup>Der Bezug von Grünstrom zählt vollständig als erneuerbare Energie, wenn der Strom von einer Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 genutzt wird und der verwendete Strom im Rahmen der Stromkennzeichnung als „erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage“, „Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage“ oder „sonstige erneuerbare Energien“ im Sinne von § 42 Abs. 1 Nr. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes gekennzeichnet wird. <sup>2</sup>Im Übrigen bemisst sich der erneuerbare Anteil des Stroms nach den Anteilen im deutschen Netzstrom.

(5) Die Staatsregierung regelt in einer Rechtsverordnung für Nichtwohngebäude entsprechende maximale Wärmebedarfe.

(6) <sup>1</sup>Der Neuanschluss fest installierter Stromdirektheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit insgesamt mehr als 4 kW Leistung für jede Wohnungs-, Betriebs- oder sonstige Nutzungseinheit ist unzulässig. <sup>2</sup>Dies gilt auch für den Austausch und Ersatz von Stromdirektheizungen, nicht jedoch, wenn der Verzicht auf den Austausch und Ersatz von fest installierten Stromdirektheizungen im Einzelfall technisch unmöglich ist oder soweit er im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

## Art. 10

### Ausnahmen, Befreiungen und Ausgleich

(1) Die Pflicht nach Art. 9 Abs. 2 und 3 oder der Rechtsverordnung nach Art. 9 Abs. 5 kann entfallen, soweit alle zur Erfüllung anerkannter Maßnahmen technisch oder baulich unmöglich sind oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften grundsätzlich widersprechen.

(2) <sup>1</sup>Von der Pflicht nach Art. 9 Abs. 2 und 3 oder der Rechtsverordnung nach Art. 9 Abs. 5 ist auf Antrag teil- oder zeitweise zu befreien, soweit oder solange diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. <sup>2</sup>Eine unzumutbare Belastung kann insbesondere dann vorliegen, wenn die Verpflichteten auf Grund ihrer persönlichen oder betrieblichen Situation nicht in der Lage sind, die günstigste Maßnahme oder Kombination von Maßnahmen zu finanzieren.

(3) <sup>1</sup>Voraussetzung für die Ausnahme nach Abs. 1 oder die teil- oder zeitweise Befreiung nach Abs. 2 ist die Vorlage eines Gutachtens eines zertifizierten Sachverständigen, in welchem die technische oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erfüllung der Anforderungen nachgewiesen wird. <sup>2</sup>Die zuständige Behörde kann in diesem Fall abweichende energetische Anforderungen bzw. eine Verlängerung des Erfüllungszeitraums für ein Gebäude oder einen Gebäudekomplex festsetzen. <sup>3</sup>Das Nähere hierzu und zu Ausnahmen nach Abs. 1 regelt eine Rechtsverordnung der Staatsregierung.

(4) <sup>1</sup>Verfehlt eine Eigentümerin oder ein Eigentümer die Erreichung der Ziele nach Art. 9 Abs. 2, Abs. 3 oder der Rechtsverordnung nach Art. 9 Abs. 5, hat die zuständige Behörde von der Eigentümerin oder dem Eigentümer die Zahlung einer Ausgleichsabgabe an den Wärmefonds nach Art. 11 dieses Gesetzes zu verlangen. <sup>2</sup>Die Höhe der Ausgleichsabgabe sowie das Verfahren werden durch eine Rechtsverordnung der Staatsregierung geregelt.

## Art. 11

### Wärmefonds

(1) <sup>1</sup>Aus den Ausgleichszahlungen von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern gemäß Art. 10 Abs. 4 sowie aus Haushaltsmitteln des Freistaates Bayern wird ein Wärmefonds errichtet, dessen Aufkommen zur Finanzierung der Wärmewende in Bayern verwendet wird. <sup>2</sup>Die Mittel aus dem Fonds werden ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen und Projekten zur Nutzung von erneuerbaren Energien in Gebäuden oder in Wärmenetzen oder zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden verwendet. <sup>3</sup>Insbesondere soll damit die klimaneutrale Sanierung der Wärmeversorgung von Gebäuden finanziert werden, die ohne zusätzliche Förderung nicht möglich, unwirtschaftlich oder aus anderen Gründen unzumutbar wäre.

(2) <sup>1</sup>Der Wärmefonds wird mit einem anfänglichen Volumen von 300 Mio. € aus dem Staatshaushalt ausgestattet. <sup>2</sup>Bis zum Jahr 2030 wird der Fonds jährlich aus dem Staatshaushalt um weitere 300 Mio. € aufgestockt, es sei denn, die nicht für Ausgaben bereits gebundenen Rücklagen des Fonds übersteigen zum Ende eines Haushaltsjahres diesen Betrag.

(3) Das Nähere zur Errichtung, zur Finanzierung, zum Betrieb und zur Aufkommensverwendung des Wärmefonds regelt eine Verordnung der Staatsregierung.

## Art. 12

### Sanierungsfahrplan

(1) <sup>1</sup>Für jedes bestehende Gebäude oder jeden bestehenden Gebäudekomplex hat die Eigentümerin oder der Eigentümer einen Sanierungsfahrplan vorzuweisen. <sup>2</sup>Ausgenommen hiervon sind Gebäude, die mindestens der Energieeffizienzklasse B genügen oder die im Geltungsbereich eines Quartierssanierungsfahrplans liegen.

(2) Ziel des Sanierungsfahrplans ist die Erstellung einer möglichst kosteneffizienten Strategie zur Erreichung einer klimaneutralen Wärmeversorgung sowie der Ziele nach Art. 9.

(3) Der Sanierungsfahrplan enthält mindestens

1. eine genaue Erfassung des Status quo des Wärmebedarfs und der Wärmeversorgung,
2. eine Untersuchung, ob und zu welchem Zeitpunkt Pflichten aus diesem Gesetz, insbesondere aus Art. 9, nicht mehr eingehalten werden können,
3. eine Analyse der in den kommenden Jahren ohnehin anstehenden Renovierungsarbeiten am Gebäude und der im Zusammenhang damit durchführbaren energetischen Sanierungsmaßnahmen,
4. eine wirtschaftliche Bewertung unterschiedlicher Optionen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien,
5. den Vorschlag einer kostenoptimalen Strategie sowie der maßnahmenbezogenen Umsetzungsschritte zur Einhaltung der Anforderungen dieses Gesetzes.

(4) <sup>1</sup>Der Sanierungsfahrplan wird spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes durch zertifizierte Sachverständige ausgestellt. <sup>2</sup>Die fachlichen Anforderungen an Sachverständige, das Verfahren zur Zertifizierung sowie nähere Anforderungen an Sanierungsfahrpläne regelt eine Rechtsverordnung der Staatsregierung.

### **Art. 13**

#### **Öffentliche Gebäude**

(1) <sup>1</sup>Öffentliche Gebäude sollen so errichtet werden, dass die für den Betrieb des Gebäudes erforderliche Energie bilanziell und über das Jahr gemittelt auf, am oder im Gebäude erzeugt wird, sofern ein Anschluss an ein Wärmenetz nicht möglich ist. <sup>2</sup>Bestehende Gebäude im Besitz des Freistaates Bayern erfüllen spätestens im Jahr 2030 mindestens den KfW 55-Standard. <sup>3</sup>In allen vom Freistaat Bayern genutzten Gebäuden in Fremdbesitz wird das Ziel nach Satz 2 aktiv unterstützt. <sup>4</sup>Weitergehende Maßnahmen für einen klimaneutralen Gebäudebestand der öffentlichen Hand bis zum Jahr 2030 werden in der Rechtsverordnung nach Art. 9 Abs. 5 geregelt.

