

26. überarbeitete Ausgabe 2026

Das Contractinglexikon

Praxisnahe Antworten zu Rechtsfragen



Praxishilfe

Das Contractinglexikon 2026

Stand: 18. Juni 2026

26. Auflage 2026

Medium: Download als PDF
ISBN-Nr.: 978-3-944860-24-4

Autoren: RA Martin Hack, Langballig sowie bearbeitet von RA Dr. Dirk Legler, RAin Juliane Willert
und RA Victor Görlich, Rechtsanwälte Günther, Hamburg

Herausgeber: vedec – Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e.V.
www.vedec.org

Alle Rechte vorbehalten

© Gabriele Kissel Verlag und Versandbuchhandel, Gernsheim 2026
www.kissel-verlag.de

Änderungen 2026 9

A 12

Abnahmepflicht.....	12
Abrechnung der Wärmelieferung.....	18
Abrechnung: Übertragung auf den Lieferanten	24
Abrechnungsfehler.....	27
Abrechnungsfrist	31
Abschlagszahlungen.....	33
Abtretung als Sicherungsmittel	35
Abtretungsvertrag.....	37
Abtretung einer Dienstbarkeit	39
Allgemeine Geschäftsbedingungen	41
Andienungsrecht	45
Anerkannte Pauschalwerte	47
Anlagenrestwert	50
Areal- oder Quartiersversorgung mit Strom	52
Aufhebung der Ausschreibung	55
Ausschreibungspflichten bei Stadtwerken (NEU!)	58
Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge.....	60
AVBFernwärmeV	62
AVBFernwärmeV als Anlage zum Vertrag notwendig?.....	65
AVBEltV außer Kraft getreten.....	66

B 67

Baukostenzuschüsse	67
Bauvertrag über Energieanlagen	69
Betreiberpflichten bei Heizungsanlagen.....	71
Betriebsführungs-Contracting	78
Betriebskostenabrechnung	79
Betriebskostenverordnung (Mietrecht)(NEU!).....	80
Beurkundung von Wärmelieferungsverträgen	83
Beweislast bei Streitigkeiten zur Kostenneutralität.....	89
Biogasanlagen.....	91
Bonus-Regelung bei Wärmepreisen	93
Bürgschaft	94

C 95

CO ₂ KostAufG – Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz.....	95
CO ₂ -Preis / Zertifikatekosten.....	98

Contracting-Definitionen	106
D	107
Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	107
Dienstbarkeiten	108
Dienstbarkeit – Eintragung	112
Dienstbarkeit – Formulierungsvorschlag	115
Direktleitung (Strom)(NEU!)	117
Direktlieferung an Mieter (Wärme)	118
Drittvollstreckung in die Heizstation	120
Dynamische Stromtarife	123
E	125
EEG-Umlage	125
Eigentumswohnung – Absicherung der Wärmelieferung beim Verkauf der Wohnung	126
Eigentumswohnung – Beschluss über die Umstellung auf Wärmelieferung	131
Eigentumswohnung – Eigentümergemeinschaft	134
Eigentumswohnung – Teileigentum am Heizraum	136
Eigentumswohnung – Verpachtung der Energieerzeugungsanlage	138
Einrohrheizung	139
Einsichtsrecht der Mieter	141
Einstellung der Versorgung	143
Elektromobilität	148
Endschafftsklauseln	152
Energieauditpflicht für Wärmelieferanten?	154
Energiedienstleistungen	156
Energieeffizienzgesetz (EnEfG)	159
Energieeinsparverordnung (EnEV)	163
Energieliefer-Contracting mit „Effizienz Plus“ (NEU!)	164
Energiespar-Contracting	166
Energie- und Stromsteuer bei dezentraler Versorgung	168
Energy-Sharing (Strom)(NEU!)	170
F	173
Finanzierungsleasing	173
Forfaitierung	176
G	177
Gebäudeenergiegesetz (GEG)	177
Gemeinden – Sicherungsrechte gegenüber Energiedienstleistern	182
Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	184

