

# Energie-Contracting

Hack

4. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-81480-8  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Martin Hack  
Energie-Contracting



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Energie-Contracting

Energiedienstleistungen und  
dezentrale Energieversorgung

von

Martin Hack  
LL.M. (Stockholm)  
Rechtsanwalt, Langballig

4. Auflage

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
C.H.BECK

Zitierweise: Hack Energie-Contracting Rn. 1

  
beck.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ISBN PRINT 978 3 406 81480 8

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH,  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Medienservice Frauchiger e.K.  
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen  
Umschlag: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses  
Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Inhaltsübersicht

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Vorwort .....                                                                         | XIX        |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                           | XXI        |
| Literaturverzeichnis .....                                                            | XXVII      |
| <b>Einführung .....</b>                                                               | <b>1</b>   |
| <b>A. Energiedienstleistungen in der Praxis .....</b>                                 | <b>9</b>   |
| I. Energieliefer-Contracting .....                                                    | 9          |
| II. Einspar-Contracting .....                                                         | 11         |
| III. Finanzierungs-Contracting .....                                                  | 12         |
| IV. Technisches Anlagenmanagement .....                                               | 13         |
| <b>B. Der Energiedienstleistungsvertrag .....</b>                                     | <b>15</b>  |
| I. Rechtsnatur des Energiedienstleistungsvertrages .....                              | 17         |
| II. Gesetzliche Vorgaben .....                                                        | 20         |
| III. Abschluss, Übertragung und Änderung von<br>Energiedienstleistungsverträgen ..... | 39         |
| IV. Liefer- und sonstige Leistungspflichten des<br>Energiedienstleisters .....        | 64         |
| V. Abnahmepflicht des Kunden .....                                                    | 68         |
| VI. Preisgestaltung .....                                                             | 83         |
| VII. Messung und Abrechnung .....                                                     | 129        |
| VIII. Energieerzeugungsanlage .....                                                   | 150        |
| IX. Vertragslaufzeit .....                                                            | 170        |
| X. Leistungsstörung; Haftung .....                                                    | 176        |
| <b>C. Dezentrale Elektrizitätsversorgung .....</b>                                    | <b>219</b> |
| I. Lieferung an den Netzbetreiber .....                                               | 222        |
| II. Lieferung mit Netznutzung .....                                                   | 236        |
| III. Objektbelieferung .....                                                          | 245        |
| IV. Anforderungen an den Anlagenbetrieb .....                                         | 265        |
| V. Elektromobilität .....                                                             | 288        |
| VI. Umlagen und Stromsteuer .....                                                     | 292        |
| VII. Besondere Streitbeilegungsverfahren .....                                        | 294        |

