

Sozialverträgliche Wärmewende – Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten bei der Wärmelieferung schützen

Forderungspapier des Deutschen Mieterbundes

07.08.2025

Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10178 Berlin
www.mieterbund.de

Ansprechpartner:in
Anna Wolff
Referentin Wohnungs- und Mietenpolitik
anna.wolff@mieterbund.de



Rechte von Mieter:innen bei der Wärmelieferung stärken

Der Wärmewende im Gebäudesektor kommt eine zentrale Rolle für das Erreichen der Klimaziele zu. Wichtiger Teil der Wärmewende ist der Ausbau und die Dekarbonisierung von Wärmenetzen bis 2045. Eine sozialverträgliche Umsetzung der Wärmewende und des Ausbaus der Fernwärme ist zentral, um zu gewährleisten, dass auch zukünftig eine warme Wohnung für **alle Bevölkerungsschichten bezahlbar** bleibt. Dies gilt insbesondere für den **Mietwohnungsbereich**, 80 % der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte, davon fast drei Viertel mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 3000 Euro.^{1 2}

Für den Ausbau der Fernwärme sollen bestehende gesetzliche Vorschriften für gewerbliche Wärmelieferungen reformiert und zukunftsgerichtet ausgestaltet werden.³ Dazu zählen neben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) auch der § 556c BGB und die **Wärmelieferverordnung (WärmeLV)**. Dabei umfasst die gewerbliche Wärmelieferung nicht nur die klassische Fernwärme, sondern auch weitere Versorgungsoptionen wie Nahwärme oder das Contracting. Im Mietwohnungsbereich sind in der Regel nicht die Mieter:innen Vertragspartner eines Wärmelieferanten, sondern die Vermieter:innen. Mieter:innen tragen aber die Kosten der Wärmeversorgung im Rahmen der Heizkostenabrechnung.

Das **Gebot der Kostenneutralität** (§ 556c BGB) regelt, dass Vermieter:innen die anfallenden Wärmelieferkosten nach einer Umstellung von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung nur dann auf Mieter:innen umlegen dürfen, wenn die (hypothetischen) Wärmelieferkosten zum Zeitpunkt der Umstellung nicht höher ausfallen als die bisherigen Heizkosten. Aktuell verengen die Energie- und Wohnungswirtschaft die Reformdiskussion zur WärmeLV auf das **Gebot der Kostenneutralität** und fordern dieses aufzuheben, weil die damit verbundene Kostenbegrenzung ein Hindernis für Umstellungen auf Wärmelieferungen darstelle.

Vernachlässigt wird in der Debatte jedoch, dass es aktuell **keinen angemessenen Schutz für Mieter:innen vor überhöhten Wärmelieferkosten** gibt. Für Wärmelieferanten bestehen weitreichende Vertragsgestaltungsspielräume mit langen Vertragslaufzeiten und Klauseln für Preisanpassungen ohne Sonderkündigungsrecht. Zudem ist der Markt für Wärmelieferungen nahezu monopolistisch strukturiert, es gibt kaum Wettbewerb, der für eine Regulierung der Preise sorgen könnte und es gibt **keine systematische Kontrolle der Preise und Preisgestaltung**. Zu welchen exorbitanten Wärmelieferkosten dies führen kann, zeigen zahlreiche Beispiele⁴.

Statt Grenzen einzureißen und das Gebot der Kostenneutralität aufzuheben, muss die WärmeLV weiterentwickelt werden, um Mieter:innen künftig angemessen vor **überhöhten Wärmelieferkosten** zu schützen. Da Vermieter:innen die Wärmelieferverträge schließen, Mieter:innen aber die Kosten tragen, braucht es **klare und verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Wärmelieferverträgen im vermieteten Bereich**. Werden diese nicht eingehalten, dürfen die Kosten der Wärmelieferung nicht auf ihre Mieter:innen umgelegt werden.

Es braucht verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Wärmelieferverträgen in Mietwohnungen.

¹ Eigene Auswertungen basierend auf: Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Energieart der Beheizung. [Link](#).

² Für weitere Formen der gewerblichen Wärmelieferung gibt es keine offiziellen statistischen Erhebungen. Nach Auskunft des Branchenverbands vedec sind jedoch 64 % der Auftraggeber wohnungswirtschaftliche Akteure (Vedec.org „Marktzahlen 2023“ [Link](#)). Da diese Akteure in der Regel auch mehrere Wohneinheiten bewirtschaften, ist hier von ähnlich hohen Mieteranteilen auszugehen.

³ Vgl. BMWK: Mehr Tempo bei der Transformation der Wärmeversorgung. Wärmenetze klimaneutral aus- und umbauen. 12.06.2023, [Link](#).

⁴ Vgl. Stellungnahme des DMB zum Referentenentwurf der AVBFernwärmeV vom 25.07.2024 Anlage 1) Fallbeispiele: Wärmelieferverträge aus der Beratungspraxis, [Link](#).

