Deloitte.
Legal

Energierecht in der Wohnungswirtschaft

Deloitte Legal Webcast | 29. Oktober 2025

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Vorstellung & Gliederung

Referent:innen

Dr. Torsten Wielsch
Regulatory & Compliance | Lead Energy Law
Rechtsanwalt | Partner

Tel.: +49 30 254685579
E-Mail: twielsch@deloitte.de

Rebecca Gulden
Regulatory & Compliance | Energy Law
Rechtsanwältin | Senior Associate

Tel.: +49 30 254685513
E-Mail: rgulden@deloitte.de

Gliederung

I. Einführung und Überblick

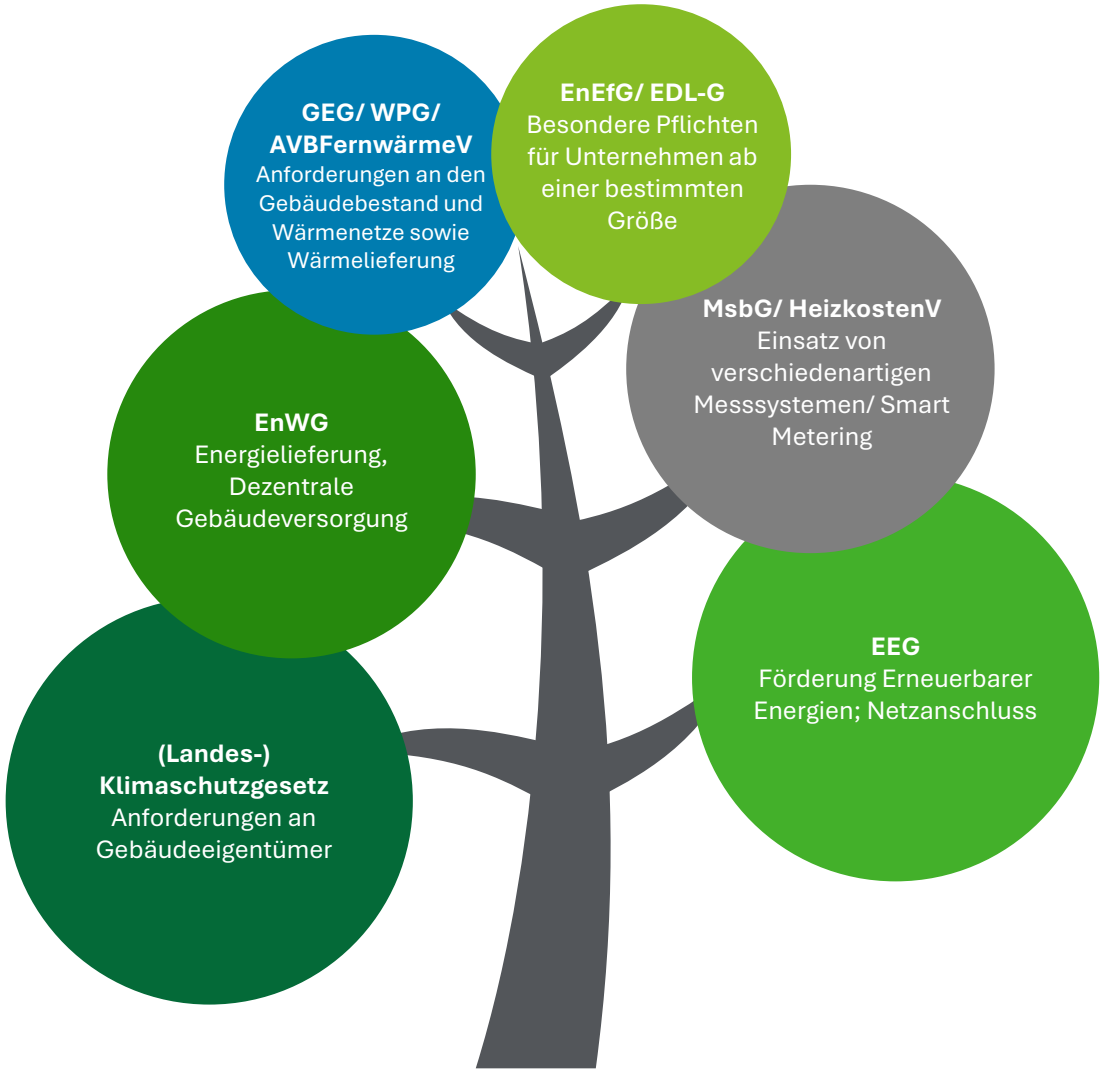
II. Energierecht in Bestand und (Projekt-)Entwicklung

