

Überhöhte Heizkosten durch Wärmelieferung - Mieter:innen besser schützen

Über 80 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte, viele davon verfügen nur über ein geringes Einkommen.¹ Von Preissteigerungen sind diese Haushalte besonders stark betroffen, die Heizkosten in den Jahren 2023 und 2024 wurden für viele zur „2. Miete“.² Dies liegt auch in der besonderen Konstellation der Heizkostenabrechnung begründet. Denn bei der Fernwärme, wie auch bei anderen Formen der Wärmelieferung, übertragen Vermieter:innen die Wärmeversorgung an externe Versorger. Für diese gelten besondere Vertragsgestaltungsmöglichkeiten. Um diese Sachlage besser zu verstehen, hilft es, zunächst einen Blick auf die drei möglichen **Varianten bei der Versorgung von Mieterhaushalten mit Wärme** zu werfen:

- 1. Eigenversorgung durch Mieter:innen:** Mieter:innen kaufen selbst die Energie für eine Etagen- oder Einzelheizung, z.B. Gas für die Gasetagenheizung oder den Strom für die Nachtspeicherheizung. Sie können dabei **den günstigsten Energielieferanten wählen** und sind direkte Vertragspartner des Versorgers.
- 2. Eigenversorgung durch Vermieter:innen:** Die Vermieter:innen betreiben die Zentralheizung und kaufen z.B. Gas, Pellets oder Strom für die Heizungsanlage selbst ein. Dafür schließen sie einen Vertrag mit dem Energielieferanten. In bestehenden Mietverhältnissen ist dabei der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Vermieter:innen dürfen die **tatsächlich entstandenen Kosten als Betriebskosten** an Mieter:innen weitergeben, aber keinen Gewinn mit der Wärmeversorgung erzielen. Die Instandhaltungskosten für die Zentralheizungsanlage tragen die Vermieter:innen und finanzieren diese i.d.R. aus den Mieteinnahmen. Dies ist aktuell der Standardfall.
- 3. Versorgung durch Wärmelieferung:** Vermieter:innen beauftragen einen Wärmelieferanten mit der Wärmeversorgung. Vertragspartner sind also in der Regel Vermieter:in und Wärmelieferant. Fernwärme, Nahwärme und weitere Formen der Wärmelieferung bzw. des Contracting fallen dabei unter dieselben Regelungen, bezüglich der Vertragsgestaltung als auch der Weitergabe der Kosten an die Mieter:innen. Im Unterschied zu den Varianten 1. und 2. müssen Mieter:innen hier mit dem Wärmepreis zusätzlich zu den tatsächlich angefallenen Heizkosten **auch die Kosten für die Anschaffung und Instandhaltung der Heizungsanlage, die Verwaltungskosten und den Gewinn des Wärmelieferanten tragen**. Im Unterschied zum Fall 2 hat der Wärmelieferant in der Regel eine Gewinnerzielungsabsicht. Es bestehen weitreichende Vertragsgestaltungsspielräume mit langen Vertragslaufzeiten und Klauseln für Preisadjustierungen ohne Sonderkündigungsrecht. Zudem

¹ Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Tabelle zu Energieart der Beheizung. [Link](#).

² Vgl. Stellungnahme des DMB zum Referentenentwurf der AVBFernwärmeV vom 25.07.2024 Anlage 1) Fallbeispiele: Wärmelieferverträge aus der Beratungspraxis, [Link](#).

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. Vermieter:innen hingegen können bei der Wärmelieferung die Instandhaltungs- und Investitionskosten für die Heizungsanlage sparen.

Bei der **Wärmelieferung im vermieteten Wohngebäudebereich** ergibt sich also eine besondere Situation: Wärmelieferant und Vermieter:in vereinbaren zwar den Wärmeliefervertrag und dessen Bedingungen, insbesondere die Preise und Preisänderungsklauseln. Die tatsächlich anfallenden Kosten müssen jedoch im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung von den Mieter:innen getragen werden. Dadurch besteht für die Vertragspartner **ein geringer Anreiz, günstige und wirtschaftliche Preise anzubieten bzw. zu vereinbaren.**³

Aktuell werden Mieter:innen einzig bei der Umstellung auf Wärmelieferung durch das in § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) verankerte **Gebot der Kostenneutralität geschützt**. Darüber hinaus bestehen keinerlei Anreize bei der Vertragsvereinbarung, möglichst wirtschaftliche Preise zu vereinbaren. Es besteht aktuell **kein angemessener Schutz für Mieter:innen vor überhöhten Wärmelieferkosten**. Das Gebot der Kostenneutralität regelt für den Fall der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung von der Eigenversorgung durch Vermieter:innen, dass die anfallenden Wärmelieferkosten nur dann auf Mieter:innen umgelegt werden dürfen, wenn die (hypothetischen) Wärmelieferkosten **zum Zeitpunkt der Umstellung** nicht höher ausfallen als die bisherigen Heizkosten. Bereits im ersten Jahr nach Umstellung sind dann Preiserhöhungen möglich.

Wird während eines laufenden Mietverhältnis von einer **Eigenversorgung durch Mieter:innen umgestellt auf Wärmelieferung greift das Gebot der Kostenneutralität** nicht, es gibt keine „Kostenbremse“.⁴ Auch wenn Mieter:innen neu eine Wohnung anmieten, die bereits auf Wärmelieferung umgestellt ist, greift keine Kostenbegrenzung. Auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit greift in diesem Fall nicht.

