Vertragliche Absicherung der Wärmeversorgung

„EmsWärme – Flusswärme für die historische Altstadt von Warendorf“

Warendorf, 3. November 2026

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer:innen und Steuerberater:innen – sowie weitere Expert:innen in der BBH-Gruppe. Wir betreuen rund 7.000 Mandantinnen und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr.
In Deutschland und auch in Europa.

Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die EU-Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- mehr als 450 Expert:innen in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt & Brüssel
- registrierte Interessenvertretung – Lobbyregister beim Deutschen Bundestag – R000790

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

Ina Benedix



Ina Benedix berät schwerpunktmäßig zu energierechtlichen Fragestellungen der Erzeugung und Verteilung von Strom und Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung und Erneuerbaren Energien.

- Geboren 1996 in Wermelskirchen
- 2014 bis 2019 Studium der Rechtswissenschaften in Leipzig
- 2019 bis 2022 Referendariat am Landgericht Leipzig
- Seit 2022 Rechtsanwältin bei BBH Köln
- Seit 2025 Counsel bei BBH

Rechtsanwältin · Counsel

50678 Köln · KAP am Südkai, Agrippinawerft 26-30 · +49 (0)221 650 25-458 · ina.benedix@bbh-online.de

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

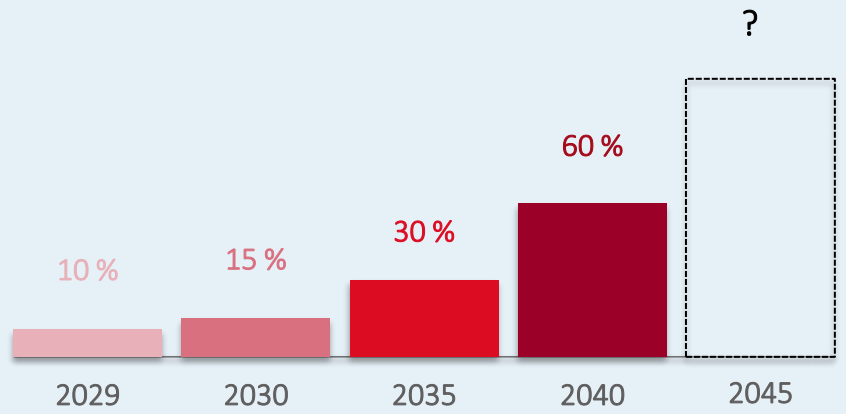
Künftige Heizungsoptionen nach dem GModG

Biotreppe bei Einbau fossiler Heizungen und Kostenaufteilung in der Wohnungswirtschaft

§ 42 GModG – Optionen bei Heizungstausch

1. Gas-/Heizöl-/Flüssiggasheizung (§ 43 GModG, „Biotreppe“)
2. Elektrische Wärmepumpe
3. Solarthermische Anlage (§ 44 GModG)
4. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff (§ 45 GModG)
5. Wärmepumpen-Hybridheizung kombiniert mit Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung (§ 43 Abs. 4 GModG, ggf. „Biotreppe“)
6. Solarthermie-Hybridheizung kombiniert mit Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung (ggf. „Biotreppe“)
7. Hocheffiziente KWK-Anlage („Biotreppe“?)
8. Stromdirektheizung (§§ 46, 10 Abs. 4 GModG)
9. Anschluss an Wärmenetz
10. „andere innovative Heizungslösung“

Biotreppe und Kostenaufteilung



- Einsatz eines aufwachsenden Anteils klimafreundlicher Brennstoffe (z. B. Biomethan)
- Verpflichtet Eigentümer / Betreiber der Heizungsanlage
- Gesonderte Vorgaben für Hybridheizungen
- In Wohnraummietverhältnissen zwischen Vermieter und Mieter **50/50-Kostenteilung:**
  - Ab 2028: **CO_2-Kosten** (abweichend von Stufenmodell)
  - Ab 2028: **Gas-Netzentgelte**
  - Ab 2029: **Kosten für biogenen Brennstoffanteil**

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

Vertriebliche Gestaltung und Umsetzung von Wärmeprojekten

Fernwärme / Nahwärme / Contracting

Planungsphase

- Planung Netz und Erzeugungsstruktur
- Preiskalkulation
- Kommunikation mit Beteiligten
- Ausschreibungspflichten, Förderung etc.