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| <b>D. Nahwärmeversorgung</b> .....                             | 297 |
| I. Kommunale Wärmeplanung .....                                | 298 |
| II. Vorgaben für Wärmenetze .....                              | 302 |
| III. Rechtliche Struktur des Nahwärmenetzes .....              | 305 |
| IV. Nutzung anderer Grundstücke, insbesondere Straßen          | 314 |
| V. Wärmenetzförderung .....                                    | 316 |
| <b>E. Energiedienstleistungen im Gebäudesektor</b> .....       | 323 |
| I. Anforderungen an die Gebäudeenergietechnik .....            | 324 |
| II. Wärmelieferung und Mietrecht .....                         | 330 |
| III. Kohlendioxidkosten .....                                  | 359 |
| IV. Elektrizitätsversorgung und Mietrecht .....                | 364 |
| V. Energiedienstleistungen und<br>Wohnungseigentumsrecht ..... | 372 |
| <b>F. Energiedienstleistungen und Vergaberecht</b> .....       | 383 |
| I. Haushaltsrechtliche Fragen .....                            | 385 |
| II. Kartellvergaberecht .....                                  | 391 |
| III. Verfahrensablauf .....                                    | 396 |
| IV. Rechtsschutz .....                                         | 409 |
| V. Schadensersatz .....                                        | 411 |
| <b>G. Insolvenz und Zwangsvollstreckung</b> .....              | 413 |
| I. Insolvenz einer Vertragspartei .....                        | 413 |
| II. Zwangsvollstreckung .....                                  | 428 |
| <b>H. Checkliste Energiedienstleistungsvertrag</b> .....       | 439 |
| I. Versorgungsobjekt .....                                     | 439 |
| II. Vertragsparteien .....                                     | 439 |
| III. Leistungspflicht des Energiedienstleisters .....          | 440 |
| IV. Leistungspflichten des Kunden .....                        | 441 |
| V. Preisgestaltung .....                                       | 441 |
| VI. Abrechnung .....                                           | 441 |
| VII. Energieerzeugungsanlage .....                             | 442 |
| VIII. Vertragslaufzeit .....                                   | 442 |
| IX. Einbeziehung der StromGVV/NAV/<br>AVBFernwärmeV .....      | 442 |
| X. Sonstige Regelungen .....                                   | 443 |
| <b>I. Vertragsbeispiel Wärmelieferungsvertrag</b> .....        | 445 |
| Stichwortverzeichnis .....                                     | 461 |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort .....                                                                      | XIX       |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                        | XXI       |
| Literaturverzeichnis .....                                                         | XXVII     |
| <b>Einführung .....</b>                                                            | <b>1</b>  |
| <b>A. Energiedienstleistungen in der Praxis .....</b>                              | <b>9</b>  |
| I. Energieliefer-Contracting .....                                                 | 9         |
| II. Einspar-Contracting .....                                                      | 11        |
| III. Finanzierungs-Contracting .....                                               | 12        |
| IV. Technisches Anlagenmanagement .....                                            | 13        |
| <b>B. Der Energiedienstleistungsvertrag .....</b>                                  | <b>15</b> |
| I. Rechtsnatur des Energiedienstleistungsvertrages .....                           | 17        |
| II. Gesetzliche Vorgaben .....                                                     | 20        |
| 1. AVBFernwärmeV .....                                                             | 20        |
| a) Ermächtigungsgrundlage .....                                                    | 21        |
| b) Anwendbarkeit auf alle Fälle der Wärmelieferung .....                           | 22        |
| c) Ausnahmen .....                                                                 | 26        |
| aa) Industriekunden .....                                                          | 26        |
| bb) Wahlrecht des Kunden .....                                                     | 27        |
| cc) Individualabreden .....                                                        | 28        |
| 2. Anforderungen an Stromlieferungsverträge .....                                  | 33        |
| 3. Allgemeine Geschäftsbedingungen und allgemeine Versorgungsbedingungen .....     | 34        |
| a) AGB-Kontrolle bei Verträgen mit Unternehmen und Gleichgestellten .....          | 35        |
| b) AGB-Kontrolle bei Verträgen mit Nicht-Unternehmern .....                        | 37        |
| III. Abschluss, Übertragung und Änderung von Energiedienstleistungsverträgen ..... | 39        |
| 1. Abschluss des Energiedienstleistungsvertrages ..                                | 40        |
| a) Schriftformerfordernis .....                                                    | 40        |
| b) Notarielle Beurkundung .....                                                    | 43        |
| c) Vertragsschluss durch Abnahme von Energie ..                                    | 43        |

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2. Übernahme des Energiedienstleistungsvertrages                                 | 46 |
| a) Wechsel des Vertragspartners auf Kundenseite                                  | 46 |
| aa) Wechsel des Kunden                                                           | 46 |
| bb) Eintrittspflicht des Grundstückserwerbers                                    | 48 |
| b) Wechsel des Vertragspartners auf Seiten des Energiedienstleisters             | 49 |
| c) Vertragliche Regelungen                                                       | 50 |
| 3. Energiedienstleistungsverträge mit Verbrauchern                               | 51 |
| a) Verbraucherbegriff                                                            | 51 |
| b) Widerrufsrecht                                                                | 52 |
| c) Ratenlieferungsverträge                                                       | 54 |
| d) Schriftformerfordernis                                                        | 55 |
| 4. Änderung des Energiedienstleistungsvertrages                                  | 56 |
| a) Bedingungsänderung nach § 4 Abs.2 AVB FernwärmeV                              | 57 |
| b) Preis- und Bedingungsänderung in Stromlieferungsverträgen                     | 57 |
| 5. Beendigung und Kündigung des Energiedienstleistungsvertrages                  | 59 |
| a) Reguläre Kündigung von Wärmelieferungsverträgen                               | 59 |
| b) Sonderkündigungsrecht bei Einsatz erneuerbarer Energien                       | 60 |
| c) Sonderkündigungsrecht nach § 32 Abs.5 AVB FernwärmeV                          | 62 |
| d) Sonderkündigungsrecht bei Vertragsverstößen, § 33 AVB FernwärmeV              | 62 |
| e) Sonderkündigungsrecht nach § 314 BGB                                          | 62 |
| f) Kündigung von Stromlieferungsverträgen                                        | 63 |
| IV. Liefer- und sonstige Leistungspflichten des Energiedienstleisters            | 64 |
| 1. Individuelle und präzise Festlegung der Leistungspflichten                    | 65 |
| 2. Leistungspflichten beim Energieliefer-Contracting                             | 66 |
| 3. Leistungspflichten beim Einspar-Contracting                                   | 68 |
| V. Abnahmepflicht des Kunden                                                     | 68 |
| 1. Bedarfsdeckungspflicht des Kunden                                             | 69 |
| 2. Aufhebung der Bedarfsdeckungspflicht bei Nutzung regenerativer Energiequellen | 71 |
| 3. Dingliche Absicherung der Abnahmepflicht                                      | 72 |
| a) Dienstbarkeiten                                                               | 72 |

