

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX
Einführung.....	1
A. Energiedienstleistungen in der Praxis	9
I. Energieliefer-Contracting.....	9
II. Einspar-Contracting	10
III. Finanzierungs-Contracting.....	12
IV. Technisches Anlagenmanagement	12
B. Der Energiedienstleistungsvertrag	13
I. Rechtsnatur des Energiedienstleistungsvertrages ...	16
II. Gesetzliche Vorgaben	17
III. Abschluss, Übertragung und Änderung von Energiedienstleistungsverträgen	30
IV. Liefer- und sonstige Leistungspflichten des Energiedienstleisters	46
V. Abnahmepflicht des Kunden	50
VI. Preisgestaltung	64
VII. Messung und Abrechnung	97
VIII. Energierzeugungsanlage	107
IX. Vertragslaufzeit	125
X. Leistungsstörung; Haftung	130
C. Dezentrale Elektrizitätsversorgung.....	169
I. Lieferung an den Netzbetreiber.....	172
II. Lieferung mit Netznutzung	186
III. Objektbelieferung	190
D. Nahwärmeversorgung	219
I. Absicherung des Bezuges	220
II. Nutzung anderer Grundstücke, insbesondere Straßen.....	229
III. Wärmenetzförderung nach dem KWKG	230

E. Energiedienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. . .	235
I. Anspruchsvolle energetische Anforderungen an Wohngebäude	236
II. Wärmelieferung und Mietrecht	237
III. Elektrizitätsversorgung und Mietrecht	254
IV. Energiedienstleistungen und Wohnungseigentums- recht	260
F. Energiedienstleistungen und Vergaberecht	273
I. Haushaltsrechtliche Fragen	275
II. Kartellvergaberecht	278
III. Verfahrensablauf	282
IV. Rechtsschutz	292
V. Schadensersatz	293
VI. Vergabe von Konzessionen zur Wegenutzung	294
G. Insolvenz und Zwangsvollstreckung	297
I. Insolvenz einer Vertragspartei	297
II. Zwangsvollstreckung	306
H. Checkliste Energiedienstleistungsvertrag	317
I. Versorgungsobjekt	317
II. Vertragsparteien	317
III. Leistungspflicht des Energiedienstleisters	318
IV. Leistungspflichten des Kunden	318
V. Preisgestaltung	319
VI. Abrechnung	319
VII. Energieerzeugungsanlage	319
VIII. Vertragslaufzeit	320
IX. Einbeziehung der StromGVV/NAV/ AVBFernwärmeV	320
X. Sonstige Regelungen	320
J. Vertragsbeispiel Wärmelieferungsvertrag	321
Stichwortverzeichnis	337

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX
Einführung.....	1
A. Energiedienstleistungen in der Praxis	9
I. Energieliefer-Contracting.....	9
II. Einspar-Contracting	10
III. Finanzierungs-Contracting	12
IV. Technisches Anlagenmanagement	12
B. Der Energiedienstleistungsvertrag	13
I. Rechtsnatur des Energiedienstleistungsvertrages ...	16
II. Gesetzliche Vorgaben	17
1. AVBFernwärmeV	17
a) Ermächtigungsgrundlage.....	18
b) Anwendbarkeit auf alle Fälle der Wärme- lieferung.....	18
c) Ausnahmen	21
aa) Industriekunden.....	21
bb) Wahlrecht des Kunden.....	22
cc) Individualabreden.....	24
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen und allgemeine Versorgungsbedingungen.....	27
a) AGB-Kontrolle bei Verträgen mit Unter- nehmern und Gleichgestellten.....	27
b) AGB-Kontrolle bei Verträgen mit Nicht- Unternehmern.....	28
III. Abschluss, Übertragung und Änderung von Energiedienstleistungsverträgen	30
1. Abschluss des Energiedienstleistungsvertrages ..	30
a) Schriftformerfordernis.....	31
b) Notarielle Beurkundung	32
c) Vertragsschluss durch Abnahme von Energie.	33