(2) <sup>1</sup>Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe für die Baukonstruktion und tragende Bauteile ist bei allen Bauvorhaben des Freistaates Bayern und seiner landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts das oberste Ziel. <sup>2</sup>Dabei ist stets darauf zu achten, dass diese Baustoffe nachhaltig erzeugt und entsprechend zertifiziert sind.

(3) Der Freistaat Bayern führt unmittelbar nach Inkrafttreten dieses Gesetzes das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) auf Landesebene ein und wendet es im Regelfall auf den Neubau und die wesentliche Modernisierung öffentlicher Gebäude im Regelfall an.

### **Teil 4**

#### **Wärmenetze**

### **Art. 14**

#### **Anforderungen an Wärmenetzbetreibende**

(1) <sup>1</sup>Wärmenetzbetreibende müssen ab dem Jahr 2035 ihre gesamte Wärme klimaneutral erzeugen. <sup>2</sup>Ab dem Jahr 2040 muss die abgesetzte Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugt werden. <sup>3</sup>Die Staatsregierung kann abweichende Regelungen für Redundanzsysteme oder zur Deckung von Spitzenlasten per Rechtsverordnung festsetzen. <sup>4</sup>Weitergehende kommunale Anforderungen gemäß Art. 7 Abs. 3 Nr. 4 bleiben unberührt.

(2) <sup>1</sup>Wärmenetzbetreibende sind verpflichtet, Pläne zur klimaneutralen Transformation und zur zukünftigen räumlichen Entwicklung ihrer Wärmenetze aufzustellen und auf ihren Internetseiten zu veröffentlichen. <sup>2</sup>Die Staatsregierung kann in einer Rechtsverordnung nähere Anforderungen an die Inhalte der Pläne stellen.

## Teil 5

### Schlussvorschriften

#### Art. 15

##### Datenübermittlung und Datenschutz

(1) Energieunternehmen und öffentliche Stellen, insbesondere bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerinnen und Bezirksschornsteinfeger, sind verpflichtet, den Kommunen auf Anforderung folgende zum Zweck der Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen erforderliche vorhandene energiewirtschaftliche Daten zum Gemeindegebiet oder zu bestimmten Teilen davon in zusammengefasster und anonymisierter Form zu übermitteln:

1. Angaben zu Art, Umfang und Standorten des Energieverbrauchs von Gebäuden oder Gebäudegruppen an Brennstoffen sowie Strom zu Heizzwecken, insbesondere für Wärmepumpen und Direktheizungen,
2. Angaben zu Art, Alter, Lebensdauer, Brennstoffen, Wärmeleistung und dem Anteil erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung an der Wärmeleistung von Wärmeerzeugungsanlagen,
3. Angaben zu Art, Alter, Lebensdauer, Lage und der Leitungslänge von Wärme- und Gasnetzen,
4. weitere zur Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen zwingend erforderliche Angaben.

(2) <sup>1</sup>Daten, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse darstellen, sind bei der Übermittlung als vertraulich zu kennzeichnen. <sup>2</sup>Die ersuchende Kommune trägt die Kosten der Datenbereitstellung und -übermittlung. <sup>3</sup>Das für Energie zuständige Staatsministerium wird ermächtigt durch Rechtsverordnung festzulegen, welche näheren Angaben zur Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen im Sinne von Abs. 1 Nr. 4 zwingend erforderlich sind.

(3) <sup>1</sup>Soweit zur Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen erforderlich, kann die Kommune den Wärmeenergiebedarf, die Art der Wärmeenergiebedarfsdeckung und die anfallende Abwärme von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie öffentlichen Gebäuden ermitteln. <sup>2</sup>Hierzu kann sie Angaben über die Höhe des Wärmeenergiebedarfs sowie der Abwärme und die Art der Wärmeenergiebedarfsdeckung verlangen. <sup>3</sup>Abs. 2 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

(4) <sup>1</sup>Die Kommune darf die übermittelten Daten nur zum Zweck der Aufstellung eines Wärmeplans verwenden und muss diese löschen, soweit sie nicht zu diesem Zweck verwendet werden. <sup>2</sup>Im Rahmen der Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen stellt die Kommune sicher, dass keine Rückschlüsse auf den Verbrauch einzelner Haushalte oder Gewerbebetriebe gezogen werden können und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse gewahrt bleiben. <sup>3</sup>Die Kommune darf vorbehaltlich von Abs. 4 die erhaltenen Daten nicht weitergeben und muss nach Aufstellung des Wärmeplans alle erhaltenen und daraus erzeugten Daten vollständig löschen.

(5) <sup>1</sup>Soweit die Kommunen Dritte mit der Aufstellung kommunaler Wärmepläne beauftragen, dürfen die Kommunen die nach Abs. 1 und 2 erhaltenen Daten an die beauftragten Dritten weitergeben. <sup>2</sup>Abs. 4 gilt entsprechend für die beauftragten Dritten. <sup>3</sup>Durch eine Beauftragung Dritter bleibt die Verantwortlichkeit der Kommune für die Erfüllung der Pflichten aus Abs. 4 unberührt.

**Art. 15a****Änderung der Gemeindeordnung**

Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

- „3. für Grundstücke den Anschluss an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und deren Benutzung zur Pflicht machen, sofern der Anschluss aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig ist; ausgenommen sind Grundstücke, die ihren Wärmebedarf zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung bereits ausschließlich unter Nutzung regenerativer Energiequellen decken; Holz ist eine regenerative Energiequelle im Sinne dieser Bestimmung; neue Anschluss- und Benutzungsgebote sind nur dann wirksam, wenn für mindestens zwei Drittel der Gebäude in den jeweils angeschlossenen Gemeindegebieten bei einer typisierenden Betrachtung nachgewiesen ist, dass der Wärmepreis dauerhaft nicht über dem Wärmepreis einer Versorgung mit einer Einzelheizung auf Basis fossiler Energien und einem Anteil von 30 % solarer Strahlungsenergie und nicht über den Vollkosten einer Versorgung mittels dezentraler Wärmepumpen liegt; Einzelheiten zum Verfahren regelt eine Verordnung der Staatsregierung,“.

**Art. 16****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft.

**Anhang**

Maximale zulässige Effizienzklassen gemäß Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes für vermietete Wohngebäude zum Ende des angegebenen Jahres:

1. Gebäude, deren Wärmebedarf vollständig durch fossile Brennstoffe gedeckt wird:
  - a) 2025: E
  - b) 2030: B
  - c) 2035: A+
2. Gebäude, deren Wärmebedarf zu einem Anteil von mindestens 10 % mit erneuerbarer Energie gedeckt wird:
  - a) 2025: F
  - b) 2030: C
  - c) 2035: A
3. Gebäude, deren Wärmebedarf zu einem Anteil von mindestens 25 % mit erneuerbarer Energie gedeckt wird:
  - a) 2025: F
  - b) 2030: D
  - c) 2035: B
4. Gebäude, deren Wärmebedarf zu einem Anteil von mindestens 50 % mit erneuerbarer Energie gedeckt wird:
  - a) 2025: G
  - b) 2030: E
  - c) 2035: C

5. Gebäude, deren Wärmebedarf zu einem Anteil von mindestens 75 % mit erneuerbarer Energie gedeckt wird
  - a) 2025: G
  - b) 2030: E
  - c) 2035: D
6. Gebäude, deren Wärmebedarf vollständig mit erneuerbarer Energie gedeckt wird
  - a) 2025: G
  - b) 2030: F
  - c) 2035: D
  - d) 2040: A

**Begründung:****A) Allgemeiner Teil**

Mehr als die Hälfte des Energiebedarfs in Deutschland wird in Form von Wärme benötigt. Die Wärmeversorgung hängt insgesamt zu mehr als 80 % von fossilen Energieimporten ab. Der Anteil erneuerbarer Energien im Wärmesektor stagniert hingegen auf einem niedrigen Niveau von etwa 15 %. Die Transformation der Wärmeversorgung in Richtung erneuerbarer Energien ist von herausragender Bedeutung für die Energiewende. Die Energiewende ihrerseits ist unverzichtbar für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Abmilderung der schädlichen Folgen des Klimawandels wie auch für die langfristige Sicherung einer verlässlichen, kostengünstigen und sozialen Energieversorgung in Bayern.