Geschlossene Verteilernetze	186
Gewerbesteuer und Wohnungsunternehmen	192
H	194
Haftung; Leistungsstörungen.....	194
Hausanschlusskosten (NEU!).....	208
Heizkostenverordnung	209
Heizkostenverordnung, Sonderfälle	213
Heizungsanlagen – Anforderungen nach dem GEG	214
Herkunftsnachweise für Wärme aus erneuerbaren Energien.....	219
Herrschvermerk	223
Hydraulischer Abgleich.....	225
I.....	227
Individualabreden.....	227
Insolvenz	231
K	241
Kalte (Wärme-) Netze (NEU!)	241
Kältelieferung	242
Kleinanlagen-Contracting	243
Kostenmiete – Änderung nach Umstellung	246
Kostenneutralität	248
Kostenvergleichsrechner	250
Kreditähnliches Geschäft	251
Kundenanlage	256
Kündigung	265
KWK-Anlagen	271
L.....	279
Ladesäulen-Contracting (NEU!).....	279
Lärmstörungen durch Heizungsanlagen	280
Lebensdauer von Energietechnik	283
Leerstand von Versorgungsobjekten.....	284
Legionellenuntersuchung – Kosten	287
Leitungsrecht	288
Leitungsverluste (Wärme)	290
Liberalisierung des Strommarktes – Dezentrale Wärme- und Stromversorgung	293
Licht-Contracting.....	295
Lieferpflicht (Wärme)	296
Lüftungs-Contracting	297

M	299
Messstellenbetriebsgesetz	299
Mieter als Wärmelieferungskunden	301
Mieterhöhung und -senkung	304
Mieterstrom	306
Mietvertrag für den Heizraum	308
Mitteilungspflichten nach § 4 EDL-G	310
Modernisierungsmaßnahmen	313
N	315
Nachrüstung von Heizkesseln	315
Nahwärmenetze – Absicherung der Finanzierung	316
Netzanschluss (Gas, Fernwärme)	323
Netznutzungsentgelte	325
Nutzenergielieferung	328
O	330
Öffentliche Aufträge	330
Öffentliche Bekanntgabe	340
Offenlegung der Kalkulation oder Kosten	342
P	345
Pacht von Wärmeerzeugungsanlagen	345
Pachtmodell für den BHKW-Einsatz	347
Preisänderung durch öffentliche Bekanntgabe	348
Preisänderungsklausel	351
Preisänderungsklausel – Änderungen beim Brennstoffeinkauf	370
Preisänderungsklausel – Einsatz von BHKW	372
Preisänderungsklausel – Einsatz von Wärmepumpen	374
Preisänderungsklausel – Ersetzung durch Ausstiegsklausel	375
Preisänderungsklausel – Indexänderungen	377
Preisänderungsklausel – Umbasierungen	380
Preisangabenverordnung	383
Preishauptabrede	385
Preisindex bei Holzheizungen	387
Preiskontrolle	389
Primärenergiefaktor	395
Produkthaftung des Netz- und Anlagenbetreibers	400
Projektantenproblematik	403
PV-Contracting	405

