

Faire und bezahlbare Fernwärme für Mietende

Die besondere Situation von Mietenden im Wärmeliefermarkt

Mieterhaushalte verfügen über ein geringeres durchschnittliches Einkommen als Eigentümerhaushalte. Dies liegt auch darin begründet, dass über die Hälfte der 21 Millionen Mieterhaushalte zum untersten Einkommensdrittel gehört. Insgesamt sind 7 Millionen Mieterhaushalte bereits heute mit ihren Wohnkosten überlastet.¹ Mieterhaushalte werden zudem deutlich häufiger mit Fernwärme beheizt als der Durchschnitt: **Von den etwa 7 Millionen mit Fernwärme beheizten Haushalten sind 5,6 Millionen Mieterhaushalte – davon haben 4 Millionen ein monatlichen Haushaltneininkommen von unter 3000 Euro.**²

Mieterhaushalte haben also nicht nur im Schnitt ein geringeres Einkommen – sie machen auch den größeren Anteil der mit Fernwärme versorgten Haushalte aus. Sie sind jedoch, anders als Eigentümerhaushalte, **in der Regel keine Vertragspartner** des Fernwärmeunternehmens bzw. des Wärmelieferanten. Sie müssen aber **die gesamten Kosten der Wärmelieferung** im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung tragen – die sie oft erst ein Jahr nach der Abrechnung des Versorgers erreicht.

Mietende **können daher unzulässige Vertragsklauseln - insbesondere Preisänderungsklauseln - nicht direkt rügen**, sondern müssen sich im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf das **Wirtschaftlichkeitsgebot**³ berufen – sie sind dabei jedoch **darlegungs- und beweislastpflichtig**. Mietrechtliche Ansprüche zur Senkung von Wärmepreisen auf Basis des Wirtschaftlichkeitsgebotes und der Transparenz haben wenig Aussicht auf Erfolg, auch wegen der restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes.

¹ Vgl. Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

² Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Tabelle zu Energieart der Beheizung. [Link](#).

³ Demnach können Vermietende zwar frei entscheiden, wie sie ihre Immobilie bewirtschaften und die Wärmeversorgung einrichten. Die damit verbundenen Kosten müssen Mietende aber nur tragen, soweit sie wirtschaftlich sind. Wirtschaftlich sind solche Kosten, die einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis entsprechen. Den unwirtschaftlichen Teil der abgerechneten Kosten müssen Vermietende selbst tragen. Verstößen Vermietende gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit haben Mietende nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) einen Anspruch auf Schadensersatz, der darauf gerichtet ist, dass sie von den unwirtschaftlichen Kosten befreit werden und sie nicht zahlen müssen. Mietende müssen jedoch im Streitfall darlegen und beweisen, dass Vermietende unwirtschaftliche Kosten abgerechnet haben. Dies ist aktuell nur mit erheblichem Aufwand zu ermitteln. Mietende sind verpflichtet, konkret darzulegen, dass eine Versorgung durch einen günstigeren Wärmelieferanten möglich gewesen wäre. Der Nachweis, dass ein anderes Unternehmen die Wärmeversorgung zu günstigeren Konditionen ermöglicht hätte, ist Mietenden praktisch nicht zu führen. Denn sie müssten hierfür konkrete Vergleichsangebote anderer Anbieter für das betreffende Gebäude vorlegen. Dafür sind Angaben zur Beschaffenheit des Gebäudes und der Heizungsanlage notwendig, über die nur Vermietende verfügen. Es braucht daher angemessene und transparente Regelungen, damit Mietende in der Lage sind, einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit darzulegen und ggf. zu beweisen.

Zudem betreffen fast alle mietrechtlich relevanten Regelungen zur Fernwärme auch andere Formen der Wärmelieferung. **Mietende benötigen daher angemessene und transparente Regeln, um vor der Weitergabe unangemessener Kosten geschützt zu sein.**

Intransparente Vertragsgestaltung bei der Wärmelieferung

Die **ursprünglich auf die Besonderheiten des Fernwärmemarktes**, wie Leitungsgebundenheit und hohe Investitionen, zugeschnittene Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) gilt nicht nur für die klassische Fernwärme, **sondern auch für andere Formen der Wärmelieferung.**

Die aktuellen Regelungen in der AVBFernwärmeV bieten **Mietenden keinen ausreichenden Schutz** vor überdurchschnittlichen Energiekostenbelastungen. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass es **bisher kaum explizite Vorgaben zur Ausgestaltung der häufig sehr komplizierten Preisänderungsklauseln** gibt.