Eine zentrale Rolle beim Klima- und Ressourcenschutz kommt dem Gebäudebereich zu. Auf ihn entfallen zum Zwecke der Raumheizung und der Warmwasserbereitung rund 47 % des bayerischen Endenergieverbrauchs und etwa 35 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Bayern. Insbesondere Bestandsgebäude müssen dabei eine deutlich höhere Energieeffizienz als heute erreichen. Die energetische Sanierung von Gebäuden verläuft jedoch zu schleppend. Ein Grund dafür ist die mangelhafte Akzeptanz energetischer Modernisierungen gerade im vermieteten Bestand. Die hohe Umlage der Kosten trifft auf eine ohnehin teilweise angespannte Wohnungsmarktlage. Mieterinnen und Mieter fürchten den Verlust der Wohnung, da sie die Kosten für eine modernisierte Wohnung nicht mehr bezahlen können. Vermieterinnen und Vermieter fürchten hingegen hohe Investitionskosten sowie strenge Vorgaben bezüglich der energetischen Anforderungen. Zudem besteht erhebliche Unsicherheit bezüglich der Wirksamkeit der Maßnahmen.

Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen werden zu einem großen Teil von europäischen und bundesrechtlichen Vorschriften geregelt, jedoch verfügt auch der Freistaat Bayern über Kompetenzen und Möglichkeiten, die von Bayern verursachten Emissionen zu reduzieren. Zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele Deutschlands bedarf es daher einer kohärenten Kooperation des Bundes und der Länder. Im Bereich der Wärmeversorgung sind darüber hinaus die Kommunen als Akteure unverzichtbar. Klar ist auch, dass der Umbau der Wärmeversorgung nur mit einer vorausschauenden und gemeinwohlorientierten Mietrechts- und Wohnungspolitik in Bund und Ländern Hand in Hand gehen kann. Dafür sind die Rahmenbedingungen für energetische Modernisierung im Gebäudebestand so auszugestalten, dass diese auf den Pfad der Klimaziele von Paris ausgerichtet sind, die Akzeptanz deutlich erhöht wird und diese sowohl für Vermieterinnen und Vermieter als auch für Mieterinnen und Mieter sozial verträglich ausgestaltet sind. Vorhandene öffentliche Förderungen für klimakonforme Gebäudesanierung sind aufzustocken sowie zielgruppengerecht und zielgenau anzupassen, um diese aus vorhandenen zusätzlichen Fördermitteln von Freistaat, Bund und EU ergänzen zu können. Nur so kann sichergestellt werden, dass energetische Modernisierungen nicht zur Verdrängung von Menschen aus städtischen Quartieren missbraucht werden und auch Haushalte mit kleinerem Einkommen in energetisch hochwertigem Wohnraum leben können.

**B) Besonderer Teil****Zu Art. 1 – Ziel und Zweck des Gesetzes**

Die Vorschrift erläutert Ziel und Zweck des Gesetzes. Abs. 1 stellt auf die herausgehobene Bedeutung des Gebäudesektors für die Klimaschutzziele des Freistaates Bayern insgesamt ab und konkretisiert in dieser Hinsicht die zeitliche Perspektive für das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands.

Abs. 2 benennt die wesentlichen Strategien zur Erreichung der Klimaneutralität: Verringerung des Wärmebedarfs von Gebäuden und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung.

**Zu Art. 2 – Anwendungsbereich**

Orientiert an der Beschreibung der Gebäudetypen in § 2 Abs. 2 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) legt die Vorschrift den Anwendungsbereich des Gesetzes fest unter Berücksichtigung einer Ausnahmeregel für Kleinstgebäude und unter Ausnahme bundeseigener Gebäude im Freistaat Bayern.

**Zu Art. 3 – Begriffsbestimmungen**

Abs. 1 enthält Legaldefinitionen, die konkretisiert sind nach Maßgabe des Zwecks und Ziels, den das Gesetz in seinem Anwendungsbereich verfolgt.

Nr. 1 definiert den Begriff Wärme als Wärme und Kälte für Raumheizung beziehungsweise -kühlung, Warmwasser sowie Prozesswärme und -kühlung.

Nr. 2 enthält eine Legaldefinition von Wärmenetzen, die sehr umfassend alle öffentlichen leitungsgebundenen Wärmeversorgungseinrichtungen einbezieht, um einerseits den Wirkkreis des Gesetzes möglichst weit zu fassen, andererseits mit den Kriterien der grundstücks- und eigentumsbezogenen Abgrenzung zur Erzeugungsanlage jene Wärmenutzende auszunehmen, die im gewerblichen oder industriellen Rahmen ihre Wärmebedarfe durch Eigenerzeugung selbst decken, ohne Bezug zur öffentlichen Wärmeversorgung.

Nr. 3 definiert den Begriff „neue Gebäude“ unter Einbeziehung einer halbjährigen Übergangszeit ab Inkrafttreten des Gesetzes. Dies soll aus Gründen der Verhältnismäßigkeit solche Gebäude von den im Gesetz aufgestellten strengeren Anforderungen an Neubauten ausnehmen, deren Projektierungs- und Planungsphase in die Zeit des Gesetzgebungsprozesses fällt, um aufwendige und kostspielige Umplanungen in diesen Fällen zu vermeiden.

Nr. 4 bestimmt die Zulässigkeit der Beschränkung auf beheizbare Flächen bei der Flächenberechnung, um dem Gesetzeszweck im Anwendungsbereich gerecht zu werden.

Nr. 5 definiert den Begriff Gebäudekomplex in einer Weise, die es erlaubt in Anwendung des Gesetzes eine Mehrzahl von Gebäuden zusammengefasst gleich einem Einzelgebäude zu behandeln, wo es wegen Identität des Adressaten oder der Adressatin einer gesetzlichen Pflicht und wegen des energetischen, technischen und wirtschaftlichen Zusammenhangs sinnvoll erscheint.

Nr. 6 definiert den Begriff Stromdirektheizung.

