

Veranstaltungen

01. - 02.06.2026

Verkaufstraining für Vertriebsmitarbeiter (Aufbauseminar)
Weimar

16. - 17.06.2026

Basiswissen Fernwärmerecht
Hannover

16. - 17.06.2026

Befähigte Personen Fernwärme-Stationen (m. Abschlussprüfung)
Dortmund

16.06.2026

Schweißen und Prüfen von Fernwärmeleitungen nach AGFW FW 446
Hannover

23. - 24.06.2026

**Mantelrohre im Fernwärmeleitungs-
bau**
Wolfsburg

07. - 09.07.2026

Basiswissen Fernwärme
Frankfurt am Main

03. - 07.08.2026

Technische Grundlagen der Nah- und Fernwärme
Köln

17.08. - 09.10.2026

Grundlagenmodul: Fachkraft Fernwärme nach QRT Stufe C
Erfurt

01. - 03.09.2026

Fernwärme-Kundenanlagen für Experten
Bad Dürkheim

31 DRESDNER
Fernwärme-Kolloquium

22.+23.09.2026 | Dresden

www.dresdner-kolloquium.de

Weitere Informationen unter:
www.agfw.de/veranstaltungen

Fragen zu Veranstaltungen?
Dipl.-Betriebsw. Tanja Limoni
Tel.: +49 69 6304-417
t.limoni@agfw.de



Bundesgerichtshof: Keine Betriebskostenneutralität bei Umstellung von durch Mieter betriebenen Einzelöfen auf Fernwärme



Der BGH befasste sich mit Urteilen vom 20. Mai 2026 in den beiden Verfahren VIII ZR 46/25 und VIII ZR 47/25 erstmalig mit der Frage, ob § 556c BGB bei Umstellung der durch den Mieter betriebenen Elektro-Einzelöfen auf Wärmecontracting bzgl. der Umlage von Contractingkosten als Betriebskosten auf den Mieter anwendbar ist.

Sachverhalt:

In beiden Verfahren ging es um Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, die bis 2015 mit von den Mietern selbst betriebenen elektrischen Einzelheizungen und elektrischen Warmwasserboilern/Durchlauferhitzern ausgestattet waren. Im Jahr 2013 schloss der Vermieter mit einem Wärmelieferanten einen Wärmeversorgungsvertrag. Hierbei verpflichtete sich der Wärmelieferant zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme durch sog. Anlagen-Contracting. Zwei Jahre später errichtete der Wärmelieferant die entsprechende Wärmeversorgungsanlage. Die Mieter wurden über die Umstellung der Wärmeversorgung auf die neue zentrale Heizungsversorgung informiert und beglichen ab August 2015 auf Aufforderung der Hausverwaltung die monatliche Heizkostenvorauszahlung jedoch abzüglich der Contractingkosten. Mit seinen Klagen verlangte der Vermieter von den Mietern die Zahlung der sämtlichen Contractingkosten als Betriebskosten.

Entscheidung des BGH:

Im Wesentlichen teilt der BGH die Ansicht des Berufungsgerichts, dass die Vorschrift des § 556c BGB in den vorliegenden Fällen weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar ist. § 556c BGB regelt die Umlage der Kosten der Wärmelieferung bei der Umstellung der Wärmeversorgung von einer Eigenversorgung durch den Vermieter auf eine gewerbliche Wärmelieferung. Diese Norm setzt als erstes eine Eigenversorgung durch den Vermieter zum Zeitpunkt der beabsichtigten Umstellung voraus. Nur in diesem Fall hat der Mieter Kosten für Wärme und/oder Warmwasser als Betriebskosten zu tragen. Dies

liegt hier nicht vor. So hat der Vermieter weder eine Zentralheizung selbst betrieben noch die Heizkosten als Betriebskosten an die Mieter verteilt. Mit anderen Worten: Die Mieter betrieben die Heizung in Eigenregie. Daher ist § 556c BGB nicht einschlägig für die Beurteilung der hiesigen Streitfrage.

Ebenso wenig kann § 556c BGB analog angewandt werden. Eine analoge Anwendung setzt eine planwidrige Regelungslücke bei vergleichbaren Interessenlagen voraus. Der Gesetzgeber müsste diese Regelungslücke versehentlich offengelassen haben. Den Gesetzesmaterialien des § 556c BGB kann jedoch nicht entnommen werden, dass der Gesetzgeber über den dort geregelten Fall hinaus auch sonstige Umstellungen regeln wollte. Vielmehr wies der Gesetzgeber darauf hin, dass die Regelung des § 556c BGB ausschließlich auf Fallgestaltungen anwendbar sein soll, bei denen die Kosten für Wärme und/oder Warmwasser 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. Eine planwidrige Regelungslücke liegt somit nicht vor.