- Einholung **Interessensbekundung**
- **LOI** („letter of intent“) / **Projektvertrag** mit Bauträger
- **Vorvertrag** ggf. mit Dienstbarkeit
- **Kooperationsvertrag** mit Bauträger / **Grundstückskaufvertrag** mit Verpflichtung zur Wärmeabnahme und ggf. Dienstbarkeit

Realisierungsphase

- Errichtung und Inbetriebnahme des Wärmenetzes/ der Wärmeerzeugungsanlagen
- Anschluss der Kunden an das Wärmenetz

- **Netzanschluss-/Wärmeliefervertrag**
- **Contractingvertrag**

ggf. mit Dienstbarkeit

Zielszenario: konstanter Netzbetrieb / Wärmevertrieb

- *Gesicherter Wärmeabsatz*
- *Stabile Wärmepreise*
- *Langfristige Versorgungssicherheit*

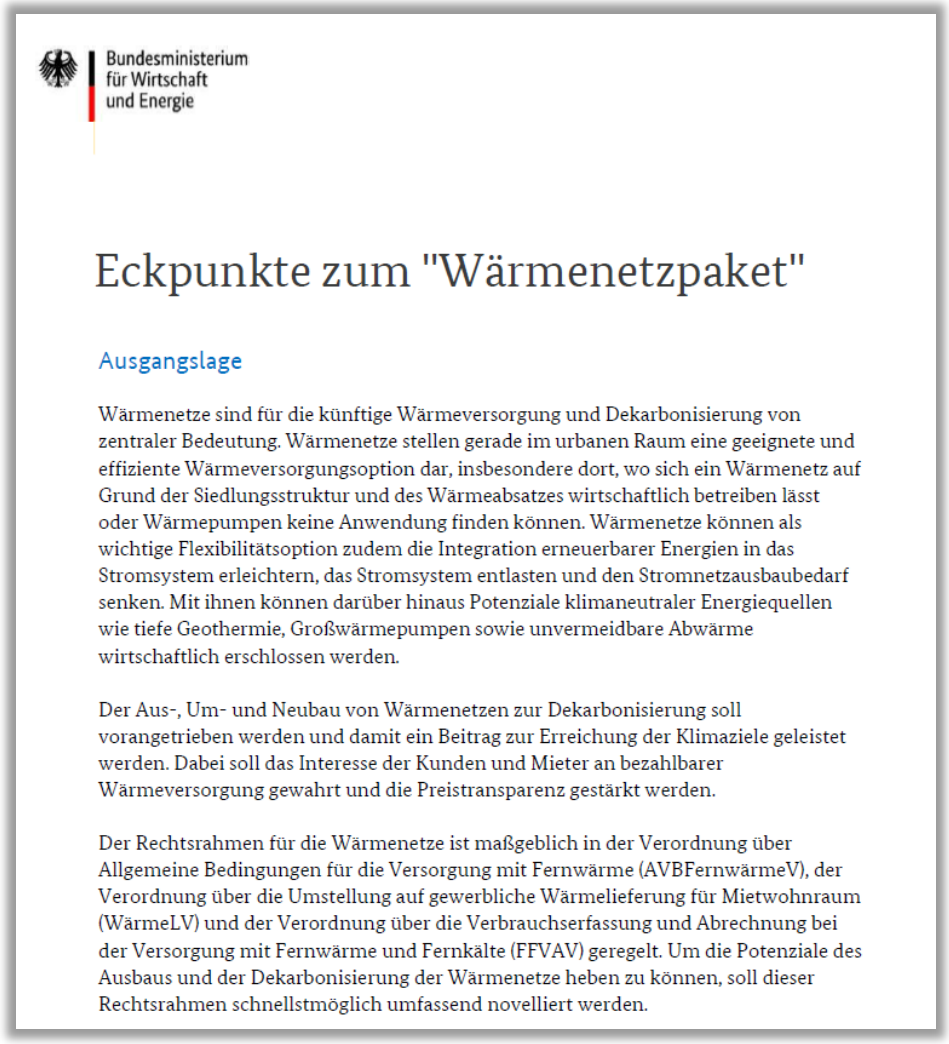
- Transparenz und Kundenkommunikation

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

Eckpunkte zum „Wärmenetzpaket“

BMWE, 26.08.2026

- Überführung von **AVBFernwärmeV und FFVAV** in ein **Wärmenetzgesetz**
- Angekündigte Inhalte des Wärmenetzgesetzes:
  - Regelungen zur Gestaltung von **Preisänderungsklauseln** und **Preisanpassungsrechten**
  - Anpassung des **Sonderkündigungsrechts** nach § 3 Abs. 2 AVBFernwärmeV
  - Einführung einer branchenspezifischen **Schlichtungsstelle**
  - Verankerung einer verpflichtenden **Preistransparenzplattform** für die Fernwärme
  - Regelung einer „**Ex-post-Preisaufsicht**“ durch eine Bundesbehörde