Es ist demnach möglich, dass ein Wärmeversorger, der selbst Gas aus langfristigen (und günstigeren) Lieferverträgen bezieht, in seinen Preisänderungsklauseln volatile Börsenpreisindizes des kurzfristigen Gasmarktes verwendet. Die aktuelle Regelungslücke **ermöglicht es Versorgern daher, Kosten abzurechnen, die ihnen real gar nicht entstanden sind.** Da Mietende in der Regel keinen direkten Vertrag mit dem Versorger haben, gestaltet sich eine gerichtliche Überprüfung solcher Preisänderungsklauseln nochmals schwieriger.

Konkrete Vorgaben zur Gestaltung einer Preisänderungsklausel würden es Vermietenden ermöglichen, diese bei Vertragsabschluss auf Richtigkeit zu überprüfen.

Forderungen des Deutschen Mieterbundes zur AVBFernwärmeV:

- **Konkrete Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln**
Es sind konkrete Vorgaben bzw. Muster für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln, insbesondere der zulässigen Indizes im § 24 Abs. 4 und in einer Anlage zur AVBFernwärmeV einzuführen.
- **Vorgaben zum Kostenelement** müssen regeln, dass dieses die tatsächlich entstandenen Kosten und den für die Wärmeerzeugung verwendeten Energiemix abbildet.
- **Die Preisentwicklung des Wärmemarktes (Marktelement)** sollte über die Verwendung des Wärmemarktindex des statistischen Bundesamtes abgebildet und somit die Verwendung von Börsenpreisindizes ausgeschlossen werden.

Fehlende Preiskontrolle im Monopolmarkt

Beim Fernwärmemarkt handelt es sich um **natürliche Monopole**, in denen die Versorger **langfristige Verträge mit automatischen Preisanpassungen abschließen können, ohne dass eine systematische Erfassung und Kontrolle der Preise und deren Zusammensetzung** erfolgt. Zudem gibt es keine verpflichtende Teilnahme an Schiedsverfahren für die Unternehmen und auch keine Vorgaben zur Eigenkapitalverzinsung, wie dies z.B. für Strom- und Gasnetzbetreiber der Fall ist.

Forderungen des Deutschen Mieterbundes zur AVBFernwärmeV:

- **Einführung einer Preisaufsicht & Preiskontrolle**

Die Preise bzw. Preisänderungsklauseln der Versorger müssen durch eine zuständige Behörde, z. B. durch die Bundesnetzagentur oder das Bundeskartellamt, regelmäßig überprüft werden. Ergänzend sollte eine Eigenkapitalverzinsung (analog zum Strom- und Gasmarkt) geprüft werden.

- **Verbesserte Vorgaben zur Veröffentlichung von Preis- und Transparenzangaben**

Es müssen Informationen zu Netzverlusten in Relation zur absoluten eingespeisten Wärmemenge, Preisregelungen, Preisanpassungsklauseln und Preiskomponenten sowie Quellen für Indizes online veröffentlicht und für alle Kunden frei zugänglich gemacht werden.

Wärmelieferverordnung und der Schutz von Mietenden

Vermietende können seit 2014 unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung und einer Zustimmung von Mietenden die Wärmeversorgung einseitig ändern. Um **Mietende in bestehenden Mietverhältnissen vor enormen Kostensteigerungen durch die Umstellung zu schützen**, ist dies jedoch nur zulässig, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird (sog. Effizienzgebot) und **die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme nicht übersteigen** (sog. Kostenneutralitätsgebot).

Diese Kostenneutralität gilt aber **nur für den Zeitpunkt der erstmaligen Umstellung**. Danach können Wärmelieferanten den Wärmepreis anhand der **vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklauseln automatisch erhöhen**, denn § 3 WärmeLV ermöglicht die Anwendung von Preisänderungsklauseln unter Verweis auf § 24 AVBFernwärmeV. Dies kann dazu führen, dass sich die **Wärmekosten für Mietende bereits im ersten Abrechnungsjahr nach der Umstellung drastisch erhöhen**. Danach haben Mieterinnen und Mieter nur noch die Möglichkeit, sich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu berufen.

