

Berlin, den 13.01.2026

Stellungnahme

Vorschläge zur Berücksichtigung sozialer Aspekte bei der Ausgestaltung des aktuellen Klimaschutzprogramms

I. Einleitung

Deutschland ist Mieterland Nummer eins in Europa, 53 Prozent der Haushalte sind Mieterhaushalte und die Quote steigt. Seit 2020 ist die Zahl um 3 Millionen Mieter:innen gestiegen, was zusätzlichen 6,6 Prozent entspricht.¹ Gleichzeitig spitzt sich die Wohnkostenkrise in Deutschland immer weiter zu, viele Mieterhaushalte verfügen nur über ein geringes Einkommen - fast die Hälfte gehört zum untersten Einkommensdrittel. Jeder dritte Mieterhaushalt, das sind über 7 Mio. Haushalte, ist inzwischen durch seine Wohnkosten überlastet und über 3 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.² Darüber hinaus hat die Energiekostenkrise deutlich vor Augen geführt, dass Energiekosten schnell zur „zweiten Miete“ werden können. Besonders betroffen sind dabei die Haushalte, die in unsanierten Gebäuden mit veralteten Öl- und Gasheizungen leben. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter:innen, denn rund 75 Prozent aller Wohnungen werden mit Öl oder Gas beheizt und circa 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen sind älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient. Zudem sind schon jetzt die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Wohngebäude im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten.

Gleichzeitig besteht für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich großer Handlungsbedarf, ein Drittel des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der Treibhausgasemissionen Deutschlands entstehen hier. Gerade die Sanierung des Gebäudebestands hinkt mit deutlich zu niedriger Sanierungsrate und -tiefe hinter den Zielen her. Die Treibhausgasemissionen Deutschlands sind 2025 langsamer gesunken und setzt sich dieser Trend fort, wäre das Klimaziel 2030 gefährdet, zeigen neuste Auswertungen.³ Im Gebäudesektor waren die Emissionen 2025 witterungsbedingt sogar wieder angestiegen.

Energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Heizungen helfen nicht nur beim Erreichen der Klimaziele, sondern schützen auch vor steigenden Energiepreisen. Zentral ist dabei jedoch aus Mietersicht, dass die Umsetzung der Maßnahmen auch sozial ausgewogen ist. Dafür muss stärker in den Blick genommen werden, wie sich die Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen auf die Kosten der Mieter:innen auswirken, da letztere diese in der Regel in Form der Modernisierungsumlage als auch über die Heizkosten tragen.

¹ Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Mietenreport 2025. [Link](#).

² Vgl. Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

³ Vgl. Agora Energiewende (2026) Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2025, [Link](#).

II. Mietrecht

II.1 Modernisierungsumlage

Nach aktuellem Recht können Vermieter:innen nach einer Modernisierung die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB).⁴ Diese **Erhöhung erfolgt jedoch dauerhaft und über die Amortisation der Modernisierungskosten hinaus**. Vermieter:innen müssen derzeit weder ordnungsrechtliche Vorgaben beachten **noch eine bestimmte energetische Qualität (Sanierungstiefe) erreichen**. Ob die Maßnahmen Mieter:innen tatsächlich Energieeinsparungen ermöglichen, die eine Mieterhöhung angemessen ausgleichen (Warmmietenneutralität), spielt bislang keine Rolle. Da Vermieter:innen die Heizkosten an die Mieter:innen weiterreichen, haben sie auch wenig Anreize zur Senkung der Energiekosten. Zudem werden Fördermittel bisher kaum in Anspruch genommen⁵ und die Instandhaltungskosten in der Praxis oft nicht korrekt / nur unzureichend berechnet. Würden **die Förderung und die Instandhaltungskosten⁶ von den Gesamtmodernisierungsaufwendungen korrekt abgezogen**, wären bereits heute warmmietenneutrale Sanierungen möglich, da sowohl Förderung als auch der Abzug von Instandhaltungskosten die umlagefähigen Kosten erheblich reduzieren.⁷

Die Modernisierungsumlage ermöglicht es daher, dass Vermieter:innen die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanzieren können. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen auch ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren. Die Erreichung des klimaneutralen Gebäudebestands ist aber eine gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, die Kosten dürfen nicht allein auf die Mieter:innen abgewälzt werden.