- Anpassung des **Kostenneutralitätsgebots** bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung **(WärmeLV und BGB)**



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Eckpunkte zum "Wärmenetzpaket"

Ausgangslage

Wärmenetze sind für die künftige Wärmeversorgung und Dekarbonisierung von zentraler Bedeutung. Wärmenetze stellen gerade im urbanen Raum eine geeignete und effiziente Wärmeversorgungsoption dar, insbesondere dort, wo sich ein Wärmenetz auf Grund der Siedlungsstruktur und des Wärmeabsatzes wirtschaftlich betreiben lässt oder Wärmepumpen keine Anwendung finden können. Wärmenetze können als wichtige Flexibilitätsoption zudem die Integration erneuerbarer Energien in das Stromsystem erleichtern, das Stromsystem entlasten und den Stromnetzausbaubedarf senken. Mit ihnen können darüber hinaus Potenziale klimaneutraler Energiequellen wie tiefe Geothermie, Großwärmepumpen sowie unvermeidbare Abwärme wirtschaftlich erschlossen werden.

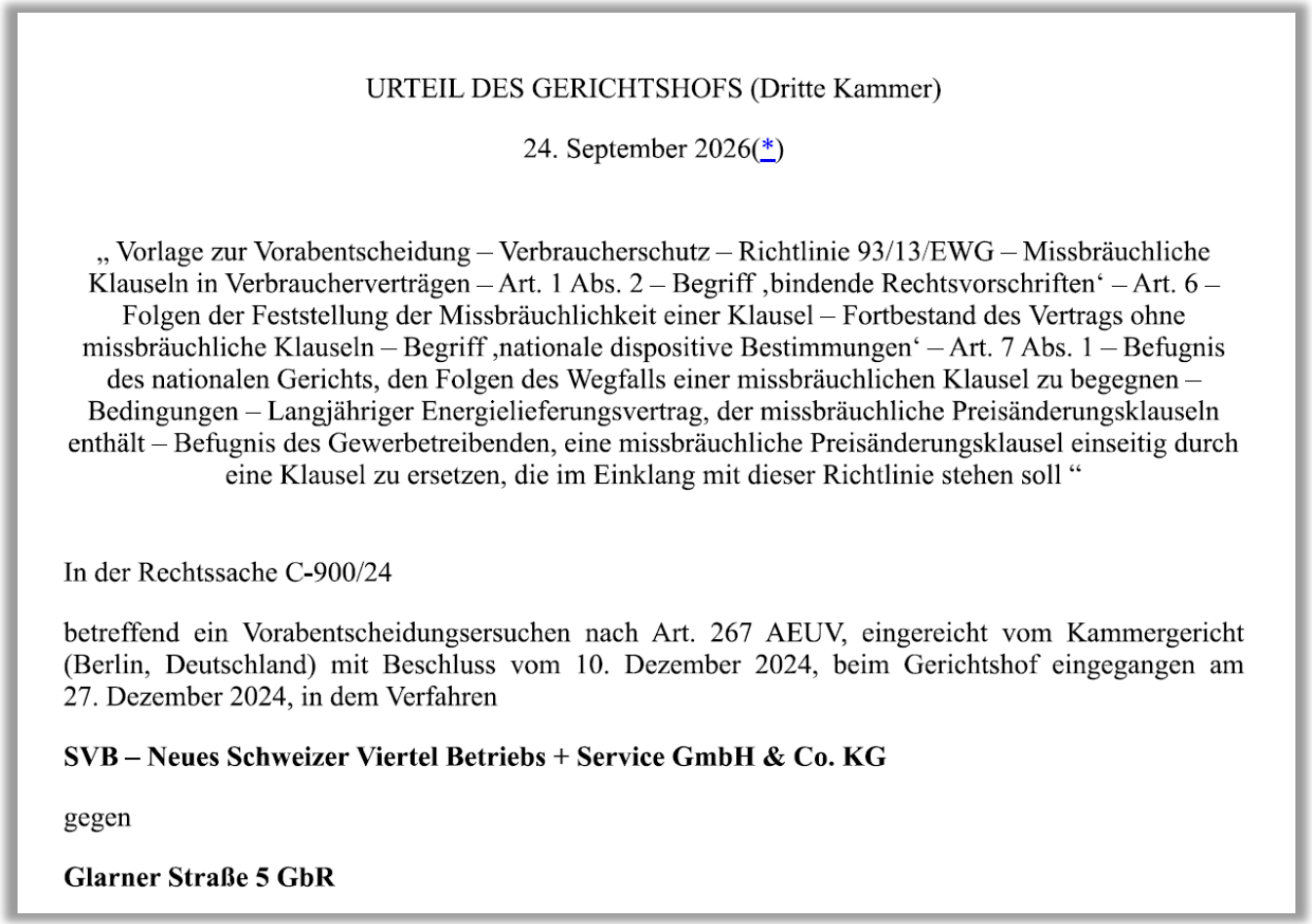
Der Aus-, Um- und Neubau von Wärmenetzen zur Dekarbonisierung soll vorangetrieben werden und damit ein Beitrag zur Erreichung der Klimaziele geleistet werden. Dabei soll das Interesse der Kunden und Mieter an bezahlbarer Wärmeversorgung gewahrt und die Preistransparenz gestärkt werden.