Dieses Urteil des BGH bestätigt die langjährige Position des AGFW (siehe bereits AGFW, Rechtlicher Leitfaden zur Umrüstung von Mietshäusern auf Fernwärme, 2014, S. 24 f.). Für die Praxis bedeutet dieses Urteil, dass Mietshäuser, die mit den vom Mieter betriebenen Etagenheizungen oder Einzelöfen ausgestattet sind, ohne Rücksicht auf § 556c BGB auf die Fernwärme umgerüstet werden können. Es ist dann insbesondere nicht erforderlich, eine Betriebskostenneutralität nach der WärmeLV zu gewährleisten.

Hanh Mai Ass. iur.
Tel.: +49 69 6304-281
E-Mail: h.mai@agfw.de



Forschung und Entwicklung – für Sie kompakt und informativ Publikation zu Forschungsschwerpunkten, Projekten und aktuellen Aktivitäten



Im Rahmen der Fachtagung Fernwärme 2026 Ende April in Kassel als wichtigster Branchentreff für leitungsgebundene Wärmeversorgung wurde eine neue Publikation aus dem AGFW-Bereich **Forschung und Entwicklung** veröffentlicht. Diese gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über strategische Forschungsschwerpunkte, Projekte und aktuelle Aktivitäten.

Überblick und Einordnung

Die Publikation stellt die Forschungsarbeit in den überge-

ordneten Kontext mit den zentralen Herausforderungen und Zielen Klimaneutralität, Dekarbonisierung, Ausbau von Infrastruktur und Technologien sowie Gewährleistung der Versorgungssicherheit. Es wird ersichtlich, welchen wichtigen Beitrag Forschung und Entwicklung national und international zur Transformation und Zukunftsfähigkeit der Branche leistet und leisten kann.

Forschung im Fokus – Forschungsbereiche und Handlungsfelder

Ein zentraler Bestandteil der Veröffentlichung ist die Darstellung der laufenden Forschungsprojekte. In One-Pagern werden Projektthema, Kernthesen und Praxisrelevanz sowie aktuelle Erkenntnisse und Entwicklungen, gegliedert nach den strategischen Arbeitsschwerpunkten des Bereichs F&E als kompakte Informationsmöglichkeit vorgestellt.

Die Arbeitsschwerpunkte sind

- Digitalisierung in der Fernwärme,
- Zukünftige Wärmenetze & innovativer Leitungsbau,
- Transformation der Fernwärmeerzeugung sowie
- Vernetzung und Branchenaktivitäten

Die Verlinkung per QR-Code auf die Projekthomepages und die Übersicht zu aktuellen Publikationen bietet die Möglichkeit zur Vertiefung.

Menschen und Netzwerke

Neben den Inhalten stellt die Publikation auch die Akteurinnen und Akteure hinter der Forschung vor:

- Das **Forschungsteam** als Ansprechpartner für Projektideen, Projektentwicklung, Ergebnistransfer und Anwendung in der Praxis, seine Kompetenzen und seine Vision

sowie

- den **Expertenkreis „Forschung und Entwicklung“**, der als Impulsgeber und Keimzelle für neue Forschungsinitiativen dient.

Diese enge Vernetzung von Fachwissen, Erfahrung und Praxis bildet die Grundlage für erfolgreiche Forschung und Entwicklung.

Fazit

Die Veröffentlichung unterstreicht die zentrale Rolle der Forschung und Entwicklung bei der Gestaltung einer nachhaltigen, sicheren und leistungsfähigen Zukunft der Branche.

Wir laden Sie herzlich ein, sich mit den Inhalten der Publikation vertraut zu machen und die dargestellten Impulse für Ihre eigene Arbeit zu nutzen. Die Broschüre ist für Sie kostenfrei und digital über folgenden Link verfügbar:

[Download der Broschüre.](#)

Dr. Heiko Huther
Tel.: +49 69 6304-206
E-Mail: h.huther@agfw.org



Dipl.-Ing. Stefan Hay
Tel.: +49 69 6304-345
E-Mail: s.hay@agfw.org



SAVE THE DATE:
22.+23.09.26 | Dresden

31 DRESDNER
Fernwärme-Kolloquium

01.+02.12.2026 | KASSEL  **TRAFOTAGE**