Die WärmeLV schließt mit dem Begriff der „gewerblichen Wärmelieferung“ **neben der Fern- und Nahwärme auch das Contracting** ein. Der Anwendungsbereich ist damit deutlich weiter als in der AVBFernwärmeV, die auf die „klassische Fernwärme“ mit einer monopolartigen Stellung der Anbieter zugeschnitten ist. Da der § 3 WärmeLV auf § 24 AVBFernwärmeV verweist, ist **für alle Wärmelieferverträge, die der WärmeLV unterstehen, die Vereinbarung der dort vorgesehenen Preisanpassungsklauseln zulässig**. Dies ermöglicht **automatische Preisanpassungen auch für Contractingfälle**, auf die die Besonderheiten des Fernwärmemarktes nicht zutreffen. Dies gilt insbesondere für das Betriebsführungs-Contracting, bei welchem die Versorger die Heizungsanlage von Vermietenden nur übernehmen und im besten Fall optimieren. Sie tätigen aber keine hohen Investitionen in eine energieeffizientere Heizungsanlage oder ein Wärmenetz.

Zudem liegen **Mietenden** die zwischen Vermietenden und Versorgern **vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklauseln zum Zeitpunkt der Umstellung meist nicht vor**. Es gibt keine Verpflichtung dazu, sie muss erst auf Verlangen der Mietenden vorgelegt werden (sog. Belegeinsicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung).

Forderungen des Deutschen Mieterbundes zur WärmeLV:

- **Gebot der Kostenneutralität als wichtiges Mieterschutzinstrument darf nicht abgeschwächt werden.**
- **Anwendung von Preisanpassungsklauseln in Wärmelieferverträgen einschränken**
Preisanpassungsklauseln in Wärmelieferverträgen, die unter die WärmeLV fallen, sind nur zulässig, wenn Versorger hohe Investitionen im Zuge der Umstellung tätigen und eine langfristige Vertragsbindung (mind. 3 Jahre) besteht.
- **Betriebsführungs-Contracting explizit vom Anwendungsbereich des § 3 WärmeLV ausschließen**
- **Preisanpassungen frühestens zwei Jahre nach Umstellung**
Bei Wärmelieferverträgen mit einer langfristigen Vertragsbindung darf die erste Preisanpassung frühestens zwei Jahre nach der Umstellung erfolgen.
- **Bei Verweis auf AVBFernwärmeV müssen auch die Transparenzanforderungen gelten**
Wird auf Preisanpassungsmöglichkeiten nach § 24 AVBFernwärmeV zurückgegriffen, gelten auch alle Transparenzanforderungen der AVBFernwärmeV (z. B. § 1a).
- **Mietende müssen über vereinbarte Preisänderungsklauseln informiert werden**
Im Speziellen sind Informationen über Preisänderungsklauseln mit dem Nachweis der Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung den Mietenden unaufgefordert vorzulegen.

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags sind Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Wärmelieferkosten nicht geschützt.

Sie müssen die bestehende Versorgungssituation hinnehmen. Welche Heizkosten auf sie zukommen, erfahren sie erst mit der ersten Heizkostenabrechnung. Auch greift der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht, wenn bereits bei Mietvertragsabschluss ein unwirtschaftlicher Versorgungsvertrag besteht.

Alle Wärmelieferverträge, die die Versorgung von vermietetem Wohnraum zum Gegenstand haben und bei denen Vermietende die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten auf Mietende umlegen, müssen der WärmeLV und den dort nachzuschärfenden Regularien für Preisänderungsklauseln unterstellt werden.

Ergänzende Forderungen des Deutschen Mieterbundes zur WärmelieferV

- **Anwendungsbereich der WärmeLV auf alle Mietverhältnisse ausweiten**
Die Ermächtigung zum Erlass der WärmeLV in § 556c Abs. 3 BGB sowie der Anwendungsbereich der WärmeLV ist auf alle Wärmelieferverträge für vermieteten Wohnraum zu erweitern.
- Mit Ausnahme der §§ 2 Abs. 2, 5, 8 bis 11 **müssen die Vorschriften der WärmeLV für alle Wärmelieferverträge im vermieteten Wohnraum gelten.**

Impressum:

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

Stand 10.06.2024