

Die Umstellung zentraler und dezentraler Wärmeversorgung auf Wärmelieferung im laufenden Wohnraummietverhältnis

*Stefan Bentrop, Justiziar des Deutschen Mieterbundes e.V. und Rechtsanwalt**

A. Einleitung

Mietwohngebäude in Deutschland werden überwiegend mit dezentral erzeugter Wärme versorgt, d. h., die zur Beheizung oder Warmwasserbereitung benötigte Wärme wird in Heizungsanlagen vor Ort im oder am Gebäude produziert. In der Regel betreibt der Vermieter die Anlage selbst. Will er die Wärmeversorgung künftig in fremde Hände legen, kann er z. B. einen Wärmeliefervertrag mit einem Contractor abschließen, aufgrund dessen der Contractor die Anlage übernimmt und in eigener Verantwortung betreibt, um dem Vermieter dann Wärme für das Gebäude zu liefern. Alternativ kann der Vermieter, wenn die technischen Möglichkeiten gegeben sind, das Gebäude an ein Fern- oder Nahwärmenetz anschließen lassen, um sich dann von einem Fern- oder Nahwärmeversorger Wärme liefern zu lassen.

Die Umstellung auf Wärmelieferung ist energie- und klimapolitisch erwünscht. Professionellen Contractoren wird zugeschrieben, sie seien eher zur Optimierung der Energieeffizienz in der Lage als die jeweiligen Vermieter selbst.¹ Zudem wird der Ausbau von Wärmenetzen und der Anschluss von Gebäuden an ein Wärmenetz als kosteneffiziente Lösung für eine künftige klimaneutrale Wärmeversorgung betrachtet. Denn dadurch werde es möglich, den Wärmebedarf von Gebäuden ohne die Neuinstallation einzelner Heizungsanlagen aus zentralen, in Zukunft erneuerbaren Quellen zu decken.²

Liegt die Umstellung auf Wärmelieferung vor dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Mietvertrag abschließt, ist die Wärmelieferung von vornherein die vertraglich vereinbarte Art der Wärmeversorgung. Anders ist dies, wenn die Umstellung während des laufenden Mietverhältnisses geschehen soll.

Der folgende Beitrag beleuchtet, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter die Wärmeversorgung im laufenden Mietverhältnis auf Wärmelieferung umstellen kann und welche Folgen dies für Mieter hat. Die Darstellung beschränkt sich auf den preisfreien Wohnraum. Zu unterscheiden ist zwischen der Umstellung einer zentralen und der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung.

* Der Vortrag gibt die persönliche Meinung des Referenten wieder.

¹ Umweltbundesamt, Erneuerbare Wärmeversorgung im vermieteten Gebäudebestand, 87, Studie Januar 2025, https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/10_2025_texte.pdf (letzter Aufruf: 19.9.2025).

² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Transformation der Wärmeversorgung. Wärmenetze klimaneutral aus- und umbauen, 1, Erklärung zum Fernwärmegipfel (12.6.2023) https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/Energie/0612-erklaerung-fernwaeme-gipfel.pdf?__blob=publicationFile&v=10 (letzter Aufruf: 19.9.2025).

B. Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung

Verfügt das Gebäude über eine zentrale Wärmeversorgung, wird die Wärme in einer vom Vermieter betriebenen Heizungsanlage im oder am Gebäude erzeugt und über ein gebäudeinternes Verteilnetz in die Wohnungen der einzelnen Mieter transportiert.

I. Ausgangssituation

Mit dem Abschluss des Mietvertrags übernimmt der Vermieter einer durch eine zentrale Versorgungsanlage versorgten Wohnung die Verpflichtungen, eine für eine ausreichende Wärmeversorgung der Wohnung dimensionierte Heizungsanlage bereit zu stellen und während der Mietzeit funktionsfähig zu erhalten sowie den zur Wärmeerzeugung notwendigen Brennstoff zu beschaffen. Diese Art der Wärmeversorgung wird in Abgrenzung zur Wärmelieferung auch als Eigenversorgung durch den Vermieter bezeichnet.³

Beim Vermieter anfallende Kosten für die Bereitstellung und die Erhaltung der Heizungsanlage werden vom Mieter mit der Zahlung der Nettokaltmiete abgegolten. Die übrigen Kosten der Wärmeversorgung (Kosten für Wärme oder Warmwasser) zahlt der Mieter regelmäßig aufgrund einer mietvertraglichen Umlagevereinbarung gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB als Betriebskosten im Sinne des § 2 Satz 1 Nr. 4a, 5a, 6a BetrKV⁴ zusätzlich zur Miete.⁵

Die Umlagevereinbarung kann sich explizit auf die Kosten für Wärme oder Warmwasser richten. Es reicht nach der Rechtsprechung des BGH aber aus, wenn in der Vereinbarung allgemein auf die „Betriebskosten nach der BetrKV“ verwiesen wird⁶ oder die Umlagevereinbarung nur besagt, der Mieter trage „die Betriebskosten“.⁷ In einem solchen Fall umfasst die Umlage sämtliche der in dem Betriebskostenkatalog des § 2 Satz 1 Nrn. 1 bis 16 BetrKV bezeichneten Kostenarten, also auch die Kosten für Wärme oder Warmwasser nach Nr. 4a, 5a, 6a. Diese Grundsätze gelten sowohl für eine individualvertragliche als auch für eine formularvertragliche Umlagevereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter.⁸

II. Durchführung baulicher Maßnahmen

Im Zuge der Umstellung auf Wärmelieferung können bauliche Maßnahmen veranlasst sein, z.B., wenn eine neue Heizungsanlage für die Wärmelieferung errichtet oder eine

³ Vgl. § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB.

⁴ Für Mietverträge, die vor dem 1.1.2004 geschlossen wurden, gelten die Bestimmungen der Anlage 3 zu § 27 II. BV.

⁵ Auch ohne Umlagevereinbarung müssen die Kosten der Wärmeversorgung gesondert abgerechnet werden, wenn nach der HeizKV eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgeschrieben ist; Lammell, HeizKV, 5. Aufl. 2022, § 2 Rn. 7 ff., 13.

⁶ BGH, Urt. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571 (573); Urt. v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03, WuM 2004, 290 (291).

⁷ BGH, Urt. v. 7.6.2016, VIII ZR 274/15, WuM 2016, 498 (499); Urt. v. 10.2.2016, VIII ZR 137/15, WuM 2016, 211 (213).

⁸ Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, B Rn. 38 m.w.N.

Hausübergabestation zum Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz installiert werden soll.⁹ Dann stellt sich die Frage, ob der Mieter die Maßnahmen dulden muss.

1. Duldungspflicht des Mieters

Eine Duldungspflicht des Mieters richtet sich für Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB, für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555d BGB. Ob die Maßnahme vom Vermieter durchgeführt oder aufgrund des zwischen ihm und dem Wärmelieferanten geschlossenen Wärmelieferungsvertrags vom Wärmelieferanten umgesetzt werden soll, ist für die Duldungspflicht des Mieters unerheblich.¹⁰ § 556c BGB findet in diesem Zusammenhang keine Anwendung; die Vorschrift betrifft allein die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter nach einer erfolgten Umstellung Wärmelieferkosten auf den Mieter umlegen kann (s.u. III).¹¹

a. Duldungspflicht nach § 555a BGB

Nach § 555a BGB muss der Mieter Maßnahmen dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen). Sie dienen der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands.¹²

Typischerweise dient die Erneuerung der Heizungsanlage jedoch nicht allein der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands, sondern sie soll auch zu einer Verbesserung der Wärmeversorgung führen, insbesondere durch eine Steigerung der Energieeffizienz. Maßnahmen, die zugleich eine Erhaltung und eine Verbesserung bedeuten, werden als modernisierende Instandsetzungen bezeichnet und insgesamt dem Bereich der Modernisierung zugeordnet. Eine Duldungspflicht des Mieters richtet sich hier nach § 555d BGB (s. u. b.).¹³

Ob dies auch für den Fall gilt, dass die Verbesserung zwangsläufig ist, weil die Anlage in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr hergestellt werden kann oder wegen öffentlich-rechtlicher Vorgaben nicht mehr betrieben werden darf, ist umstritten. Ersteres kann z.B. der Fall sein, weil der vertragsgemäße Standard infolge des technischen Fortschritts überholt ist und nicht mehr am Markt angeboten wird. Letzteres kommt z.B. in Betracht, wenn die Anlage zwingende Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien nach den §§ 71 ff. GEG nicht erfüllt oder einem Betriebsverbot nach § 72 GEG unterfällt. Teils wird in solchen Fällen eine reine Erhaltungsmaßnahme angenommen und eine Duldungspflicht des Mieters nach § 555a BGB beurteilt, weil der Vermieter ohne die Verbesserung nicht seine mietvertragliche Pflicht zur

⁹ Zum Fernwärmeanschluss ausführlich Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (327).

¹⁰ Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (328); Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 555b BGB Rn. 14.

¹¹ BT-Drs. 17/10485, 22.

¹² Börstinghaus in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 555a BGB Rn. 3.

¹³ BGH, Urt. v. 20.7.2022, VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 (544); Urt. v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 (496); Börstinghaus in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 555a BGB Rn. 4.; Artz in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 555a BGB Rn. 6.