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| aa) Grunddienstbarkeit .....                                       | 73  |
| bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ..                       | 77  |
| cc) Eintragung der Dienstbarkeit .....                             | 80  |
| b) Reallast .....                                                  | 82  |
| VI. Preisgestaltung .....                                          | 83  |
| 1. Preisstruktur beim Energieliefer-Contracting ...                | 84  |
| 2. Preisstruktur beim Einspar-Contracting .....                    | 87  |
| 3. Preisangabevorschriften .....                                   | 89  |
| a) Preisangaben bei leitungsgebundener Versor-<br>gung .....       | 90  |
| b) Preisangaben an Ladepunkten für E-Autos ..                      | 90  |
| 4. Preisbildung .....                                              | 91  |
| a) Preishauptabrede .....                                          | 91  |
| b) Preisänderungsklauseln .....                                    | 93  |
| aa) Leistungsvorbehalt .....                                       | 93  |
| bb) Automatische Preisanpassung .....                              | 96  |
| (1) Anforderungen nach dem<br>Preisklauselgesetz .....             | 97  |
| (2) Preisänderungsklauseln und<br>allgemeines AGB-Recht .....      | 102 |
| (a) Unzulässige Gewinnmöglich-<br>keiten .....                     | 103 |
| (b) Transparenzgebot .....                                         | 105 |
| (c) Verträge mit Unternehmern .....                                | 106 |
| (d) Weitere Anforderungen an<br>Preisänderungsklauseln .....       | 107 |
| (3) Anforderungen des § 24 Abs. 4<br>AVBFernwärmeV .....           | 108 |
| (a) Kostenelement .....                                            | 109 |
| (b) Marktelement .....                                             | 112 |
| (c) Gewichtung von Markt- und<br>Kostenelement .....               | 115 |
| (d) Gestaltungsspielraum des Wär-<br>meversorgungsunternehmens ... | 116 |
| (e) Transparenz der Preisände-<br>rungsklausel .....               | 117 |
| cc) Umgang mit unwirksamen Preisände-<br>rungsklauseln .....       | 118 |
| 5. Preiskontrolle .....                                            | 121 |
| a) Billigkeitskontrolle gem. § 315 BGB .....                       | 122 |
| b) Kartellrechtliche Kontrolle .....                               | 123 |
| aa) Missbrauch marktbeherrschender Stel-<br>lung .....             | 123 |

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| bb) Energiepreiskontrolle nach § 29 GWB ...                                                            | 128 |
| VII. Messung und Abrechnung .....                                                                      | 129 |
| 1. Messung .....                                                                                       | 130 |
| a) Mess- und eichrechtliche Anforderungen ....                                                         | 130 |
| b) Messung der gelieferten Wärme .....                                                                 | 131 |
| c) Messung der gelieferten Elektrizität .....                                                          | 133 |
| 2. Abrechnung .....                                                                                    | 137 |
| a) Fälligkeit von Rechnungen .....                                                                     | 137 |
| b) Abschlags- und Vorauszahlungen .....                                                                | 138 |
| c) Informationspflicht über Energiedienstleistungen und Energieeffizienzmaßnahmen ....                 | 138 |
| d) Anforderungen an die Abrechnung von Wärmelieferungen .....                                          | 139 |
| e) Anforderungen an die Abrechnung von Stromlieferungen .....                                          | 142 |
| f) Schätzung .....                                                                                     | 144 |
| g) Abrechnungsfrist .....                                                                              | 146 |
| 3. AVBFernwärmeV und Heizkostenverordnung ..                                                           | 147 |
| VIII. Energieerzeugungsanlage .....                                                                    | 150 |
| 1. Eigentum an der Energieerzeugungsanlage und an Netzen .....                                         | 151 |
| a) Ist eine Energieerzeugungsanlage wesentlicher Grundstücksbestandteil? .....                         | 152 |
| aa) Bestandteilseigenschaften .....                                                                    | 152 |
| bb) Wesentlicher Bestandteil iSd § 93 BGB?..                                                           | 152 |
| cc) Wesentlicher Bestandteil iSd § 94 BGB?..                                                           | 154 |
| (1) Grundstücksbestandteil gem. § 94 Abs.1 BGB .....                                                   | 154 |
| (2) Gebäudebestandteil gem. § 94 Abs.2 BGB .....                                                       | 155 |
| dd) Zwischenergebnis: Energieerzeugungsanlagen sind meistens wesentlicher Grundstücksbestandteil ..... | 158 |
| b) Energieerzeugungsanlagen als Scheinbestandteil .....                                                | 158 |
| aa) Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck .....                                                    | 159 |
| bb) Verbindung in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück .....                              | 161 |
| c) Übernahme vorhandener Anlagen .....                                                                 | 164 |
| 2. Anmietung des Anlagenaufstellungsortes .....                                                        | 166 |
| a) Absicherung des Nutzungsrechts bei Grundstücksveräußerung .....                                     | 167 |

