



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (135)

Eiszeit

In den letzten Tagen war es ungewohnt eisig. Den meteorologischen Prognosen zufolge soll der Dauerfrost allmählich ein Ende nehmen. Doch auch wenn das Wetter in Deutschland milder wird, ist eine funktionierende Heizung in den Wintermonaten unverzichtbar. Wenn die Heizkörper ihren Dienst einstellen, kann dies nicht nur für den Mieter, sondern auch für den Vermieter ungemütlich werden. Denn der Letztgenannte muss in der Regel dafür Sorge tragen, dass Versorgungsleistungen, wie beispielsweise Wärme, Energie und Wasser, zur Verfügung stehen.

Sind die Mieträume mit einer Heizung ausgestattet, ist der Vermieter verpflichtet, die Beheizung bzw. die Lieferung von Wärme zu gewährleisten. Mit anderen Worten ausgedrückt: Dieser muss sicherstellen, dass in den Räumlichkeiten sog. Behaglichkeitstemperaturen erreicht werden können. Die Heizung muss daher so eingestellt sein, dass – je nach Bedarf – in den hauptsächlich benutzen Räumen tagsüber Mindesttemperaturen von 20° bis 22° Celsius und in den Nebenräumen 18° bis 20° Celsius vorherrschen. Allerdings muss der Vermieter nicht rund um die Uhr diese Grade garantieren. Nachts, also zwischen 23:00 bzw. 24:00 und 6:00 Uhr, reichen grundsätzlich etwa 16° bis 18° Celsius aus. Abweichungen können sich aus der Art des Mietobjekts und der Benutzung ergeben. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, die Heizung auch in den Sommermonaten jederzeit betriebsbereit zu halten. Die Pflicht zur Beheizung außerhalb der Heizperiode, die üblicherweise vom 1. Oktober bis zum 30. April andauert, richtet sich vielmehr nach den Umständen des Einzelfalls. Eine Inbetriebnahme der Heizung in den Sommermonaten wird in der Regel angezeigt sein, wenn die Temperaturen zumindest für drei Tage der Witterungslage der Heizperiode entsprechen, d.h. die Innentemperatur keine 20° Celsius beträgt. Ob eine solche erforderlich ist, hängt – wie so häufig – von den jeweiligen Umständen ab. Ferner muss der Mieter die Möglichkeit besitzen, die Wärme zu regulieren. Eine fehlende oder unzureichende Steuerungsmöglichkeit stellt daher einen Mangel dar, der unter Umständen zu einer Mietminderung berechtigt. Selbiges gilt bei einem Ausfall der Heizung oder, wenn die Behaglichkeitstemperatur über längere Zeit nicht erreicht werden kann. Die Höhe der Minderung ist vom Einzelfall abhängig. Sofern das Mietobjekt aufgrund einer defekten Heizung keinen Gebrauchs-

wert besitzt, d.h. quasi nicht bewohnbar ist, kann ein Minderungsrecht bis zu 100% des vereinbarten Mietzinses bestehen bzw. das Mietverhältnis sogar fristlos gekündigt werden. Salopp formuliert kann man daher festhalten: Sofern Wohnraum und keine Kühlkammer angemietet wurde, sind arktische Grade nicht zumutbar. Eisblumen sind keine Zierpflanzen! Für eine Minderung ist ohne Belang, ob der Heizungsausfall oder die mangelhafte Heizleistung vom Vermieter verschuldet ist. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Dresden muss dieser auch für solche Mängel einstehen, die ihre Ursache außerhalb seines Einflussbereichs haben. Eine Minderungsbefugnis ist jedoch nur gerechtfertigt, solange und soweit sich die verminderte Heizleistung auf den Mietgebrauch auswirkt.

Auch der Mieter von Gewerberaum kann erwarten, dass während der Heizperiode in den als Büro vermieteten Räumen eine Mindesttemperatur von 20° C erreicht wird. Dies stellte das Kammergericht Berlin in einem Urteil aus dem Jahre 2008 fest. In dem vorliegenden Fall, kündigte ein Steuerbüro wegen unzureichender Wärmeversorgung fristlos einen Gewerberaummietvertrag. Vorliegend herrschten in den angemieteten Geschäftsräumen in den Monaten November/Dezember – von kurzen Unterbrechungen abgesehen – Temperaturen deutlich unter 20° Celsius. Die Richter betrachteten die Kündigung als wirksam und meinten, dass die Beschäftigten die kühlen Temperaturen nicht hätten „ausgleichen“ können. Denn – so das Gericht – die Tätigkeit in einem Steuerbüro geschehe vorwiegend sitzend, so dass sich die Möglichkeit einer Erwärmung durch Bewegung eher nicht ergäbe. In einer anderen äußerst kuriosen Entscheidung stellte das Landgericht Berlin fest, dass ein Herd keine Heizung ersetze. Gemäß dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt begründete ein Vermieter eine Mieterhöhung unter anderem durch die Heizmöglichkeit der Wohnküche – mangels Heizkörpers – durch einen zweiten Herd. Jedoch ohne Erfolg. Dieser Argumentation konnte weder der Mieter noch das Gericht etwas abgewinnen. Zwar möge es sein, dass ein Herd als Nebenprodukt Wärme abgibt. Das mache ihn – das Gericht weiter – jedoch nicht zu einer Heizung.

Rechtsanwälte
Heberer & Coll.

