



## Wärmeversorgung im Baugebiet VE 10 "Kirchfeld" – Beschluss über die Sicherung der Anschlussverpflichtung an das geplante kalte Nahwärmenetz der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung  
Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

### Beratungsfolge:

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss  
08.10.2024 Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

#### Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Anschlussverpflichtung an das geplante kalte Nahwärmenetz der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG im Baugebiet VE 10 "Kirchfeld" zivilrechtliche Regelungen in den Grundstückskaufverträgen aufzunehmen (siehe die in der Vorlage 2024/0284 beschriebene Variante 2).

#### Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die der laufenden Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind.

#### Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

#### Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 den Bau und Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes durch die Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG für die Wärmeversorgung im Baugebiet VE 10 „Kirchfeld“ beschlossen (siehe Vorlage 2022/0084 und Niederschrift zur Sitzung). Um die Wirtschaftlichkeit des Projektes und Klimaneutralität bei der Wärmeversorgung für das gesamte Baugebiet sicherzustellen, ist es erforderlich, eine größtmögliche Anzahl von Gebäuden im Baugebiet VE 10 „Kirchfeld“ an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen. Hierzu kann ein „Anschluss- und Benutzungszwang“ durch Satzung geschaffen oder alternativ die Anschlussverpflichtung im Wege einer Dienstbarkeit umgesetzt werden. Die Rechtsfolgen der jeweiligen Varianten zur Umsetzung und deren rechtlichen Risiken werden nachfolgend dargestellt.

#### Variante 1: Umsetzung des Anschluss- und Benutzungszwangs durch Satzung

Ein kommunaler Anschluss- und Benutzungszwang ist durch eine kommunalrechtliche Satzung umsetzbar. Diese Satzung muss zwingend Ausnahmen von dem Anschluss- und Benutzungszwang zur Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes vorsehen und darf höherrangigen gesetzlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

Die zentralen gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung und den Betrieb von Wärmeanlagen unter Einsatz erneuerbaren Energien sind im Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verankert. Geregelt ist unter anderem, dass erneuerbare Energien sowie Effizienzmaßnahmen Vorrang genießen sollen, bis der Gebäudebetrieb im Bundesgebiet treibhausgasneutral ist. Diesen Regelungen ist zu entnehmen, dass die Gesetzgebung des GEG bei der Schaffung nachhaltiger Energieversorgung durch die Nutzung erneuerbarer Energien keinen Vorrang für einzelne Energiequellen vorsieht. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können frei wählen, mit welchen erneuerbaren Energien sie die Vorgaben des GEG erfüllen. Um einen Verstoß gegen höherrangiges Recht auszuschließen, muss eine städtische Satzung eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang vorsehen und eine Wahlmöglichkeit für die Nutzung alternativer erneuerbarer Energie einräumen. Somit besteht bei dieser Variante das Risiko, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von der Wahlmöglichkeit für alternative erneuerbare Energien Gebrauch machen und sich nicht an das geplante kalte Nahwärmenetz anschließen.

#### Variante 2: Umsetzung einer Anschlussverpflichtung durch Grundstückskaufvertrag mit Grunddienstbarkeit

Alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet werden durch die Stadt Beckum veräußert. Dies ermöglicht alternativ eine kaufvertraglich vereinbarte Verpflichtung zum Anschluss und zur Nutzung an das kalte Nahwärmenetz. Hierbei wird durch eine im Grundbuch einzutragende Grunddienstbarkeit eine dauerhafte Verpflichtung für die Eigentümerinnen und Eigentümer verankert. Inhalt ist in der Regel die Duldung des Anschlusses an das kalte Nahwärmenetz sowie das Unterlassen der Errichtung und des Betriebens einer anderweitigen Heizungsanlage.

Die rechtliche Zulässigkeit einer Abnahme- und Bezugspflicht für die Wärmeversorgung mittels einer Grunddienstbarkeit in einem städtischen Grundstückskaufvertrag ist höchst-richterlich bestätigt. Ein Verstoß gegen das öffentlich-rechtliche Koppelungsverbot sowie gegen wettbewerbsrechtliche und kartellrechtliche Bestimmungen liegt grundsätzlich nicht vor. Die Eigentümerinnen und Eigentümer schließen ergänzend Versorgungsverträge mit der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG. Eine vertragliche Abnahme- und Bezugspflicht ist somit im Grundstückskaufvertrag mit Grunddienstbarkeit zeitlich unbefristet regelbar. Wahloptionen zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärmeversorgung bestehen hierbei nicht.

#### Fazit und Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Vergleich beider Varianten ist die Steuerungsmöglichkeit durch eine kommunale Satzung beschränkt, da diese eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Wärmeanlagen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden können, regelt. Damit wird den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Wahlmöglichkeit eingeräumt. Es kann nicht sichergestellt werden, dass sich möglichst alle Grundstücke somit an das kalte Nahwärmenetz anschließen. Alternativ kann die Umsetzung einer Anschlussverpflichtung der kalten Nahwärmeversorgung im Grundstückskaufvertrag mit Grunddienstbarkeit vereinbart werden. Befreiungsregelungen für erneuerbare Energien sind nicht erforderlich, so dass keine Wahlmöglichkeit besteht.

Nach erfolgter rechtlicher Prüfung empfiehlt die Verwaltung in der Gesamtabwägung, zur Sicherung der Anschlussverpflichtung an das geplante kalte Nahwärmenetz eine Umsetzung in Form der privatrechtlichen Regelung (Variante 2) und auf den Erlass eines Anschluss- und Benutzungszwangs durch Satzung zu verzichten. Die Energieversorgung Beckum GmbH & Co. ist bei dieser Prüfung beteiligt worden und ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

**Anlage(n):**

ohne