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| b) Absicherung des Eigentums an der Energie-<br>erzeugungsanlage ..... | 168 |
| 3. Eigentum an Wärme- und Energienetzen .....                          | 168 |
| IX. Vertragslaufzeit .....                                             | 170 |
| 1. Laufzeitbestimmungen in Allgemeinen<br>Geschäftsbedingungen .....   | 170 |
| 2. Andere Begrenzungen der Vertragslaufzeit .....                      | 173 |
| 3. Folgen der Unwirksamkeit einer<br>Laufzeitbestimmung .....          | 175 |
| X. Leistungsstörung; Haftung .....                                     | 176 |
| 1. Leistungsstörungen .....                                            | 176 |
| a) Auswirkungen auf den Erfüllungsanspruch ..                          | 178 |
| aa) Weiterbestehen des Vertrages .....                                 | 178 |
| bb) Ausschluss der Leistungspflicht .....                              | 178 |
| b) Auswirkungen auf den Gegenanspruch .....                            | 180 |
| aa) Leistungsverweigerungsrecht .....                                  | 181 |
| (1) Allgemeine Regel .....                                             | 181 |
| (2) Vorleistungspflicht nach<br>AVBFernwärmeV und StromGVV... ..       | 181 |
| (3) Einstellung der Versorgung nach<br>§ 33 AVBFernwärmeV .....        | 182 |
| (4) Einstellung der Versorgung nach<br>§ 19 StromGVV .....             | 186 |
| bb) Befreiung von der Gegenleistung .....                              | 186 |
| c) Schadensersatz .....                                                | 187 |
| aa) Schadensersatz wegen Pflichtverletzung ..                          | 187 |
| bb) Schadensersatz wegen Verzögerung der<br>Leistung .....             | 189 |
| cc) Schadensersatz statt der Leistung .....                            | 189 |
| dd) Kaufrechtliche Sonderregelungen .....                              | 191 |
| ee) Schadensersatzansprüche Dritter .....                              | 192 |
| ff) Verantwortlichkeit für Erfüllungsgehil-<br>fen .....               | 192 |
| d) Kündigung des Vertrages .....                                       | 193 |
| 2. Gesetzliche Haftungstatbestände .....                               | 195 |
| a) Deliktische Haftung .....                                           | 196 |
| aa) Schutzgüter .....                                                  | 196 |
| bb) Haftung für Verrichtungsgehilfen .....                             | 197 |
| b) Produkthaftungsgesetz .....                                         | 198 |
| c) Haftpflichtgesetz .....                                             | 201 |
| d) Wasserhaushaltsgesetz .....                                         | 203 |
| e) Umwelthaftungsgesetz .....                                          | 204 |

|                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3. Haftungsmodifikationen durch die Verordnungen über allgemeine Versorgungsbedingungen .....    | 206        |
| a) Geltungsbereich des § 6 AVBFernwärmeV ...                                                     | 206        |
| b) Geltungsbereich des § 6 StromGVV .....                                                        | 207        |
| c) Haftungsbegrenzung .....                                                                      | 208        |
| aa) AVBFernwärmeV .....                                                                          | 208        |
| (1) Verschuldensmaßstab .....                                                                    | 208        |
| (2) Beweislast .....                                                                             | 210        |
| (3) Ansprüche gegenüber dritten Versorgungsunternehmen .....                                     | 210        |
| (4) Mittelbare Versorgung .....                                                                  | 210        |
| bb) StromGVV/NAV .....                                                                           | 211        |
| (1) Verschuldensmaßstab .....                                                                    | 211        |
| (2) Beweislast .....                                                                             | 212        |
| (3) Haftungshöchstsummen .....                                                                   | 212        |
| (4) Ansprüche gegenüber dritten Netzbetreibern .....                                             | 212        |
| 4. Vertragliche Beschränkung der Haftung .....                                                   | 212        |
| a) § 6 AVBFernwärmeV in Energiedienstleistungsverträgen .....                                    | 212        |
| b) § 6 StromGVV und § 18 NAV in Energiedienstleistungsverträgen .....                            | 213        |
| c) Haftungsbegrenzung bei sonstigen Betriebsrisiken der Wärme- und Elektrizitätsversorgung ..... | 215        |
| d) Haftungsbeschränkung bei der Lieferung anderer Medien .....                                   | 217        |
| <b>C. Dezentrale Elektrizitätsversorgung .....</b>                                               | <b>219</b> |
| I. Lieferung an den Netzbetreiber .....                                                          | 222        |
| 1. Vergütung nach dem KWKG .....                                                                 | 224        |
| a) Abnahme-, Vergütungs- und Zuschlagspflicht .....                                              | 225        |
| b) Kategorien zuschlagsberechtigter Anlagen ...                                                  | 226        |
| aa) Keine Verdrängung von Fernwärme. ....                                                        | 226        |
| bb) Kein Zuschlag bei negativen Preisen ....                                                     | 227        |
| cc) Keine Kumulierung mit Investitionszuschüssen .....                                           | 227        |
| dd) Neue KWK-Anlagen .....                                                                       | 227        |
| ee) Modernisierte Anlagen .....                                                                  | 227        |
| ff) Nachgerüstete Anlagen .....                                                                  | 227        |
| gg) Bestehende KWK-Anlagen mit mehr als 2 MW elektrischer Leistung .....                         | 228        |