Der Markt für Wärmelieferung ist bisher kaum geregelt

Sowohl bei der Fernwärme als auch bei anderen Formen der gewerblichen Wärmelieferung (insb. dem Contracting) bestehen durch die AVBFernwärmeV weitreichende Vertragsgestaltungsmöglichkeiten, die vom allgemeinen Vertragsrecht abweichen. Fernwärmelieferanten dürfen **langfristige Vertragslaufzeiten von bis zu 10 Jahren** vereinbaren und die Preise innerhalb der Vertragslaufzeit über sogenannte **Preisänderungsklauseln** in regelmäßigen Zeiträumen (bis zu monatlich) anpassen. Diese weitreichenden Vertragsgestaltungsmöglichkeiten wurden ursprünglich für die Besonderheiten des Fernwärmemarktes geschaffen, hier sind oft hohe Investitionen z.B. in den Ausbau der Netze notwendig, für die Investitions- und Planungssicherheit geschaffen werden sollte. Tatsächlich sind diese Regelungen jedoch nicht an die Bedingung hoher Investitionen gekoppelt und kommen heute in nahezu allen Wärmelieferverträgen zur Anwendung. Die weitreichenden Vertragsgestaltungsmöglichkeiten sind bereits im Zuge der Entwürfe für eine Reform der AVBFernwärmeV im Jahr 2024 durch verschiedene Akteure kritisiert worden⁵, auch die Monopolkommission hält in ihrem Bericht 2024 zur Fernwärme fest, dass der „bestehende Regulierungsrahmen angesichts der Wettbewerbsmängel nicht ausreichend“ ist.⁶

Aktuell gibt es also **nur wenige Vorgaben für die Preisgestaltung** und es **fehlt eine systematische Kontrolle der Preise und Preisgestaltung** in einem Markt mit mangelndem bzw. fehlendem Wettbewerb. Dies gilt nicht nur für den klassischen Fernwärmemarkt, in denen es sich häufig um natürliche Monopole handelt. Auch der Contractingmarkt ist meist auf wenige Anbieter regional beschränkt, teilweise handelt es sich bei den Wärmelieferanten um konzerneigene Tochterunternehmen großer Wohnungskonzerne.

Die Monopolkommission hält es für erforderlich, Preissetzungsspielräume der Fernwärmeunternehmen flächendeckend und verbindlich einzugrenzen.⁶ Auch aus Sicht des Deutschen Mieterbundes braucht es bessere Regelungen für den Wärmeliefermarkt. Dazu gehören:

- Einrichtung einer **bundesweiten unabhängigen Preisaufsicht**⁷, welche die Preise bzw. Preisänderungsklauseln der Versorger regelmäßig überprüft.
- **Einführung einer Preisobergrenze für gewerbliche Wärmelieferung** („Preis cap“): Um zu verhindern, dass mit Fernwärme versorgte Haushalte vielfach höhere Preise als Haushalte mit anderen Heizungsarten tragen, schlagen sowohl die Monopolkommission als auch der vzbv ein Preis cap vor.⁸ Da auch für weitere Formen der gewerblichen Wärmelieferung, die keine „klassische“ Fernwärme darstellen, dieselben Vertragsgestaltungsmöglichkeiten bestehen, muss eine Preisobergrenze für **alle Formen der gewerblichen Wärmelieferung** gelten, sonst werden u.a. Mieter:innen im Contracting benachteiligt.
- **Verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln** im § 24 der AVBFernwärmeV⁹, wie eine hälftige Gewichtung von Markt- und Kostenelement, die Verwendung des Wärmepreisindex des statistischen Bundesamtes im Marktelement statt Börsenpreisindizes und die Abbildung der tatsächlichen Kosten im Kostenelement.

⁵ Vgl. Deutscher Mieterbund (2024) Faire und bezahlbare Fernwärme für Mietende ([Link](#)) und vzbv (2024) Für ein modernes Verbraucherrecht im Fernwärmesektor ([Link](#)).

⁶ Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt ([Link](#)).

⁷ Vgl. dazu Gutachten zur Ausgestaltung einer bundesweiten Preisaufsichtsbehörde für den Fernwärmesektor im Auftrag des vzbv (2025) ([Link](#)).

⁸ Vgl. Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt ([Link](#)) und vzbv (2025) Wärmenetze wettbewerbsfähig fördern, [Link](#).

⁹ Vgl. Stellungnahmen des DMB zu den Entwürfen für die Reform der AVBFernwärmeV vom 19.08.2024 ([Link](#)) und vom 04.12.2024 ([Link](#)).

Diese Maßnahmen schützen jedoch Mieter:innen nur bedingt vor überhöhten Kosten der Wärmelieferung, da sie im Regelfall keine direkten Vertragspartner des Wärmelieferanten sind.

