

STAKEHOLDER-DIALOG FERNWÄRME

Fragen an die Stakeholder zu § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung (WLV)

Berlin, 08.05.2026

Der Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) vertritt über 1.550 Stadtwerke und kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation. Mit über 300.000 Beschäftigten wurden 2021 Umsatzerlöse von 141 Milliarden Euro erwirtschaftet und mehr als 17 Milliarden Euro investiert. Im Endkundensegment haben die VKU-Mitgliedsunternehmen signifikante Marktanteile in zentralen Ver- und Entsorgungsbereichen: Strom 66 Prozent, Gas 60 Prozent, Wärme 88 Prozent, Trinkwasser 89 Prozent, Abwasser 45 Prozent. Die kommunale Abfallwirtschaft entsorgt jeden Tag 31.500 Tonnen Abfall und hat seit 1990 rund 78 Prozent ihrer CO₂-Emissionen eingespart – damit ist sie der Hidden Champion des Klimaschutzes. Immer mehr Mitgliedsunternehmen engagieren sich im Breitbandausbau: 206 Unternehmen investieren pro Jahr über 822 Millionen Euro. Künftig wollen 80 Prozent der kommunalen Unternehmen den Mobilfunkunternehmen Anschlüsse für Antennen an ihr Glasfasernetz anbieten.

[Zahlen Daten Fakten 2023](#)

Wir halten Deutschland am Laufen – denn nichts geschieht, wenn es nicht vor Ort passiert: Unser Beitrag für heute und morgen: #Daseinsvorsorge. Unsere Positionen: www.vku.de

Interessenvertretung:

Der VKU ist registrierter Interessenvertreter und wird im Lobbyregister des Bundes unter der Registernummer: R000098 geführt. Der VKU betreibt Interessenvertretung auf der Grundlage des „Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes“.

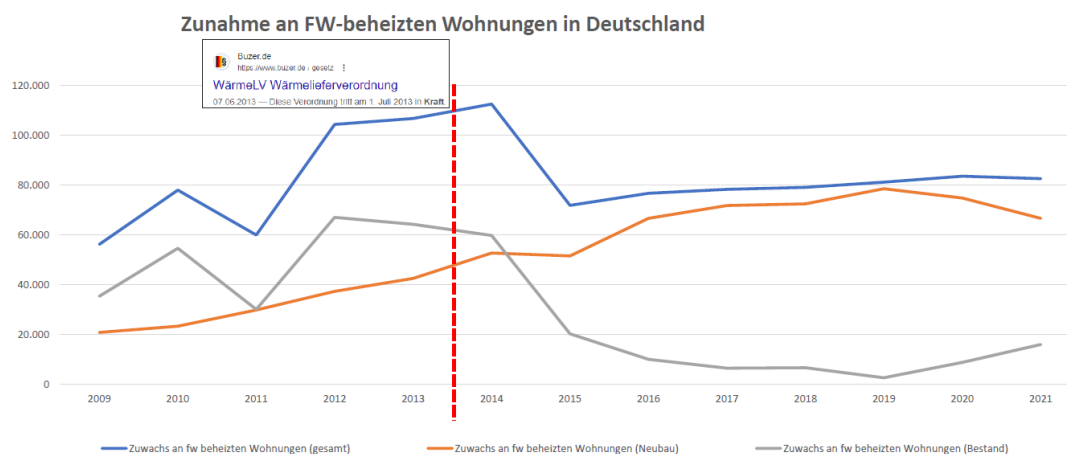
Verband kommunaler Unternehmen e.V. · Invalidenstraße 91 · 10115 Berlin
Fon +49 30 58580-0 · Fax +49 30 58580-100 · info@vku.de · www.vku.de

Der VKU ist mit einer Veröffentlichung seiner Stellungnahme (im Internet) einschließlich der personenbezogenen Daten einverstanden.