III. Fragen & Antworten

I. Einführung und Überblick

Das Energierecht spielt in der Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle

Dem Gebäudesektor kommt beim Erreichen der europäischen und nationalen Klimazielen eine besondere Verantwortung zu. Eine Reihe nationaler Gesetze ist hierbei von Relevanz.



II. Energierecht in Bestand und (Projekt-) Entwicklung

Energierechtliche To-Dos für die Wohnungswirtschaft

Auswahl aktueller Themen aus dem Energierecht

01

Wärmenutzungs- und dekarbonisierungsfahrplan/ Ertüchtigung von Wärmenetzen
Viele Unternehmen sind aufgrund der Inhaberschaft von Leitungen zur Wärmeversorgung rechtlich als Wärmenetzbetreiber einzuordnen. Hiermit geht eine Reihe von Pflichten aus dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) einher. Bis zum 31.12.2026 muss etwa ein Wärmenetzausbau- und dekarbonisierungsfahrplan erstellt und bei der zuständigen Behörde vorgelegt werden.

Was ist zu tun?
- Feststellen, ob eigene Wärme- oder Gebäudenetze betrieben werden!
- Prüfen, ob der gesetzlich vorgeschriebene Anteil an Erneuerbaren Energien/ unvermeidbarer Abwärme eingehalten wird
- Prüfung, ob eine Pflicht zur Erstellung des Wärmenetzausbau- und dekarbonisierungsfahrplans besteht oder eine Ausnahme greift
- Prüfung der möglichen Inanspruchnahme einer Förderung (z.B. Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW))

02

Ermittlung des Gesamtendenergieverbrauchs im Bestand
Das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) und das Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G) verpflichten Unternehmen zur Ermittlung ihres Gesamtendenergieverbrauchs und bei Überschreiten gewisser Schwellenwerte zum Ergreifen von Effizienzmaßnahmen.

Was ist zu tun?
- Prüfung, welcher Anwendungsbereich aufgrund der Unternehmensgröße eröffnet ist
- Ermittlung des Gesamtendenergieverbrauchs
- Ggf. Ergreifen weiterer Maßnahmen je nach ermitteltem Verbrauch (z.B. Einrichtung Energie- oder Umweltmanagementsystem; Identifizierung von Endenergieeinsparmaßnahmen, Erstellen von Umsetzungsplänen)

03

Prüfung der Betroffenheit durch den Wegfall der Kundenanlage
Die deutsche Regelung der Kundenanlage wurde durch den EuGH für europarechtswidrig erklärt. Anlagenbetreiber müssen nun prüfen, ob die von ihnen betriebene Leitungsinfrastruktur hiervon betroffen ist.

Was ist zu tun?
- Bestandsaufnahme: wie läuft die Energieversorgung innerhalb der Liegenschaft ab? Wer ist Betreiber der Leitungsinfrastruktur?
- Fällt die Leitungsinfrastruktur unter den Begriff der Kundenanlage nach dem EnWG? Ist sie als Verteilnetz einzustufen? Greift eine andere Ausnahme von regulierten Netzbegriff?

Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Dezentrale Versorgungsmodelle können eine wirtschaftlich interessante Variante zur zentralen Versorgung über das Netz der allgemeinen Versorgung sein.