Anreizproblematik im Mietwohnungsmarkt: Vertragspartner zahlen Kosten nicht

Bei der Wärmelieferung im vermieteten Wohngebäudebereich ergibt sich eine besondere Situation: Wärmelieferant und Vermieter:innen vereinbaren den Wärmeliefervertrag und dessen Bedingungen, also die Preise und Preisänderungsklauseln, die tatsächlich anfallenden Kosten werden aber im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Mieter:innen weitergegeben. Dadurch besteht für die Vertragspartner **kein Anreiz, günstige und wirtschaftliche Preise anzubieten bzw. zu vereinbaren**. Denn der Wärmelieferant hat eine Gewinnerzielungsabsicht und die Vermieter:innen können sich durch die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung **Instandhaltungs- und Investitionskosten sparen**, da diese in der Regel vom Wärmelieferanten übernommen und im Wärmepreis eingepreist werden.

Während Vermieter:innen bei der Eigenversorgung mit Wärme nur die tatsächlich entstandenen Heiz- und Warmwasserkosten an die Mieter:innen weitergeben dürfen, also damit keinen Gewinn erzielen dürfen, ändert sich dies, wenn nun ein Dritter – also der **Wärmelieferant mit Gewinnerzielungsabsicht** – die Wärme liefert und der Vermieter:innen den vom Lieferanten kalkulierten Wärmepreis weitergibt. Der Lieferant hat zwar ein Interesse, die Energie für die Wärmerzeugung möglichst effizient zu nutzen. Er hat jedoch wenig bis keinen Anreiz, die für die gelieferte Wärme abgerechneten Kosten gering zu halten. Auf Märkten mit wenig Wettbewerb, wie dies für den Fernwärmemarkt attestiert wird¹⁰, besteht keine Notwendigkeit, mit den Preisen von Wettbewerbern zu konkurrieren – insbesondere wenn der Vertragspartner die Kosten der Lieferung nicht selbst trägt. Und wenn der Wärmelieferant auch noch ein konzerneigenes Tochterunternehmen des vermietenden Wohnungskonzerns ist, bestehen nicht einmal gegensätzliche wirtschaftliche Interessen der Vertragspartner; denn auch der Gewinn aus Wärmelieferungen kommt dem Konzern zugute.

Die Vermieter:innen wiederum können durch die Umstellung auf Wärmelieferung **Instandhaltungs- und ggf. Investitionskosten sparen**. Sie haben also durchaus einen Anreiz für die Umstellung. Denn die Instandhaltung muss normalerweise aus der Kaltmiete bestritten werden. Anders als im preisgebundenen Wohnraum sind Vermieter:innen bei Umstellung auf Wärmelieferung nicht verpflichtet, die Kaltmiete um ersparte Instandhaltungsanteile zu reduzieren. Es entstehen durch die ersparten Instandhaltungskosten also **Mietmehreinnahmen** – und somit Anreize für die Umstellung auf Wärmelieferung. Gleichzeitig haben aber die Vermieter:innen wenig Anreize, günstige Wärmelieferpreise zu vereinbaren, weil sie die entstehenden **Wärmelieferkosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter:innen weitergeben**.¹¹

Diese **Anreizproblematik** bei der Vertragsgestaltung zeigt sich auch in der Auswertung der Monopolkommission von 66 Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zur zivilrechtlichen Durchsetzung der AVBFernwärmeV. Darunter befanden sich **keine Fälle, in denen sich Hauseigentümer gegen Fernwärmepreise wehrten, wenn die Kosten der Wärmeversorgung auf Mieter:innen umgelegt wurden**. Nur wenn Vermieter:innen ausnahmsweise die Kosten der Wärmelieferung selbst tragen mussten, kam es zu Beanstandungen.¹²

¹⁰ Auch das Bundeskartellamt spricht von den „letzten unregulierten natürlichen Monopolmärkten Deutschlands“ vgl. Pressemitteilung des Bundeskartellamts vom 23.05.2023: Missbrauchsaufsicht über Energiepreisbremsen: Prüfverfahren im Bereich Fernwärme eingeleitet, [Link](#).

¹¹ Dies betrifft nach der Rechtsprechung des BGH nicht nur die Energiekosten, sondern sämtliche vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellten Kosten einschließlich der von diesem kalkulierten Instandhaltungs- und Investitionskosten sowie den Unternehmervorgewinn, vgl. BGH, Urt. v. 16.07.2003 – VIII ZR 286/02.

¹² Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt, S. 331 ([Link](#)).