Nr. 7 definiert den Anwendungsbereich der Regelungen für die öffentliche Hand. Die Norm orientiert sich eng an der entsprechenden Vorschrift im Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg. Neben der landesunmittelbaren Verwaltung sind damit auch die kommunalen Gliederungen und sonstigen öffentlich-rechtlichen juristischen Personen erfasst, wobei die Kirchen ausgenommen werden. Daneben sind juristische Personen des Privatrechts einbezogen, auf die öffentlich-rechtliche juristische Personen einen bestimmenden Einfluss haben. Der weite Anwendungsbereich ist gerechtfertigt, weil öffentlich dominierte Akteure eine besondere Vorbildfunktion ausüben sollen und ihnen dies auch zuzumuten ist. Um keine Wettbewerbsnachteile für Stadtwerke u. ä. Unternehmen zu verursachen, sind im Wettbewerb stehende öffentliche Unternehmen vom Anwendungsbereich ausgenommen.



Abs. 2 stellt den Bezug her zu den Begriffsbestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen, die ergänzend gelten sollen.

#### **Zu Art. 4 – Grundsätze**

In Abs. 1 wird das Verbot der Verbrennung fossiler Brennstoffe für die Erzeugung von Gebäudewärme ab dem Jahr 2040 aufgestellt. Die Regelung flankiert und konkretisiert damit die Zielbestimmung nach Abs. 1.

Die Regelung des Abs. 2 zeichnet eine Ersetzungsstrategie vor, um Verbrennungsprozesse bei der dezentralen Wärmeversorgung von Gebäuden bereits im Vorfeld des Verbots nach Abs. 1 zu verdrängen. Ausgenommen hiervon sind die Verbrennung fester Biomasse mit Rücksicht auf die besondere Rolle, die der nachwachsende Rohstoff Holz in der Wärmeversorgung in Bayern insbesondere im ländlichen Raum einnimmt, sowie die Verbrennung klimaneutraler synthetischer Brennstoffe, sofern dies aufgrund künftiger technologischer Fortschritte sinnvoll erscheint.

#### **Zu Art. 5 – Ziel und Zweck der Wärmeplanung**

Mit der Vorschrift wird die Wärmeplanung als zentrales Instrument zur Erreichung einer klimaneutralen Wärmeversorgung eingeführt. Sie soll es ermöglichen, die individuellen Bestände und Bedarfe der Kommunen aufzuklären, auf dieser Datenbasis maßgeschneiderte, kostenbewusste Konzepte für eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu erarbeiten und umzusetzen. Auf Landesebene soll dabei der Rahmen gesetzt werden für die erforderliche Bestandsaufnahme und Konzeption sowie eine übergeordnete Strategie vorgegeben werden. Auf Ebene der Kommunen soll innerhalb dieser Rahmensetzung und strategischen Vorgaben konkret die an den jeweiligen individuellen Parametern der jeweiligen Kommune volkswirtschaftlich kostengünstigste klimaneutrale Wärmeversorgung entwickelt und umgesetzt werden.

#### **Zu Art. 6 – Landeswärmeplanung**

Mit Abs. 1 der Vorschrift wird die Staatsregierung zur Aufstellung eines Landeswärmepflichtplans verpflichtet.

Abs. 2 legt als Mindestinhalte eine übergeordnete Landesstrategie für eine klimaneutrale Wärmeversorgung unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen Kosten und Vorgaben zur Sicherung der Qualität und Effektivität der kommunalen Wärmeplanung fest.

Abs. 3 verpflichtet die Staatsregierung zur Beauftragung und öffentlichen Bereitstellung vergleichender Datenerhebung und Szenarien nach wissenschaftlichen Maßstäben in Bezug auf den Aufbau eines klimaneutralen Energie- und Wirtschaftssystems im Freistaat Bayern und ordnet an, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Damit trägt das Gesetz der Komplexität der Materie einerseits und der unmittelbaren Betroffenheit der Bevölkerung andererseits Rechnung.

Abs. 4 räumt der Staatsregierung im Hinblick auf die Ziele, Grundsätze und verbindliche Vorgaben, die der Landeswärmepflichtplan für die kommunale Wärmeplanung aufstellt, großen Spielraum ein. Sie hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu würdigen und die Ergebnisse der beauftragten wissenschaftlichen Szenarien sowie die seitens der Bundesregierung in Bezug auf Klimaneutralität im Wärmesektor beschlossenen Vorgaben zu beachten. Dies soll zum einen die hinreichende Fundiertheit der Datenbasis des Landeswärmepflichtplans sowie Akzeptanz und Kohärenz im Kompetenzgefüge gewährleisten.

Mindestinhalte des Landeswärmepflichtplans sind ferner Ziele und Vorgaben zur Entwicklung des Wärmebedarfs im Sinne eines Einsparfahrplans im Wärmebereich, Marktprognosen zur Verfügbarkeit nachhaltiger Biomasse bzw. synthetischer Brennstoffe und technische und kostenbezogene Angaben zu den verfügbaren Leittechniken für den Aufbau der klimaneutralen Wärmeversorgung. Dadurch wird die Staatsregierung in die Pflicht genommen, wesentliche Fragen zu beantworten: Welche Einsparziele setzt sich das

Land? Welchen Raum anhand der Verfügbarkeit der möglichen Einsatzstoffe können Verbrennungstechniken bei der Wärmeerzeugung auf dem Weg zur Klimaneutralität überhaupt mittel- und langfristig einnehmen? Welche sind die vielversprechendsten Techniken und wo stehen bzw. was kosten sie? Diese Angaben sollen gewährleisten, dass die Kommunen bei der kommunalen Wärmeplanung von derselben, hinreichend belastbaren Grundlage und Vorgabe ausgehen.

### **Zu Art. 7 – Kommunale Wärmeplanung**

Größere Städte werden gemäß Abs. 1 zum Erlass eines kommunalen Wärmeplans als Satzung unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit verpflichtet. Sie haben dabei auszuarbeiten, wie das im Gesetz formulierte Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes möglichst kosteneffizient im jeweiligen Gemeindegebiet umgesetzt werden kann. Dabei ist die Errichtung von Wärmenetzen auf Basis erneuerbarer Energien besonders zu prüfen. Die Erfahrungen aus vielen Kommunen zeigen, dass ein solches strukturiertes gemeinsames Vorgehen in zahlreichen Städten und Gemeinden die Erreichung der Klimaschutzziele zu deutlich niedrigeren Kosten ermöglichen kann als eine Vorgehensweise, bei der auf dezentrale, gebäudeseitige Maßnahmen der einzelnen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer gesetzt wird.

In Abs. 2 werden Mindestanforderungen an die kommunale Wärmeplanung definiert.

Abs. 3 enthält Ermächtigungen der Kommunen zum Erlass von Satzungen, mit denen der Einsatz klimafreundlicher Technologien für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sowie Wärmenetzbetreibende vorgeschrieben wird. Diese Regelungsmöglichkeit ist vor dem Hintergrund der bestehenden defizitären kommunalen Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung sinnvoll. In der bundesweiten Fachdiskussion um Festsetzungsmöglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wird teilweise bestritten, dass privaten Bauherrinnen oder Bauherren der Bau und die Nutzung dezentraler Solarthermieanlagen auf oder an Gebäuden vorgeschrieben werden kann. Auch existieren unterschiedliche rechtliche Einschätzungen zur Möglichkeit, den Anschluss an ein Wärmenetz mit erneuerbaren Energien auf der Grundlage von § 9 BauGB festzusetzen. Mit der hier geregelten landesrechtlichen Ermächtigung zum Erlass entsprechender Satzungen wird eine bereits seit vielen Jahren im hamburgischen Landesrecht bestehende Regelung aufgegriffen, auf dessen Grundlage bereits zahlreiche Wärmenetze mit einem hohen Mindestanteil erneuerbarer Energien festgesetzt wurden.