Dezentrale Energieversorgung

Anders als bei einem zentralen Energiesystem kommen bei einem dezentralen Energiesystem kleinere, lokal angesiedelte Energieerzeugungseinheiten wie PV-Anlagen auf Dächern, Kleinwindkraftwerke und Blockheizkraftwerke (BHKW) zum Einsatz. Diese Systeme produzieren Energie in der Nähe des Verbrauchsortes und reduzieren so Übertragungsverluste. Im EnWG finden sich Regelungen zu zwei speziellen dezentralen Versorgungsmodellen für Gebäude.

Mieterstrom, § 42a EnWG/ § 21 EEG

Strom, der von Solaranlagen mit einer installierten Leistung von maximal 100 kW auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und von dort direkt, d.h. ohne Durchleitung durch ein Netz, an Letztverbraucher in diesem Gebäude oder in Wohngebäuden/ Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geliefert und verbraucht wird.

- **Förderung** über Mieterstromzuschlag nach § 21a Abs. 3 EEG
- Mieterstromvertrag darf nicht Bestandteil des Mietvertrags sein; keine gekoppelten Kündigungsfristen
- Anlagenbetreiber **muss die umfassende Versorgung des Mieters mit Strom** auch für die Zeiten, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann, **sicherstellen**

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, § 42b EnWG

Voraussetzungen wie beim Mieterstrommodell. Außerdem müssen die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und der Letztverbraucher muss einen Gebäudestromnutzungsvertrag abschließen, der den besonderen Vorgaben des § 42b Abs. 2 EnWG genügen muss.

- **Keine Förderung** nach dem EEG
- Anlagenbetreiber **muss dafür nicht die umfassende Versorgung der Letztverbraucher mit Strom sicherstellen** – sie haben eigene Stromlieferverträge mit Dritten über den Reststrombezug

Dezentrale Gebäudeversorgung

Der Gesetzgeber lässt verschiedene Wege zur Umsetzung von dezentralen Versorgungskonzepten zu.

Immobilieneigentümer

PV | **andere**

Mieterstrom

Volleinspeisung	Mieterstrom nach EEG	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung	Andere Mieterstrommodelle
Gebäudeeigentümer speist kompletten Stromertrag in das öffentliche Netz ein und erhält EEG-Vergütung für Volleinspeisung	Vermieter versorgt Mieter mit PV-Strom und beschafft Restmengen (Vollversorger)	Eigentümer versorgt Mieter mit PV-Strom, keine Restmengenbe-schaffung durch Anlagenbetreiber	Andere Modelle in freier Vertragsgestaltung ohne staatliche Förderung
Zulässige Anlagen	PV-Anlagen bis 1MW	PV-Anlagen	BHKW, KWK, PV, Kleinwindanlagen
Preisgestaltung	max. 90% örtl. Grundversorgung	frei	frei
Förderung	EEG-Einspeisevergütung + **Mieterstromzuschlag**	EEG-Einspeisevergütung	EEG-Einspeisevergütung

Europarechtswidrigkeit der Kundenanlage

Nach Feststellung der Europarechtswidrigkeit der deutschen Regelung zur Kundenanlage herrscht rechtliche Unsicherheit. Dezentrale Versorgungsmodelle sind hiervon unmittelbar betroffen.

Urteil

- Deutsche Ausnahme der Kundenanlage von der Netzregulierung ist **europarechtswidrig –** Ausnahmetatbestände aus dem EU-Recht sind abschließend (Bürgerenergiegesellschaft, geschlossenes Verteilernetz, kleine Verbundnetze)
- Laut BGH kann eine Leitungsinfrastruktur nur (noch) dann Kundenanlage sein, wenn sie kein Verteilnetz nach der Elektrizitätsbinnenmarktrichtlinie (EltRL) ist

Folgen

Urteil hat zunächst nur mittelbare Auswirkungen:

- Zwar bleibt § 3 Nr.24a EnWG wirksam. Die Regelung muss aber durch Gerichte und Behörden richtlinienkonform ausgelegt werden
- Netzbetreiber werden ggf. Neuanlagen vorerst nicht anschließen
- Behörden & Gerichte werden im Streitfall von Rechtswidrigkeit ausgehen
- Vielen Anlagen der dezentralen Eigenversorgung wird ggf. die Wirtschaftlichkeit entzogen (Förderungen basieren darauf, dass keine Durchleitung durch ein „Netz“ erfolgt; Zahlung von Netzentgelten)