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| hh) Speicherförderung .....                                       | 228 |
| ii) Neu- und Ausbau von Wärmenetzen....                           | 228 |
| c) Zulassungsverfahren .....                                      | 229 |
| d) Höhe des Zuschlages .....                                      | 229 |
| aa) Einspeisung in das Netz der allgemei-<br>nen Versorgung ..... | 230 |
| bb) Eigenversorgung .....                                         | 230 |
| cc) Stromlieferung innerhalb einer Kunden-<br>anlage .....        | 231 |
| dd) Stromkostenintensive Industrie .....                          | 231 |
| ee) Anlagen zwischen 0,5 MW und 50 MW ..                          | 231 |
| ff) Neu- und Ausbau von Wärme- und<br>Kältespeichern .....        | 232 |
| gg) Neu- und Ausbau von Wärme- und<br>Kältenetzen .....           | 232 |
| e) Nachweis des eingespeisten Stroms .....                        | 232 |
| f) Bewertung des Einspeisemodells .....                           | 233 |
| 2. Vergütung nach dem EEG .....                                   | 234 |
| a) Einspeisevergütung für kleinere Anlagen ....                   | 234 |
| b) Ausfallvergütung .....                                         | 236 |
| II. Lieferung mit Netznutzung .....                               | 236 |
| 1. Einspeisung in einen Bilanzkreis .....                         | 236 |
| 2. Regelenenergie .....                                           | 237 |
| 3. Energy-Sharing .....                                           | 239 |
| 4. Vermarktung über den Netzbetreiber .....                       | 243 |
| III. Objektbelieferung .....                                      | 245 |
| 1. Wirtschaftlicher Rahmen .....                                  | 246 |
| 2. Summenzählermodell .....                                       | 250 |
| a) Virtuelle Zählpunkte .....                                     | 252 |
| b) Vorgehen beim Wechsel des Stromlieferanten                     | 254 |
| c) Virtueller Summenzähler .....                                  | 255 |
| 3. Mieterstrom .....                                              | 256 |
| 4. Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung .....                      | 261 |
| IV. Anforderungen an den Anlagenbetrieb .....                     | 265 |
| 1. Energieversorgungsunternehmen .....                            | 265 |
| a) Anzeige der Energiebelieferung .....                           | 266 |
| b) Angebot alternativer Tarife .....                              | 267 |
| 2. Energieversorgungsnetz .....                                   | 268 |
| a) Kundenanlage iSd § 3 Nr. 65 EnWG .....                         | 272 |
| b) Kundenanlage zur betrieblichen Eigenver-<br>sorgung .....      | 276 |
| c) Übergangsregelung nach § 118 Abs. 7 EnWG ..                    | 277 |
| d) Geschlossenes Verteilernetz .....                              | 278 |

|                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|
| aa) Einschränkung der Regulierungspflichten .....                    | 279        |
| bb) Einstufung durch Regulierungsbehörde .....                       | 280        |
| e) Verteilernetzbetrieb durch Bürgerenergiegemeinschaf-<br>ten ..... | 283        |
| f) Direktleitungen .....                                             | 283        |
| g) Genehmigung des Netzbetriebes .....                               | 284        |
| 3. Einsatz von Stromspeichern .....                                  | 285        |
| a) Auswirkungen auf die dezentrale Versorgung .....                  | 286        |
| b) Netzintegration und Förderung .....                               | 287        |
| aa) Förderung nach dem EEG .....                                     | 287        |
| bb) Netzintegration .....                                            | 288        |
| V. Elektromobilität .....                                            | 288        |
| 1. Anforderungen an Gebäude .....                                    | 289        |
| 2. Miet- und Wohnungseigentumsrecht .....                            | 290        |
| 3. Anforderungen an die Ladeinfrastruktur .....                      | 290        |
| 4. Energiewirtschaftsrechtlicher Rahmen .....                        | 292        |
| VI. Umlagen und Stromsteuer .....                                    | 292        |
| VII. Besondere Streitbeilegungsverfahren .....                       | 294        |
| 1. Verbraucherbeschwerden .....                                      | 295        |
| 2. Schlichtungsstelle .....                                          | 295        |
| <b>D. Nahwärmeversorgung .....</b>                                   | <b>297</b> |
| I. Kommunale Wärmeplanung .....                                      | 298        |
| 1. Fristen für die Kommunale Wärmeplanung .....                      | 299        |
| 2. Ablauf der Kommunalen Wärmeplanung .....                          | 300        |
| 3. Wirkung der Kommunalen Wärmeplanung .....                         | 300        |
| II. Vorgaben für Wärmenetze .....                                    | 302        |
| 1. Neue Wärmenetze .....                                             | 302        |
| 2. Bestandsnetze .....                                               | 302        |
| a) Grundregel .....                                                  | 302        |
| b) Nachweis und Abkoppelung .....                                    | 303        |
| c) Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungs-<br>fahrläne .....        | 303        |
| d) Landesrechtliche Verschärfungen .....                             | 304        |
| III. Rechtliche Struktur des Nahwärmenetzes .....                    | 305        |
| 1. Anschluss- und Benutzungszwang .....                              | 306        |
| a) Öffentliche Einrichtung .....                                     | 307        |
| b) Schutzzweck .....                                                 | 310        |
| c) Öffentliches Bedürfnis .....                                      | 311        |
| 2. Festsetzungen in Bebauungsplänen .....                            | 311        |
| a) Verbot von Brennstoffen .....                                     | 312        |
| b) Bauliche und technische Maßnahmen .....                           | 312        |