⁴ Nach § 559 Abs. 3a BGB darf sich die monatliche Miete durch Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 BGB innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen, wenn die Monatsmiete vor der Erhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beträgt, im Übrigen um maximal 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

⁵ Nur in 5 – 10 Prozent der Fälle wird Förderung in Anspruch genommen, vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#).

⁶ Nach geltendem Recht zählen Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungen und Instandsetzungen) erforderlich gewesen wären, nicht zu den aufgewendeten und umlagefähigen Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB). Die Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass Vermieter:innen zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet sind (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Erhaltungsmaßnahmen müssen sie deshalb aus der Miete finanzieren, sie rechtfertigen keine Mieterhöhung. Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 2020 (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/1910; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/1811) entschieden, dass dieser Abzug für ersparte Erhaltungskosten nicht nur Fälle betrifft, in denen ein im Rahmen der Modernisierung ausgetauschtes Bauteil bereits defekt war und auch ohne die Modernisierung hätte repariert oder erneuert werden müssen, sondern auch, wenn Bauteile noch funktionsfähig, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind.

⁷ Vgl. Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

Der Deutsche Mieterbund fordert daher:

- die **Absenkung der Modernisierungsumlage**, auf eine Erhöhung der Jahres-Nettokaltmiete um **maximal 4 Prozent der Aufwendungen und höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen**;
- konkrete Anforderungen an die für eine Mieterhöhung notwendige **energetische Qualität der Maßnahme**, damit die Wohnkosten und Heizkosten gesenkt werden;
- dass Vermieter:innen die im Zusammenhang mit einer Modernisierung **ersparten Instandhaltungskosten in angemessenem Umfang selbst tragen** müssen;
- dass Vermieter:innen verfügbare **öffentliche Fördermittel von den umlagefähigen Kosten abziehen**, mindestens aber eine Beantragung nachweisen müssen.

II.1 CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Im Jahr 2021 wurde der CO2-Preis in Deutschland für die Bereiche Verkehr und Gebäude eingeführt. Er soll die Kosten für klimaschädliche Energieträger erhöhen und dadurch zu klimafreundlichen Alternativen anreizen. Doch das derzeit geltende Stufenmodell führt zu einer höheren Belastung der Mieter:innen: Die angestrebte 50:50 Aufteilung wird deutlich verfehlt, denn im Schnitt beträgt der **Mieteranteil 73 Prozent**, Vermieter tragen nur 27 Prozent der Kosten. Dies hat eine Auswertung von Heizkostenabrechnungen aus über 100.000 Gebäuden mit über 1,1 Millionen Wohnungen gezeigt.⁸ Eine Lenkungswirkung des CO2-Preises auf Investitionen in energetische Sanierungen und klimafreundliche Technologien wird so verfehlt, da der Kostendruck auf Vermieter:innen zu gering ist.

Dies ist auch deswegen problematisch, weil Mieter:innen nur sehr begrenzten Spielraum zur Senkung des CO2-Verbrauchs haben, denn maßgeblich ist der energetische Zustand des Gebäudes. Die Heizkosten sind in einem unsanierten Gebäude doppelt so hoch wie in einem sanierten.⁹ Durch eine energetische Sanierung kann der Energieverbrauch um 50 – 75 Prozent gesenkt werden.¹⁰ Einsparungen durch ein optimiertes Nutzerverhalten liegen selten über 10 Prozent.¹¹ Der große Hebel sind also **Investitionen in das Gebäude**, über diese entscheiden jedoch allein die Vermieter:innen.

⁸ Vgl. Techem (2025) Techem Atlas 2025 für Energie, Wärme & Wasser ([Link](#)).

⁹ Heizspiegel (2019) In energetisch sanierten Häusern kostet Heizen nur halb so viel ([Link](#)).

¹⁰ IWU (2022) MOBASY-Teilbericht Verbrauchsbenchmarks für unterschiedliche Dämmstandards bei vermieteten Mehrfamilienhäusern ([Link](#)).