Wärmeversorgung erfüllen kann. Teils wird auch hier eine modernisierende Instandsetzung angenommen und für eine Duldungspflicht des Mieters § 555d BGB herangezogen.¹⁴

b. Duldungspflicht nach § 555d BGB

Nach § 555d BGB hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen der Mietsache wie sie in § 555b BGB abschließend definiert sind.¹⁵ Dabei ist der Begriff der baulichen Veränderung weit zu verstehen und umfasst neben Eingriffen in die bauliche Substanz auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes, vorausgesetzt, die Maßnahme bewirkt eine – wenn auch möglicherweise nur geringfügige – Veränderung des baulichen Zustands und schafft einen in gewissem Umfang neuen baulichen Zustand in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das gesamte Grundstück.¹⁶

Im Hinblick auf die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung sind insbesondere die bereits angesprochenen Konstellationen von Interesse. Dies ist zum einen die Konstellation, dass ein vom Vermieter eingeschalteter Contractor die bisherige Heizungsanlage für die künftige Wärmelieferung durch eine neue, moderne Heizungsanlage ersetzen soll. In der Regel wird es sich dabei um eine Maßnahme zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie¹⁷ im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) handeln.¹⁸

Zum anderen handelt es sich um die Konstellation, dass das Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen und dazu eine Hausübergabestation im Gebäude installiert werden soll. Hier kommt insbesondere eine Modernisierung nach § 555b Nr. 1a BGB in Betracht. Die Vorschrift wurde im Zuge der Novelle des GEG zum 1.1.2024 eingeführt¹⁹ und definiert Maßnahmen als Modernisierung, durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 GEG an den Einsatz erneuerbarer Energien erfüllt werden. Die Installation einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz ist eine Erfüllungsoption im Sinne des § 71 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GEG. Ob der Anschluss an ein Wärmenetz zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führt und als Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB qualifiziert werden kann oder eine

¹⁴ Ausführlich zum Streitstand Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (329) m.W.N.; Mayrhofer, NZM 2024, 625 (631) m.W.N.

¹⁵ Börstinghaus in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 555b BGB Rn. 1.

¹⁶ BT-Drs. 17/10485, 18; BGH, Urt. v. 24.5.2023, VIII ZR 213/21, WuM 2023, 416 (417).

¹⁷ Der Begriff „Endenergie“ bezeichnet die Menge an Energie, die der Anlagentechnik eines Gebäudes zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter erforderliche Nutzenergie und Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, Verteilung, Speicherung und Erzeugung im Gebäude zu decken; BT-Drs. 17/10485, 19.

¹⁸ Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (330).

¹⁹ Art. 1 Nr. 2, Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über die Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung vom 16.10.2023, BGBl. 2023 I Nr. 280.

nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie²⁰ bewirkt und deshalb eine Modernisierung nach § 555b Nr. 2 BGB darstellt, kann demgegenüber fraglich sein.²¹

Nach § 555b Nr. 6 BGB sind auch solche baulichen Veränderungen als Modernisierung zu qualifizieren, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind. Gemeint sind gesetzlich oder behördlich vorgeschriebene Maßnahmen.²² Hierunter können z.B. Heizungserneuerungen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen nach dem GEG oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz aufgrund eines kommunalen Anschluss- und Benutzungszwangs fallen.²³

2. Modernisierungsumlage

Wenn im Zuge der Umstellung auf Wärmelieferung eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wurde, stellt sich weiter die Frage, ob der Vermieter eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 bzw. § 559e BGB verlangen kann.

Anders als bei der Duldungspflicht des Mieters, für die es keine Rolle spielt, ob die Maßnahme vom Vermieter oder von dem Wärmelieferanten durchgeführt werden soll (s. o. 1.), kommt eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach dem Wortlaut der §§ 559 Abs. 1 Satz 1 und 559e Abs. 1 Satz 1 BGB nur in Betracht, wenn die Maßnahme vom Vermieter durchgeführt wurde. Dies setzt voraus, dass der Vermieter Bauherr ist, d. h. die Maßnahme im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt hat.²⁴

Für Modernisierungsmaßnahmen im Zuge der Umstellung auf Wärmelieferung scheidet eine Mieterhöhung wegen Modernisierung demnach aus, wenn nicht der Vermieter, sondern der Wärmelieferant Bauherr ist, weil er die Maßnahme in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zur Erfüllung seiner wärmeliefervertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter durchgeführt hat. So z. B., wenn der Contractor aufgrund einer mit dem Wärmeliefervertrag übernommenen Verpflichtung eine neue Heizungsanlage errichtet hat und die dafür entstandenen Kosten Teil der von ihm kalkulierten Wärmelieferkosten sind. Zwar werden die Kosten dann aus den dem Vermieter später in Rechnung gestellten Wärmelieferkosten refinanziert. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Durchführung selbst in Verantwortung und auf Rechnung des Wärmelieferanten erfolgt ist, so dass der Wärmelieferant Bauherr ist.²⁵ Das Gleiche gilt, wenn ein Fernwärmeversorger nach dem

²⁰ Der Begriff „Primärenergie“ berücksichtigt im Unterschied zur Endenergie nicht nur die an der Gebäudegrenze übergebene Energiemenge, sondern zusätzlich auch die Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung benötigt wird; BT-Drs. 17/10485, 19.

²¹ Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (330 f.).

²² Börstinghaus in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 555b BGB Rn. 55.

²³ Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (332).

²⁴ Börstinghaus in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 559 BGB Rn. 7; Dickersbach in: Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 559 BGB Rn. 48. Zu der Konstellation, dass der Vermieter die Maßnahme als Bauherr durchführt, die Anlage dann aber an den Wärmelieferanten vermietet oder verpachtet Zehelein in: Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 103 f.

²⁵ Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (328); Eisenschmid, WuM 2013, 393 (398).

Versorgungsvertrag mit dem Vermieter für die Installation der notwendigen Hausübergabestation zur späteren Lieferung von Fernwärme sorgt, deren Kosten aus dem Fernwärmepreis refinanziert werden.²⁶

III. Umlage der Wärmelieferkosten

Stellt der Vermieter die Wärmeversorgung im laufenden Mietverhältnis von der Eigenversorgung auf Wärmelieferung um, fallen bei ihm künftig keine eigenen Kosten für Wärme oder Warmwasser im Sinne des § 2 Satz 1 Nr. 4a, 5a, 6a BetrKV mehr an. An deren Stelle treten die Kosten der Wärmelieferung, die der Wärmelieferant dem Vermieter auf der Grundlage des zwischen ihnen geschlossenen Wärmeliefervertrags für seine Leistungen in Rechnung stellt. Ob der Vermieter sie auf den Mieter umlegen kann, ergibt sich aus 556c BGB.

1. Bedeutung des § 556c BGB

§ 556c BGB wurde durch das MietRÄndG zum 1.7.2013 eingeführt²⁷ und begründet ein Recht des Vermieters zur Umlage von Wärmelieferkosten als Betriebskosten nach einer Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung auf Wärmelieferung im laufenden Mietverhältnis. Die Vorschrift soll Umstellungen mit dem Ziel einer Verbesserung der Energieeffizienz fördern, zugleich aber auch den Mieter vor einer Verteuerung der Wärmeversorgung durch die Umstellung auf Wärmelieferung schützen.²⁸

Die auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung des § 556c Abs. 3 BGB erlassene WärmeLV²⁹ enthält zum einen in den §§ 2 bis 7 Vorschriften für die Inhalte der bei der Umstellung zu schließenden Wärmelieferverträge; zum anderen regelt sie in den §§ 8 bis 11 Einzelheiten der Anforderungen an die Umstellung.

§ 556c BGB gilt für Wohnraummietverhältnisse im preisfreien Wohnraum, für den preisgebundenen Wohnraum gilt § 5 NMV 1970.³⁰ § 556c BGB gilt auch für die vermietete Eigentumswohnung,³¹ jedoch nicht, auch nicht analog, für ein dingliches Wohnrecht.³²

2. Voraussetzungen der Umlage

Die Voraussetzungen, unter denen eine Umlage der Wärmelieferkosten nach erfolgter Umstellung möglich ist, ergeben sich aus § 556c Abs. 1 BGB.

²⁶ Milster/Böhme/Wahlig, NZM 2025, 326 (328).

²⁷ Art. 1 Nr. 6, Art. 9 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstitel (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11.3.2013, BGBl. 2013 I 434.

²⁸ BT-Drs. 17/10485, 23.

²⁹ Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) v. 7.6.2013, BGBl. 2013 I 1509.

³⁰ Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.10.1990, BGBl. 1990 I 2204, zuletzt geändert durch Verordnung v. 25.11.2003, BGBl. 2003 I 2346; BT-Drs. 17/10485, 23.

³¹ Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 4; Hinz, WuM 2014, 55 (58).

³² Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 6; Hinz, WuM 2014, 55 (59).

a. Umlagevereinbarung

Erforderlich ist zunächst, dass der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat (§ 556c Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BGB). Regelmäßig ist dazu eine entsprechende Umlagevereinbarung im Mietvertrag getroffen (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Kosten können als Vorauszahlungen oder als Pauschale ausgewiesen sein; in beiden Fällen hat der Mieter sie zu tragen (§ 556 Abs. 2 BGB), so dass § 556c BGB anzuwenden ist.³³ Anders als nach der von der Rechtsprechung entwickelten Vertragslösung vor Inkrafttreten des § 556c BGB muss nicht ausdrücklich die Umlage von Wärmelieferkosten vereinbart sein (s. u. C.III.1.).³⁴

Fehlt eine Umlagevereinbarung, weil mietvertraglich eine Inklusivmiete vereinbart ist, die die Kosten für Wärme oder Warmwasser beinhaltet, hängt die Anwendbarkeit des § 556c BGB davon ab, ob die Vereinbarung einer Inklusivmiete nach der HeizkV zulässig ist. Dies ist der Fall, wenn keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich ist, weil einer der Ausnahmetatbestände nach § 2 oder § 11 HeizkV vorliegt. Dann findet § 556c BGB keine Anwendung, so dass der Vermieter ohne Weiteres auf Wärmelieferung umstellen kann.³⁵ Anderenfalls liegt ein Verstoß gegen die zwingenden Bestimmungen der HeizkV vor, der dem Vermieter keinen Vorteil verschaffen darf. Der Vermieter muss dann § 556c BGB beachten, wenn er nach einer Umstellung Wärmelieferkosten auf den Mieter umlegen will.³⁶

b. Umstellung auf eigenständig gewerbliche Wärmelieferung

Die Umlage der Wärmelieferkosten setzt weiter voraus, dass während des laufenden Mietverhältnisses eine Umstellung auf eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung erfolgt ist (§ 556c Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei der Umstellung muss es sich um die erstmalige Umstellung auf eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung handeln. Etwaige Folgeverträge, die nach Beendigung des bei der erstmaligen Umstellung geschlossenen Wärmeliefervertrags abgeschlossen werden, unterliegen nicht § 556c BGB. Wenn aber ein erster Wärmeliefervertrag unter Beachtung der Vorgaben des § 556c BGB mit nur kurzer Laufzeit abgeschlossen wird, um diesen dann durch einen Folgevertrag mit längerer Laufzeit ohne Einhaltung der Anforderungen des § 556c BGB, insbesondere des Gebots der Kostenneutralität (s. u. d.), abzulösen, ist dies als verbotenes Umgehungsgeschäft anzusehen.³⁷

Wann eine gewerbliche Wärmelieferung „eigenständig“ ist, ist der Gesetzesbegründung nicht zu entnehmen. Nach Sinn und Zweck des § 556c BGB ist anzunehmen, dass der

³³ Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556c Rn. 20; Hinz, WuM 2014, 55 (59); Eisenschmid, WuM 2013, 393 (396); a. A. für den Fall einer Pauschale, die nicht nach § 560 Abs. 1 BGB erhöht werden kann Schmid, ZMR 2013, 776 (778); Herlitz, DWW 2013, 47 (48).

³⁴ Schmid, ZMR 2013, 776 (778).

³⁵ Hinz, WuM 2014, 55 (59); Schmid, ZMR 2013, 776 (778); Eisenschmid, WuM 2013, 393 (396); s.a. BT-Drs. 17/10485, 23.

³⁶ Hinz, WuM 2014, 55 (59); Schmid, ZMR 2013, 776 (778); Eisenschmid, WuM 2013, 393 (396).

³⁷ BAnz AT 20.6.2013 B2, 3; Hinz, WuM 2014, 55 (65).

Wärmelieferant rechtlich selbständig, zudem aber auch wirtschaftlich eigenständig sein muss, d.h. das wirtschaftliche Risiko des Anlagenbetriebs selbst und unabhängig vom Vermieter tragen muss.³⁸ Denn § 556c BGB soll die Einschaltung gewerblicher Wärmelieferanten fördern, damit sie die Energieeffizienz der Wärmeversorgung in Gebäuden verbessern. Das setzt voraus, dass der Wärmelieferant ein vom Vermieter unabhängiges wirtschaftliches Eigeninteresse an der Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz hat. Nur dann muss der Wärmelieferant auch bemüht sein, seine Kunden im Preis- und Leistungswettbewerb mit anderen Anbietern zu gewinnen.³⁹

Eine Umlage der Wärmelieferkosten scheidet demnach aus, wenn ein Konzernvermieter die Wärmelieferung lediglich in ein zwar rechtlich selbständiges, jedoch wirtschaftlich von ihm abhängiges Tochterunternehmen als Contractor auslagert.⁴⁰

c. Technische Alternativen

Des Weiteren setzt die Umlage der Wärmelieferkosten voraus, dass die Umstellung in einer von drei technischen Alternativen erfolgt ist.

aa. Wärmelieferung aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage

Die Umlage ist möglich, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage geliefert wird (§ 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 1. Alt. BGB). Anlage im Sinne der Vorschrift kann sowohl die Erzeugungsanlage für ein einzelnes Gebäude als auch die Erzeugungsanlage für mehrere in einer Wirtschaftseinheit verbundene Gebäude sein.⁴¹

Der Wärmelieferant muss eine komplett neue Erzeugungsanlage errichtet haben.⁴² Wenn demgegenüber vertreten wird, das Merkmal „neu“ sei auch erfüllt, wenn eine bestehende Anlage ganz überwiegend erneuert werde, so dass nach der Verkehrsanschauung nur unwesentliche alte Bestandteile übernommen würden,⁴³ widerspricht dies der gesetzgeberischen Wertung des § 556c Abs. 1 Satz 2 BGB (s.u. cc.).

Nach § 556c Abs. 1 Satz 2 BGB setzt der Weiterbetrieb einer Bestandsanlage im Contracting voraus, dass die Anlage vor der Umstellung einen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 Prozent hat. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, der Weiterbetrieb von Anlagen mit

³⁸ Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 108; Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556c BGB Rn. 21; Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 15; a.A. Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 20.

³⁹ Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 108; Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556c BGB Rn. 21.

⁴⁰ Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 108; Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556c BGB Rn. 21; Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 15.; a.A. Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 20.

⁴¹ Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 18; Hinz, WuM 2014, 55 (61).

⁴² Pfeifer in: BeckOK Mietrecht, 40. Ed. Stand: 1.5.2025, § 556c BGB Rn. 47; Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl. 2020, Teil I IV.2 Rn. 2431; Schmid, ZMR 2013, 776 (779)

⁴³ Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 22; Hinz, WuM 2014, 55 (61).

schlechterem Jahresnutzungsgrad sei energie- und umweltpolitisch nicht wünschenswert, in solchen Fällen solle Contracting nur durch die Installation einer neuen Anlage oder die Versorgung über ein Wärmenetz möglich sein.⁴⁴ Bestandsanlagen durch Teilerneuerungen contractingfähig werden zu lassen, scheidet demnach aus.

Die vom Wärmelieferanten errichtete neue Anlage muss die Wärme mit verbesserter Effizienz liefern. Nach der amtlichen Begründung zur WärmeLV kann die Effizienzverbesserung auf einer Einsparung von Endenergie und/oder Primärenergie beruhen.⁴⁵ Weder die Gesetzesbegründung zu § 556c BGB noch die amtliche Begründung zur WärmeLV enthalten Vorgaben zum Umfang der Effizienzverbesserung. Vor diesem Hintergrund wird teils angenommen, dass bereits eine geringfügige nachhaltige, d.h. dauerhafte Effizienzverbesserung genügen kann.⁴⁶ Teils wird aber auch angenommen, dass die Verbesserung zu einer Mindesteffizienz im Umfang eines Jahresnutzungsgrades von 80 Prozent führen müsse, falls dieser bereits erreicht werde, richte sich die Effizienzsteigerung nach § 3 EDL-G⁴⁷ in Verbindung mit den hierzu ergangenen Energiespar-Richtwerten.⁴⁸

Der Vermieter muss dem Mieter die Effizienzverbesserung nachweisen.⁴⁹ Um ihm dies zu ermöglichen, muss der Wärmelieferant in seiner Vertragserklärung zum Wärmeliefervertrag die voraussichtliche Effizienzverbesserung angeben (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 1. Alt. WärmeLV). Der Vermieter muss den Mieter mit der Ankündigung der Umstellung über die voraussichtliche Effizienzverbesserung informieren (§ 11 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt. WärmeLV; s. u. 3.).

bb. Wärmelieferung aus einem Wärmenetz

Die Umlage der Wärmelieferkosten ist ferner möglich, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einem Wärmenetz geliefert wird (§ 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2. Alt. BGB). Das Gebäude muss im Zuge der Umstellung erstmalig an ein Wärmenetz angeschlossen worden sein; der Wechsel von einem Wärmenetz zu einem anderen fällt nicht unter § 556c BGB.⁵⁰

Nach der Gesetzesbegründung fallen unter den Begriff des Wärmenetzes sämtliche Formen der netzgebundenen Versorgung durch eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung, also nicht nur Fernwärmenetze, sondern auch Nahwärmenetze und Quartierslösungen.⁵¹ Auch hier muss die Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert werden (s.o. aa.).

⁴⁴ BT-Drs. 17/10485, 23.

⁴⁵ BAnz AT 20.6.2013 B2, 5.

⁴⁶ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl. 2020, Teil I IV.2 Rn. 2460; s.a. Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 26.

⁴⁷ Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) v. 4.11.2010, BGBl. 2010 I 1483, zuletzt geändert durch Gesetz v. 27.2.2025, BGBl. 2025 I Nr. 70.

⁴⁸ Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 110; Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556c BGB Rn. 21; Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 17.

⁴⁹ Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 17; Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 26.

⁵⁰ Pfeifer in: BeckOK Mietrecht, 40. Ed. Stand: 1.5.2025, § 556c BGB Rn. 60; Schmid, ZMR 2013, 776 (779).

⁵¹ BT-Drs. 17/10485, 23.

cc. Wärmelieferung aus einer bestehenden Anlage

Die Umlage ist drittens auch möglich, wenn der Wärmelieferant eine bestehende Anlage vom Vermieter übernommen hat und weiterbetreibt. Voraussetzung ist dann allerdings, dass die Anlage vor der Umstellung einen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 Prozent hatte und der Wärmelieferant die Betriebsführung verbessert hat (§ 556c Abs. 1 Satz 2 BGB). Ob der Wärmelieferant auch Eigentümer der Anlage werden muss, ist umstritten.⁵²

Der Begriff des Jahresnutzungsgrads bezeichnet den Wärmeanteil des aufgewendeten Brennstoffs, der zur Beheizung des Gebäudes sowie zur Bereitung des Warmwassers zur Verfügung steht, also den tatsächlichen Wirkungsgrad der Anlage während eines Betriebsjahrs.⁵³ Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Weiterbetrieb einer Bestandsanlage im Contracting energie- und umweltpolitisch nur wünschenswert ist, wenn dieser Wirkungsgrad der Anlage bei der Umstellung mindestens 80 Prozent beträgt. Anderenfalls soll Contracting nur durch die Installation einer neuen Anlage oder die Versorgung über ein Wärmenetz möglich sein (s.o. aa.).

