Professor Dr. Hans-Peter Schwintowski, Humboldt-Universität zu Berlin:

1. In der für Deutschland typischen Standardsituation wird das Energie- und Emissionseinsparziel bei privaten Haushalten allein deshalb verfehlt, weil in den allermeisten Wohneinheiten keine optimale Wärmeversorgung stattfindet.
2. Das entscheidende Problem ist, dass Planung, Bau und Betrieb nicht optimal aufeinander abgestimmt sind und die beim Betrieb der Anlagen möglichen Optimierungsmöglichkeiten nicht erkannt und genutzt werden.
3. Bei Durchführung einer optimalen Wärmeversorgung könnte die eingesetzte Energiemenge um etwa 20 % reduziert werden – entsprechende würde sich der Ausstoß von CO_2 vermindern.
4. Die Rechtspflicht zur optimalen Wärmeversorgung ergibt sich im deutschen Recht aus dem in § 556 Abs. 3 BGB unmittelbar verankerten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, ergänzt um die Ziele von Art. 20a GG, des Energieeinspargesetzes, der EnergieeinsparVO, der Heizkostenverordnung und des Kyoto-Protokolls.
5. Überlagert und inhaltlich angereichert werden der Begriff der Betriebskosten und des Wirtschaftlichkeitsgebotes durch das verfassungsrechtliche Prinzip des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 20a GG). Diese Grundsätze binden die ordentlichen Gerichte bei der Auslegung der mietrechtlichen Generalklauseln.
6. Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, entsprechend § 7 Abs. 2 HeizkostenVO (§ 7 Abs. 4 HeizkostenVO).
7. Die Kosten nach § 7 Abs. 4 HeizkostenVO umfassen die kompletten vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten, einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch den Unternehmergewinn des Lieferanten (BGH vom 16.07.2003).
8. Wird in einem Mietvertrag vereinbart, dass ein Mieter die Kosten für Heizung und Warmwasser trägt, so hat der Vermieter jeweils den Kostentragungsweg zu wählen, der die Ziele von Art. 20a GG, des Energieeinspargesetzes, der EnergieeinsparVO, der HeizkostenVO und des Wirtschaftlichkeitsgebotes im Sinne der Rechtspflicht zur optimalen Wärmeversorgung effektiv und effizient umsetzt.
9. Überträgt ein Vermieter in Konkretisierung des Wirtschaftlichkkeitsgebotes die Wärmeversorgung auf einen Contractor, so erfüllt er damit grundsätzlich seine vertraglich, gegenüber dem Mieter geschuldete Rechtspflicht und ändert nicht einseitig einen laufenden Vertrag.