Aktuell werden **Mieter:innen** bei der Umstellung auf Wärmelieferung **nur durch das in § 556c BGB und der WärmeLV verankerte Gebot der Kostenneutralität geschützt**. Ansonsten bestehen keine Anreize bei der Vertragsvereinbarung, möglichst wirtschaftliche Preise zu vereinbaren. So führte **vor der Einführung des § 556c und der WärmeLV** die Umstellung von Eigenversorgung durch den Vermieter auf Wärmelieferung **regelmäßig zu einer Erhöhung der Heiz- und Warmwasserkosten**. Der im Jahr 2013 eingeführte § 556c BGB sowie die Wärmelieferverordnung regeln, dass Mieter:innen die Kosten der Wärmelieferung zu tragen haben, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert wird und
2. die (hypothetischen) Kosten der Wärmelieferung **zum Zeitpunkt der Umstellung** die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser **nicht übersteigen**.

Diese Regelungen greifen jedoch nur, wenn Vermieter:innen im laufenden Mietverhältnissen von der selbst betriebenen Zentralheizung auf gewerbliche Wärmelieferung umstellen. Wird während eines laufenden Mietverhältnis von einer **Eigenversorgung durch Mieter:innen**, wie z.B. einer Gasetagenheizung, **auf Wärmelieferung** (vgl. Fall 2 S. 7) umgestellt, **greift das Gebot der Kostenneutralität nicht**, es gibt keine „Kostenbremse“. Das gleiche gilt, wenn Mieter:innen eine Wohnung neu anmieten, die bereits auf Wärmelieferung umgestellt ist.

Die unter 1. genannte verbesserte Effizienz hat in der Praxis wenig Relevanz, da es keine genauen Vorgaben gibt, welche Effizienzverbesserung erreicht werden muss. Lediglich im Streitfall müssen Vermieter:innen eine verbesserte Effizienz im Einzelfall nachweisen. Die unter **2. genannte Kostengrenze** ist zudem nur eine **hypothetische Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Umstellung** (vgl. § 8, 9, 10 WärmeLV). Dabei werden die bisherigen Kosten der Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser durch Vermieter:innen den Kosten gegenübergestellt, die anfallen, wenn die bisherige benötigte Wärmemenge über die Wärmelieferung erfolgt.¹³ Der anzustellende Kostenvergleich ist vereinfacht im Anhang in Abbildung 2 dargestellt. Darüber hinaus können **die tatsächlich anfallenden Kosten bereits im ersten Jahr über denen des Kostenvergleichs liegen**, da bereits ab dem 1. Monat nach der Umstellung die vereinbarten Preisänderungsklauseln greifen. Denn die WärmeLV erlaubt im § 3 die Verwendung von Preisänderungsklauseln, sofern sie den Anforderungen des § 24 Absatz 4 Satz 1 und 2 der AVBFernwärmeV entsprechen. Damit sind Preisänderungsklauseln nicht nur bei der klassischen Fernwärme, sondern auch bei anderen Formen der Wärmelieferung, wie z.B. dem Contracting, möglich.

Die Kostenneutralität stellt aktuell das einzige Mieterschutzinstrument in der Wärmelieferung dar und greift auch nur zum Zeitpunkt Umstellung auf Wärmelieferung in bestehenden Mietverträgen.

Zwar gilt auch im Zusammenhang mit Wärmelieferungen das betriebskostenrechtliche **Gebot der Wirtschaftlichkeit**.¹⁴ Aber dieses Gebot **läuft weitgehend leer**, wenn Wettbewerb oder Preisregulierungen und -kontrollen fehlen. Zudem sind Mieter:innen mit einer restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) konfrontiert: im Streitfall sind **Mieter:innen darlegungs- und beweispflichtig** dafür, dass Vermieter:innen

¹³ Einzelheiten der Ermittlung der bisherigen Betriebskosten sowie der Ermittlung der hypothetischen Wärmelieferkosten im Falle der Umstellung sind in § 9 bzw. § 10 WärmeLV geregelt.

¹⁴ Das Gebot der Wirtschaftlichkeit besagt, dass Vermieter:innen bei Maßnahmen und Entscheidungen der Bewirtschaftung, die die Höhe der letztlich von Mieter:innen zu tragenden Betriebskosten beeinflussen, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten müssen. Es steht Vermieter:innen grundsätzlich frei, wie sie ihre Immobilie bewirtschaften. Sie dürfen auch wirtschaftlich unvernünftige Entscheidungen treffen und z.B. überteuerte Dienstleistungsverträge für die Bewirtschaftung abschließen. Mieter:innen dürfen jedoch nur mit solchen Kosten belastet werden, die wirtschaftlich gerechtfertigt sind.

unwirtschaftliche Kosten verursacht haben.¹⁵ Dies ist momentan nur mit erheblichem Aufwand zu ermitteln, oft liegen den Mieter:innen dafür gar nicht alle relevante Daten zum Gebäude oder z.B. zu Vergleichsangeboten anderer Wärmelieferanten vor. Daher ist der Beweis für Mieter:innen oft praktisch nicht zu führen.

Problemläuterung anhand von Beispielen aus der Beratungspraxis

Welche Konsequenzen die aktuellen Leerstellen in der AVBFernwärmeV und der WärmeLV in der Praxis haben, wird anhand von drei exemplarischen und anonymisierten Fällen aus der Beratungspraxis von Mietervereinen dargestellt, die dem Deutschen Mieterbund angeschlossen sind.