Liegt der Jahresnutzungsgrad der Anlage vor der Umstellung bei mindestens 80 Prozent, kann der Wärmelieferant die Anlage weiterbetreiben, wenn er die Betriebsführung verbessert, z. B. durch eine Optimierung der Wartung oder technische Maßnahmen wie etwa den Austausch von Pumpen oder die Einstellung der Heizkurve.⁵⁴ Rein betriebswirtschaftliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Optimierung des Brennstoffeinkaufs, genügen nicht.⁵⁵

Der Vermieter muss dem Mieter die Verbesserung der Betriebsführung nachweisen.⁵⁶ Damit er dem nachkommen kann, ist der Wärmelieferant verpflichtet, in seiner Vertragserklärung zum Wärmeliefervertrag die verbesserte Betriebsführung darzulegen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alt. WärmeLV). Der Vermieter muss dem Mieter mit der Ankündigung der Umstellung Angaben zur verbesserten Betriebsführung machen (§ 11 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. WärmeLV; s. u. 3.).

d. Kostenneutralität

In wirtschaftlicher Hinsicht setzt die Umlage der Wärmelieferkosten voraus, dass die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität, § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB). Dadurch soll der Mieter davor geschützt werden, durch die Umstellung mit höheren Betriebskosten belastet zu werden.⁵⁷

⁵² Bejahend Lammel in: Schmidt-Futterer, 16. Aufl. 2024, § 556c BGB Rn. 24; verneinend Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 24; Hinz WuM 2014, 55 (62).

⁵³ Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556c BGB Rn. 23; Wall, WuM 2014, 68 (71).

⁵⁴ BAnz AT 20.6.2013 B2, 5.

⁵⁵ BAnz AT 20.6.2013 B2, 5.

⁵⁶ Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 17; Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 26.

⁵⁷ BT-Drs. 17/10485, 23.

aa. Hintergrund

Die Umstellung der Eigenversorgung auf Wärmelieferung führt zu einer strukturellen Verteuerung. Sie folgt daraus, dass der Mieter, der Wärmelieferkosten als Betriebskosten im Sinne des § 2 Satz 1 Nr. 4c, 5b, 6b BetrKV tragen muss, Kosten auferlegt bekommt, die er bei der Eigenversorgung durch den Vermieter nicht tragen muss. Denn bei der Wärmelieferung ist das gesamte vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellte Wärmelieferentgelt umlagefähig einschließlich kalkulierter Investitions- und Instandhaltungskosten, Kapitalkosten, Verwaltungskosten sowie des Unternehmergewinns des Lieferanten.⁵⁸ Bei der Eigenversorgung dagegen muss der Vermieter derartige Kosten ggf. aus der Nettokaltmiete bestreiten, denn sie sind hier keine umlagefähigen Betriebskosten. Umlagefähig sind nur die in § 2 Satz 1 Nr. 4a, 5a, 6a BetrKV genannten Kosten.

Vom Gesetzgeber nicht berücksichtigt, bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise aber ebenfalls einzubeziehen ist, dass die Umstellung auch eine verdeckte Nettokaltmieterhöhung für den Mieter verursacht.⁵⁹ Denn obwohl der Vermieter nach der Umstellung die genannten, bisher aus der Nettokaltmiete zu bestreitenden Kosten nicht mehr tragen muss, ist er nach der Rechtsprechung des BGH nicht verpflichtet, seine Mietkalkulation anzupassen und die Miete um den kalkulatorischen Anteil für die ersparten Kosten zu reduzieren.⁶⁰ Der Mieter muss weiterhin die unveränderte Nettokaltmiete zahlen, was einer verdeckten Nettokaltmieterhöhung gleichkommt.

bb. Kostenvergleich

Nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB dürfen die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen. Dies bedeutet aber nicht, dass der einzelne betroffene Mieter vollends vor Kostensteigerungen nach einer Umstellung geschützt wäre.

Um die Kostenneutralität festzustellen, sind die Kosten der bisherigen Eigenversorgung durch den Vermieter, die der Mieter bislang als Betriebskosten zu tragen hatte, mit den Kosten zu vergleichen, die der Mieter zu tragen gehabt hätte, wenn er die den Betriebskosten zugrunde liegende Wärmemenge im Wege der Wärmelieferung bezogen hätte (§ 8 WärmeLV). Dabei bezieht sich der Vergleich nicht auf die Kosten für die Wohnung des einzelnen Mieters, sondern auf die Kosten für das Gebäude (§ 8 WärmeLV). Die Kostenneutralität muss zum Zeitpunkt der Umstellung bestehen und schließt steigende Kosten infolge der in Wärmelieferverträgen regelmäßig verwendeten automatischen Preisänderungsklauseln (vgl. § 2 Nr. 2, § 3 WärmeLV) nicht aus.

⁵⁸ BGH, Urt. v. 16.4.2008, VIII ZR 75/07, WuM 2008, 350 (351); Urt. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571 (573); Urt. v. 16.7.2003, VIII ZR 286/02, WuM 2003, 501 (502).

⁵⁹ Zehelein in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 556c BGB Rn. 18.

⁶⁰ BGH, Urt. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571 (573). Für preisgebundenen Wohnraum ist eine Reduzierung der Miete nach § 5 Abs. 3 NMV 1970 gesetzlich vorgeschrieben.

Die Kosten der Eigenversorgung ergeben sich folgendermaßen: Auf der Grundlage des Endenergieverbrauchs des Gebäudes in den letzten drei Abrechnungszeiträumen, die vor der Umstellung gegenüber dem Mieter abgerechnet worden sind, wird der durchschnittliche Endenergieverbrauch für einen Abrechnungszeitraum ermittelt; liegt der Endenergieverbrauch nicht vor, ist er aufgrund des Energiegehalts der eingesetzten Brennstoffmengen zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 WärmeLV). Der ermittelte durchschnittliche Endenergieverbrauch für einen Abrechnungszeitraum wird mit den Brennstoffkosten auf der Grundlage des vom Vermieter entrichteten durchschnittlichen Preises des letzten Abrechnungszeitraums multipliziert (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WärmeLV). Den so berechneten Kosten werden die sonstigen Betriebskosten des letzten Abrechnungszeitraums, die der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser dienen, hinzuaddiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 WärmeLV).

Die Kosten der Wärmelieferung werden folgendermaßen ermittelt: Der nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 WärmeLV für die Eigenversorgung ermittelte durchschnittliche Endenergieverbrauch des Gebäudes in einem Abrechnungszeitraum wird mit dem am Übergabepunkt bestimmten Jahresnutzungsgrad multipliziert, um die bislang durchschnittlich erzielte Wärmemenge zu errechnen (§ 10 Abs. 1 WärmeLV). Ist der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Abrechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar, ist er durch eine Kurzzeitmessung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, mit anerkannten Pauschalwerten zu ermitteln (§ 10 Abs. 2 WärmeLV). Die bislang durchschnittliche Wärmemenge in einem Abrechnungszeitraum wird dann mit dem unter Anwendung der Preisänderungsklausel des Wärmeliefervertrags auf den letzten Abrechnungszeitraum rückgerechneten Wärmepreis des Wärmelieferanten multipliziert, um die Kosten der Wärmelieferung zu berechnen (§ 10 Abs. 3 WärmeLV).⁶¹

Der Vermieter muss den Mieter mit der Ankündigung der Umstellung über den Kostenvergleich einschließlich der ihm zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen informieren (§ 11 Abs. 2 Nr. 3 WärmeLV; s.u. 3.). Um ihm dies zu ermöglichen, ist der Wärmelieferant verpflichtet, in seiner Vertragserklärung zum Wärmeliefervertrag den Kostenvergleich einschließlich der ihm zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen darzustellen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WärmeLV).

cc. Reformüberlegungen

Das Gebot der Kostenneutralität wird oft als Hindernis für die Umstellung auf Wärmelieferung gesehen. Kritisiert wird, die jetzige Regelung sei untauglich, weil sie rückwärtsgewandt an den bisherigen Kosten der Eigenversorgung ausgerichtet sei statt zukunftsgerichtet den notwendigen finanziellen Spielraum für Investitionen des Wärmelieferanten zu eröffnen.⁶²

⁶¹ Ausführlich zur Vergleichsberechnung Wall, WuM 2014, 68.

⁶² Vgl. Umweltbundesamt, Erneuerbare Wärmeversorgung im vermieteten Gebäudebestand, 87, Studie Januar 2025, https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/10_2025_texte.pdf (letzter Aufruf: 19.9.2025).

Deshalb wird gefordert, das Gebot der Kostenneutralität zu reformieren. Unter anderem wird vorgeschlagen, die bisherige Kostengrenze um einen pauschalen Zuschlag von 0,50 Euro/m² Wohnfläche oder einen pauschalierten Zukunftsaufschlag zu erweitern oder die Grenze an den Stromkosten einer Wärmepumpe als Referenzkosten zu orientieren.⁶³

3. Umstellungsankündigung

Nach § 556c Abs. 2 BGB muss der Vermieter die Umstellung spätestens drei Monate im Voraus in Textform ankündigen; maßgeblich ist gemäß § 11 Abs. 1 WärmeLV der Zeitpunkt, zu dem die Umstellungsankündigung dem Mieter zugeht.