Ausblick

- Gesetzgeber muss tätig werden und EnWG anpassen
- BNetzA hat sich bisher nicht positioniert

Europarechtswidrigkeit der Kundenanlage

Nach Feststellung der Europarechtswidrigkeit der deutschen Regelung zur Kundenanlage herrscht rechtliche Unsicherheit. Dezentrale Versorgungsmodelle sind hiervon unmittelbar betroffen.

Relevanz der Regelung

Das EnWG kennt vier Netzkategorien:

1. Kundenanlagen
2. Verteilernetze
3. geschlossene Verteilernetze
4. Transportnetze.

Das Gesetz stellt verschiedene regulatorische Anforderungen an diese Netzkategorien. Hiervon ausgenommen sind Kundenanlagen i. S. d. § 3 Nr. 24a bzw. Nr. 24b EnWG. Das bedeutet, dass insbesondere keine Netznutzungsentgelte anfallen.

Aus diesem Grund waren Kundenanlagen wirtschaftlich attraktiv.

Feststellung der EU-Rechtswidrigkeit

Der EuGH hat im November 2024 entschieden, dass die Rechtsfigur der Kundenanlage i. S. d. § 3 Nr. 24a EnWG den unionsrechtlichen Vorgaben widerspricht.

Dies hat der BGH mit Beschluss vom 13. Mai 2025 bestätigt.

In dem Fall ging es um den Anschluss von zwei BHKW für die Mieter von Wohnanlagen mit jeweils 96 und 160 Wohneinheiten in zwei Gebieten (9000 und 25000 m^2) an das Netz der allgemeinen Versorgung. Der BGH legte dem EuGH den Fall zur Vorabentscheidung vor, da er Zweifel an der Vereinbarkeit der auf Grundlage der nationalen Regelung folgenden Einstufung als regulierungsfreie Kundenanlage mit Unionsrecht hatte.

Folgen der Entscheidungen

Kundenanlagenbetreiber könnten als Folge der Entscheidungen den regulatorischen Pflichten aus dem EnWG und der Richtlinie (EU) 2019/944 für Verteilernetze unterworfen werden. Konkret geht es insbesondere um die Einhaltung der folgenden Vorgaben:

- Buchhalterische Entflechtung (§§ 6 ff. EnWG),
- Genehmigung des Netzbetriebs (§ 4 EnWG)
- Netzanschluss und -zugang (§§ 17 ff., 20 ff. EnWG)
- Branchenregeln, z. B. in Form der Bilanzkreisabrechnung (MaBiS) oder des Lieferantenwechsels (GPKE).

Außerdem könnten nun bei der Energiebelieferung Netzentgelte zu verlangen (§ 20 EnWG) und zu bemessen. Hierfür ist eine Genehmigung erforderlich (§ 23a EnWG).

Modelle wie die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung i. S. d. § 42b EnWG oder der Mieterstrom drohen nun unwirtschaftlich zu werden, da sie voraussetzen, dass keine Durchleitung durch ein Verteilernetz stattfindet.

Beachte die Ausnahmen vom Wegfall der Kundenanlage!

- Eigenversorgungsanlage
- Hausverteileranlage
- Direktleitung

AVBFernwärmeV

Eine umfangreiche Novelle der Verordnung steht an – Wärmelieferverträge sollten nach Inkrafttreten auf Anpassungsbedarf geprüft werden.

Folgende wesentliche Änderungen waren bereits im Referentenentwurf der alten Bundesregierung zur Änderung der AVBFernwärmeV vorgesehen:

01 Möglichkeit der Vermarktung verschiedener Produkte

Der Referentenentwurf sah vor, dass es möglich wird, unterschiedliche Wärmeprodukte anzubieten (§ 2a Abs. 1 AVBFernwärmeV-E). Das heißt, Produkte wie „grüne Fernwärme“ werden möglich.