¹¹ 10 Prozent Einsparungen in der Gaspreiskrise durch Preissteigerungen (2 Prozent) und nicht monetäre Gründe (8 Prozent): vglBehr & Köveker (2025) In der Energiekrise sparten private Haushalte Heizenergie auch stark aus nichtmonetären Gründen, in DIW Wochenbericht 20 / 2025, S. 281-287

Zudem sieht das Gesetz **zahlreiche Ausnahmen für Vermieter:innen** vor: So können sie aktuell ihren prozentualen CO2-Kostenanteil um die Hälfte kürzen, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben einer „wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen“ (§ 9 Co2KostAufG). Dazu zählen z.B. Denkmalschutz, Milieuschutz oder ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme. Der Anteil des Vermieters entfällt sogar ganz, wenn die Bestimmungen zu Denkmal- oder Milieuschutz energetischen Maßnahmen sowohl an der Gebäudehülle als auch an der Heizungsanlage entgegenstehen. Allein in Berlin liegen rund 600.000 Wohnungen in Milieuschutzgebieten, in denen etwa 1,1 Millionen Menschen leben. Bleiben die Ausnahmen bestehen, werden Preissteigerungen diese Mieter:innen mit voller Härte treffen, da in diesen Gebieten häufig alte und energetisch schlechte Gebäude mit hohen Energieverbräuchen zu finden sind. In einer Wohnung mit durchschnittlichem CO2-Verbrauch können bei einem CO2-Preis von 200 Euro/Tonne bis zu 490 Euro Mehrkosten pro Jahr für Mieter:innen anfallen.¹² Insbesondere vor dem Hintergrund des erwarteten Anstiegs des CO2-Preises durch den ETS2 ist die aktuelle Situation nicht akzeptabel, da sie zu einer enormen Kostenbelastung von Mieter:innen führt.

Forderungen des DMB:

- Der CO2-Preis in Gebäuden muss **vollständig von Vermieter:innen getragen** werden.
- **Streichung der Ausnahmen** für Vermieter:innen in § 9 Co2KostAufG
- Rechtssicherheit für die Verteilung der CO2-Kosten beim Übergang in den ETS2

III. Gebäudesektor

Die Umsetzung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2045 bei Gewährleistung leistbarer Wohnkosten gehört zu den zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der kommenden Jahre. Zentral ist daher, dass die Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor nicht zu einer weiteren Verteuerung des Wohnens beitragen. Denn bereits heute ist jeder dritte Mieterhaushalt durch seine Wohnkosten überlastet.

Dabei ist eine Priorisierung der ineffizientesten Gebäude, insbesondere jener, die vor dem Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung im Jahr 1995 errichtet wurden, sinnvoll, denn hier entstehen besonders hohe Energiekosten – zugleich wohnt hier ein großer Anteil von

¹² Berechnung für eine 70m² Wohnung in einem Milieuschutzgebiet ohne Vermieteranteil, mit einem CO2-Verbrauch von 35 kg CO2/m² bei einem CO2-Preis von 200 Euro/t.

Haushalten mit geringem Einkommen. Durch eine signifikante Senkung des Heizenergiebedarfs werden speziell einkommensarme Haushalte vor steigenden Heizkosten bedingt durch hohe Energiepreise geschützt. Wichtig ist dabei die bereits unter Punkt II.1 genannte Absenkung der Modernisierungsumlage, um warmmietenneutrale Sanierungen zu erreichen.

III.1 GEG bzw. GMG – Risiko der Technologieoffenheit nicht auf Mieter:innen abwälzen

Der Umstieg auf erneuerbare Heizungen durch den Einbau von neuen Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien kann langfristig die Heizkosten senken und schützt das Klima. Allerdings muss der Modernisierungsprozess für den Mietwohnungsbereich so gestaltet werden, dass die Kostenlasten nicht einseitig auf Mieter:innen abgewälzt werden können, sondern eine **faire und sozialverträgliche Lastenverteilung** gesichert ist. Denn Mieter:innen **drohen hohe Energiekosten**, wenn z.B. teurer Wasserstoff eingesetzt oder ineffiziente Heizungsanlagen durch Vermieter:innen betrieben werden.