2.	Übernahme des Energiedienstleistungsvertrages.	35
a)	Wechsel des Vertragspartners auf Kundenseite	35
aa)	Wechsel des Kunden	35
bb)	Eintrittspflicht des Grundstückserwerbers	37
b)	Wechsel des Vertragspartners auf Seiten des Energiedienstleisters.	37
c)	Vertragliche Regelungen	38
3.	Energiedienstleistungsverträge mit Verbrauchern	39
a)	Verbraucherbegriff	39
b)	Widerrufsrecht	40
c)	Ratenlieferungsverträge.	41
d)	Schriftformerfordernis.	42
e)	Widerrufsbelehrung.	43
4.	Änderung des Energiedienstleistungsvertrages ..	43
a)	Bedingungsänderung nach § 4 Abs.2 AVBFernwärmeV	44
b)	Preis- und Bedingungsänderung nach § 5 Abs.2 StromGVV	44
IV.	Liefer- und sonstige Leistungspflichten des Energiedienstleisters	46
1.	Individuelle und präzise Festlegung der Leistungspflichten	46
2.	Leistungspflichten beim Energieliefer- Contracting.	48
3.	Leistungspflichten beim Einspar-Contracting. . .	49
V.	Abnahmepflicht des Kunden	50
1.	Bedarfsdeckungspflicht des Kunden	51
2.	Begrenzung der Bedarfsdeckungspflicht bei Nutzung regenerativer Energiequellen	52
3.	Dingliche Absicherung der Abnahmepflicht	54
a)	Dienstbarkeiten.	54
aa)	Grunddienstbarkeit	54
bb)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ..	59
cc)	Eintragung der Dienstbarkeit	61
b)	Reallast.	62
VI.	Preisgestaltung.	64
1.	Preisstruktur beim Energieliefer-Contracting . . .	65
2.	Preisstruktur beim Einspar-Contracting	68
3.	Preisangabevorschriften	69
4.	Preisbildung	71
a)	Variable Preise.	71
b)	Preisänderungsklauseln	73
aa)	Leistungsvorbehalt.	73

bb)	Automatische Preisanpassung	73
	(1) Zulässige Bezugsgrößen	74
	(2) Anforderungen nach dem Preis- klauselgesetz	75
cc)	Anforderungen des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV	79
	(1) Kostenelement	80
	(2) Marktelement	82
	(3) Gewichtung von Markt- und Kosten- element.	84
	(4) Transparenz der Preisänderungs- klausel	84
dd)	Preisänderungsklauseln und AGB-Recht	85
	(1) Unzulässige Gewinnmöglichkeiten . .	85
	(2) Transparenzgebot.	87
ee)	Weitere Anforderungen an Preisände- rungsklauseln	88
ff)	Umgang mit unwirksamen Preisände- rungsklauseln	89
5.	Preiskontrolle	92
	a) Billigkeitskontrolle gemäß § 315 BGB	93
	b) Leistungen der Daseinsvorsorge.	93
	c) Kartellrechtliche Kontrolle	94
	d) Effektivität der Preiskontrolle.	96
VII.	Messung und Abrechnung	97
	1. Messung.	97
	a) Messung der gelieferten Wärme	97
	b) Messung der gelieferten Elektrizität.	99
	2. Abrechnung.	100
	a) Abschlags- und Vorauszahlungen.	100
	b) Anforderungen an die Abrechnung von Wärmelieferungen	101
	c) Anforderungen an die Abrechnung von Stromlieferungen	102
	d) Abrechnungsfrist	103
	4. AVBFernwärmeV und Heizkostenverordnung . .	104
VIII.	Energieerzeugungsanlage	107
	1. Eigentum an der Energieerzeugungsanlage	107
	a) Ist eine Energieerzeugungsanlage wesent- licher Grundstücksbestandteil?	108
	aa) Bestandteileigenschaften	108
	bb) Wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 93 BGB?	109