Aktuell verengen die Energie- und Wohnungswirtschaft die Reformdiskussion zur WärmeLV auf das **Gebot der Kostenneutralität** und fordern dieses aufzuheben oder aufzuweichen, weil die damit verbundene Kostenbegrenzung ein Hindernis für die gewünschten künftigen Umstellungen auf Wärmelieferungen darstelle. Aus Mietersicht stellt das Gebot jedoch aktuell das einzige Mieterschutzinstrument dar, in einer Konstellation in der Vermieter:innen und Versorger ansonsten keine Anreize haben wirtschaftliche Preise zu vereinbaren.

Die Kostenneutralität stellt aktuell das einzige Mieterschutzinstrument in der Wärmelieferung dar und greift auch nur zum Zeitpunkt Umstellung auf Wärmelieferung in bestehenden Mietverträgen. Mieter:innen müssen in der Wärmelieferung besser vor überhöhten Kosten geschützt werden.

³ 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. Vgl. Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt, S. 331 ([Link](#)). Die Anreizproblematik wird verstärkt dadurch, dass das betriebskostenrechtliche Gebot der Wirtschaftlichkeit in der Praxis weitgehend leer läuft. Demnach dürften Mieter:innen nur mit solchen Kosten belastet werden, die wirtschaftlich gerechtfertigt sind. Mieter:innen sind hier jedoch mit einer restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) konfrontiert – sie sind Streitfall darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass Vermieter:innen unwirtschaftliche Kosten verursacht haben. Dies ist meist nur mit erheblichem Aufwand oder gar nicht zu ermitteln, denn Mieter:innen liegen gar nicht alle relevante Daten zum Gebäude oder z.B. zu Vergleichsangeboten anderer Wärmelieferanten vor.

⁴ Vgl. auch DMB (2024) Wärmecontracting bei Einzelheizungen – Folgen für Mieter:innen und rechtliche Lücken ([Link](#)).

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

Es besteht also 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 **gewerblichen Wärmelieferung im vermieteten Wohnraum generell der WärmeLV und dem § 556c BGB zu unterstellen**. Hierfür müssen der Anwendungsbereich von § 556c Abs. 3⁵ und der WärmeLV erweitert und die Vertragsgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen einer überarbeiteten WärmeLV genauer geregelt werden.

Eine besondere Bedeutung kommt der **Umstellung auf Wärmelieferung von bisheriger Eigenversorgung der Mieter:innen über eine Einzel- oder Etagenheizung** (dezentrale Wärmeversorgung) zu. Aktuell wohnen noch über 5 Millionen Mieterhaushalte in einer Wohnung mit Einzel- oder Etagenheizung⁶.

- 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. 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 könnten Mieter:innen verpflichtet werden, Vermieter:innen Auskunft über ihren Endenergieverbrauch der letzten drei Abrechnungszeiträume zu erteilen.
- Wird eine Etagen- oder Einzelheizung durch eine GEG-konforme **Etagen- oder Einzelheizung ersetzt** (beispielsweise eine Luft-Luft-Wärmepumpe), ist hingegen eine **gewerbliche Wärmelieferung generell auszuschließen**. Denn in diesem Fall sind – anders als bei der Umstellung auf eine Zentralheizung – durch die Einschaltung eines Contractors, keine Optimierungspotentiale beim Betrieb und dadurch niedrigeren Heizkosten zu erwarten. Daher ist es nicht zu rechtfertigen, Mieter:innen mit 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 klare und verbindliche Vorgaben für die Vertragsgestaltung** festgelegt werden, wenn Dritte - also Mieter:innen, die Kosten für die Wärmelieferung zu tragen haben, um einen angemessenen Schutz vor überhöhten Wärmelieferkosten sicherzustellen. Vermieter:innen, können zwar weiterhin 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:** Ohne hohe Investitionskosten (wie dies z.B. häufig beim Betriebsführungscontracting der Fall ist), dürfen keine vom allgemeinen Vertragsrecht abweichenden Laufzeiten vereinbart werden, die maximale Vertragslaufzeit beträgt dann zwei Jahre. Ist die Umstellung mit erheblichen Investitionen verbunden beträgt die Vertragslaufzeit bei neu hergestellten Hausanschlüssen

⁵ 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.

⁶ Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Energieart der Beheizung. [Link](#).

oder bei wesentlicher Erhöhung der vereinbarten Fernwärmeleistung höchstens zehn Jahre, in allen anderen Fällen höchstens fünf Jahre.

- **Zugriff auf Preisänderungsklauseln:** Die Anwendung von Preisänderungsklauseln muss an den Nachweis hoher Investitionen geknüpft sein. Ohne diesen Nachweis darf keine Vertragslaufzeit von über zwei Jahren vereinbart werden, somit besteht auch keine Notwendigkeit Preisänderungsklauseln zu vereinbaren. Es 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.
- **Einführung einer Preisgarantie für die ersten zwei Jahre,** wenn lange Vertragslaufzeiten von über 3 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:
 - Hälftige 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

Impressum:

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

Stand 07.08.2025

Positionspapier des DMB „Sozialverträgliche Wärmewende – Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten bei der Wärmelieferung schützen“ ([Link](#)).