Im Mietwohnungssektor besteht die besondere Situation, dass Vermieter:innen die Investitionsentscheidung für ein bestimmtes Heizsystem treffen, die zukünftigen Heizkosten jedoch ausschließlich von den Mieter:innen getragen werden. Daher muss ein sozialverträgliches Konzept für die Wärmewende auch die **zukünftigen Heizkosten berücksichtigen** und Energiekostensteigerungen verhindern. Das **Risiko der Technologieoffenheit** von Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen darf nicht allein auf die Mieter:innen abgewälzt werden. Das betrifft insbesondere die Frage unwirtschaftlicher Entscheidungen der Vermietenden bei der Heizungsanlage (z.B. teurer Wasserstoff oder Biogas). Der **Entwurf des GEG aus dem April 2023 enthielt eine Mieterschutzregel, die diese Problematik im § 71o Abs. 1 GEG-E adressierte**. In Fällen, in denen Vermieter:innen eine Heizungsanlage einbauen, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder daraus hergestellten Derivaten betrieben wird, wären die auf **Mieter:innen umlegbaren Brennstoffkosten begrenzt worden**. Und zwar auf die Höhe, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen. Diese Begrenzung wäre ein wichtiger Ansatz gewesen, um Mieter:innen vor hohen Heizkosten durch unwirtschaftliche Investitionsentscheidungen zu schützen.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Punkt 13 aus dem Entschließungsantrag zum GEG vom 04. Juli 2023 unverzüglich adressieren und **Mieter:innen vor der Weitergabe unwirtschaftlicher Investitionsentscheidungen schützen**.

III.2 Soziale Staffelung der BEG-Förderung im Mietwohnungssektor

Die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen durch die öffentliche Hand spielt eine zentrale Rolle für die sozialverträgliche Umsetzung. Bei der Heizungsförderung wurde 2023 für selbstnutzende Eigentümer:innen mit einem Haushaltseinkommen von unter 40.000 Euro ein Einkommensbonus von 30 Prozent der Investitionskosten eingeführt - ein wichtiger Schritt für eine soziale Ausgestaltung der Förderung. Im Mietwohnbereich wird eine soziale Ausrichtung der Förderung für energetische Maßnahmen aber bisher nicht berücksichtigt. Der Mietwohnungssektor ist jedoch für eine sozial gerechte Ausgestaltung der Wärmewende von großer Bedeutung, denn hier wohnen besonders viele Haushalte mit einem niedrigen Einkommen. Die Bundesregierung muss die Förderung im Mietwohnungsbereich sozialer ausgestalten,. Eine sozial ausgerichtete Förderung sollte die energetischen Sanierungen verstärkt dort unterstützen, wo Menschen mit geringem Einkommen leben sowie gezielt gemeinwohlorientierte Vermieter:innen stärken.¹³

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- **Einführung eines Förderbonus in der BEG-Förderung bei Einhaltung einer Mietpreisobergrenze¹⁴:** Vermieter:innen erhalten einen zusätzlichen Förderbonus von 15 Prozent der Investitionskosten, wenn sie sich verpflichten, die Miete für die nächsten 10 Jahre nach der energetischen Modernisierung mind. 10 Prozent unterhalb der jeweils geltenden ortüblichen Vergleichsmiete zu belassen.

IV. Sektor Energie: Fernwärme und Wärmelieferung

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 Prozent der mit Fernwärme versorgten Haushalte sind Mieterhaushalte, davon fast drei Viertel mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 3000 Euro.¹⁵ Dabei umfasst die gewerbliche Wärmelieferung nicht nur die klassische Fernwärme, sondern auch weitere Versorgungsoptionen wie Nahwärme oder das Contracting. Für den Ausbau der Fernwärme sollen bestehende gesetzliche Vorschriften für gewerbliche

¹³ Vgl. Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich, [Link](#).

¹⁴ Deutscher Mieterbund (2024) Förderung im Mietwohnbereich sozial ausrichten, [Link](#).

¹⁵ Eigene Auswertungen basierend auf: Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Energieart der Beheizung. [Link](#).

Wärmelieferungen reformiert und zukunftsgerichtet ausgestaltet werden. Dazu zählen neben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) auch der § 556c BGB und die Wärmelieferverordnung (WärmeLV).