02 Leistungsanpassungsrecht des Kunden

Der Fernwärmekunde soll berechtigt sein die vertraglich vereinbarte Wärmeleistung während der Vertragslaufzeit an seinen tatsächlichen Bedarf anzupassen (§ 3 AVBFernwärmeV-E).

03 Höheres Verbraucherschutzniveau

Das Verbraucherschutzniveau soll dem der Grundversorgung angeglichen werden (betrifft u.a. Abrechnung, Baukostenzuschuss, Zahlungsvollzug).

04 Mehr Transparenz

An verschiedenen Stellen des AVBFernwärmeV-E ist vorgesehen, dass Preise und Verbrauchsdaten in ihrer Zusammensetzung transparent gemacht werden müssen.

05 Preisänderungsklauseln

Die Ausgestaltung zulässiger Preisänderungsklauseln wird konkretisiert (siehe § 24 AVBFernwärmeV-E).

Einen neuen Referentenentwurf hat das BMWE noch nicht vorgelegt. Laut dem Koalitionsvertrag möchte die Regierung die AVB-FernwärmeV „zügig überarbeiten und modernisieren und dabei die Interessen des Verbraucherschutzes und der Versorgungsunternehmen ausgewogen berücksichtigen“.

Smart Meter Rollout

Der erste Smart Meter Rollout scheiterte im Jahr 2021 und wurde durch das Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW) neu aufgerollt.

Vor der neuen Gesetzgebung:
Zertifizierte Geräte erfüllen die gesetzlichen Anforderungen nicht

Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW)

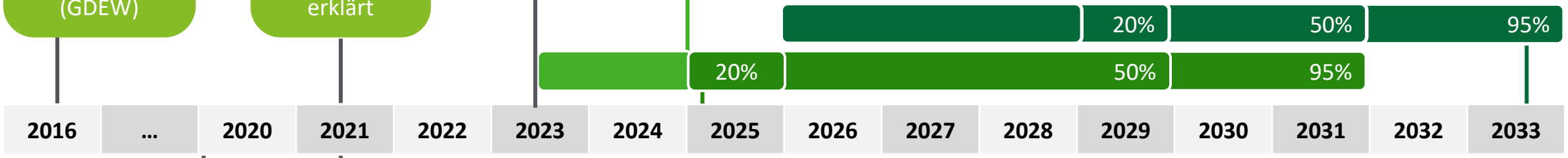
Nach der neuen Gesetzgebung:
- Rechtliche Rahmenbedingen wurden angepasst (zuletzt **Solarspitzengesetz 2025**)
- Zieljahre für verschiedene Marktteilnehmer festgelegt
- Kostenvorteile für Verbraucher und Netzbetreiber angepasst

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende (GDEW)

Zertifizierung der iMSys durch BSI für ungültig erklärt

Agiler Rollout ab 2023:
- Bis 100 MWh/Jahr
- Bis 25 kW Leistung

Optionaler Rollout:
- Unter 6 MWh/Jahr
- 1 bis 7 kW Leistung



Beginn Pflicht-rollout

Stopp des Pflicht-rollout

Pflichtrollout ab 2025:
- 6 bis 100 MWh/Jahr
- 7 bis 100 kW Leistung

Pflichtrollout ab 2028:
- Über 100 MWh/Jahr
- Über 100 kW Leistung

Mietrechtliche Besonderheiten und Abrechnung

Green Lease 2.0 – Rahmen des ZIA für grüne Mietverträge

Mögliche Elemente des grünen Mietvertrages	
Gegenseitiger Austausch von Verbrauchsdaten	Förderung nachhaltiger Energiequellen bei Energie- und Wärmeversorgung
Kostentragung bei Energieeffizienzmaßnahmen	Beteiligung der Mieter an Investitionen
Einsparung von Ressourcen (Energie und Wasser)	Reduzierung von Abfall
Nachhaltige Durchführung von Bau- und Reparaturmaßnahmen	u.v.m.