Die Ankündigung muss nach § 11 Abs. 2 WärmeLV Angaben zu folgenden Punkten enthalten: zur Art der künftigen Wärmeversorgung, zur voraussichtlichen energetischen Effizienzverbesserung (§ 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB) oder zur energetisch verbesserten Betriebsführung (§ 556c Abs. 1 Satz 2 BGB), zum Kostenvergleich (§ 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB, §§ 8 bis 10 WärmeLV), zum geplanten Umstellungszeitpunkt sowie zu den im Wärmeliefervertrag vorgesehenen Preisen und ggf. vorgesehenen Preisänderungsklauseln.

Die Umstellungsankündigung ist nicht als Voraussetzung für die Umlage der Wärmelieferkosten konzipiert. Kündigt der Vermieter die Umstellung nicht an oder entspricht die Ankündigung nicht den Vorgaben der Absätze 1 und 2, ist eine Umlage der Wärmelieferkosten deshalb nicht unzulässig.⁶⁴ § 11 Abs. 3 WärmeLV bestimmt, dass sich in einem solchen Fall aber die 12-Monats-Frist für Einwendungen des Mieters nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB gegen die Abrechnung der Wärmelieferkosten verschiebt. Sie beginnt frühestens, wenn der Vermieter eine den Anforderungen der Absätze 1 und 2 entsprechende Mitteilung nachgeholt und der Mieter eine solche erhalten hat.⁶⁵

Da die Informationen in der Ankündigung dazu dienen sollen, dass der Mieter nachvollziehen kann, ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind und er verpflichtet ist, nach der Umstellung Wärmelieferkosten als Betriebskosten zu tragen,⁶⁶ hat der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Umstellungserklärung und kann bis zu deren Vorlage ggf. ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB an einer Nachzahlung von Wärmelieferkosten geltend machen.⁶⁷

⁶³ Einen Überblick über die Reformvorschläge liefert Umweltbundesamt, Studie Erneuerbare Wärmeversorgung im vermieteten Gebäudebestand, 87, Studie Januar 2025, https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/10_2025_texte.pdf (letzter Aufruf: 19.9.2025). Nach dem Deutschen Mieterbund e.V. ist eine Verengung der Diskussion auf das Gebot der Kostenneutralität verfehlt, stattdessen eine umfassende Reform des Rechts der Wärmelieferung geboten; Deutscher Mieterbund e.V., Sozialverträgliche Wärmewende, Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten bei der Wärmelieferung schützen, 2, Forderungspapier v. 8.8.2025, <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/positionspapiere/forderungspapier-sozialvertraegliche-waermewende/> (letzter Aufruf: 19.09.2025).

⁶⁴ BT-Drs. 17/10485, 23.

⁶⁵ BAnz AT 20.6.2013 B2, 8.

⁶⁶ BAnz AT 20.6.2013 B2, 8.

⁶⁷ Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl. 2020, Teil 1 IV.2 Rn. 2526 f.

4. Folgen einer fehlerhaften Umstellung

Erfolgt die Umstellung, ohne dass die Voraussetzungen für eine Umlage der Wärmelieferkosten erfüllt sind (s.o. 2.), kann der Vermieter nur die (fiktiv zu berechnenden) bisherigen Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser vom Mieter verlangen, also insbesondere die Brennstoff- und Wartungskosten, nicht aber sonstige Kosten des Wärmelieferanten.⁶⁸

Die Berechnung ist auf der Basis des neuen Heizungssystems vorzunehmen.⁶⁹ Der Vermieter darf dem Mieter nur die Kosten berechnen, die den umlegbaren Betriebskosten nach § 7 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 HeizkV entsprechen.⁷⁰ Um die Berechnung vornehmen zu können, kann der Vermieter nach § 5 WärmeLV vom Wärmelieferanten verlangen, ihm diese Bestandteile der Wärmelieferkosten gesondert auszuweisen.

C. Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung

Erfolgt die Wärmeversorgung dezentral, wird die für eine Wohnung benötigte Wärme direkt in einer Anlage in der Wohnung erzeugt. Beispiele sind die Wärmeversorgung mittels Gasetagenheizung oder Stromeinzelheizung.

I. Ausgangssituation und Folgen der Umstellung für den Mieter

Mit dem Abschluss des Mietvertrags übernimmt der Vermieter einer von Beginn an mit einer dezentralen Erzeugungsanlage ausgestatteten Wohnung die Verpflichtung, eine für eine ausreichende Wärmeversorgung dimensionierte Heizungsanlage in der Wohnung bereit zu stellen und während der Mietzeit funktionsfähig zu halten (s.u. II.2.).⁷¹ Die Beschaffung des zur Wärmeerzeugung notwendigen Brennstoffs ist, im Gegensatz zur zentralen Wärmeversorgung (s.o. B.I.), regelmäßig Sache des Mieters, der dazu einen eigenen Vertrag mit einem Energieversorger über die Belieferung mit z.B. Gas oder Strom abschließt.

Beim Vermieter anfallende Kosten für die Erhaltung der Heizungsanlage werden vom Mieter mit der Zahlung der Nettokaltmiete abgegolten. Im Übrigen zahlt der Mieter an den Vermieter zusätzlich zur Miete die Kosten für Reinigung und Wartung als Betriebskosten im Sinne des § 2 Satz 1 Nr. 4d, 5c, 6c BetrKV, wenn diese auf ihn umgelegt sind (zur Umlagevereinbarung s.o. B.I.). Die Kosten des Brennstoffs zahlt der Mieter demgegenüber aufgrund des mit seinem Energieversorger geschlossenen Versorgungsvertrages direkt an den Versorger.

⁶⁸ BT-Drs. 17/10485, 23.

⁶⁹ Pfeifer in: BeckOK Mietrecht, 40. Ed. Stand: 1.5.2025, § 556c BGB Rn. 47; Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 556c BGB Rn. 47b; Hinz, WuM 2014, 55 (64).

⁷⁰ Pfeifer in: BeckOK Mietrecht, 40. Ed. Stand: 1.5.2025, § 556c BGB Rn. 191.

⁷¹ Vgl. BGH, Beschl. v. 19.7.2022, VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 (32). Dies gilt nicht, wenn die Wohnung ursprünglich ohne Heizung oder Warmwasserbereitung vermietet und nachträglich vom Mieter ausgestattet wurde. Zur Umstellung auf Wärmelieferung in einem solchen Fall Lee, WuM 2025, 385 (392, 394).

Schließt der Vermieter einen Wärmeliefervertrag mit einem Wärmelieferanten zur Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung auf Wärmelieferung,⁷² treffen den Mieter die gleichen Nachteile, die bereits im Zusammenhang mit der Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung dargestellt wurden, nämlich, dass die Umstellung zusätzliche Kosten des Wärmelieferanten und eine verdeckte Nettokaltmieterhöhung mit sich bringt (s.o. B.III.2d.aa.). Außerdem entstehen ihm aber noch weitere Nachteile. So verliert der Mieter auch die alleinige Einflussmöglichkeit auf die Heizkosten und die Heizzeiten, wenn im Zuge der Umstellung ein Wechsel von einer dezentralen zu einer zentralen Wärmeversorgung vollzogen wird, z.B. eine bisher dezentral versorgte Dachgeschosswohnung an eine im Haus vorhandene Zentralheizung angeschlossen wird.⁷³

Ferner verliert der Mieter mit der Umstellung auf Wärmelieferung auch die Vorteile eines freien Wettbewerbs auf dem Energiemarkt. Energieträger einer dezentralen Wärmeversorgung sind regelmäßig Gas oder Strom. Der selbst versorgende Mieter kann hier den für sich günstigsten Anbieter aus einer Vielzahl von Versorgern bundesweit wählen, die im Wettbewerb um Kunden unterschiedlichste Laufzeiten und Tarife für einen Versorgungsvertrag anbieten. Online verfügbare Anbieterübersichten ermöglichen einen leichten Zugang zu den Vertragsinformationen.⁷⁴

Zudem gewährleisten die Klauselverbote des § 309 Nr. 9 BGB, dass der Mieter seinen Versorger wechseln kann, so dass Wettbewerb tatsächlich entstehen und bestehen kann und nicht durch lange Vertragsbindungen des Kunden an einen Versorger ausgeschaltet wird. Nach § 309 Nr. 9a BGB darf die formularmäßig vereinbarte Laufzeit eines den Kunden bindenden Vertrags maximal zwei Jahre betragen. § 309 Nr. 9b BGB sieht vor, dass eine formularmäßige stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses nur zulässig ist, wenn das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert wird und jederzeit mit einer Frist von höchstens einem Monat gekündigt werden kann. Außerdem, dies folgt aus § 309 Nr. 9c BGB, kann formularmäßig keine längere Kündigungsfrist als ein Monat vor Ablauf der zunächst vorgesehenen Vertragsdauer vereinbart werden.

Anders als bei Gas und Strom findet auf dem Markt für Wärmelieferungen kein oder kaum Wettbewerb statt. Die klassische Fernwärme ist in der Regel ein natürliches Monopol, weil im Versorgungsgebiet nur ein Fernwärmenetz besteht, an das das Gebäude angeschlossen werden kann und dessen Betreiber der einzige in Betracht kommende Lieferant ist. Auch der Contractingmarkt ist meist nur auf wenige Anbieter regional beschränkt, teilweise handelt es sich bei den Contractoren um konzerneigene Tochtergesellschaften großer Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig stehen Wärmelieferanten weitreichende Möglichkeiten

⁷² Davon zu unterscheiden ist die hier nicht behandelte Konstellation, dass mit der Umstellung jeder Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten kontrahieren soll. Dazu Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 115; Schmid, ZMR 2013, 776 (778).