Fall 1: Unwirksame Preisänderungsklausel & Vertragslaufzeit 20 Jahre	
Form der Wärmelieferung	Wärmelieferung, Heizkessel (Erdgas)
Vertragslaufzeit	20 Jahre
Preisänderungsklausel	Fehlendes Marktelement im Arbeitspreis Arbeitspreis: 83 % Erdgasindex, 17 % aus Energiesteuer Erdgas, Netzentgelte, Konzessionsabgabe, Regelenenergieumlage
Preisänderungstermine	Einmal pro Quartal
Bewertung Enorme Kostensteigerung 2022/2023, da die Preisänderungsklausel kein dämpfendes Marktelement enthält, sondern ausschließlich auf Erdgas beruht. Zudem wurde eine deutlich über die AVBFernwärmeV hinausgehende Vertragslaufzeit von 20 Jahren vereinbart ; dies ist nach § 1 Abs. 3 der AVBFernwärmeV möglich, wenn beide Vertragspartner damit einverstanden sind. Mieter:innen haben keinen Einfluss auf die Vertragsgestaltung und können sich auch nicht direkt gegen eine unwirksame Preisänderungsklausel wehren, sondern müssen sich auf einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit berufen.	
Lösungsansatz Betreffen vertragliche Vereinbarungen Dritte, welche die Kosten der Wärmelieferung zu tragen haben, braucht es klare und verbindliche Vorgaben für die Vertragsgestaltung, von denen nicht abgewichen werden darf. Daher muss die WärmeLV künftig genaue Vorgaben zur Gestaltung von Preisänderungsklauseln, aber auch zu Vertragslaufzeiten machen. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, muss geregelt werden, dass Mieter:innen die Kosten nicht zu tragen haben.	

¹⁵ BGH, Urt. v. 13.06.2007 – VIII ZR 78/06.

Fall 2: Austausch von Etagenheizungen durch Luft-Luft-Wärmepumpen Contracting Wärmelieferant ist Tochterfirma der Vermieterin

Form der Wärmelieferung	Installation von Luft-Luft-Wärmepumpen (LLWP) Umstellung von Eigenversorgung durch die Mieter:innen (dezentrale Wärmeversorgung) auf Wärmelieferung durch eine Tochtergesellschaft der Vermieterin. Teilweise werden alte Gasetagenheizungen und Nachtspeicheröfen nicht rückgebaut und bleiben in den Wohnungen.
Anzahl betroffene Wohneinheiten	Bisher ca. 300, Umsetzung in 20.000 Wohneinheiten geplant
Preisänderungsklausel	Arbeitspreis 60 % „Strom“ 40 % „Netz“ ohne Verweis auf Bezugsquelle oder Index, Marktelement fehlt Grundpreis je nach Fall bis zu 2 Euro pro Quadratmeter
Preisänderungstermine	Einmal pro Quartal

Bewertung

Vor der Umstellung konnten die Mieter:innen ihren Gas- bzw. Stromanbieter am Markt selbst wählen. Mit der Installation von LLWP wird auf Wärmelieferung umgestellt, die Vermieterin gibt die Kosten der Wärmelieferung über die Betriebskosten an die Mieter:innen weiter. Im Wärmeliefervertrag sind hohe Grundpreise von bis zu 2 Euro pro Quadratmeter vereinbart, die Preisänderungsformel ist intransparent, es gibt keine Bezugsquelle für den Faktor „Strom“, es fehlt außerdem ein Marktelement. Die Vermieterin beruft sich bei der Installation auf eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme. Auch die WärmeLV greift nicht. Die Vermieterin führt eine Kostenneutralitätsberechnung mit fiktiven Bedarfskennwerten und hohen Grundversorgerpreisen durch, die tatsächlichen Kosten der Mieter:innen liegen ihr gar nicht vor. In den vom DMB untersuchten Fällen verdoppelten sich die Heizkosten im Durchschnitt.¹⁶

Lösungsansatz

Es besteht für diese Regelungslücke dringender Handlungsbedarf. Aktuell leben etwa 5 Millionen Mieterhaushalte in Wohnung mit einer Etagen- oder Einzelheizung, etwa 3 Millionen davon mit einer Gasetagenheizung.¹⁷ **Das Contracting sollte bei Einzel- bzw. Etagenheizungen generell untersagt werden.** Bleiben Vermieter:innen bei einer dezentralen Heizungsanlage, sind durch die Einschaltung des Contractors – anders als bei der Umstellung auf eine Zentralheizung – keine Effizienzgewinne und niedrigeren Heizkosten zu erwarten. Die Umlage von Investitions-Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie den Gewinn des Lieferanten über den Wärmepreis auf Mieter:innen ist in diesem Fall nicht gerechtfertigt, zumal nicht einmal der Grundsatz der Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung (§ 556c BGB) greift. Zudem zeigt dieser Fall, dass in der WärmeLV mehr Transparenz bei der Gestaltung der Preisänderungsklauseln und auch der Grundpreise eingeführt werden muss, um die Wirtschaftlichkeit des Wärmeliefervertrages beurteilen zu können.¹⁸

¹⁶ vgl. DMB (2024) Wärmecontracting bei Einzelheizungen – Folgen für Mieter:innen und rechtliche Lücken ([Link](#)).