Relevanz des Energierechts in der Projektentwicklung

Auch bei der Entwicklung neuer Projekte gilt es energierechtliche Anforderungen im Blick zu behalten

Grüne Stadtplanung
insb. Klimaschutzanforderungen an Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge; Anforderungen in Bebauungsplänen und Abwägungserfordernis der Gemeinden

Energieeffizientes Bauen
Wahl der richtigen Baumaterialien und – konstruktionen, damit das Gebäude dauerhaft möglichst wenig Energie verbraucht. Vorgaben nach GEG; für Förderfähigkeit relevant.

Versorgungsmodell
Es ist frühzeitig zu überlegen und ggf. mit dem Bauamt/ der Gemeinde abzustimmen, wie die Energie- und Wärmeversorgung im Neubau gestaltet werden soll.

Ladeinfrastruktur und E-Mobilität
Sowohl das GEIG als auch die Landesbauordnungen und Stellplatzsatzungen der Gemeinden schreiben oft die Errichtung einer bestimmten Anzahl von E-Ladesäulen vor.

III. **Fragen & Antworten**

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Deloitte Legal

Ihr Kontakt

Dr. Torsten Wielsch
Regulatory & Compliance | Lead Energy Law
Rechtsanwalt | Partner

Tel.: +49 30 254685579
E-Mail: twielsch@deloitte.de

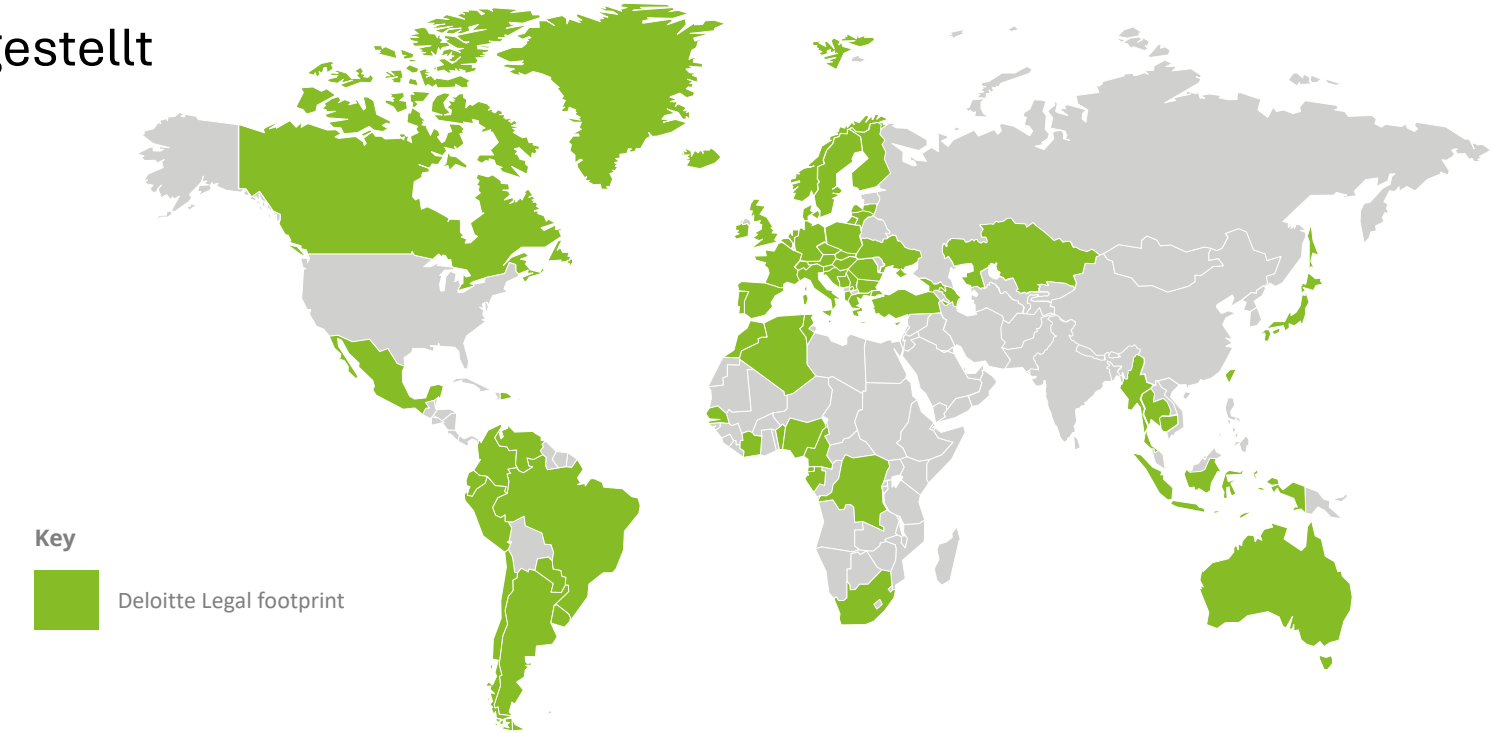
Rebecca Gulden
Regulatory & Compliance | Energy Law
Rechtsanwältin | Senior Associate