Anlass der Reform

1. Welche Auswirkungen hatte die Einführung des Kostenneutralitätsgebots im Jahr 2013 auf den Ausbau der Fernwärme und konkret den Anschluss vermieteter Bestandsgebäude an Wärmenetze? Liegen Ihnen Daten dazu vor, wie häufig Vermieter aufgrund des § 556c BGB und der WärmeLV von einer Umstellung der bisherigen Beheizung hin auf die Wärmelieferung Abstand nehmen?
 - Die Einführung des Kostenneutralitätsgebots im Jahr 2013 (§ 556c BGB i. V. m. Wärmelieferverordnung) hatte spürbar bremsende Auswirkungen auf den Ausbau der Fernwärme, insbesondere im vermieteten Gebäudebestand. Während die Anschlusszahlen von Bestandsgebäuden bis 2012 noch eine deutlich positive Entwicklung zeigten, kam es nach Inkrafttreten der Regelung zu einem **massiven Einbruch der Anschlussraten**, gefolgt von einer **anhaltenden Stagnation auf niedrigem Niveau**. Das Kostenneutralitätsgebot verhindert, dass vermietete Bestandsgebäude auf Fernwärme umgestellt werden können.

Marktrahmen: Wärmelieferverordnung



- Daten darüber, wie häufig Vermieter aufgrund des § 556c BGB und der WärmeLV von einer Umstellung der bisherigen Beheizung auf Wärmelieferung Abstand nehmen, liegen dem VKU nicht vor.
2. Liegen Ihnen Daten dazu vor, wie viel Prozent der Gebäude, die an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen werden könnten, tatsächlich mit Fernwärme versorgt werden?

- Rückmeldungen von VKU-Mitgliedsunternehmen zur Folge liegt der Anteil an Gebäuden, die gegenüber dem Status-Quo zusätzlich an ein Wärmenetz angeschlossen werden könnten, bei deutlich über 50 Prozent. Das große Potenzial für die Nachverdichtung bzw. den Aus- und Neubau von Wärmenetzen innerhalb der Kommunen lässt sich darüber hinaus aus den diversen Wärmeplänen entnehmen, welche seit dem Inkrafttreten des Wärmeplanungsgesetzes (und bereits vorher) erstellt worden sind. Weil der Anteil von Bestandsgebäuden (wenig überraschend) den Anteil der Neubauten (hier gilt §556 BGB und WärmeLV bekanntlich nicht) in den deutschen Städten deutlich übersteigt, stellt der §556 BGB an massives Hemmnis für die Umsetzung der in vielen Kommunen mit großem Aufwand aufgestellten Wärmepläne dar.

3. Liegen Ihnen Daten dazu vor, in welchem Ausmaß das Gebot der Kostenneutralität aktuell/perspektivisch durchschnittlich nicht eingehalten werden kann, d.h. in welchem Umfang nach geltender Rechtslage im jeweiligen Vertragsverhältnis eine Kostenbeteiligung des Vermieters erfolgen würde?

- Eine Analyse, in welchem Ausmaß das Gebot der Kostenneutralität aktuell/perspektivisch durchschnittlich nicht eingehalten werden kann, hat kürzlich das Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden Forschung und Anwendung GmbH im Rahmen des [Kurzgutachtens „zu den Kosten typischer Wärmeversorgungsoptionen im Mehrfamilienhaus mit Fokus auf der Kostenbelastung von Mietenden und Vermietenden sowie auf die Effekte des „50 Cent“-Ansatzes bei der Wärmelieferung“](#) im Auftrag von VKU und AGFW durchgeführt. Das Gutachten weist dezidiert die Kostenbelastungen von Vermietenden und Mietenden für eine Vielzahl an Versorgungsoptionen aus. Eine Kostenausweisung von praxistypischen Optionen ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

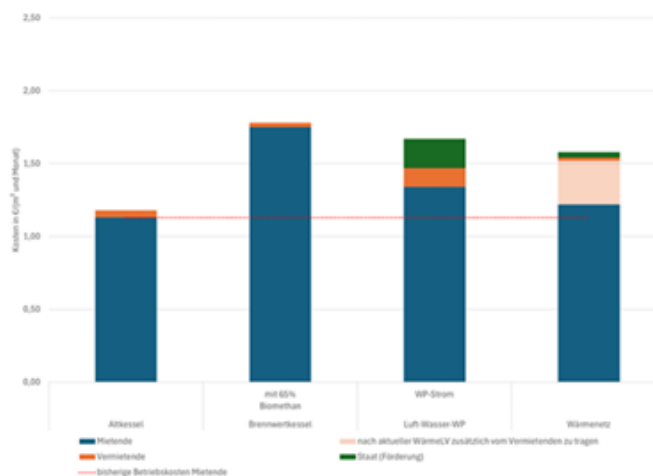


Abbildung 3: Gesamtkosten praxistypischer Varianten unterteilt in Kosten, die durch den Mietenden und Kosten, die durch den Vermietenden zu tragen sind, sowie die staatliche Förderung gemäß aktueller Rechtslage

- Die Abbildung zeigt, dass die Gesamtkosten in sämtlichen Varianten oberhalb der Kosten liegen, welche der Mietende im Rahmen der bisherigen Wärmeversorgung zu tragen hat. Das Gebot der Kostenneutralität verhindert also den Umstieg auf eine gewerbliche Wärmelieferung, unabhängig davon, ob die Wärmelieferung dann über eine Wärmepumpe, ein Wärmenetz oder eine andere Option erfolgen würde.
- 4. Wie hoch sind die durchschnittlichen Kosten des Einbaus einer Hausübergabestation zum Anschluss eines Gebäudes an ein Wärmenetz? Wie häufig muss ein solcher Anschluss (zu welchen und auf wessen Kosten) erneuert werden?**
- Dem VKU kurzfristig aus der Mitgliedschaft gemeldete Richtwerte für eine Übergabestation liegen zwischen ca. 20.500 Euro (50 kW) und 35.000 Euro (110 kW). Der Einbau der Station erfolgt durch einen Heizungsinstallateur. Die Lebensdauer ist stark abhängig vom Nutzungsprofil: Es gibt Hausübergabestationen, welche länger als 60 Jahre in Betrieb sind; es sind aber auch Fälle bekannt, in denen schon nach 20 Jahren Teile ausgetauscht werden müssen.
- 5. In wie vielen Fällen des Anschlusses an ein Wärmenetz bzw. des Heizungseinbaus durch einen Contractor ist der Eigentümer Bauherr (bitte differenzieren: Wärmenetz/Contracting)?**
- Konsolidierte Daten auf Branchenebene liegen dem VKU hierzu nicht vor.
 - Beim Anschluss an ein Wärmenetz: Hausübergabestationen befinden sich entweder im Eigentum des Gebäudebesitzers oder des Versorgers (beides ist in der unternehmerischen Praxis zu finden).
 - Im Bereich Contracting liegen keine belastbaren Daten vor. Nach Einschätzung kurzfristig befragter Versorger liegt der Contracting-Anteil bzw. der Anteil nicht durch Eigentümer realisierter Heizungsanlagen bei etwa 5–10 %
- 6. In welchem Umfang werden Baukostenzuschüsse geleistet (§ 9 AVBFernwärmeV)?**
- Baukostenzuschüsse nach § 9 AVBFernwärmeV werden in erheblichem Umfang geleistet. Auf der Preistransparenzplattform ergibt sich ein durchschnittlicher Baukostenzuschuss von rund 23.000 € je Anschluss. Hinzuweisen ist darauf, dass die Fernwärme i.d.R. Mehrfamilienhäuser, größere Gebäude, öffentliche Gebäuden, wie Schulen, etc. versorgt, auf die sich die Zuschüsse beziehen. Die Höhe der Zuschüsse variiert je nach Anschlussleistung.
- 7. Sind neben dem Einbau einer Hausübergabestation typischerweise begleitende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am/im Gebäude erforderlich und können Sie insoweit durchschnittliche Kosten (ggf. im Vergleich zum Einbau einer anderen Heizungsanlage) benennen?**

- Bei Einbau einer Hausübergabestation und Anschluss an ein Fernwärmenetz sind typischerweise geringe bis keine Modernisierungsarbeiten im/am Gebäude erforderlich (sofern Zentralheizung vorhanden ist). Sofern eine Versorgung über Gasetagenheizungen erfolgt, sind zusätzliche bauliche Maßnahmen am Verteilsystem erforderlich.
 - Im Vergleich dazu sind beim Einbau einer Wärmepumpe i.d.R. umfassende Maßnahmen im/am Gebäude erforderlich, um ein geringeres Temperaturniveau zu erreichen. Typische Kosten können aufgrund sehr individueller Tatbestände und dem Umstand, dass die Gebäudeeigentümer diese Investitionen typischerweise tätigen, nicht (pauschal) angegeben werden
- 8. Welche Kostenersparnisse gehen für Vermieter im Hinblick auf die entfallende Instandhaltung der selbst betriebenen Heizungsanlage durchschnittlich mit der Umstellung hin zur Wärmelieferung einher?**
- Informationen über eingesparte Instandhaltungskosten für Gebäudeeigentümer bei Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung liegen dem VKU nicht vor.
- 9. Liegen Ihnen Daten dazu vor, wie häufig Contractoren und Vermieter konzernrechtlich o.ä. verflochten sind. Sind insoweit ergänzende Regelungen erforderlich und wenn ja, welche?**
- Daten dazu, wie häufig Contractoren und Vermieter konzernrechtlich verflochten sind, liegen dem VKU nicht vor.

Bisherige Eigenversorgung durch die Mieter

- 10. Sollte auch die Umstellung von einer Eigenversorgung des Mieters (z.B. Gasetagenheizung, Einfamilienhaus) hin zur Wärmelieferung durch einen Dritten dem (ggf. reformierten) § 556c BGB unterworfen werden?**
- Die Umstellung von einer vom Mieter selbst organisierten Eigenversorgung auf eine vom Vermieter veranlassten Wärmelieferung durch einen Dritten sollte nicht dem Anwendungsbereich des § 556c BGB unterfallen. Diese Konstellation unterscheidet sich strukturell von der Umstellung einer Vermieteranlage und dürfte sich auch mit einem reformierten § 556c BGB nicht sachgerecht erfassen lassen.
 - Bei der Mietereigenversorgung liegt die Verantwortung für die Wärmeversorgung gewollt in der Sphäre des Mieters. Aus seiner Sicht ist die Selbstversorgung Ausdruck eigener Entscheidungshoheit über Art und Umfang der Wärmeversorgung. Eine gesetzliche Vorgabe, nach welcher er diese autonome Versorgung aufzugeben hat, wäre ein erheblicher Eingriff in die Privatautonomie.

- Ein Kostenvergleich nach dem Muster des § 556c BGB würde verlangen, dass der Vermieter die bisherigen Kosten der Mietereigenversorgung ermittelt und mit den künftigen Wärmelieferkosten vergleicht. Dafür bräuchte er jedoch detaillierte Informationen über Brennstoffpreise und weitere Daten für einen Kostenvergleich, die ausschließlich beim Mieter liegen. Dies würde nicht nur bürokratische Hürden durch Schaffung von Offenlegungs- und Informationspflichten bedeuten. Vielmehr scheint es auch nur schwer zumutbar, dem Vermieter einen Vergleich mit Konditionen aufzuzwingen, die er selbst nicht vereinbart hat.

11. Besteht in der Praxis bei der Umstellung von der Eigenversorgung des Mieters hin zur Wärmelieferung durch einen Dritten rechtliche Unsicherheit (z.B. Duldungspflicht des Mieters, Mangel der Mietsache durch Änderung der Beheizung)?

- Bei der Umstellung von einer Mietereigenversorgung auf eine Wärmelieferung durch einen Dritten besteht rechtliche Unsicherheit. Für die Umstellung einer Vermieteranlage lässt sich aus § 556c BGB ein Duldungsregime ableiten. Eine vergleichbare Regelung für die Ablösung einer Mietereigenversorgung existiert jedoch nicht.
- Greift der Vermieter in die vom Mieter betriebene Versorgung ein – etwa durch Ausbau oder Stilllegung einer Gastherme –, könnte der Mieter geltend machen, die Mietsache werde vertragswidrig verändert oder ihre Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt. Dies eröffnet zumindest das Risiko von Mietminderungen, Zurückbehaltungsrechten und Schadensersatzforderungen. Auch, ob der Mieter eine solche Maßnahme entgegen bestehender mietvertraglicher Vereinbarungen überhaupt dulden muss, ist fraglich.
- Damit fehlt ein verlässlicher Rechtsrahmen für Eingriffe in eine Versorgung, die bewusst in die Verantwortung des Mieters gelegt wurde und Bestandteil des bestehenden Mietvertrags ist.

Rechtsfragen

12. Sollte das in § 556c BGB enthaltene Gebot der sog. „Kostenneutralität“ abgeändert werden und wenn ja, inwiefern?

- Dass der Zusammenhang zwischen dem § 556c BGB und dem stagnierenden Ausbau der Fernwärme in Bestandsgebäuden (siehe Frage 1) mehr ist als eine zufällige Korrelation, wird [im Abschlussbericht zur Evaluierung der Wärmelieferverordnung der Prognos AG und der Klima- und Energieagentur Baden-Württemberg](#), welche im Auftrag des (damaligen) Bundesministeriums für Justiz (BMJ) im Jahr 2021 veröffentlicht worden ist, deutlich.

- Die Gutachter schlussfolgern auf Seite 104 zu den Investitionsspielräumen im Rahmen der Wärmelieferverordnung:
 - „In Verbindung mit dem Gebot der Kostenneutralität stehen die damit verbundenen (bzw. fehlenden) Investitionsspielräume in besonderer Kritik. Der – auch im Rahmen dieser Untersuchung – häufig geäußerte Vorwurf, dass sich mit Vorgabe der Kostenneutralität in der überwiegenden Zahl der Fälle keine Altanlage durch eine zukunftsorientierte Neuanlage ersetzen ließe, ist der Sache nach absolut zutreffend.“
- Der Einbruch der Anschlussraten in Bestandsgebäuden wird damit im Gutachten festgestellt und eindeutig adressiert. Wie eine Überarbeitung erfolgen kann, wird im Gutachten ebenfalls anhand von drei Folgeschritten erläutert: Die Gutachter heben zunächst hervor, dass die WärmelV ihrem Wesen nach keine Regelung sei, die Investitionsspielräume festlegt, einengt oder ausweiten soll, sondern eine **grundsätzliche Regelung zur Kostenverteilung zwischen Vermietenden und Mietenden**. Daher sollte:
 - **Erstens** eine Entscheidung getroffen werden, welche **energetische Qualität** grundsätzlich für den zukunftsgerichteten Betrieb eines Gebäudes erforderlich ist,
 - **zweitens** geklärt werden, wie grundsätzlich eine **faire Kostenverteilung zwischen Vermietenden und Mietenden** (unter Einbeziehung der Mieterhöhungsspielräume, künftige CO₂-Preise sowie etwaiger staatlicher Zuschüsse) aussieht und
 - erst **im dritten Schritt** dafür gesorgt werden, dass die **gleichen Grundsätze der Kostenverteilung** auch im Falle der gewerblichen Wärmelieferung angewendet werden (und nur letzteres sei Gegenstand der WärmelV).
- Gleichzeitig wird hervorgehoben, dass die Beurteilung, was genau „fair“ sei, nicht im Rahmen eines wissenschaftlichen Projektes geklärt werden könne, sondern nur im Rahmen einer gesellschaftlichen Übereinkunft (konkret: einer demokratisch legitimierten Beschlussfassung).
- Die energetischen Anforderungen an neu eingebaute Heizungen werden aktuell durch das Gebäudeenergiegesetz definiert. Im Zuge der GEG-Novelle wurde die Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter zudem durch die Einführung einer neuen Modernisierungumlage geregelt (2. Umsetzungsschritt). Unberücksichtigt blieb jedoch eine gleichwertige Übertragung dieser Regelung auf §556c BGB bzw. WärmelV (3. Umsetzungsschritt).
- In Anlehnung an die o. g., empfohlenen Umsetzungsschritte schlägt der VKU daher eine Überarbeitung des § 556c BGB und WärmelV vor, die eine zukunftsgerichtete und ökologische Anpassung unter Berücksichtigung des Mieterschutzes gewährleistet. Der Ansatz überträgt die mietrechtlichen BGB-Regelungen (§§

555b und 559 BGB), welche im Gebäudeenergiegesetz (GEG)-Verfahren umgesetzt wurden, auf die Logik des § 556c BGB. Dadurch werden Mieter bei einem Umstieg auf eine gewerbliche Wärmelieferung gegenüber einer Investition des Vermieters bspw. in eine Wärmepumpe im Gebäude wirtschaftlich vergleichbar gestellt.

- a. Wie könnte der Kostenvergleich unter Berücksichtigung eines angemessenen Schutzniveaus der Mieter und des Ziels des Ausbaus der Fernwärme neugestaltet werden?**
- Als kurzfristig umzusetzende Lösung regt der VKU an, einen pauschalen Betrag, welcher der Mieterhöhung nach § 559e (1) BGB bis zur Kappungsgrenze von 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat entspricht, im Kostenvergleich nach § 556c BGB zu berücksichtigen. **Bei dem Umstieg auf eine gewerbliche Wärmelieferung hätte der Mieter dann Kosten in Höhe der Betriebskosten (des letzten Jahres) zzgl. eines Betrags von 0,5 Euro/Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu tragen.**
- b. Welche Kosten sollten in den Kostenvergleich einbezogen werden?**
- In den Kostenvergleich sollten sämtliche relevanten Kostenbestandteile einbezogen werden, die mit der Umstellung auf eine neue Wärmeversorgung verbunden sind.
- c. Sollten im Vergleich zur bisherigen Rechtslage andere Bemessungsfaktoren als Vergleichsgrundlage herangezogen werden?**
- Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage sollte ein zusätzlicher Faktor in Höhe von max. 0,5 Euro/m² und Monat zur Berücksichtigung von Investitionskosten herangezogen werden, um vergleichbare Wettbewerbsbedingungen zwischen Eigenversorgung und der gewerblichen Wärmelieferung zu schaffen.
- 13. Welche anderen Instrumente kommen in Betracht, um den Mieterschutz zu gewährleisten?**
- Durch die Anwendung des vorgeschlagenen „50-Cent“-Ansatzes bleibt der Mieterschutz insbesondere auch durch die folgenden Effekten gewahrt:
 - Die zusätzliche Umlage von maximal 0,5 Euro / m² und Monat muss nicht zwingend (immer) vollständig ausgeschöpft werden. Fernwärmeversorger besitzen eine Preisliste, die für alle Kunden im Wärmenetz gilt. Hierdurch ergibt sich für Fernwärmeversorger kein individueller Spielraum nach oben bei Nachverdichtungen.

- Die Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung schützt Mietende vor stark ansteigenden Brennstoffpreisen, weil diese im Rahmen der Preissystematik (aus Arbeitspreis und Grundpreis) bei der Weitergabe an die Kunden mit einem Faktor < 1 gewichtet werden.
- Die Versorgung mit Fernwärme und insbesondere ihre Preisgestaltung unterliegt den Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) über den Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung. Die Kontrollmöglichkeiten wurden 2024 durch die Erweiterung des § 29 GWB auf Fernwärme verstärkt. Regelmäßige Untersuchungen des Bundeskartellamts sowie der Landeskartellbehörden und erfolgreiche Klageverfahren verdeutlichen, dass es bislang keinerlei Anzeichen für ein kartellbehördliches Vollzugsdefizit im Bereich Fernwärme gibt. Im Gegenteil, die Fernwärme ist einer der wenigen Wirtschaftszweige, die regelmäßig und nahezu flächendeckend Preisuntersuchungen der Kartellbehörden unterworfen werden.
- Zivilrechtlich können Fernwärmepreise bzw. die ihnen zugrundeliegenden Preisänderungsklauseln auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden und ob sie gegen gesetzliche Verbote verstoßen (§§ 306, 307, 134 BGB) oder die Kostenentwicklung angemessen abbilden (§ 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV).
- Diskussionsbedarf sieht der VKU allerdings bei konzerninternen Contracting, das ohne echten Wettbewerb beauftragt wird. Hier bestehen Risiken wie künstlich erhöhte Kosten, mangelnde Transparenz oder Interessenkonflikte zwischen Vermieter und Contractor. Diese Problemlagen ließen sich gezielt adressieren, etwa durch verpflichtende Vergleichsangebote zwischen dezentralen Versorgungslösungen.

14. Unter welchen Gesichtspunkten ist eine Kostensteigerung für die Vertragsparteien begründbar? Ist beispielsweise Dekarbonisierung eine mögliche Rechtfertigung?

- Grundsätzlich ist zunächst klarzustellen, dass ein Kostenvergleich unter ausgewogenen Maßgaben erfolgen sollte. Nur damit kann ein fairer Wettbewerb zwischen der Eigenversorgung und der gewerblichen Wärmelieferung gewährleistet werden. Dies ist in der aktuellen Rechtslage allerdings nicht gegeben: Falls der Gebäudeeigentümer bspw. selbst in eine Wärmepumpe investiert, so ergeben sich vollständig unterschiedliche Zahlungsströme gegenüber dem Wechsel auf ein Contracting durch eine Wärmepumpe – obgleich dieselbe Technologie verbaut wird.
- **Ausgangssituation: Bestehender Öl-Kessel**
 - Kostenbelastung der Mieter im letzten Jahr:
 - Betriebskosten = Öl-Brennstoffkosten (letztes Jahr) + anteilig BEHG-Kosten + Öl-Kessel-Wartung + Schornsteinfeger
 - (aktuell in der Bandbreite von ca. 10 bis 12 Ct/kWh)

- **Vermieter wechselt Öl-Kessel gegen Wärmepumpe aus (aktuell § 71c GEG)**
 - Kostenbelastung der Mieter im ersten Jahr
 - **Betriebskosten = Stromkosten für Wärmepumpe +** Wartung der Wärmepumpe (aktuell in der Bandbreite von ca. 12 bis 14 Ct/kWh)
 - **Zusätzliche Kaltmietenerhöhung =** (Investitionskosten Wärmepumpe – Förderung Wärmepumpe) * 10 % / 12; **mit max. 0,50 Euro/m² Wohnfläche und Monat**
 - **Vermieter wechselt von Öl-Kessel auf ein Wärmepumpen-Contracting**
 - Kostenbelastung der Mieter im ersten Jahr nach geltender Rechtslage
 - **Betriebskosten =** Öl-Brennstoffkosten (letztes Jahr) + anteilig BEHG-Kosten + Öl-Kessel-Wartung + Schornsteinfeger
 - (aktuell in der Bandbreite von ca. 10 bis 12 Ct/kWh (s.o.))
 - Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass vergleichbare (Dekarbonisierungs-)anforderungen sowohl an die Eigenversorgung als auch an die gewerbliche Wärmelieferung gestellt werden. Ist ein ausgeglichener Wettbewerb gegeben, dass wird sich die wirtschaftlichste Option zum Nutzen der Mietenden durchsetzen.
- 15. Sollten der Anschluss an ein Wärmenetz und das Contracting (bzw. bestimmte Erscheinungsformen des Contractings) einheitlich durch (den ggf. reformierten) § 556c BGB reguliert werden oder sind Unterscheidungen sachgerecht?**
- Grundsätzlich erscheint es aus VKU-Perspektive geboten, die unterschiedlichen Arten der gewerblichen Wärmelieferung einheitlich in einem weiterentwickelten § 556c BGB zu regulieren.
- 16. Reicht der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit als Schutzinstrument für die Mieter? Wenn nein, warum nicht?**
- Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist ein zentrales und das richtige Schutzinstrument im Mietrecht. Er stellt sicher, dass nur notwendige und angemessene Kosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen und adressiert genau die Ebene, auf der mietrechtliche Konflikte entstehen. An diesem Grundsatz ist festzuhalten.
 - Soweit Risiken wie Intransparenz, fehlender Wettbewerb oder konzerninterne Beauftragungen im Zusammenhang mit gewerblicher Wärmelieferung nicht vollständig durch den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz aufgefangen werden, bedarf es allenfalls mietrechtlicher Klarstellungen – nicht aber zusätzlicher Regulierung der Wärmeversorger. Eine Disziplinierung der Wärmeversorger erfolgt bereits mittelbar: Nur wirtschaftlich tragfähige und marktge-

rechte Angebote können vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden. Wärmeversorger haben deswegen ein Interesse daran, ihre Produkte entsprechend zu gestalten.