⁷³ Vgl. BGH, Beschl. v. 19.7.2022, VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 (32).

⁷⁴ Z.B. <https://www.stromauskunft.de>; <https://www.verivox.de>; <https://www.check24.de> (letzter Aufruf jeweils: 19.9.2025).

der Vertragsgestaltung zur Verfügung. Insbesondere können sie ihre Kunden langfristig binden, bei Anwendung der AVBFernwärmeV⁷⁵ beispielsweise bis zu 10 Jahre (§ 6 WärmeLV, § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV), und Preisänderungsklauseln zur automatischen Anpassung des Wärmelieferpreises während der Vertragslaufzeit nutzen (§ 3 WärmeLV).⁷⁶ Eine systematische Preisaufsicht und Preiskontrolle über Wärmelieferpreise besteht nicht.⁷⁷

Strukturell mangelnder Wettbewerb und fehlende Preisaufsicht und -kontrolle begünstigen hohe Wärmelieferpreise⁷⁸ und bilden ein zusätzliches Risiko für den Mieter, bei der Umstellung auf Wärmelieferung höhere Kosten für die Wärmeversorgung tragen zu müssen als bisher.

II. Durchführung baulicher Maßnahmen

Soweit im Zuge der Umstellung auf Wärmelieferung bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, gelten die Ausführungen zur Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung entsprechend.

1. Duldungspflicht des Mieters / Modernisierungumlage

Ob der Mieter zur Duldung der beabsichtigten Maßnahme verpflichtet ist, wird regelmäßig nach § 555d BGB zu beurteilen sein und davon abhängen, ob die Maßnahme eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB darstellt (s.o. B.II.1.).

Wurde im Zuge der Umstellung eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, kommt eine Modernisierungumlage nach § 559 bzw. § 559e BGB in Betracht, wenn der Vermieter auch Bauherr ist. Dies scheidet aus, wenn der Wärmelieferant Bauherr ist, weil er die Maßnahme in eigener Verantwortung und zur Erfüllung seiner wärmeliefervertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter durchgeführt hat (s.o. B.II.2.).

2. Mangel infolge Umstellung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Nachteile, die mit der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung auf Wärmelieferung verbunden sind (s.o. I.), stellt sich die Frage, ob mit der Umstellung ein Anspruch des Mieters auf eine Mietminderung verbunden sein kann.

Nach der Rechtsprechung des BGH führt die Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB nicht zu einer Änderung der nach dem Mietvertrag geschuldeten Sollbeschaffenheit der Mietsache. Von dem Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen

⁷⁵ Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) v. 20.6.1980, BGBl. 1980 I 742, zuletzt geändert durch Verordnung v. 13.7.2022, BGBl. 2022 I 1134.

⁷⁶ Vgl. Deutscher Mieterbund e.V., Sozialverträgliche Wärmewende, Mieter:innen vor überhöhten Heizkosten bei der Wärmelieferung schützen, 2, Forderungspapier v. 8.8.2025, <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/positionspapiere/forderungspapier-sozialvertraegliche-waermewende/> (letzter Aufruf: 19.9.2025).

⁷⁷ Die Monopolkommission hält eine Einschränkung der Preissetzungsspielräume für Fernwärmeunternehmen für erforderlich, der aktuelle Regulierungsrahmen sei unzureichend; Monopolkommission, Wettbewerb 2024, Kapitel V. Wettbewerb im Fernwärmemarkt, 327 ff.; <https://www.monopolkommission.de/images/HG25/HG25-Gesamt.pdf> (letzter Aufruf: 19.9.2025).

⁷⁸ Exemplarisch für Fernwärmepreise die Darstellung des Verbraucherzentrale Bundesverbandes e.V. unter <https://www.vzbv.de/waermenetze> (letzter Aufruf: 19.9.2025).

können deshalb Mängelrechte auslösen, wenn sie zu einer für den Mieter nachteiligen Abweichung des Zustands der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten Zustand führen.⁷⁹

Eine nachteilige Veränderung in diesem Sinne hat der BGH in Betracht gezogen, wenn eine von Beginn an durch eine Gasetagenheizung mit Wärme versorgte Wohnung stattdessen im Wege der Modernisierung an eine Zentralheizung angeschlossen werden soll.⁸⁰ Nach der Verkehrsanschauung könne der Mieter, weil die Wohnung von Beginn an mit einer Gasetagenheizung ausgestattet gewesen sei, aber auch wegen der Vorteile, die für den Mieter mit dem Betrieb einer solchen Heizung gegenüber einem Anschluss an eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung verbunden seien,⁸¹ erwarten, dass ihm nicht nur eine Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser ermöglicht werden, sondern eine Beheizungsmöglichkeit in Form einer Gasetagenheizung zur Verfügung stehen sollte. Dies ändere sich durch Modernisierungsmaßnahmen nicht.⁸²

Danach kann die Umstellung auf Wärmelieferung bei einer von Beginn an dezentral mit Wärme versorgten Wohnung zu einer nachteiligen Abweichung des Zustands der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten Zustand führen, wenn im Zuge der Umstellung durch duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen zugleich die Versorgungsstruktur geändert und eine zentrale Wärmeversorgung eingerichtet wird, z. B. eine bisher dezentral versorgte Dachgeschosswohnung an eine im Haus vorhandene Zentralheizung angeschlossen wird.

Ob eine Mietminderung möglich ist, hängt davon ab, ob der Mangel zu einer nicht nur unerheblichen Minderung der Gebrauchstauglichkeit führt (§ 536 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB). Die Gebrauchstauglichkeit wird bisher überwiegend danach bestimmt, ob die Heizungsanlage eine ausreichende Wärmeversorgung gewährleistet; Energieeffizienz und Kostenaspekte bleiben unberücksichtigt.⁸³ Eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit kommt dann nur in Betracht, wenn die Umstellung zu Funktionsbeeinträchtigungen oder Funktionsverlusten führt; negative wirtschaftliche Folgen der Umstellung für den Mieter genügen nicht.⁸⁴

III. Umlage der Wärmelieferkosten

Stellt der Vermieter die dezentrale Wärmeversorgung im laufenden Mietverhältnis auf Wärmelieferung um, fallen bei ihm erstmalig Kosten für eine Wärmeversorgung an, nämlich

⁷⁹ BGH, Beschl. v. 19.7.2022, VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 (32); Beschl. v. 12.10.2021, VIII ZR 51/20, WuM 2022, 145; a.A. V. Emmerich in: Staudinger (2021), § 536 BGB Rn. 20; Lehmann-Richter, NZM 2011, 572 (575); Streyl, NZM 2023, 17 (19 ff.). Zur Diskussion ausführlich Looschelders, NZM 2024, 481 (485).

⁸⁰ Vgl. BGH, Beschl. v. 19.7.2022, VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 (32).

⁸¹ Der BGH bezieht sich dabei auf die vom Berufungsgericht genannten Vorteile: alleinige Einflussmöglichkeit auf die Heizkosten, die Vorlauftemperatur und den Zeitpunkt, zu dem geheizt wird; Beschl. v. 19.7.2022, VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30.

⁸² BGH, Beschl. v. 19.7.2022, VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 (32).

⁸³ BGH, Urt. v. 18.12.2013, XII ZR 80/12, NZM 2014, 163 (164); Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 536 BGB Rn. 65 m.w.N.; Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, H Rn. 53 m.w.N.

⁸⁴ Vgl. Looschelders, NZM 2024, 481 (491).

Wärmelieferkosten. Fraglich ist, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter berechtigt ist, diese als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

1. (Analoge) Anwendung des § 556c BGB

Dies richtete sich nach § 556c BGB, wenn die Vorschrift auch auf die Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung während des laufenden Mietverhältnisses Anwendung fände. Eine unmittelbare Anwendung scheidet aber aus. Denn § 556c BGB setzt voraus, dass der Mieter Kosten für Wärme oder Warmwasser als Betriebskosten zu tragen hat (§ 556c Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BGB). Bei einer dezentralen Wärmeversorgung ist dies aber nicht der Fall. Denn der Mieter bezahlt die Kosten für Wärme oder Warmwasser aufgrund eines eigenen Versorgungsvertrags mit seinem Energieversorger; eine Umlage beim Vermieter anfallender Betriebskosten findet insoweit nicht statt (s.o. I.).⁸⁵

Zu überlegen ist, ob eine analoge Anwendung des § 556c BGB in Betracht kommt. Eine Analogie ist zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Vorschrift zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen.⁸⁶ Planwidrig ist eine Regelungslücke, wenn sie sich aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem, dem konkreten Gesetzesvorhaben zugrunde liegenden, im Wege der historischen und teleologischen Auslegung zu ermittelnden Regelungsplan ergibt.⁸⁷

Danach kommt eine Analogie nicht in Betracht.⁸⁸ Zwar ist die Interessenlage der Parteien bei der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung mit der Interessenlage bei der Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung vergleichbar. In beiden Fällen möchte der Vermieter seine Verantwortung für die Beheizung oder Warmwasserbereitung an einen Wärmelieferanten auslagern und die bei ihm anfallenden Wärmelieferkosten auf den Mieter umlegen können, ohne dafür die Zustimmung des Mieters zu benötigen. In beiden Fällen führt die Umstellung strukturell bedingt zu höheren Kosten für den Mieter und begründet sein Interesse, vor einer Verteuerung geschützt zu werden. Jedoch besteht keine planwidrige Regelungslücke.