IV.1 AVBFernwärmeV

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. Aktuell gibt es 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 pro Region beschränkt, teilweise handelt es sich bei den Wärmelieferanten um konzern-eigene Tochterunternehmen großer Wohnungskonzerne. Die Monopolkommission hält es für erforderlich, Preissetzungsspielräume der Fernwärmeverunternehmen flächendeckend und verbindlich einzuschränken.¹⁶ Auch aus Sicht des Deutschen Mieterbundes braucht es bessere Regelungen für den Wärmeliefermarkt:

- **Einrichtung einer bundesweiten unabhängigen Preisaufsicht**¹⁷, welche die Preise und Preisänderungsklauseln der Versorger regelmäßig überprüft.
- **Einführung einer Preisobergrenze für gewerbliche Wärmelieferung** („Preiscap“): um zu verhindern, dass mit Fernwärme versorgte Haushalte vielfach höhere Preise als Haushalte mit anderen Heizungsarten tragen¹⁸. Diese Preisobergrenze muss 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 AVBFernwärmeV¹⁹, z.B. die Verwendung des Wärmepreisindex des statistischen Bundesamtes im Marktelement anstatt von Börsenpreisindizes sowie die Abbildung der tatsächlichen Kosten im Kostenelement.

¹⁶ Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt ([Link](#)).

¹⁷ Vgl. dazu Gutachten zur Ausgestaltung einer bundesweiten Preisaufsichtsbehörde für den Fernwärmesektor im Auftrag des vzbv (2025) ([Link](#))

¹⁸ Vgl. Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt ([Link](#)) und vzbv (2025) Wärmenetze wettbewerblich fördern, ([Link](#)).

¹⁹ gl. Stellungnahmen des DMB zu den Entwürfen für die Reform der AVBFernwärmeV vom 19.08.2024 ([Link](#)) und vom 04.12.2024 ([Link](#))

IV.2 WärmeLV

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.

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. Zwar gilt auch im Zusammenhang mit Wärmelieferungen das betriebskostenrechtliche **Gebot der Wirtschaftlichkeit**.²⁰ 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 unwirtschaftliche Kosten verursacht haben.²¹ Dieser Beweis ist für Mieter:innen oft praktisch nicht zu führen.

Der Deutsche Mieterbund fordert unter anderem:²²

- die gewerbliche Wärmelieferung im vermieteten Wohnraum generell der WärmeLV und dem § 556c BGB zu unterstellen. Hierfür müssen der Anwendungsbereich von § 556c Abs. 3 und der WärmeLV erweitert und die **Vertragsgestaltungsmöglichkeiten** im Rahmen einer überarbeiteten WärmeLV **genauer geregelt** werden. Dazu gehören:

²⁰ 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. übererteute Dienstleistungsverträge für die Bewirtschaftung abschließen. Mieter:innen dürfen jedoch nur mit solchen Kosten belastet werden, die wirtschaftlich gerechtfertigt sind.

²¹ BGH, Urt. v. 13.06.2007 – VIII ZR 78/06

²² Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Überhöhte Heizkosten durch Wärmelieferung – Mieter:innen besser schützen, [Link](#).

- **Zulässige Vertragslaufzeiten:** Ohne hohe Investitionskosten (wie dies z.B. häufig beim Betriebsführungscontracting der Fall ist), dürfen keine vom allgemeinen Vertragsrecht abweichenden Laufzeiten vereinbart werden.
- **Zugriff auf Preisänderungsklauseln:** Die Anwendung von Preisänderungsklauseln muss an den Nachweis hoher Investitionen geknüpft sein, ohne Nachweis darf keine **Vertragslaufzeit** länger als zwei Jahre vereinbart werden.
- **Verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln:** Im § 3 der WärmeLV müssen verbindliche Regelungen eingeführt werden, u.a. zur Abbildung der tatsächlichen Kosten im Kostenelement, insbesondere die Berechnung der Grundkosten muss dargelegt werden.
- Die besondere Situation der **Mieter:innen**, die von **bisheriger Eigenversorgung über eine Einzel- oder Etagenheizung** (dezentrale Wärmeversorgung) **auf Wärmelieferung umgestellt** werden muss besser berücksichtigt werden.²³

²³ Vgl. Deutscher Mieterbund (2025) Überhöhte Heizkosten durch Wärmelieferung – Mieter:innen besser schützen, [Link](#).