Der Rechtsrahmen für die Wärmenetze ist maßgeblich in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV), der Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) und der Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte (FFVAV) geregelt. Um die Potenziale des Ausbaus und der Dekarbonisierung der Wärmenetze heben zu können, soll dieser Rechtsrahmen schnellstmöglich umfassend novelliert werden.

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

Aktuelles zu Preisänderungsklauseln in der Wärme

Das EuGH-Urteil vom 24.09.2026 – C-900/24



URTEIL DES GERICHTSHOFS (Dritte Kammer)

24. September 2026(*)

„ Vorlage zur Vorabentscheidung – Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Art. 1 Abs. 2 – Begriff ‚bindende Rechtsvorschriften' – Art. 6 – Folgen der Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Klausel – Fortbestand des Vertrags ohne missbräuchliche Klauseln – Begriff ‚nationale dispositive Bestimmungen' – Art. 7 Abs. 1 – Befugnis des nationalen Gerichts, den Folgen des Wegfalls einer missbräuchlichen Klausel zu begegnen – Bedingungen – Langjähriger Energielieferungsvertrag, der missbräuchliche Preisänderungsklauseln enthält – Befugnis des Gewerbetreibenden, eine missbräuchliche Preisänderungsklausel einseitig durch eine Klausel zu ersetzen, die im Einklang mit dieser Richtlinie stehen soll "

In der Rechtssache C-900/24

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV, eingereicht vom Kammergericht (Berlin, Deutschland) mit Beschluss vom 10. Dezember 2024, beim Gerichtshof eingegangen am 27. Dezember 2024, in dem Verfahren

SVB – Neues Schweizer Viertel Betriebs + Service GmbH & Co. KG

gegen

Glarner Straße 5 GbR

- EuGH verwirft zentrale Grundsätze der bisherigen BGH-Rechtsprechung zu unwirksamen Preisänderungsklauseln
  - Sogenannte „**Dreijahreslösung**", auch bekannt als „**t-3-Rechtsprechung**"
  - **Einseitige(s) Anpassungsrecht/-pflicht** des Fernwärmeversorgungsunternehmens bei unwirksamer Preisänderungsklausel
- Betrifft ausschließlich **Verbraucher-verträge**

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

www.die-bbh-gruppe.de
www.bbh-blog.de

Die BBH-Gruppe die_bbh_gruppe

© DIE BBH-GRUPPE // BECKER BÜTTNER HELD PARTGMBB