Abs. 4 regelt auf Grundlage der entsprechenden Ermächtigung aus § 9 Abs. 4 BauGB, dass die Kommunen entsprechende Regelungen als Festsetzungen in Bebauungspläne aufnehmen dürfen. Damit wird es insbesondere ermöglicht, die beschriebenen Regelungen integriert und einheitlich im Rahmen der Erarbeitung von Bebauungsplänen zu treffen.

Abs. 5 stellt die Wirksamkeit des kommunalen Wärmeplans unter den Vorbehalt der Vereinbarkeit mit dem Landeswärmeplan, die durch die zuständige Bezirksregierung zu überprüfen ist.

Die Staatsregierung wird in Abs. 6 ermächtigt, das Verfahren und Inhalte der Landeswärmeplanung und der kommunalen Wärmeplanung in einer Rechtsverordnung zu regeln.

### **Zu Art. 8 – Neubau**

Mit der Vorlage des kürzlich in Kraft getretenen GEG hat die Bundesregierung eine abschließende Wirkung des Bundesrechts für die geregelte Materie angenommen. Demzufolge sei es für die Länder nicht mehr möglich, abweichende Regelungen zu treffen (so die Gesetzesbegründung der Bundesregierung).

Mit dieser Sichtweise verkennt die Bundesregierung das verfassungsrechtliche Kompetenzgefüge zwischen dem Bund und den Ländern. Aufgrund der Geschichte Deutschlands als Zusammenschluss souveräner Staaten sind nach Art. 30 des Grundgesetzes (GG) grundsätzlich die Länder „allzuständig“. Sie sind für jede staatliche Aufgabe zuständig, soweit nicht das GG die Aufgabe dem Bund zuweist.

Im Bereich der Gesetzgebung sind stets die Länder nach Art. 70 Abs. 1 GG zuständig, wenn das GG nicht selbst dem Bund eine Kompetenz zuweist (Art. 71 ff. GG).

Die Statuierung von Anforderungen an die Energieversorgung von Gebäuden fällt unter den weit zu verstehenden Begriff der „Energiewirtschaft“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art. 72 Abs. 2 GG hat der Bund für diesen Bereich „das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht.“

Die Gesetzesbegründung zum GEG behauptet, dass einheitliche Regelungen zum gebäudebezogenen Wärmeschutz erforderlich seien, um die Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse zu wahren.

Diese Sichtweise ist nicht mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in Einklang zu bringen. In seiner Entscheidung von 2003 (NJW 2003, 41 ff.) stellt das BVerfG klar, dass dem Bund bei der Feststellung der Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG kein weiter Spielraum zustehe. Dem Bund steht eine Einschätzungs- und Prognosespielraum hinsichtlich der Erforderlichkeit einer bundesgesetzlichen Regelung zu. Diese Prognose ist allerdings voll verfassungsrechtlich überprüfbar. Ihr müssen sorgfältig ermittelte Sachverhaltsannahmen zugrunde liegen, die sich im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung bestätigen lassen. Ferner muss sich die Prognose auf ein in methodischer Hinsicht angemessenes Verfahren stützen, das konsequent verfolgt wurde. Das Prognoseergebnis muss die tragenden Gesichtspunkte der Prognoseentscheidung offenlegen, es dürfen keine sachfremden Erwägungen eingeflossen sein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist die Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit durch eine Gesetzesvielfalt auf Länderebene im Sinne des Art. 72 Abs. 2 GG erst dann erforderlich, wenn sie eine Rechtszersplitterung mit problematischen Folgen nach sich zieht, die im Interesse sowohl des Bundes als auch der Länder nicht hingenommen werden kann. Die „Wahrung der Wirtschaftseinheit“ liegt im gesamtstaatlichen Interesse, wenn es um die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsraums der Bundesrepublik durch bundeseinheitliche Rechtssetzung geht. Der Erlass von Bundesgesetzen steht dann im gesamtstaatlichen Interesse von Bund und Ländern, wenn Landesregelungen oder das Untätigbleiben der Länder erhebliche Nachteile für die Gesamtwirtschaft mit sich bringen.

Diese Anforderungen werden durch ggf. über das Bundesrecht hinausgehende landesrechtliche Anforderungen an gebäudebezogenen Wärmeschutz oder an die Gebäude-Wärmeversorgung in tatsächlicher Hinsicht nicht erfüllt. Die Bauwirtschaft geht seit Jahrzehnten mit teils sehr unterschiedlichen Landesbauordnungen um, die teils sehr länderspezifische Anforderungen an Bauwerke enthalten, ohne dass dies zu nennenswerten Problemen im Wirtschafts- oder Rechtsverkehr geführt hat. Auch die vom Bundesrecht deutlich abweichenden Regelungen zum Wärmeschutz in Hamburg haben zu keinen relevanten Praxisproblemen geführt. Der Grund dafür ist, dass Bauherinnen, Architektinnen und Bauingenieurinnen für jedes Bauwerk ohnehin die jeweils im Land geltenden besonderen Regeln in den Blick nehmen müssen und sich hiermit vertraut machen.

Die Sichtweise der Bundesregierung begegnet auch aus systematischen Erwägungen Zweifeln. Diese ergeben sich aus der Zusammenschau der Zielsetzungen von GEG und Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG). Der Zweck des KSG ist auch, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der Verpflichtung der Bundesrepublik aus dem Pariser Übereinkommen zu gewährleisten. Hierzu sieht das Gesetz vor, dass Bund und Länder in geeigneter Weise zusammenarbeiten, um die Ziele dieses Gesetzes zu erreichen (§ 14 Abs. 2 KSG). Ferner räumt das Gesetz den Ländern den Erlass eigener, auch weitergehender Klimaschutzgesetze ein und bestimmt die Fortgeltung der bestehenden Landesklimaschutzgesetze (§ 14 Abs. 1), beides unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit Bundesrecht. Vor diesem Hintergrund ist die Äußerung der Bundesregierung widersprüchlich und steht dem Zweck des KSG entgegen, wenn nach ihrem Verständnis die den Ländern nach dem KSG ausdrücklich eröffnete Möglichkeit zur Eigengesetzgebung im Klimaschutzbereich durch das GEG stillschweigend (denn das GEG enthält keine

ausdrückliche Sperrklausel) im Gebäudesektor wieder genommen würde. Das erscheint unter dem Aspekt des grundgesetzlichen Gebots des bundesfreundlichen Verhaltens fragwürdig. Diese Pflicht verlangt, dass sowohl der Bund als auch die Länder bei der Wahrnehmung ihrer Kompetenzen die gebotene und ihnen zumutbare Rücksicht auf das Gesamtinteresse des Bundesstaates und auf die Belange der Länder nehmen, was sich im Einzelfall – zum Beispiel bei widersprüchlichem Verhalten – rechtsbeschränkend bzw. kompetenzbeschränkend auswirken kann.

Die Auffassung der Bundesregierung ist ferner unter dem Gesichtspunkt der Geeignetheit fragwürdig. Das GEG will im Interesse des Klimaschutzes beitragen, die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung zu erreichen (§ 1 Abs. 2 GEG) und bezweckt einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 1 GEG). Eines der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist die Realisierung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045. Bezüglich der energetischen Anforderungen an Bestand und Neubau übernimmt das GEG jedoch den Inhalt des durch das GEG abgelösten Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), unter deren Geltung die Klimaschutzziele der Bundesregierung gerade im Gebäudebereich bereits für 2020 deutlich verfehlt wurden. Es ist nicht ersichtlich, wie unter Beibehaltung des Anforderungsniveaus der Rückstand aufgeholt werden kann, wenn nicht das GEG den Ländern die Möglichkeit offenhalten wollte, im Sinne des Klimaschutzes weitergehende Regelungen zu erlassen. Der Gesetzeswortlaut selbst spricht nicht für eine derartige Sperrwirkung.