¹⁷ Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Energieart der Beheizung. [Link](#).

¹⁸ Auch die Monopolkommission sieht ein Risiko für überhöhte Kostenentwicklungen durch Gesellschaften des gleichen Konzerns: „Besonders problematisch kann sich diese Ausgestaltung bei einem Drittbezug der Fernwärme von anderen Gesellschaften des gleichen Konzerns erweisen. Denn Preissteigerungen des Wärmelieferanten können als Teil des Kostenelements grundsätzlich an die Endkundinnen und -kunden weitergegeben werden. Hierdurch können überhöhte Kostenentwicklungen an andere Konzerngesellschaften ausgelagert werden und auf diesem Weg an die Endnutzerinnen und -nutzer weitergegeben werden.“ Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt, S. 329 ([Link](#)).

Fall 3: Fernwärme - Umstellung von Direktlieferung auf Lieferung durch Dritten & Vertragslaufzeit 20 Jahre

Form der Wärmelieferung	Liegenschaft wurde zuvor direkt über Stadtwerke mit Fernwärme versorgt, seit 2018 erfolgt die Wärmelieferung über einen Wärmelieferanten, der die Fernwärme von den Stadtwerken bezieht. Die Heizungsanlage bzw. Übergabestation wurde vom Vermieter gegen Kaufvertrag übernommen.
Vertragslaufzeit	20 Jahre
Preisänderungsklausel	Wärmeliefervertrag mit hohem Grundpreis von über 600 Euro/Monat für die Liegenschaft, dieser liegt fast drei Mal so hoch wie der vergleichbare Anschlusspreis direkt bei den Stadtwerken (ca. 230 Euro/Monat). Der Arbeitspreis wurde vom Vorversorger (Stadtwerke) übernommen
Preisänderungstermine	Einmal pro Quartal

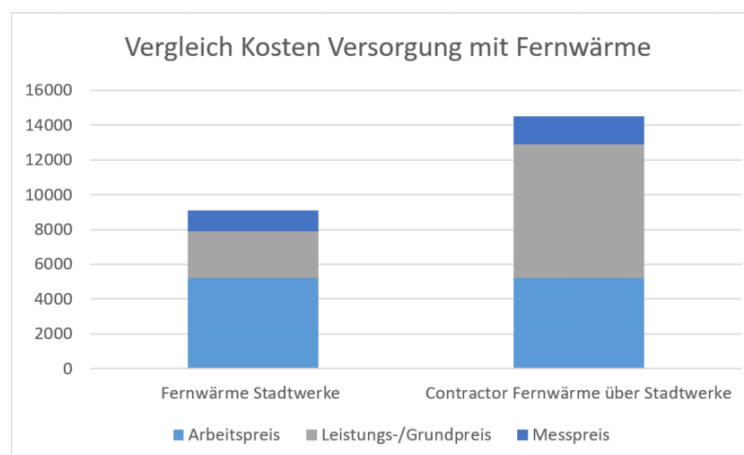
Bewertung

Durch die Umstellung von direkter Belieferung mit Fernwärme durch die Stadtwerke auf einen Wärmelieferanten, welcher selbst die Fernwärme von den Stadtwerken bezieht, entstehen für die Mieter:innen wesentlich höhere Grundkosten als bei der direkten Belieferung. Der Vermieter muss durch die Umstellung jedoch keine Instandhaltungskosten für die Heizungsanlage mehr tragen, da die Übergabestation und die Heizungsanlage in das Eigentum des Contractors übergehen. Mieter:innen können sich nur auf einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit berufen. Auch in diesem Fall wurde eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren vereinbart, die weit über die Vorgaben der AVBFernwärmeV mit einer Erstvertragslaufzeit von 10 Jahren hinaus geht.

Lösungsansatz

Betreffen vertragliche Vereinbarungen Dritte; insbesondere Mieter:innen, welche die Kosten der Wärmelieferung zu tragen haben, braucht es klare und verbindliche Vorgaben für die Vertragsgestaltung, von denen nicht abgewichen werden darf. Der Zugriff auf Preisänderungsklauseln bei Drittlieferverträgen im vermieteten Bereich sollte in der WärmeLV eingeschränkt und an den Nachweis hoher Investitionen gekoppelt werden. Zudem sollten nur die tatsächlich entstandenen Kosten im Kostenelement abgerechnet werden dürfen.