R	407
Reaktionszeiten bei Versorgungsstörungen (Wärme)	407
Rechtsnachfolge	410
REMIT	412
Rohrleitungen und Heizkörper im Wärmelieferungsvertrag?	414
Rückforderung von Fördermitteln oder Zuschüssen	418
Rückforderung von gezahlten Energiekosten	420
S	424
Schätzung	424
Scheinbestandteil	426
Schlichtungsstelle Energie	432
Schornsteinfeger und Energiedienstleister	434
Schriftform	436
Service-Contracting	438
Sozialer Wohnungsbau (öffentlich geförderter Wohnraum)	441
Stromabrechnung bei Belieferung am Anlagenstandort	447
Strom-Contracting	450
Stromlieferung und Konzessionsverträge	452
Stromversorgungsmodelle für Mietshäuser	453
Summenzählermodell	458
T	462
Technisches Anlagenmanagement	462
Trinkwasserverordnung	463
U	465
Übertragung des Wärmelieferungsvertrages	465
Umlage eines Investitionskostenzuschusses oder einer Heizungsrente	468
Umlage von Überwachungskosten	470
Umstellung auf Wärmelieferung	472
Umstellung auf Wärmelieferung – Information an die Mieter	478
Vorschlag eines Mieteransprechers	478
Unterschriftenregelung – Unterschreiben der AGB	480
V	481
Verbraucher	481
Verbraucherschlichtungsstellen	483
Verbrauchsgüterkauf	485
Verjährung	486

Versicherung der Energieerzeugungsanlage	487
Vertragsgestaltung bei bereits vorhandener Heizstation	489
Vertragslaufzeit	491
Vertragsschluss durch Abnahme von Energie.....	497
Verweigerung eines Gasanschlusses.....	499
Vorvertrag.....	500
W	501
Wärmelieferung aus Bestandsanlagen	501
Wärmelieferung unter Verwendung von Fernwärme.....	502
Wärmelieferungsvertrag mit dem Mieter	505
Wärmelieferverordnung (WärmeLV)	508
Wärmelieferverordnung - Sonderfälle	515
Wärmelieferverordnung und Gewerbemietrecht	517
Wärmemengenzähler für Warmwasserbereitung	519
Wärmemessung	521
Wärmemessung: Verzicht auf Wärmemengenzähler?	522
Wärmenetze.....	525
Wärmeplanungsgesetz.....	531
Wärmepreis – Umlage von Messkosten.....	534
Wärmepreis – Zulässige Kalkulationspositionen	535
Wettbewerb durch kommunale Unternehmen	538
Widerrufsrecht des Energielieferungskunden	540
Widerrufsrecht – Widerrufsbelehrung	544
Widerrufsrecht – Widerrufsformular (Muster).....	545
Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Miete).....	546
Z.....	547
Zahlungsverweigerung	547
Zugang von Vertragserklärungen.....	551
Zwangsversteigerung.....	554
Zwangsverwaltung	559
Abkürzungsverzeichnis.....	561
Ansprechpartner:innen	566
Beirat.....	567
Verfasser und Vertrieb.....	568

Änderungen gegenüber 2025

In der aktuellen Version haben wir für Sie neue Stichwörter hinzugefügt und den Text im Gesamten überarbeitet. An vielen Stellen aktualisierten wir Verweise auf Gesetze und arbeiteten bei vielen Stichworten neue Urteile ein. Darüber hinaus nahmen wir zu folgenden Stichworten ergänzende oder neue Ausführungen auf:

Abnahmepflicht

Die Ausführungen sind erneut um eine vertiefte Betrachtung der Auswirkungen des geänderten § 3 AVB-FernwärmeV und die dazu ergangene Rechtsprechung ergänzt worden.

Abrechnung der Wärmelieferung

Änderungen zu Abschlags- und Vorauszahlungen

Abrechnungsfehler

Es wurden drei Möglichkeiten eingefügt, wie Abrechnungsfehler zu korrigieren sind.

Abtretung einer Dienstbarkeit

Grundsatz der Übertragbarkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Betriebskostenverordnung (Mietrecht)(NEU!)

Dieses Stichwort ist neu eingefügt worden mit einer kurzen Darstellung der Unterschiede in der Umlegbarkeit von PV-Kosten bei Eigenversorgung (durch den Vermieter) versus Fremdversorgung (durch den Contracting-Anbieter) sowie einer Darstellung der Möglichkeiten des Einsatzes von PV-Strom für die Wärmepumpe sowie für „Allgemeinstrom“.

Biogasanlagen

Unter diesem Stichwort haben wir nun Zertifikats-/Qualitätsanforderungen für Wärme aus Biogas mit aufgenommen (in Ergänzung zum Stichwort „Herkunftsnachweis“).