Weitere Erforderlichkeitsbedenken schließen sich an: Das GEG übernimmt die energetischen Anforderungen von EnEG und EEWärmeG. Diese Gesetze enthalten ihrerseits Öffnungsklauseln (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 4, § 3 Abs. 3 EnEG) für weitergehende Länderregelungen beim Wärmeschutz bzw. sperren solche in wesentlichen Bereichen der Energieversorgung von Gebäuden nicht (§ 3 Abs. 4 Nr. 1 und 2 EEWärmeG). Es erscheint vor diesem Hintergrund fraglich, wann sich die tatsächlichen Umstände im Regelungsfeld des GEG dahingehend geändert haben sollen, dass eine bundeseinheitliche abschließende Regelung nach dem Verständnis der Bundesregierung erforderlich geworden ist. Der Bund hätte bereits frühere Änderungen von EnEG und EEWärmeG (zuletzt geändert in 2013 bzw. 2020) zum Anlass nehmen können, entsprechende Veränderungen vorzunehmen, was er bis zuletzt unterließ. Die Gesetzesbegründung selbst (S. 105) deutet vielmehr darauf hin, dass der Begriff der „Vereinheitlichung“ im GEG-Kontext vordringlich im Sinne der Beseitigung bestehender Diskrepanzen und Inkohärenzen innerhalb der bestehenden bundesgesetzlichen Regelungen zu verstehen ist. Einen Hinweis darauf, dass etwaig ergangene Ländergesetze (innerhalb der letzten rund 10 Jahre der Geltung von EnEG und EEWärmeG) zu einer problematischen Rechtszersplitterung geführt hätten, enthält die Begründung nicht. Hier könnte der Entscheidungsspielraum des Bundesgesetzgebers zur Wahrnehmung seiner Kompetenz unter dem Gesichtspunkt der Bundestreue aufgrund fehlender tatsächlicher Anhaltspunkte eingeschränkt sein.

Bedenken gegen das Verständnis der Bundesregierung ergeben sich zudem aus Geeignetheitsgesichtspunkten: Rechtseinheit lässt sich nicht bundeseinheitlich herbeiführen, wenn den Ländern im Bereich des Gesetzesvollzugs Abweichungskompetenzen eingeräumt werden (§§ 92 ff. GEG) mit der möglichen Folge, dass der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen des GEG in jedem Bundesland in abweichendem Umfang zu erbringen sein könnte. Ebenso wenig lässt sich Wirtschaftseinheit im Bereich der Nutzung erneuerbarer Energien bei Bestandsgebäuden herbeiführen, wenn den Ländern für diesen Bereich freigestellt ist, Nutzungspflichten einzuführen und so uneinheitliche Wirtschaftsbedingungen für Bau- und Planungsunternehmen herbeizuführen.

Das Verständnis der Bundesregierung ließe das GEG damit als in sich inkohärent und inkonsequent erscheinen, weshalb das GEG daher verfassungskonform so auszulegen ist, dass es den Ländern unbenommen bleibt, jedenfalls für den Klimaschutz strengere Vorschriften als der Bund in Bezug auf Wärmeschutz und Energieversorgung von Gebäuden zu treffen.

Der Freistaat Bayern verfügt somit auch nach dem Erlass des GEG über die Möglichkeit, nach dem Vorbild des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) im Gebäudesektor eigene Vorschriften zu erlassen, die zu geringeren THG-Emissionen führen. Da die legislativen Handlungsmöglichkeiten der Länder in den anderen Sektoren – insbesondere der Energieerzeugung – deutlich begrenzter sind, stellt der Gebäudebereich den wohl wichtigsten Bereich dar, in denen Länder durch eigene Vorschriften THG-Emissionen vermeiden können.

Abs. 1 setzt einen Effizienzstandard für Neubauten fest und ermächtigt die Staatsregierung zum Erlass einer Rechtsverordnung, die die näheren Inhalte regelt.

Abs. 2 flankiert Art. 4 für den Neubau: Hier sollen von vornherein Verbrennungsprozesse bei der Deckung des regelmäßigen Wärmebedarfs vermieden werden.

Abs. 3 verbietet für Neubauten die Installation fossiler Verbrennungstechniken zur Wärmeerzeugung im Gebäude selbst und setzt damit dem Einbau zentraler Öl- und Erdgasheizungen ein Ende. Dies ist im Hinblick auf die Treibhausgasemissionen dieser Anlagen und die derzeitige Abhängigkeit von fossilen Energieimporten im Wärmebereich vor dem Hintergrund der Ziele des Gesetzes dringend geboten.

Abs. 4 untersagt den Einbau von Stromdirektheizungen mit einer Leistung von mehr als 4 kW in Neubauten. Strom soll aus Effizienzgesichtspunkten im Bereich der Wärmeerzeugung zum Betrieb von Wärmepumpen eingesetzt werden. Zudem sind Stromdirektheizungen mit hohen Kosten für Mieter verbunden.

Abs. 5 setzt die Vorgabe, nicht nur den Gebäudebetrieb, sondern auch die Gebäudeerrichtung möglichst ökologisch und ressourcenschonend umzusetzen. Die genauen bautechnischen Anforderungen sollen in einer Verordnung herausgearbeitet werden.

#### **Zu Art. 9 – Klimaneutrale Wärmeversorgung bestehender Gebäude**

Abs. 1 adressiert die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer mit der Pflicht zur vollständigen Versorgung ihrer Gebäude mit Wärme auf Basis erneuerbarer Energien bis 2040.

Nach Abs. 2 haben Eigentümerinnen und Eigentümer vermieteter Wohnungen die Einhaltung der im Anhang des Gesetzes festgelegten Effizienzklassen sicherzustellen. Die einzuhaltenden Effizienzklassen gelten ab 2025 und verringern sich von da an in Fünfjahresschritten bis 2035. Die Klassen sind in jeder Stufe besonders niedrig für Gebäude, deren Wärmebedarf vollständig durch fossile Brennstoffe gedeckt wird und verhältnismäßig höher für Gebäude, deren Wärmebedarf zu einem gewissen Anteil an erneuerbarer Wärme gedeckt wird. Für letztere steigt die einzuhaltende Klasse noch einmal mit dem Umfang des Anteils erneuerbarer Wärme. Am höchsten ist die zulässige Effizienzkategorie jeweils für Gebäude, deren Wärmebedarf vollständig mit erneuerbarer Wärme gedeckt wird.