Abbildung 1: Vergleich der Kosten für die Versorgung mit Fernwärme für den Fall 3, eigene Darstellung DMB



Wärmelieferverordnung und § 556c BGB: Mieter:innen besser schützen

Es besteht eine Anreizproblematik bei der Wärmelieferung in vermieteten Gebäuden, da die Vertragspartner, welche die Vertragsbedingungen aushandeln, nicht die Kosten der Wärmelieferung tragen. Mieter:innen haben im aktuellen Rechtsrahmen nur sehr begrenzte Möglichkeiten, sich gegen überhöhte Wärmekosten zur Wehr zu setzen. Damit alle Mieter:innen vor überhöhten Kosten durch Wärmelieferungen geschützt werden und Rechtssicherheit gewährleistet ist, ist die **gewerbliche Wärmelieferung im vermieteten Wohnraum generell der WärmeLV und dem § 556c BGB zu unterstellen**. Hierfür müssen der Anwendungsbereich von § 556c Abs. 3¹⁹ und der WärmeLV erweitert und die Vertragsgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen einer überarbeiteten WärmeLV genauer geregelt werden.

Das bedeutet, der § 556c BGB und die WärmeLV greifen nicht mehr nur bei der Umstellung von einer vermietet-seitigen Eigenversorgung mit zentraler Heizungsanlage auf eine gewerbliche Wärmelieferung. Sie müssen auch für den Fall gelten, dass Vermieter:innen eine bisherige Eigenversorgung der Mieter:innen über eine Einzel- oder Etagenheizung (dezentrale Wärmeversorgung) auf Wärmelieferungen umstellen wollen. Letzteres dürfte für die **vielen Gasetagenheizungen und Nachtspeicheröfen** von besonderer Relevanz sein, die entsprechend GEG sukzessive ersetzt werden müssen²⁰. Um diese bisher **bestehende Regelungslücke zu schließen**, ist für die für die Umstellung von vorheriger Eigenversorgung durch Mieter:innen auf gewerbliche Wärmelieferung zu regeln:

- Ersetzen Vermieter:innen eine **Einzel- oder Etagenheizung durch eine zentrale Heizungsanlage**, und stellen in diesem Zuge auf eine gewerbliche Wärmelieferung um, darf die Umstellung nur unter den Voraussetzungen des § 556c BGB (**Gebot der Kostenneutralität**) zulässig sein. Mieter:innen mit dezentraler Wärmeversorgung sind nicht weniger schutzwürdig als solche mit einer zentralen Wärmeversorgung über Vermieter:innen. Bisher konnten Sie selbst den kostengünstigsten Versorger frei wählen. Der § 556c BGB muss auch für die Umstellung von einer Eigenversorgung durch Mieter:innen auf gewerbliche Wärmelieferung über eine Zentralheizungsanlage anwendbar gemacht werden, der Wortlaut in § 556c Abs. 1 BGB ist entsprechend zu erweitern. Für die Prüfung der Kostenneutralität nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB können Mieter:innen verpflichtet werden, Vermieter:innen Auskunft über ihren Endenergieverbrauch der letzten drei Abrechnungszeiträume zu erteilen.
- Eine **gewerbliche Wärmelieferung ist generell auszuschließen**, wenn eine Etagen- oder Einzelheizung durch eine GEG-konforme **Etagen- oder Einzelheizung ersetzt wird** (beispielsweise eine Luft-Luft-Wärmepumpe), es also bei einer dezentralen Wärmeversorgung bleibt. Denn in diesem Fall sind – anders als bei der Umstellung auf eine Zentralheizung – durch die Einschaltung eines Contractors, keine Optimierungspotentiale beim Betrieb und dadurch niedrigere Heizkosten zu erwarten. Wenn die GEG-konforme Etagenheizung ohne Contracting ebenso effizient arbeitet und kein Einsparpotential über Maßnahmen wie einen hydraulischen Abgleich besteht, ist es nicht zu rechtfertigen, Mieter:innen mit

¹⁹ Die Ermächtigung zum Erlass der WärmeLV in § 556c Abs. 3 BGB umfasst aktuell nur Regelungen für die Umstellung der Wärmeversorgung von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung in bestehenden Mietverhältnissen. Wenn der Anwendungsbereich der WärmeLV auf **alle** Wärmelieferverträge im vermieteten Wohnraum erweitert wird, muss auch die Ermächtigungsgrundlage entsprechend angepasst werden: Die Bundesregierung ist zu ermächtigen, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die die Versorgung von vermietetem Wohnraum zum Gegenstand haben, sowie für die Anforderungen nach § 556c Abs. 1 und 2 BGB zu erlassen.

²⁰ Aktuell Wohnen über 5 Millionen Mieterhaushalte in Wohnungen mit einer Etagen- oder Einzelheizung, Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Energieart der Beheizung.

den Kosten für Investition, Instandhaltung, Verwaltung und den Gewinn des Contractors über den umgelegten Wärmepreis zusätzlich zu belasten.