Tel.: +49 30 254685513
E-Mail: rgulden@deloitte.de

Deloitte Legal ist weltweit stark aufgestellt

Es kann sehr herausfordernd sein, eine Vielzahl von Rechtsberatern rund um die Welt zu koordinieren, ohne dabei einzelne Aspekte aus den Augen zu verlieren.

Als eine der weltweit führenden Rechtsberatungen unterstützt Deloitte Legal Sie bei der Bewältigung von Herausforderungen und der Verwirklichung Ihrer Vision; dabei ist Deloitte Legal Ihr zentraler Kontakt für Ihren weltweiten juristischen Beratungsbedarf.



Deloitte Legal practices

1. Albania
2. Algeria
3. Argentina
4. Australia
5. Austria
6. Azerbaijan
7. Belgium
8. Benin
9. Bosnia
10. Brazil
11. Bulgaria
12. Cambodia
13. Cameroon
14. Canada
15. Chile
16. Colombia
17. Costa Rica
18. Croatia
19. Cyprus
20. Czech Rep.
21. Dem Rep of Congo
22. Denmark
23. Dominican Republic
24. Ecuador
25. El Salvador
26. Equatorial Guinea
27. Finland
28. France
29. Gabon
30. Georgia
31. Germany
32. Greece
33. Guatemala
34. Honduras
35. Hong Kong SAR, China
36. Hungary
37. Iceland
38. Indonesia
39. Ireland
40. Italy
41. Ivory Coast
42. Japan
43. Kazakhstan
44. Kosovo
45. Latvia
46. Lithuania
47. Malta
48. Mexico
49. Montenegro
50. Morocco
51. Myanmar
52. Netherlands
53. Nicaragua
54. Nigeria
55. Norway
56. Paraguay
57. Peru
58. Poland
59. Portugal
60. Romania
61. Senegal
62. Serbia
63. Singapore
64. Slovakia
65. Slovenia
66. South Africa
67. Spain
68. Sweden
69. Switzerland
70. Taiwan
71. Thailand
72. Tunisia
73. Turkey
74. Ukraine
75. Uruguay
76. United Kingdom
77. Venezuela

Deloitte.
Legal

Deloitte Legal bezieht sich auf die Rechtsberatungspraxen der Mitgliedsunternehmen von Deloitte Touche Tohmatsu Limited, deren verbundene Unternehmen oder Partnerfirmen, die Rechtsdienstleistungen erbringen.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte bietet branchenführende Leistungen in den Bereichen Audit und Assurance, Steuerberatung, Consulting, Financial Advisory und Risk Advisory für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeitenden liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, die unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen und den Weg zu einer stärkeren Wirtschaft, einer gerechteren Gesellschaft und einer nachhaltigen Welt weisen. Deloitte baut auf eine über 175-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die rund 457.000 Mitarbeitenden von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: www.deloitte.com/de.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (zusammen die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten Sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.