Mit der Einführung des § 556c BGB im Jahre 2013 reagierte der Gesetzgeber darauf, dass eine Umstellung der Wärmeversorgung auf Contracting nach der damals geltenden

⁸⁵ Lee, WuM 2025, 385 (392).

⁸⁶ BGH, Beschl. v. 25.1.2022, VIII ZR 359/20, juris Tz. 21 m.w.N.

⁸⁷ BGH, Beschl. v. 25.1.2022, VIII ZR 359/20, juris Tz. 22 m.w.N.

⁸⁸ Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 107; Knopper in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, 8. Aufl. 2025, § 556c BGB Rn. 14; Hinz, WuM 2014, 55 (59), Eisenschmid, WuM 2013, 393 (394); a.A. Lee, WuM 2025, 385 (392); Artz in: Staudinger (2021), § 556c BGB Rn. 19.

Rechtslage unsicher sein konnte.⁸⁹ Nach der Rechtsprechung des BGH benötigte der Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses auf Wärmelieferung im Contracting umstellen wollte, die Zustimmung des Mieters, wenn der Mietvertrag nicht bereits eine ausdrückliche Regelung zur Umstellung enthielt und dem Mieter zusätzliche Kosten auferlegt werden sollten.⁹⁰ Als mietvertragliche Vereinbarung ließ der BGH eine Umlagevereinbarung mit Bezugnahme auf den Kostenkatalog des § 2 BetrKV oder der Anlage 3 zu § 27 II. BV genügen, vorausgesetzt, der jeweilige Katalog umfasste die Kosten des Contractings.⁹¹ Dies war in Bezug auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV problematisch. Die vor dem 1.5.1984 geltende Fassung der Anlage 3 umfasste weder Kosten der Fernwärme noch Kosten des Contractings, die vom 1.5.1984 bis zum 28.2.1989 geltende Fassung nur Kosten der Fernwärme und erst die ab dem 1.3.1989 geltende Fassung sah die Umlagefähigkeit der Kosten eigenständig gewerblicher Wärmelieferung, somit sowohl der Kosten der Fernwärme als auch des Contractings vor. Es kam somit auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages an, ob der Vermieter ohne separate Zustimmung des Mieters Kosten der Wärmelieferung im Contracting als Betriebskosten umlegen konnte.⁹²

Durch § 556c BGB wollte der Gesetzgeber im Interesse aller Beteiligten klare Rahmenbedingungen schaffen und die Umstellung durch den Vermieter einheitlich regeln.⁹³ Dazu hat er ein Recht des Vermieters zur Umlage von Wärmelieferskosten unter den in § 556c BGB normierten Voraussetzungen begründet.

Anhaltspunkte dafür, dass das Regelungskonzept des § 556c BGB auf alle Arten der Umstellung, also auch bei der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung auf Wärmelieferung, Anwendung finden sollte und dies unbeabsichtigt unterblieben ist, bestehen nicht. Zwar findet sich in der Gesetzesbegründung die Aussage, die Regelung gelte für sämtliche Umstellungen in laufenden Mietverhältnissen.⁹⁴ Diese Aussage wird jedoch auf Fälle der Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung konkretisiert, wenn es zu den Fallgestaltungen, die § 556c BGB unterfallen sollen heißt, es müsse sich um einen zum Zeitpunkt der beabsichtigten Umstellung bereits laufenden Mietvertrag handeln, bei dem die Kosten für Wärme oder Warmwasser nach § 556 BGB vom Mieter zu tragen seien; in der Praxis sei dies regelmäßig der Fall.⁹⁵ Der Hinweis auf die regelmäßige Praxis zeigt, dass dem Gesetzgeber bewusst war, mit dem so bestimmten Anwendungsbereich nicht alle Fälle der Umstellung zu erfassen, so dass von einer planwidrigen Regelungslücke keine Rede sein kann und eine analoge Anwendung des § 556c BGB auf Fälle der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung ausscheidet.

⁸⁹ BT-Drs. 17/10485, 14.

⁹⁰ BGH, Urt. v. 6.4.2005, VIII ZR 54/04, WuM 2005, 387.

⁹¹ BGH, Urt. v. 22.2.2006, VIII ZR 362/04, WuM 2006, 322 (324).

⁹² Vgl. Hinz, WuM 2014, 55 (57); Eisenschmid, WuM 2013, 393 (394).

⁹³ BT-Drs. 17/10485, 14.

⁹⁴ BT-Drs. 17/10485, 2.

⁹⁵ BT-Drs. 17/10485, 23.

2. Rechtsprechung des BGH vor Inkrafttreten des § 556c BGB

In einer Entscheidung vom 22.1.2025 vertritt das Landgericht Berlin II die Auffassung, für die Frage, ob Wärmelieferkosten nach der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung auf den Mieter umgelegt werden können, könne die Vertragslösung des BGH vor Inkrafttreten des § 556c BGB herangezogen werden; dann wäre die Umlage von Wärmelieferkosten nach einer Umstellung auf Wärmelieferung ohne Zustimmung des Mieters möglich, wenn bereits im Mietvertrag die Umlage von Wärmelieferkosten vereinbart ist (s.o. 1.).⁹⁶

Das Gericht geht bei seiner Argumentation davon aus, dass § 556c BGB einen Rückgriff auf die Vertragslösung in Fällen der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung nicht ausschließe.⁹⁷ Dafür könnte sprechen, dass der Anwendungsbereich der Vorschrift auf die Umstellung einer zentralen Wärmeversorgung begrenzt ist. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber abschließend auch die Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung erfassen wollte, bestehen nicht (s.o. 1.).

Allerdings kann die Vertragslösung nicht unverändert Anwendung finden, weil die Existenz des § 556c BGB die rechtliche Bewertung einer Umlagevereinbarung beeinflusst, die regelmäßig eine formularmäßige Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB ist.

Nach der Vertragslösung hing die Umlagefähigkeit der Wärmelieferkosten allein davon ab, ob der Mietvertrag eine Kostenumlage vorsah. Wenn dies der Fall war ist, konnte der Vermieter die gesamten Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umlegen. Die Höhe der Kostenbelastung für den Mieter spielte keine Rolle.⁹⁸ Eine formularmäßige Umlagevereinbarung mit dieser Folge führt jedoch nach der Einführung des § 556c BGB zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters und ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Denn § 556c BGB ist als Ausdruck einer gesetzlichen Wertung zu betrachten, dass im Falle einer Umstellung im laufenden Mietverhältnis ein Schutz des Mieters vor Kostensteigerungen geboten ist.

Im Rahmen des § 556c BGB gewährleistet das Gebot der Kostenneutralität (s.o. B.III.2.d.) einen Schutz des zentral versorgten Mieters vor Kostensteigerungen infolge einer Umstellung auf Wärmelieferung. Der selbst versorgende Mieter einer mit einer dezentralen Wärmeversorgung ausgestatteten Wohnung muss einen vergleichbaren Schutz erhalten, denn ihm entstehen bei einer Umstellung nicht weniger Nachteile als einem zentral versorgten Mieter (s.o. I.).

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters, dem Mieter höhere Kosten aufzuerlegen, ist nicht ersichtlich. Eine höhere Kostenbelastung des Mieters lässt sich auch nicht damit rechtfertigen,

⁹⁶ LG Berlin II, Urt. v. 22.1.2025, 64 S 21/23, WuM 2025, 158 (160). Im konkreten Fall lag eine genügende Umlagevereinbarung nicht vor.

⁹⁷ LG Berlin II, Urt. v. 22.1.2025, 64 S 21/23, WuM 2025, 158 (162); a.A. Lammel, WuM 2025, 274 (275); Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, K Rn. 91 f., 107.

⁹⁸ Vgl. Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 556c BGB Rn. 12.

dass der Vermieter statt einer Umstellung auf Wärmelieferung die Heizungsanlage selbst modernisieren und dann eine Modernisierungsumlage erheben könne, so dass der Mieter ohnehin mit höheren Kosten als bisher rechnen müsse.⁹⁹ Der Verweis auf eine Modernisierungsumlage ist hypothetisch, weil der Vermieter eine solche im Falle einer Umstellung auf Wärmelieferung regelmäßig gerade nicht verlangen kann, da nicht er, sondern der Wärmelieferant Bauherr ist (s.o. II.1.). Auch ist die Alternative „Umstellung auf Wärmelieferung oder Modernisierung durch den Vermieter“ nicht zwingend. Im Gegenteil bietet sich die Einschaltung eines Wärmelieferanten für den Vermieter gerade an, wenn keine eigene Modernisierung erfolgen soll, z. B. weil der Vermieter eigene Investitionen in eine neue Heizungsanlage nach den Vorgaben des GEG als betriebswirtschaftlich nicht lohnend erachtet oder eine Umlage wegen bereits erfolgter Modernisierungen mit den geltenden Kappungsgrenzen für eine Modernisierungsumlage nicht mehr möglich wäre¹⁰⁰ oder auch, weil ihm die finanziellen Mittel für eine Modernisierung fehlen. Mit einer Modernisierungsumlage statt einer Umstellung ist nicht zu rechnen. Außerdem sind die Kosten bei einer Umstellung auf Wärmelieferung und einer Modernisierung des Vermieters auch nicht vergleichbar. Erstere betrifft die Betriebskosten für den Mieter, letztere die Nettokaltmiete.

Deshalb kann eine formularmäßige Umlagevereinbarung im Mietvertrag die Umlage von Wärmelieferkosten für den Fall einer späteren Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung nur rechtfertigen, wenn die Vereinbarung auch einen dem § 556c BGB vergleichbaren Schutz des Mieters vor einer Verteuerung regelt.