cc)	Wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 94 BGB?	110
(1)	Grundstücksbestandteil gemäß § 94 Abs. 1 BGB	111
(2)	Gebäudebestandteil gemäß § 94 Abs. 2 BGB	111
dd)	Zwischenergebnis: Energieerzeugungsanlagen sind meistens wesentlicher Grundstücksbestandteil.	114
b)	Energieerzeugungsanlagen als Scheinbestandteil	114
aa)	Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck	115
bb)	Verbindung in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück.	118
c)	Übernahme vorhandener Anlagen	121
2.	Anmietung des Anlagenaufstellungsortes.	123
a)	Absicherung des Nutzungsrechts bei Grundstücksveräußerung	123
b)	Absicherung des Eigentums an der Energieerzeugungsanlage	124
IX.	Vertragslaufzeit	125
1.	Laufzeitbestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	125
2.	Andere Begrenzungen der Vertragslaufzeit	128
X.	Leistungsstörung; Haftung	130
1.	Leistungsstörungen	131
a)	Auswirkungen auf den Erfüllungsanspruch ..	132
aa)	Weiterbestehen des Vertrages	132
bb)	Ausschluss der Leistungspflicht	132
b)	Auswirkungen auf den Gegenanspruch.	134
aa)	Leistungsverweigerungsrecht	134
(1)	Allgemeine Regel	135
(2)	Vorleistungspflicht nach AVBFernwärmeV und StromGVV. ...	135
(3)	Einstellung der Versorgung nach § 33 AVBFernwärmeV	136
(4)	Einstellung der Versorgung nach § 19 StromGVV.	139
bb)	Befreiung von der Gegenleistung	139
c)	Schadensersatz.	140
aa)	Schadensersatz wegen Pflichtverletzung .	140
bb)	Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung	142

cc)	Schadensersatz statt der Leistung	142
dd)	Kaufrechtliche Sonderregelungen	144
ee)	Schadensersatzansprüche Dritter	145
ff)	Verantwortlichkeit für Erfüllungs- gehilfen	146
d)	Kündigung des Vertrages	146
2.	Gesetzliche Haftungstatbestände	149
a)	Deliktische Haftung	149
aa)	Schutzgüter	149
bb)	Haftung für Verrichtungsgehilfen	150
b)	Produkthaftungsgesetz	151
c)	Haftpflchtgesetz	153
d)	Wasserhaushaltsgesetz	155
e)	Umwelthaftungsgesetz	156
3.	Haftungsmodifikationen durch die Verordnun- gen über allgemeine Versorgungsbedingungen . . .	157
a)	Geltungsbereich des § 6 AVBFernwärmeV . . .	158
b)	Geltungsbereich des § 6 StromGVV	159
c)	Haftungsbegrenzung	160
aa)	AVBFernwärmeV	160
(1)	Verschuldensmaßstab	160
(2)	Beweislast	161
(3)	Ansprüche gegenüber dritten Versorgungsunternehmen	162
(4)	Mittelbare Versorgung	162
bb)	StromGVV/NAV	163
(1)	Verschuldensmaßstab	163
(2)	Beweislast	163
(3)	Haftungshöchstsummen	163
(4)	Ansprüche gegenüber dritten Netzbetreibern	164
4.	Vertragliche Beschränkung der Haftung	164
a)	§ 6 AVBFernwärmeV in Energiedienst- leistungsverträgen	164
b)	§ 6 StromGVV und § 18 NAV in Energiedienstleistungsverträgen	164
c)	Haftungsbegrenzung bei sonstigen Betriebs- risiken der Wärme- und Elektrizitäts- versorgung	167
d)	Haftungsbeschränkung bei der Lieferung anderer Medien	168

C. Dezentrale Elektrizitätsversorgung	169
I. Lieferung an den Netzbetreiber	172
1. Vergütung nach dem KWKG	173
a) Abnahme-, Vergütungs- und Zuschlagspflicht	174
b) Kategorien zuschlagsberechtigter Anlagen ...	175
aa) Kleine KWK-Anlagen	175
bb) Brennstoffzellenanlagen.....	176
cc) Sonstige Neuanlagen	176
dd) Modernisierte Anlagen.....	176
ee) Nachgerüstete Anlagen	176
ff) Speicherförderung.....	176
gg) Neu- und Ausbau von Wärmenetzen	177
c) Zulassungsverfahren.....	177
d) Höhe des Zuschlages	177
aa) Kleine KWK-Anlagen bis 50 kW und Brennstoffzellenanlagen.....	178
bb) Kleine KWK-Anlagen über 50 kW.....	178
cc) Sehr kleine KWK-Anlagen	178
dd) Sonstige Neuanlagen	178
ee) Modernisierte Anlagen.....	178
ff) Nachgerüstete Anlagen	179
gg) Neu- und Ausbau von Wärme- und Kältespeichern.....	179
hh) Neu- und Ausbau von Wärme- und Kältenetzen	179
e) Nachweis des eingespeisten Stroms	179
f) Bewertung des Einspeisemodells	180
2. Vergütung nach dem EEG.....	180
a) Grundlagen	182
b) Vergütung von Strom aus gasförmiger Biomasse	182
c) Markt- und Flexibilitätsprämie.....	184
II. Lieferung mit Netznutzung	186
1. Einspeisung in einen Bilanzkreis	186
2. Vermarktung über den Netzbetreiber	187
III. Objektbelieferung	190
1. Wirtschaftlicher Rahmen	190
2. Summenzählermodell	192
a) Virtuelle Zählpunkte	193
b) Vorgehen beim Wechsel des Stromversorgers .	196
c) Anforderungen an die Messung	196
d) Bestätigung durch Bundesnetzagentur	197
3. Pflichten nach dem Energiewirtschaftsgesetz ...	198