[illegible]

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (d) Keine abweichenden Vereinbarungen .....                                   | 352 |
| (4) Besondere Anforderungen an den Wärmelieferungsvertrag .....               | 353 |
| (5) Umstellungsankündigung .....                                              | 355 |
| bb) Umstellung von mieterbetriebenen Einzelheizungen auf Wärmelieferung ..... | 356 |
| cc) Preisgebundener Wohnraum .....                                            | 357 |
| III. Kohlendioxidkosten .....                                                 | 359 |
| 1. Brennstoffemissionshandelsgesetz .....                                     | 359 |
| 2. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz .....                                  | 361 |
| a) Anwendungsbereich .....                                                    | 361 |
| b) Informationspflichten bei der Lieferung von Wärme .....                    | 362 |
| c) Vermieterpflichten .....                                                   | 363 |
| IV. Elektrizitätsversorgung und Mietrecht .....                               | 364 |
| 1. Sind Stromkosten Betriebskosten? .....                                     | 366 |
| 2. Wahlfreiheit der Mieter bei der Stromlieferung ..                          | 367 |
| 3. Einführung in bestehenden Mietverhältnissen ..                             | 368 |
| 4. Neubegründete Mietverhältnisse .....                                       | 369 |
| 5. Betriebskostenrechtliche Abrechnung der Stromversorgung .....              | 371 |
| V. Energiedienstleistungen und Wohnungseigentumsrecht .....                   | 372 |
| 1. Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft .....                            | 372 |
| 2. Einführung von Energiedienstleistungen .....                               | 374 |
| a) Vereinbarung über die Einführung von Energiedienstleistungen .....         | 375 |
| b) Beschluss über die Einführung von Energiedienstleistungen .....            | 376 |
| aa) Verfahren .....                                                           | 377 |
| bb) Wärmelieferung bei vermieteten Eigentumswohnungen .....                   | 378 |
| 3. Rechtsverhältnis Wohnungseigentümergeinschaft – Energiedienstleister ..... | 378 |
| 4. Teileigentum an Räumen für Energieversorgungsanlagen .....                 | 380 |
| a) Energieerzeugungsanlagen als Scheinbestandteil .....                       | 381 |
| b) Teileigentum des Energiedienstleisters .....                               | 381 |