Direktleitung (Strom)(NEU!)

Auch dieses Stichwort ist neu eingefügt worden. Grund dafür ist eine Änderung der Gesetzeslage (EnWG) und die Auswirkungen der neuen Kundenanlagen-Rechtsprechung von EuGH und BGH.

Eigentumswohnung – Absicherung der Wärmelieferung beim Verkauf der Wohnung

Ein neues BGH-Urteil vom 13.11.2025 wird als Beispiel genannt, in dem es um den Verkauf von Wohnungen geht, in denen Wärmelieferungsverträge geschlossen wurden.

Einstellung der Versorgung

Hier wurde nun auch der Fall einer Unterbrechung der Stromversorgung eingefügt.

Elektromobilität

Das ganze Stichwort wurde aktualisiert und neue Anforderungen aufgestellt.

Energiedienstleistungen

Die Beseitigung von Hindernissen für die Wärmelieferung wurde neu überarbeitet.

Energieliefer-Contracting mit „Effizienz Plus“ (NEU!)

Dieses Stichwort ist neu aufgenommen worden, um die neuen Konzepte des Contractings abzubilden, bei denen Energieliefer-Contracting-Verträge mit Elementen des Energiespar-Contractings kombiniert werden, wodurch eine Reduktion des Nutzenergieverbrauchs erreicht wird.

Energy-Sharing (NEU!)

Dieses Stichwort ist neu aufgenommen worden aufgrund der Neuregelung im Gesetz (§ 42c EnWG).

Hausanschlusskosten (NEU!)

Dieses Stichwort ist in Abgrenzung zum Baukostenzuschuss (BKZ) neu aufgenommen worden.

Kalte (Wärme)netze (NEU!)

Dieses Stichwort ist neu eingefügt worden.

Kundenanlage

Weil die genauen Kriterien, ab wann bestehende Kundenanlagen keine solche mehr sein können, nicht feststehen, hat sich der deutsche Gesetzgeber dazu entschieden, eine Übergangsfrist zu schaffen. Außerdem wurde eine europarechtskonforme Auslegung eingefügt.

Kündigung

Das Sonderkündigungsrecht wurde aktualisiert.

Ladesäulen-Contracting (NEU!)

Dieses Stichwort wurde ebenfalls neu aufgenommen; die Integration der Ladesäulen in das Liefer-Contracting erfordert eine Anpassung der Contracting-Verträge; auch die mögliche Integration von PV-Mieterstrom wird hier betrachtet.

Lärmstörungen durch Heizungsanlagen

Mögliche Geräuschbeeinträchtigungen in Räumen des Gebäudes wurden eingefügt.

Leitungsrecht

Benötigt der Energiedienstleister Leitungstrassen in öffentlichen Straßen und Wegen wird dies nicht im üblichen Verfahren für Sondernutzungen über die Erteilung einer Genehmigung geregelt, sondern privatrechtlich durch Vertrag zwischen Gemeinde und Wärmenetzbetreiber.

Netzanschluss (Strom, Gas, Fernwärme)

Bisher wurde „nur“ der Netzanschluss Gas und Fernwärme behandelt; neu ist nun auch eine Darstellung des Strom-Netzanschlusses.

Netzzugang (Strom) (NEU!)

Auch dieses Stichwort ist neu aufgenommen worden; es werden hier die Unterschiede zwischen Netzanschluss und -zugang, also auch zwischen § 8 und § 11 EEG bzw. § 16/17 und § 20 EnWG aufgezeigt und die Zusammenhänge zum Summenzählermodell

Preisänderungsklausel

Das Stichwort wurde stark angepasst und aktualisiert.

PV-Contracting

Unter diesem Stichwort haben wir Erweiterungen und erhebliche Überarbeitungen getätigt (u.a. auch das Schlagwort On-Site-PPA ergänzt).