a)	Energieversorgungsunternehmen	199
aa)	Anzeige der Energiebelieferung	199
bb)	Angebot von Energiespartarifen	200
cc)	Stromkennzeichnung	200
b)	Energieversorgungsnetz	200
c)	Kundenanlage	202
aa)	Kundenanlage im Sinne des § 3 Nr. 24a EnWG	202
(1)	Räumlich zusammengehörendes Gebiet	203
(2)	Unbedeutend für den Wettbewerb	204
(3)	Diskriminierungsfreie unentgeltliche Durchleitung	205
bb)	Kundenanlage zur betrieblichen Eigenversorgung	205
d)	Geschlossenes Verteilernetz	206
aa)	Einschränkung der Regulierungs- pflichten	207
bb)	Einstufung durch Regulierungsbehörde	208
e)	Genehmigung des Netzbetriebes	211
4.	Ausgestaltung des Stromlieferungsvertrages	212
a)	Vertragsinhalt	212
b)	EEG-Umlage auf Stromlieferungen	212
c)	KWK-Umlage	215
d)	Umlage gemäß § 19 Abs. 2 StromNEV	215
5.	Besondere Streitbeilegungsverfahren	216
a)	Verbraucherbeschwerden	216
b)	Schlichtungsstelle	216
D.	Nahwärmeversorgung	219
I.	Absicherung des Bezuges	220
1.	Anschluss- und Benutzungszwang	220
a)	Öffentliche Einrichtung	221
b)	Schutzzweck	224
c)	Öffentliches Bedürfnis	225
2.	Festsetzungen in Bebauungsplänen	226
a)	Verbot von Brennstoffen	226
b)	Bauliche und technische Maßnahmen	227
3.	Zivilrechtliche Absicherung	228
II.	Nutzung anderer Grundstücke, insbesondere Straßen	229
III.	Wärmenetzförderung nach dem KWKG	230
1.	Erstreckung des Wärmenetzes	231
2.	„Öffentliches Netz“	232

E. Energiedienstleistungen in der Wohnungswirtschaft	235
I. Anspruchsvolle energetische Anforderungen an Wohngebäude	236
II. Wärmelieferung und Mietrecht	237
1. Einführung von Wärmelieferung	241
a) Belieferung des Vermieters	241
b) Direkte Belieferung der Mieter	243
2. Kostentragung	244
a) Wärmelieferungskosten sind Betriebskosten	244
b) Wärmelieferungskostenumlage nach Umstellung	245
3. Weitere Rechtsentwicklung	247
a) Endenergieeffizienz- und Energiedienst- leistungsrichtlinie	247
b) Regelungsansätze	250
aa) Modell 1 – Kostenneutralität	250
bb) Modell 2 – Verfahrenstechnische Lösung	251
cc) Modell 3 – Aufteilung der Betriebskosten zwischen Mieter und Vermieter	251
4. Preisgebundener Wohnraum	252
III. Elektrizitätsversorgung und Mietrecht	254
1. Stromkosten sind Betriebskosten	255
2. Wahlfreiheit der Mieter bei der Stromlieferung	256
3. Einführung in bestehenden Mietverhältnissen	257
4. Neubegründete Mietverhältnisse	257
5. Betriebskostenrechtliche Abrechnung der Strom- versorgung	259
IV. Energiedienstleistungen und Wohnungseigentums- recht	260
1. Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft	260
2. Einführung von Energiedienstleistungen	262
a) Vereinbarung über die Einführung von Energiedienstleistungen	262
b) Beschluss über die Einführung von Energiedienstleistungen	263
aa) Anforderungen an den Mehrheits- beschluss	264
bb) Verfahren	265
3. Rechtsverhältnis Wohnungseigentümergein- schaft – Energiedienstleister	266
4. Teileigentum an Räumen für Energieversor- gungsanlagen	267