|                                                                              |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>F. Energiedienstleistungen und Vergaberecht</b>                           | <b>383</b> |
| I. Haushaltsrechtliche Fragen                                                | 385        |
| 1. Vorrang der Eigenvornahme                                                 | 385        |
| 2. Kreditähnliches Geschäft                                                  | 386        |
| a) Genehmigungserfordernisse                                                 | 387        |
| b) Der Begriff des kreditähnlichen Geschäfts                                 | 387        |
| c) Energiedienstleistungen als kreditähnliches Geschäft                      | 388        |
| aa) Energieliefer-Contracting                                                | 388        |
| bb) Einspar-Contracting                                                      | 389        |
| d) Genehmigung und Rechtsschutz                                              | 389        |
| II. Kartellvergaberecht                                                      | 391        |
| 1. Öffentliche Auftraggeber                                                  | 391        |
| 2. Öffentlicher Auftrag                                                      | 392        |
| 3. Schwellenwerte                                                            | 393        |
| 4. Zuordnung von Energiedienstleistungsverträgen zu den Verfahrensarten      | 395        |
| III. Verfahrensablauf                                                        | 396        |
| 1. Verfahrensarten                                                           | 397        |
| 2. Verfahrensfragen                                                          | 398        |
| a) Projektantenproblematik                                                   | 398        |
| b) Mittelständische Interessen                                               | 400        |
| c) Energieeffizienz in der Leistungsbeschreibung und bei der Angebotswertung | 401        |
| d) Funktionale Ausschreibung                                                 | 402        |
| e) Angebot                                                                   | 404        |
| f) Zuschlag                                                                  | 405        |
| g) Aufhebung der Ausschreibung                                               | 405        |
| h) Dokumentation                                                             | 407        |
| i) Auftragserteilung                                                         | 408        |
| j) De-facto-Vergabe                                                          | 408        |
| IV. Rechtsschutz                                                             | 409        |
| V. Schadensersatz                                                            | 411        |
| <b>G. Insolvenz und Zwangsvollstreckung</b>                                  | <b>413</b> |
| I. Insolvenz einer Vertragspartei                                            | 413        |
| 1. Schicksal des Energiedienstleistungsvertrages                             | 414        |
| a) Wahlrecht des Insolvenzverwalters                                         | 414        |
| b) Ausübung des Wahlrechts                                                   | 415        |
| c) Folgen der Ausübung des Wahlrechts                                        | 416        |
| d) Beschränkung des Wahlrechts auf Teilleistungen                            | 416        |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| e) Vertragliche Regelungen für den Fall der Insolvenz .....               | 417        |
| 2. Insolvenz des Energiedienstleisters .....                              | 418        |
| a) Handlungsmöglichkeiten bis zur Eröffnung des Verfahrens .....          | 418        |
| b) Handlungsmöglichkeiten nach Eröffnung des Verfahrens .....             | 419        |
| 3. Insolvenz des Kunden .....                                             | 421        |
| a) Erfüllungswahl .....                                                   | 422        |
| b) Ablehnung der Erfüllung .....                                          | 423        |
| c) Anfechtung erhaltener Zahlungen .....                                  | 424        |
| II. Zwangsvollstreckung .....                                             | 428        |
| 1. Vollstreckung in die Anlage des Energiedienstleisters .....            | 429        |
| 2. Zwangsversteigerung des Kundengrundstücks ..                           | 431        |
| a) Kein Eintritt des Erstehers in den Energiedienstleistungsvertrag ..... | 432        |
| b) Absicherung der Abnahme durch eine Dienstbarkeit .....                 | 433        |
| c) Eigentum an der Energieerzeugungsanlage ..                             | 435        |
| 3. Zwangsverwaltung des Kundengrundstücks ....                            | 436        |
| a) Eintritt des Zwangsverwalters in den Vertrag .....                     | 436        |
| b) Heizkostenabrechnung durch den Zwangsverwalter .....                   | 437        |
| c) Abrechnung von Energielieferungen an den Zwangsverwalter .....         | 437        |
| <b>H. Checkliste Energiedienstleistungsvertrag .....</b>                  | <b>439</b> |
| I. Versorgungsobjekt .....                                                | 439        |
| II. Vertragsparteien .....                                                | 439        |
| III. Leistungspflicht des Energiedienstleisters .....                     | 440        |
| IV. Leistungspflichten des Kunden .....                                   | 441        |
| V. Preisgestaltung .....                                                  | 441        |
| VI. Abrechnung .....                                                      | 441        |
| VII. Energieerzeugungsanlage .....                                        | 442        |
| VIII. Vertragslaufzeit .....                                              | 442        |
| IX. Einbeziehung der StromGVV/NAV/<br>AVBFernwärmeV .....                 | 442        |
| X. Sonstige Regelungen .....                                              | 443        |
| <b>I. Vertragsbeispiel Wärmelieferungsvertrag .....</b>                   | <b>445</b> |
| Stichwortverzeichnis .....                                                | 461        |

## Vorwort

Die Voraufgabe liegt mehr als zehn Jahre zurück. Schon das dortige Vorwort befasste sich damit, ob und wie es gelingen wird, auch die Wärmeversorgung effizienter zu gestalten und zu dekarbonisieren. Mehr als zehn Jahre später liegt ein Gesetzentwurf für ein Gebäudemodernisierungsgesetz vor, der alle ordnungsrechtlichen Anforderungen an Heizungsanlagen, die auf einen höheren Anteil erneuerbarer Energien abzielen, abschafft. Lediglich ab 2029 soll für neue Heizungen eine Quote von 10 % erneuerbaren Energien gelten, die in den Folgejahren schrittweise steigt. Der Gesetzentwurf für einen Strom-Kapazitätsmarkt setzt auf die möglichst schnelle Errichtung neuer erdgasbetriebener Großkraftwerke. Geschäftsmodelle, die auf den flächenhaften intelligenten Einsatz erneuerbarer Energien setzen, dürfen im günstigsten Fall realisiert werden oder treffen auf Rahmenbedingungen, die ihre Realisierung wirtschaftlich uninteressant machen. Das ist in Zeiten, in denen der Import fossiler Energieträger mit unkalkulierbaren Preis- und Lieferrisiken verbunden ist, mindestens erstaunlich. Allein die Gas-Wärmepreisbremse im Jahr 2023 wurde mit mehr als 33 Milliarden EUR an Subventionen, die an die Lieferanten fossiler Energieträger gingen, politisch abgedeckt.