Darüber hinaus müssen in einer erweiterten WärmeLV **konkrete Vertragsbedingungen** festgelegt werden, die den zu großen Spielraum bei der Vertragsgestaltung einschränken und einen angemessenen Schutz vor überhöhten Wärmelieferkosten sicherstellen. Vereinbaren Vermieter:innen und Versorger einen Wärmeliefervertrag, für den Dritte, also Mieter:innen, die Kosten der Wärmelieferung zu tragen haben, braucht es klare und verbindliche Vorgaben für die Vertragsgestaltung.

Die **WärmeLV** sollte um **konkrete Vertragsbedingungen** erweitert werden, die den aktuell zu großen Spielraum bei der Vertragsgestaltung begrenzen. Vermieter:innen, können zwar Wärmelieferverträge vereinbaren, die diese Bedingungen nicht einhalten, dürfen aber dann die Wärmelieferkosten nicht auf die Mieter:innen umlegen.

Der DMB schlägt vor insbesondere zu regeln:

- **Zulässige Vertragslaufzeiten:** Werden keine hohen Investitionen getätigt (z.B. häufig beim Betriebsführungscontracting), dürfen keine vom allgemeinen Vertragsrecht abweichenden Laufzeiten vereinbart werden, die maximale Vertragslaufzeit beträgt dann zwei Jahre. Ist die Umstellung mit erheblichen Investitionen verbunden, sollte an die Vorschläge des Entwurfs der AVBFernwärmeV vom 28.11.2024 angeknüpft werden: bei neu hergestellten Hausanschlüssen oder bei wesentlicher Erhöhung der vereinbarten Fernwärmeleistung höchstens zehn Jahre, in allen anderen Fällen höchstens fünf Jahre.
- **Zugriff auf Preisänderungsklauseln:** Im §3 der WärmeLV sollte geregelt werden, dass die Anwendung von Preisänderungsklauseln an den Nachweis hoher Investitionen geknüpft ist. Ohne diesen Nachweis darf der Wärmelieferant keine Vertragslaufzeit von über zwei Jahren vereinbaren und es besteht dann auch keine Notwendigkeit Preisänderungsklauseln zu vereinbaren. In diesem Fall gelten die allgemeinen Vertragsbedingungen wie bei Strom- und Gaslieferverträgen (max. zwei Jahre Vertragslaufzeit, Sonderkündigungsrecht bei Preisanpassungen). Sofern eine **Preisobergrenze** für Fernwärme eingeführt wird, muss diese für alle Formen der gewerblichen Wärmelieferung gelten um insbesondere auch Mieter:innen, die im Rahmen von Contracting versorgt werden, vor überhöhten Preisen zu schützen.
- **Einführung einer Preisgarantie für die ersten zwei Jahre,** wenn lange Vertragslaufzeiten von über drei Jahren und Preisänderungsklauseln vereinbart werden, um sofortige extreme Preissprünge nach der Umstellung zu vermeiden.
- **Verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln:** Im § 3 der WärmeLV müssen verbindliche Regelungen eingeführt werden, um Mieter:innen vor unverhältnismäßig hohen Kosten durch die Wärmelieferung zu schützen. Eine Orientierung an Vorschlägen der Entwürfe der AVBFernwärmeV aus dem Jahr 2024 zum § 24 erscheint sinnvoll, wobei diese verbindlich vorgeschrieben werden müssen, wenn Dritte die Kosten der Wärmelieferung tragen:
 - Häftige Gewichtung von Markt- und Kostenelement
 - Abbildung der tatsächlichen Kosten im Kostenelement, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, insbesondere die Berechnung der Grundkosten muss dargelegt werden
 - Ausschluss der Verwendung von Börsenpreisindizes im Marktelement, Verwendung des Wärmepreisindex des statistischen Bundesamtes

Anhang

Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung der Komponenten der Kostenvergleichsrechnung nach § 556c BGB, Eigene Darstellung DMB

Kostenneutralität

(vereinfachte Darstellung)

Kosten für Wärme vor Umstellung

Zentrale Heizungsanlage im Eigentum des Vermieters, z.B. Gaszentralheizung
(Kosten der Eigenversorgung mit Wärme)

Kosten für Wärme nach Umstellung

Umstellung auf Fern- oder Nahwärme
(Kosten der Wärmelieferung)

Energieverbrauch (Durchschnitt letzte 3 Jahre) x Brennstoffkosten (letzter Abrechnungszeitraum) + sonstige Betriebskosten (Betriebsstrom, Wartung Heizungsanlage)	Durchschnittliche jährliche Wärmemenge (Energieverbrauch x Jahresnutzungsgrad) x Angebotspreis des Wärmelieferanten (inklusive Investitionskosten)
---	---