Ein solcher kann in Anlehnung an § 556c BGB darin gesehen werden, dass die Kosten der Wärmelieferung im Zeitpunkt der Umstellung die Kosten der bisherigen Selbstversorgung nicht überschreiten dürfen, anderenfalls kann der Vermieter nur die den Kosten für Wärme oder Warmwasser entsprechenden Kostenbestandteile aus den Wärmelieferkosten als Betriebskosten umlegen. § 2 HeizkV steht dem nicht entgegen (s.u. 4.).

Zum Kostenvergleich sollten die Kosten der Selbstversorgung für die Wohnung auf der Basis des aus dem Verbrauch der vergangenen drei Abrechnungsperioden gebildeten Durchschnittsverbrauchs einer Abrechnungsperiode und des durchschnittlichen Energiepreises der letzten Abrechnungsperiode ermittelt und den Kosten gegenübergestellt werden, die entstanden wären, wenn der Mieter die den Kosten der Selbstversorgung zugrunde liegende Wärmemenge im Wege der Wärmelieferung bezogen hätte (s.o. B.III.2d.bb.).¹⁰¹

⁹⁹ So jedoch LG Berlin II, Urt. v. 22.1.2025, 64 S 21/23, WuM 2025, 158 (162).

¹⁰⁰ Vgl. Horst, DWW 2025, 58.

¹⁰¹ Der Vermieter kann dann nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) vom Mieter Auskunft über die Informationen verlangen, die er für den Kostenvergleich benötigt; vgl. Lee, WuM 2025, 385 (393) im Zusammenhang mit einer befürworteten analogen Anwendung des § 556c BGB.

Regelt eine formularmäßige Umlagevereinbarung einen solchen Schutz nicht, führt sie zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters und ist nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

3. Umlage neuer Betriebskosten nach Modernisierung

Nach dem BGH kann sich die Umlagefähigkeit neu für die Wohnung anfallender, nicht schon als umlagefähig vereinbarter Betriebskosten im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung ergeben, wenn die neuen Kosten auf eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme zurückgehen. Dies hat das Gericht in einem Fall entschieden, in dem fraglich war, ob ein Vermieter, nachdem er die bisherige Gemeinschaftsantenne entfernt und durch eine neu installierte Breitbandkabelanlage ersetzt hat, nun Kabelgebühren als Betriebskosten auf den Mieter umlegen kann. Der BGH bejahte dies, indem er die allein Antennenkosten betreffende Umlagevereinbarung des Mietvertrags im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung entsprechend auslegte.¹⁰²

Ob die Entscheidung verallgemeinert werden kann oder einen Sonderfall betrifft, weil schon die Umlage von Antennenkosten zugunsten des Vermieters vereinbart war, ist umstritten.¹⁰³ Jedenfalls aber ist die Entscheidung übertragbar, wenn im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Umlagefähigkeit der neuen Betriebskosten dem Willen der Vertragsparteien entspricht.¹⁰⁴ Dies ist im Hinblick auf Wärmeversorgungskosten anzunehmen, weil solche Kosten vor dem Hintergrund der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung nach der HeizkV regelmäßig auf den Mieter umgelegt werden.

Erfolgt im Zuge der Umstellung einer dezentralen Wärmeversorgung eine duldungspflichtige Modernisierung und enthält der Mietvertrag keine Vereinbarung zur Umlage von Wärmelieferekosten, könnte demnach im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung anzunehmen sein, dass der Vermieter zu deren Umlage auf den Mieter berechtigt ist. § 556c BGB schließt dies nicht aus (s.o. 2.).¹⁰⁵

Wie die Ergänzung im Einzelnen vorzunehmen ist, richtet sich danach, was die Vertragsparteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Punkt bedacht hätten.¹⁰⁶

¹⁰² BGH, Urt. v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571 (573).

¹⁰³ Für Ersteres LG Magdeburg, Urt. v. 27.9.2011, 1 S 171/11, NJW 2012, 544 (545); AG Lübeck, Urt. v. 5.11.2007, 21 C 1668/07, NZM 2008, 929; Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, C Rn. 69; für Letzteres Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556 BGB Rn. 74; Dickersbach, WuM 2013, 575 (577).

¹⁰⁴ Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556 BGB Rn. 74; Dickersbach, WuM 2013, 575 (577).

¹⁰⁵ LG Berlin II, Urt. v. 22.1.2025, 64 S 21/23, WuM 2025, 158 (162).

¹⁰⁶ St. Rspr., siehe nur BGH, Urt. v. 27.4.2023, VII ZR 144/22, NJW-RR 2023, 901 (903); Urt. v. 17.5.2018, VII ZR 157/17, NJW 2018, 2469 (2471); Urt. v. 26.10.2005, VIII ZR 48/05, NJW 2006, 996 (999).

Der Mieter einer dezentral mit Wärme versorgten Wohnung ist im Falle einer Umstellung auf Wärmelieferung in vergleichbarer Weise von einer Umstellung betroffen und schutzbedürftig wie der Mieter einer zentral versorgten Wohnung. Berechtigte Interessen eines Vermieters, den Mieter mit höheren Kosten zu belasten als es ihm durch § 556c BGB bei einer Umstellung zentraler Wärmeversorgung erlaubt wäre, bestehen nicht (s.o. 2.). Deshalb kann angenommen werden, dass die Parteien redlicherweise mietvertraglich eine § 556c BGB vergleichbare Kostentragung vereinbart hätten, wenn sie den Fall der Umstellung der dezentralen Wärmeversorgung auf Wärmelieferung bedacht hätten.

Die ergänzende Vertragsauslegung führt somit dazu, dass Wärmelieferkosten nur umlagefähig sind, wenn sie im Zeitpunkt der Umstellung die Kosten der Selbstversorgung in dem bereits dargestellten Sinne nicht übersteigen. Anderenfalls kann der Vermieter nur die den Kosten für Wärme oder Warmwasser entsprechenden Kostenbestandteile aus den Wärmelieferkosten als Betriebskosten umlegen (s.o. 2.).¹⁰⁷ § 2 HeizkV steht dem nicht entgegen (s.u. 4.).

4. Umlage nach HeizkV

Die Umlagefähigkeit der Kosten der Wärmelieferung kann auch unmittelbar aus den gesetzlichen Bestimmungen der HeizkV folgen. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 6 HeizkV muss der Gebäudeeigentümer die beim Betrieb zentraler Wärme- oder Warmwasserversorgungsanlagen entstehenden Kosten der Wärmelieferung verbrauchsabhängig auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume verteilen. Die verbrauchsabhängige Kostenverteilung ist verpflichtend und kann nur in den in § 2 und § 11 HeizkV genannten Ausnahmefällen unterbleiben. Deshalb ist eine gesonderte Abrechnung der Kosten der Wärmelieferung neben der Miete zwingend erforderlich, wenn kein Ausnahmetatbestand nach § 2 oder § 11 HeizkV besteht.

Auch in diesem Fall ist der Mietvertrag aber ergänzend so auszulegen, dass Wärmelieferkosten nur umlagefähig sind, wenn sie im Zeitpunkt der Umstellung die Kosten der Selbstversorgung in dem bereits dargestellten Sinne nicht übersteigen. Anderenfalls kann der Vermieter nur die den Kosten für Wärme oder Warmwasser entsprechenden Kostenbestandteile aus den Wärmelieferkosten als Betriebskosten umlegen (s.o. 3.).

§ 2 HeizkV, wonach die Vorschriften der Verordnung Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen, hier: des Mietvertrags, haben, steht einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht entgegen. Die HeizkV verfolgt das Ziel, Heizenergie dadurch einzusparen, dass dem jeweiligen Nutzer mit der Abrechnung verdeutlicht wird, welche Kosten er für seinen Verbrauch zu zahlen hat. Der Nutzer soll so einen Anreiz erhalten, ggf. sein Verbrauchsverhalten zu

¹⁰⁷ Das LG Berlin II, Urt. v. 22.1.2025, WuM 2025, 158 (162) hat im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung entschieden, dass die Umlage der gesamten Wärmelieferkosten angemessen sei, wenn sich selbst bei Umlage der ungekürzten Contractingkosten eine Verminderung der bisher von dem Mieter für die Beheizung der Wohnung aufzubringenden Beträge ergebe. Gegen das Urteil ist Revision eingelegt, die beim BGH unter dem Az. VIII ZR 47/25 geführt wird. Das Gleiche gilt für das Urteil vom selben Tage in dem Parallelverfahren 64 S 33/23; die Revision wird unter dem Az. VIII ZR 46/25 geführt.

ändern, um seine Kosten zu senken und so Energie einzusparen.¹⁰⁸ § 2 HeizkV soll sicherstellen, dass rechtsgeschäftliche Bestimmungen die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wie sie die HeizkV festlegt, nicht verhindern, z. B. durch die Vereinbarung einer Inklusivmiete oder einer Heizkostenpauschale.¹⁰⁹

Dann aber ist eine ergänzende Vertragsauslegung nicht durch § 2 HeizkV ausgeschlossen. Denn sie betrifft die Frage, in welchem Umfang anfallende Wärmelieferkosten vom Vermieter oder vom Mieter zu tragen sind. Die verbrauchsabhängige Abrechnung und Verteilung der vom Mieter zu tragenden Kosten bleibt unberührt.¹¹⁰

¹⁰⁸ Lammel, HeizkV, 5. Aufl. 2022, § 1 Rn. 1.

¹⁰⁹ Elzer, HeizkV, 1. Aufl. 2023, § 2 Rn. 1, 18 ff.; Lammel, HeizkV, 5. Aufl. 2022, § 2 Rn. 15 ff.

¹¹⁰ Vgl. Zehelein in: Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht