

Betreff: [BGH-Pressemitteilungen] Zur Umlage von Wärmelieferungskosten auf die Wohnungsmieter bei einer vom Vermieter vorgenommenen Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes von durch die Mieter betriebenen Einzelöfen auf eine Wärmelieferung
Von: BGH-Pressmitteilungen@newsletter.gsb.bund.de
Datum: 21.05.2026, 15:26

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 090/2026 vom 21.05.2026

Zur Umlage von Wärmelieferungskosten auf die Wohnungsmieter bei einer vom Vermieter vorgenommenen Umstellung der Wärmeversorgung des Gebäudes von durch die Mieter betriebenen Einzelöfen auf eine Wärmelieferung

Urteile vom 20. Mai 2026 - VIII ZR 46/25 und VIII ZR 47/25

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute in zwei Verfahren entschieden, dass die Vorschrift des § 556c BGB über die Umlage von Wärmelieferungskosten als Betriebskosten auf den Mieter weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar ist, wenn die Wohnung bislang durch von dem Mieter betriebene Einzelöfen beheizt wurde und der Vermieter die Wärmeversorgung auf eine gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten umstellt.

Sachverhalt:

In beiden Verfahren sind die jeweiligen Beklagten Mieter von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin in Berlin. Eine Umlage von Nahwärmelieferungskosten auf die Mieter sahen die Mietverträge aus den Jahren 1971 beziehungsweise 2010 nicht vor. Die Wohnungen waren bis zum Jahr 2015 mit von den Mietern selbst betriebenen elektrischen Einzelheizungen und elektrischen Warmwasserboilern/Durchlauferhitzern ausgestattet. Im Jahr 2013 schloss die Klägerin mit einer Wärmelieferantin einen Wärmeversorgungsvertrag, wonach sich die Wärmelieferantin zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme über eine von ihr in dem Gebäude einzubauende und im Wege des Wärmecontractings zu betreibende Wärmeversorgungsanlage verpflichtete. Die im Eigentum der Wärmelieferantin verbleibende Anlage wurde im Jahr 2015 errichtet. In beiden Verfahren teilte die Hausverwaltung der Klägerin den jeweiligen Beklagten im Juni 2015 mit, sie seien nunmehr an die neue zentrale Heizungsversorgung der Wärmelieferantin angeschlossen und die künftigen Nebenkostenabrechnungen enthielten auch die Kosten für die "Heizung". Sie forderte die Beklagten jeweils auf, ab August 2015 monatlich eine näher bezifferte "Heizkostenvorauszahlung" zu leisten. Dem kamen die Beklagten nach. Mit ihren Klagen macht die Klägerin in beiden Verfahren nach Abrechnung der auch sämtliche Contractingkosten enthaltenden Betriebskosten für die Jahre 2017 bis 2020 allein die Wärmekosten betreffende Nachzahlungsbeträge geltend.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat die Klagen in beiden Verfahren abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht den Klagen stattgegeben. Das Berufungsgericht hat jeweils angenommen, der Klägerin stehe aus den Mietverträgen gemäß § 556 BGB ein Anspruch auf vollständigen Ausgleich der Nachforderungen zu. Der Anspruch der Klägerin beschränke sich nicht auf den Kostenanteil, den die Mieter auch dann zu tragen hätten, wenn die Klägerin die Zentralheizungsanlage selbst betreiben würde. Im Wege ergänzender Auslegung der Mietverträge ergebe sich, dass die Klägerin die gesamten Kosten der Wärmeerzeugung umlegen dürfe. Im Ausgangspunkt sei anerkannt, dass sich eine Vereinbarung über die Umlagefähigkeit neu für eine Wohnung anfallender Betriebskosten im Wege ergänzender Vertragsauslegung ergeben könne, wenn die neuen Betriebskosten auf eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme zurückgingen. Der hier erfolgte erstmalige Einbau einer Zentralheizungsanlage an Stelle von Elektro-Einzelöfen stelle eine solche Maßnahme dar. Da sich daneben nicht feststellen lasse, dass sich die von den Beklagten aufzubringenden Wärmekosten aufgrund der Umstellung erhöht hätten, erscheine es insgesamt angemessen, dass die Klägerin die vollständigen Kosten der Wärmelieferung auf die Beklagten umlegen dürfe.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Senat hat auf die vom Landgericht zugelassene Revision der jeweiligen Beklagten im Verfahren VIII ZR 46/25 die Entscheidung des Berufungsgerichts vollständig und im Verfahren VIII ZR 47/25 im Wesentlichen aufgehoben und die Verfahren im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Berufungsgericht hat allerdings zu Recht angenommen, dass die Vorschrift des § 556c BGB, die eine Umlage der Kosten der Wärmelieferung bei der Umstellung der Wärmeversorgung durch den Vermieter von einer Eigenversorgung auf eine Wärmelieferung regelt, in den vorliegenden Fällen weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar ist. Denn die unmittelbare Anwendbarkeit der Vorschrift setzt voraus, dass es sich um einen zum Zeitpunkt der beabsichtigten Umstellung bereits laufenden Mietvertrag handelt, bei dem die Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) vom Mieter "als Betriebskosten" zu tragen sind. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Für eine entsprechende Anwendung der Vorschrift auf die hier erfolgte Umstellung von einer Selbstversorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser auf eine gewerbliche Wärmelieferung durch einen Wärmelieferanten fehlt es an der dafür erforderlichen planwidrigen Regelungslücke. Weder der Gesetzeshistorie noch den Gesetzesmaterialien des § 556c BGB lässt sich mit der gebotenen Sicherheit entnehmen, dass der Gesetzgeber über den dort geregelten Fall der Umstellung von der Eigenversorgung durch den Vermieter auf eine Wärmelieferung hinaus auch sonstige Umstellungen auf eine solche Wärmelieferung regeln wollte, soweit die Mieter bereits zuvor die Wärmekosten - wenn auch nicht als Betriebskosten - zu tragen hatten. Der Gesetzgeber hat vielmehr selbst ausdrücklich darauf hingewiesen, § 556c Abs. 1 BGB stelle klar, dass die Regelung auf Fallgestaltungen anwendbar sein soll, bei denen die Kosten für Wärme oder Warmwasser (oder von beidem) vom Mieter "als Betriebskosten" zu tragen sind. Dementsprechend hat er auch im Wortlaut des § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich an eine bereits vor Umstellung der Versorgung bestehende Betriebskostentragungspflicht des Mieters angeknüpft. Dem Gesetzgeber war bewusst, dass die geschaffene Regelung somit zwar nicht alle Fälle der Umstellung auf eine Wärmelieferung im laufenden Mietverhältnis, aber den weit überwiegenden Teil erfasst.

Das Berufungsgericht ist im Weiteren zwar rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass vorliegend in beiden Verfahren die Mietverträge keine Vereinbarung über die Umlage der streitgegenständlichen Nahwärmelieferungskosten enthalten. Die von dem Berufungsgericht aus diesem Grund vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung kommt jedoch schon deshalb nicht in Betracht, weil die Parteien sich nach der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine Wärmelieferung zumindest stillschweigend auf die von den Mietern zu leistende Zahlung des Anteils der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin geeinigt haben, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch die Klägerin gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV (in der hier anzuwendenden, bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung; im Folgenden: aF), § 8 Abs. 2 HeizkostenV angefallen wäre. Denn die Beklagten haben nach der im Juni 2015 erfolgten Mitteilung der Hausverwaltung über den Anschluss an die neue zentrale Heizungsversorgung und die nunmehr in den Nebenkostenabrechnungen enthaltenen Heizungskosten die von der Hausverwaltung geforderten Heizkostenvorauszahlungen erbracht.

Ob die Beklagten angesichts der ihnen im Zuge der Umstellung der Wärmeversorgung erteilten Informationen die Aufforderung der Hausverwaltung auch dahingehend verstehen mussten, dass die Klägerin die gesamten Kosten der Wärmelieferung nach § 7 Abs. 4, § 8 Abs. 4 HeizkostenV einschließlich der darin enthaltenen kalkulatorischen Kosten auf die Beklagten umlegen wollte und ob diese das darin liegende Angebot zur Änderung der Mietverträge angenommen haben, kann der Senat aufgrund der von dem Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen. Insofern bedarf es in beiden Fällen weiterer Feststellungen seitens des Berufungsgerichts.

Vorinstanzen:

VIII ZR 46/25

Amtsgericht Charlottenburg - Urteil vom 14. Februar 2023 - 225 C 17/22

Landgericht Berlin II - Urteil vom 22. Januar 2025 - 64 S 33/23

und

VIII ZR 47/25

Amtsgericht Charlottenburg - Urteil vom 26. Januar 2023 - 218 C 29/22

Landgericht Berlin II - Urteil vom 22. Januar 2025 - 64 S 21/23

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) 1Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. 2Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. [...]

§ 556c BGB Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Beweislastumkehr

(1) 1Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

[...]

§ 7 HeizkostenV aF

[...]

- (2) 1Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören

[...]

- (4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 8 HeizkostenV

[...]

- (2) 1Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören

[...]

- (4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Absatz 2.

Karlsruhe, den 21. Mai 2026

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Über den folgenden Link können Sie den Newsletter wieder abbestellen.

[Newsletter abbestellen](#)

Herausgeber: Pressestelle des Bundesgerichtshofs, 76125 Karlsruhe

Textübernahme oder Abdruck nur mit Quellenangabe "Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom " gestattet.

Link zur Pressemitteilung: <https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2026/2026090.html>