Vor dem Ziel der klimaneutralen Wärmeversorgung von Gebäuden reflektiert dieser Ansatz die beiden ineinandergreifenden Zielpfade Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien: Denjenigen Eigentümerinnen und Eigentümern, deren Gebäude keine erneuerbare Energie zur Wärmeversorgung nutzen, werden im Gegenzug durch den niedrigen einzuhaltenden Wärmebedarfswert zu besonderen Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude selbst angehalten, um unter Einhaltung eines niedrigen Wärmebedarfswerts dasselbe klimaschonende Ergebnis zu erzielen wie diejenigen, die einen Anteil klimaneutraler erneuerbarer Wärme zur Verbrauchsdeckung einbinden und denen deswegen mit wachsendem Anteil steigende Wärmebedarfswerte zugestanden werden. Der Ansatz gibt den Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern die größtmögliche Entscheidungsfreiheit auf dem Weg zur klimaneutralen Wärmeversorgung ihrer Gebäude, da ihm oder ihr freigestellt wird, ob er oder sie mit der Investition in Einsparmaßnahmen oder eine erneuerbare Wärmeversorgung beginnt und wie die Maßnahmen letztlich kombiniert werden. Die Eigentümerin und der Eigentümer werden so in die Lage versetzt, die Erfüllung der Pflichten nach diesem Gesetz gebäudeindividuell abzustimmen. Die zeitliche Staffelung setzt den unter Klimaschutzaspekten sinnvollen Anreiz einer frühzeitigen Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. erneuerbaren Wärmeversorgung.

Abs. 3 trägt mit seiner Anforderung an Eigentümerinnen und -eigentümer selbst genutzter Wohngebäude innerhalb von drei Jahren nach Eigentumsübergang dem Umstand Rechnung, dass häufig nach Eigentumsübergang nicht unerhebliche (um-)bauliche Maßnahmen und Renovierungsarbeiten an Wohngebäuden vorgenommen werden, und in diesem Zuge sinnvollerweise die zu tätigen Investitionen bereits an den längerfristigen Anforderungen an Effizienz und erneuerbare Wärmeversorgung ausgerichtet werden sollen. Zur Regelung der Einzelheiten wird die Staatsregierung ermächtigt.

Abs. 4 legt die Voraussetzungen fest, unter denen der Bezug von Strom als Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien im Sinne des Gesetzes gewertet wird, indem er eine Mindestanforderung an die Jahresarbeitszahl der verwendeten Wärmepumpe definiert und die Verwendung von Strom zum Betrieb der Wärmepumpe vorschreibt, der als Strom aus erneuerbaren Energien im Rahmen der Stromkennzeichnung nach dem Energiewirtschaftsgesetz ausgewiesen ist.

Abs. 5 ermächtigt die Staatsregierung zur Regelung einzuhaltender Wärmebedarfswerte für Nichtwohngebäude in Anlehnung an die Systematik für Wohngebäude gemäß dem Anhang dieses Gesetzes.

Abs. 6 entspricht inhaltlich § 11 HmbKliSchG. Strom soll möglichst effizient genutzt werden, weshalb elektrische Heizungen zukünftig als Wärmepumpen betrieben werden sollen, die den Strom um ein Vielfaches effizienter zur Wärmeerzeugung ausnutzen. Zudem sollen Mieterinnen und Mieter vor den hohen Kosten von Stromdirektheizungen geschützt werden.

#### **Zu Art. 10 – Ausnahmen, Befreiungen und Ausgleich**

Aus Abs. 1 ergibt sich, dass ein automatischer Wegfall der Pflicht nur dann in Betracht kommt, wenn tatsächlich alle Erfüllungsoptionen nicht möglich sind. Das erfasst sowohl die Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeinsparmaßnahmen des baulichen Wärmeschutzes, den Sanierungsfahrplan und alle Ersatzmaßnahmen. Das „soweit“ stellt klar, dass der Wegfall sich immer nur auf einzelne Lösungen bezieht. Die Konstellation, dass diese Maßnahmen zwar technisch und rechtlich möglich sind, diese verbleibenden Möglichkeiten aber wirtschaftlich oder ökologisch abwegig sind, ist von Abs. 2 erfasst. Die Pflicht entfällt nach Abs. 1 von Gesetzes wegen.

Abs. 2 ist die verfassungsmäßig gebotene Ausnahmeregelung. Das vorliegende Gesetz stellt naturgemäß eine Beschränkung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 GG dar. Diese Beschränkung ist geeignet und erforderlich, um den Klimaschutz sowie den Ressourcenverbrauch langfristig zu verbessern. Damit ist das Gesetz in diesen Fällen auch verhältnismäßig. Das GG verlangt von den Eigentümern beschränkenden Gesetzen Vorkehrungen, dass die Maßnahmen auch in jedem Einzelfall verhältnismäßig bleiben. Dieser Anforderung trägt Art. 10 Abs. 2 Rechnung. Die Formulierung des Befreiungstatbestandes in Abs. 2 wird sämtlichen Einzelfällen gerecht und bezieht die Bedeutung der möglichen Technologien für den Klimaschutz mit ein.

Erfasst ist auch die Konstellation, dass die Frist zur Erfüllung der Pflicht nach Art. 9 Abs. 2 und 3 auf Antrag angemessen verlängert werden kann, wenn die Frist im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit dem Zweck des Gesetzes vereinbar ist. Unzumutbarkeit kann sich entweder aus Gründen in der Person des Verpflichteten oder in den Besonderheiten des Gebäudes ergeben. Handelt es sich bei dem Verpflichteten um ein Unternehmen, kann die betriebliche Situation im Einzelfall dazu führen, dass von der Nutzungspflicht zu befreien ist. Dies dürfte z. B. dann der Fall sein, wenn ein Unternehmen durch die Erfüllung der Nutzungspflicht einen Antrag auf Insolvenz stellen müsste. Gleiches kann für gemeinnützige Vereine gelten, die keine Möglichkeit zur Finanzierung haben. Die Besonderheit des Gebäudes kann dazu führen, dass tatsächlich alle technisch, baulich und rechtlich möglichen Maßnahmen so aufwendig und teuer sind, dass sie der Eigentümerin oder dem Eigentümer nicht zugemutet werden können. Denkbar ist beispielsweise, dass die betroffene Person nachvollziehbar darlegt, dass das Gebäude in wenigen Jahren abgerissen wird. Entsprechend der erweiterten Palette an Maßnahmen muss nachgewiesen werden, dass auch die kostengünstigste Variante noch unzumutbar wäre. Bei der Beurteilung eines Einzelfalls sind unter anderem auch der Wert des

Gebäudes, die Verantwortlichkeit der Verpflichteten für die Mehrkosten, die Amortisationszeit etc. zu berücksichtigen. Ein Nachweis muss entsprechend der Formulierung doppelt erfolgen: Zum einen muss die Besonderheit des Gebäudes dargestellt werden, die einen deutlich überdurchschnittlichen Aufwand plausibel macht. Zum anderen muss mit einem Kostenvoranschlag dieser deutlich überdurchschnittliche Aufwand substantiiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine persönliche oder betriebliche Unzumutbarkeit nur in sehr wenigen Fällen vorliegen wird. Liquiditätsschwierigkeiten entlasten die Verpflichteten nicht per se. Außerdem steigern die meisten Maßnahmen den Wert der Immobilie, auch dann, wenn sich diese Steigerung nicht immer sofort am Markt realisieren lässt, zum anderen profitieren auch Erbinnen und Erben bzw. Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger von dieser Steigerung und der Energieeinsparung. Relevant werden in erster Linie die Konstellationen, in denen es Eigentümerinnen und Eigentümern an Liquidität fehlt und sie keinen Kredit erhalten und so ihr Eigentum auch nicht belasten können. Um hier nicht in Einzelfällen durch das Gesetz zu veranlassen, dass das Grundstück veräußert werden müsste, ist in solchen besonderen Fällen eine Befreiung zu erteilen. Den Nachweis für die vorgetragenen besonderen Umstände haben die Antragstellenden zu führen.