a) Energieerzeugungsanlagen als Scheinbestandteil	268
b) Teileigentum des Energiedienstleisters.	269
F. Energiedienstleistungen und Vergaberecht	273
I. Haushaltsrechtliche Fragen.	275
1. Vorrang der Eigenvornahme	275
2. Kreditähnliches Geschäft	275
a) Genehmigungserfordernisse	276
b) Der Begriff des kreditähnlichen Geschäfts	276
c) Energiedienstleistungen als kreditähnliches Geschäft.	277
aa) Energieliefer-Contracting	277
bb) Einspar-Contracting	277
d) Rechtsschutz	278
II. Kartellvergaberecht	278
1. Öffentliche Auftraggeber	279
2. Öffentlicher Auftrag	279
3. Schwellenwerte	280
4. Zuordnung von Energiedienstleistungsverträgen zu den Verfahrensarten	281
III. Verfahrensablauf	282
1. Verfahrensarten	283
2. Verfahrensfragen	283
a) Projektantenproblematik	284
b) Mittelständische Interessen	285
c) Energieeffizienz in der Leistungsbeschreibung	285
d) Funktionale Ausschreibung.	287
e) Angebot	287
f) Zuschlag	288
g) Aufhebung der Ausschreibung	289
aa) Unwirtschaftlichkeit.	289
bb) Rechtsschutz	290
h) Dokumentation.	290
i) Auftragserteilung	291
j) De-facto-Vergabe	291
IV. Rechtsschutz.	292
V. Schadensersatz	293
VI. Vergabe von Konzessionen zur Wegenutzung	294

G. Insolvenz und Zwangsvollstreckung	297
I. Insolvenz einer Vertragspartei	297
1. Schicksal des Energiedienstleistungsvertrages ...	298
a) Wahlrecht des Insolvenzverwalters	298
b) Ausübung des Wahlrechts	299
c) Folgen der Ausübung des Wahlrechts	299
d) Beschränkung des Wahlrechts auf Teil-	
leistungen	300
e) Vertragliche Regelungen für den Fall der	
Insolvenz	301
2. Insolvenz des Energiedienstleisters	301
a) Handlungsmöglichkeiten bis zur Eröffnung	
des Verfahrens	301
b) Handlungsmöglichkeiten nach Eröffnung des	
Verfahrens	302
3. Insolvenz des Kunden	302
a) Erfüllungswahl	303
b) Ablehnung der Erfüllung	304
c) Anfechtung erhaltener Zahlungen	305
II. Zwangsvollstreckung	306
1. Vollstreckung in die Anlage des Energie-	
dienstleisters	307
2. Zwangsversteigerung des Kundengrundstücks ..	309
a) Kein Eintritt des Erstehers in den Energie-	
dienstleistungsvertrag	310
b) Absicherung der Abnahme durch eine	
Dienstbarkeit	311
c) Eigentum an der Energieerzeugungsanlage ..	313
3. Zwangsverwaltung des Kundengrundstücks ...	314
a) Eintritt des Zwangsverwalters in den Vertrag.	314
b) Heizkostenabrechnung durch den Zwangs-	
verwalter	315
c) Abrechnung von Energielieferungen an den	
Zwangsverwalter	315
H. Checkliste Energiedienstleistungsvertrag	317
I. Versorgungsobjekt	317
II. Vertragsparteien	317
III. Leistungspflicht des Energiedienstleisters	318
IV. Leistungspflichten des Kunden	318
V. Preisgestaltung	319
VI. Abrechnung	319

VII. Energieerzeugungsanlage	319
VIII. Vertragslaufzeit	320
IX. Einbeziehung der StromGVV/NAV/ AVBFernwärmeV.....	320
X. Sonstige Regelungen	320
J. Vertragsbeispiel Wärmelieferungsvertrag	321
Stichwortverzeichnis	337