Dennoch gibt es weitsichtige und verantwortungsvolle Unternehmen, Kommunen und Kunden, die zukunftssträchtige, klima- und sozialverträgliche Energieversorgungslösungen realisieren. Sei es der Contractor, der ein Neubauquartier mit Solaranlagen, Wärmepumpen, Batteriespeichern, Eisspeichern und Ladeinfrastruktur ausstattet und vollständig regenerativ mit Wärme, Strom und Elektromobilität versorgt, der Landwirt, der in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Bürgern ausgehend von seiner Biogasanlage ein Wärmenetz durch das Dorf legt und die Biogasanlage um einen Gasspeicher ergänzt, damit das BHKW strommarktgeführt laufen kann, die Bürgerenergiegemeinschaft, die im Ort ein Wärmenetz verlegt und die Erzeugung aus lokal vorhandenen erneuerbaren Energieträgern organisiert oder viele andere ähnliche Projekte, die ich in den zurückliegenden Jahrzehnten und aktuell begleite. Sie zeigen, dass es nachhaltige Lösungen gibt, die funktionieren und die Wertschöpfung und Arbeitsplätze vor Ort belassen und damit die einheimische Volkswirtschaft stärken, anstatt Devisen an Kriegsherren, Autokra-

ten und sonstige Akteure, denen Werte wie die des Grundgesetzes egal sind, zu liefern. Solche Projekte stärken die Verantwortung vieler, eröffnen Mitwirkungsmöglichkeiten und die Chance, ganz konkret die Lebensbedingungen zu verbessern anstatt sich irgendwelchen fernen, den Kundenkontakt meidenden Institutionen ausgeliefert zu sehen.

Die Chancen solcher dezentraler Energieversorgungsprojekte dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass für ihre Realisierung oft zahlreiche rechtliche Hürden genommen werden müssen. Die jüngste Entwicklung in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und ihm entsprechend der Vorlagefrage folgend des Bundesgerichtshofes zur elektrischen Kundenanlage ist eines von vielen Beispielen dafür. Die an den Kostenvergleich mit unrealistisch günstigen historischen Erdgas- und Heizölkosten gekoppelte Zulässigkeit der Umstellung auf Wärmelieferung ist ein anderes Beispiel.

Mit diesem Buch möchte ich einen Beitrag dazu leisten, dass diejenigen, die etwas bewirken wollen und sich nicht in eine Vergangenheit zurücksehnen, die es nie gegeben hat, es als leistbar ansehen, ihre zukunftsgerichteten Projekte umzusetzen und nicht an „rechtlichen Bedenken“ jeder Art scheitern lassen. Das darf nicht zu einem Wunschenken hinsichtlich der rechtlichen Umsetzbarkeit führen, sondern schafft die anspruchsvolle Aufgabe, konkrete Realisierungswege mit verlässlichen Grundstrukturen aufzuzeigen. Denn ohne Investitionssicherheit, Kundenzufriedenheit und auskömmliche Preise lässt sich keine noch so vielversprechende Versorgungslösung dauerhaft realisieren. Da ich eine wesentliche Aufgabe des Rechtsanwalts darin sehe, funktionierende Lösungen für die anstehenden Aufgaben zu entwickeln und verständlich darzustellen, würde ich mich besonders freuen, wenn dieses Buch auch vielen Nicht-Juristen in ihrer täglichen Arbeit verlässliche Unterstützung bietet.

Für Hinweise, Kritik, Verbesserungs- und Ergänzungsvorschläge aus dem Kreis der Leserinnen und Leser bin ich stets dankbar. Sie erreichen mich unter folgender Adresse: Rechtsanwalt Martin Hack, Neue Str. 1, 24977 Langballig, [hack@ra-hack.de](mailto:hack@ra-hack.de).

Mein Dank gilt vielen langjährigen Kooperationspartnerinnen und -partnern für die bereichernde interdisziplinäre Zusammenarbeit. Meiner langjährigen Mitarbeiterin Frau Anke Janott danke ich für die Unterstützung und die stets verlässliche Organisation des Arbeitsalltages, die es erst ermöglicht, parallel zum Anwaltsalltag dieses Buchprojekt zu bewältigen. Mein besonderer Dank gebührt schließlich erneut meiner Frau, die mir nicht immer leichten Herzens den Raum und die Zeit gewährt hat, an diesem Buch zu arbeiten.