Abs. 3 regelt das Verfahren und die Voraussetzungen zur Befreiung von Pflichten nach diesem Gesetz.

Abs. 4 sieht die Möglichkeit der Verhängung einer Ausgleichsabgabe gegen die Eigentümerin oder den Eigentümer vor für Fälle, in denen die in den benannten Vorschriften gesetzten Ziele verfehlt werden, und ermächtigt die Staatsregierung, Abgabenhöhe und Verfahren in einer Rechtsverordnung zu bestimmen.

#### **Zu Art. 11 – Wärmefonds**

Abs. 1 bestimmt Errichtung und Zweckbestimmung eines bayerischen Wärmefonds. Der Fonds soll zur Finanzierung der Wärmewende in Bayern beitragen und speist sich aus Haushaltsmitteln und den Ausgleichsabgaben nach Art. 10 Abs. 4.

Abs. 2 regelt die Ausstattung des Fonds aus Haushaltsmitteln.

Abs. 3 ermächtigt die Staatsregierung zur Regelung der Einzelheiten von Errichtung, Ausstattung, Betrieb und Mittelverwendung des Fonds im Wege der Rechtsverordnung. Der Wärmefonds sollte zudem mit Förderprogrammen des Bundes und Europa sowie mit Landesmitteln der Wohnraum- und Städtebauförderung kombinierbar sein, um die Wärmewende sozial zu flankieren.

#### **Zu Art. 12 – Sanierungsfahrplan**

Abs. 1 verpflichtet Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zur Erstellung von Sanierungsfahrplänen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind Fälle mit einem niedrigen verbrauchsbezogenen Energiebedarf oder bei vorliegenden Quartierskonzepten.

Abs. 2 beschreibt die Zielsetzung des Instruments, nämlich die Ermittlung einer möglichst kostengünstigen Strategie zur klimaneutralen Wärmeversorgung.

Abs. 3 stellt inhaltliche Mindestanforderungen des Sanierungsfahrplans auf. Diese Inhalte bilden eine belastbare Grundlage für die jeweiligen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer und befähigen sie zur gebäudeindividuellen Entwicklung der wirtschaftlichsten Strategie zur Erreichung der Ziele des Art. 9.

Abs. 4 bestimmt zertifizierte Sachverständige als Zuständige zur Ausstellung des Sanierungsfahrplans und ermächtigt die Staatsregierung zur Regelung von fachlichen Anforderungen an die Zuständigen, Zertifizierungsverfahren und weitergehende inhaltliche Anforderungen an die Sanierungsfahrpläne im Wege der Rechtsverordnung.

#### **Zu Art. 13 – Öffentliche Gebäude**

Abs. 1 formuliert den Anspruch, öffentliche Gebäude möglichst energieautark zu errichten und den Gebäudebestand, der sich im Besitz des Freistaates Bayern befindet oder

von ihm genutzt wird, bis zum Jahr 2030 auf einen angemessenen Effizienzstandard zu bringen. Um den Gebäudebestand der öffentlichen Hand insgesamt bis zum Jahr 2030 klimaneutral umzubauen, setzt die Staatsregierung per Rechtsverordnung weitere Maßnahmen in Kraft.

Abs. 2 gibt als oberste Zielbestimmung für alle Bauvorhaben der öffentlichen Hand in Bayern die Verwendung von nachhaltig erzeugten und zertifizierten nachwachsenden Rohstoffen für Baukonstruktion und tragende Bauteile an. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die klassische Baustoffproduktion – insbesondere von Zement – häufig äußerst energieintensiv ist. Der Einsatz nachwachsender, heimischer Rohstoffe als Baustoff nutzt das Potenzial von Gebäuden, als Klimasenke zu fungieren, verbessert regionale Wirtschaftskreisläufe, begünstigt ein gutes Raumklima und hilft dabei, die bei Produktion klassischer Baustoffe anfallenden Energiemengen und der damit korrespondierenden Treibhausgasemissionen zu vermindern.

Abs. 3 zielt auf die zeitnahe Einführung und Anwendung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen für alle öffentliche Bauvorhaben in Bayern.

#### **Zu Art. 14 – Anforderungen an Wärmenetzbetreibende**

Abs. 1 enthält in zwei zeitlichen Stufen die Verpflichtungen von Wärmenetzbetreibern zur vollständigen klimaneutralen Erzeugung und zum vollständigen Einsatz erneuerbarer Energien oder Abwärme in der Wärmeerzeugung unter Aufrechterhaltung etwaiger strengerer Anforderungen von gemeindlichen Wärmeplan-Satzungen. Zur Wahrung der Versorgungssicherheit können per Rechtsverordnung Ausnahmen festgelegt werden, die den Zielen dieses Gesetzes aber nicht grundsätzlich widersprechen dürfen.

Abs. 2 verpflichtet Wärmenetzbetreibende zur Erstellung und Veröffentlichung von Transformationsplänen, deren Inhalte im Einzelnen zu regeln er die Staatsregierung ermächtigt.

#### **Zu Art. 15 – Datenübermittlung und Datenschutz**

Abs. 1 berechtigt die Kommunen, zum Zwecke der Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen erforderliche energiewirtschaftliche Daten von Energieunternehmen und öffentlichen Stellen zur Übermittlung in anonymisierter Form anzufordern, und bestimmt die zu übermittelnden Inhalte.

Abs. 2 enthält eine Datenkennzeichnungspflicht, legt den Kommunen die Kostentragungspflicht für Bereitstellung und Übermittlung der Daten auf und berechtigt und ermächtigt das zuständige Staatsministerium zur weitergehenden Bestimmung zu übermittelnder Inhalte im Wege der Rechtsverordnung.

Abs. 3 berechtigt die Kommunen zur Erhebung von Daten zu Wärmebedarf, Wärmebedarfsdeckung und anfallender Abwärme von Gewerbe- und Industriegebieten sowie öffentlicher Gebäude, soweit zum Zwecke der Aufstellung von kommunalen Wärmeplänen erforderlich.

Abs. 4 enthält Datenschutzanforderungen, die die Kommunen in den Fällen von Abs. 1 bis 3 zu erfüllen haben.

Abs. 5 berechtigt die Kommunen, sich bei der Aufstellung von Wärmeplänen Dritter zu bedienen. Für die Dritten gelten dieselben Datenschutzanforderungen.

#### **Zu Art. 15a – Änderung der Gemeindeordnung**

Die Umgestaltung der Satzungsbefugnis zum Anschluss- und Benutzungszwang eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, erneuerbare Wärme nicht nur für Neubau- und Sanierungsgebiete, sondern auch in bestehenden Quartieren nutzbar zu machen. Die Verhältnismäßigkeit der Ausdehnung dieser Befugnis ist insbesondere durch den Verweis auf Art. 7 Abs. 3 Nr. 3 gewahrt, dass die Wirksamkeit der Pflicht unter dem Vorbehalt des Nachweises vergleichender Wärmepreise steht, und somit gewährleistet ist, dass



Anschluss und Nutzung im Falle der erneuerbaren Wärme für die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger im jeweiligen Gebiet nicht mit höheren Kosten verbunden ist im Vergleich zu einer dezentralen Versorgung mit gewissen Anteilen erneuerbarer Energien.

**Zu Art. 16 – Inkrafttreten**

Die Norm regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Das Datum des Inkrafttretens ist in den Gesetzesberatungen zu ergänzen.