

Heizpflicht auch im Sommer?

Rechtsanwältin Martina Westner, München



RAin Martina Westner

Die Frage nach der Heizpflicht im Sommer mag eigenartig klingen, gleichwohl kann es in unseren Klimazonen auch in den Sommermonaten zu Kälteeinbrüchen kommen, was dann zu dieser Fragestellung führt.

1. Allgemeines

Standardmäßig sind Mieträume vom Vermieter mit einer Beheizungsmöglichkeit auszustatten, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist. Eine vom Vermieter gestellte Beheizung muss es dem Mieter zudem ermöglichen, die Raumtemperatur zu regulieren. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung obliegt ebenfalls grundsätzlich dem Vermieter bzw. einem beauftragten Dienstleister. Soweit sind die Grundlagen für die Verwendung einer Heizanlage geklärt. Weniger eindeutig lassen sich Fragen zur Temperatur in den Mieträumen, Heizperiode oder auch Inbetriebnahme der Heizung außerhalb der Heizperiode beantworten. Maßgeblich für die Beantwortung ist, **welche Temperatur** in den Mieträumen vom Vermieter überhaupt geschuldet ist. Hiervon hängt es auch ab, ob ein Mangel an der Mietsache vorliegt und der Mieter die Beseitigung die-

ses Mangels verlangen kann. Die sog. Mindesttemperatur ist daher entscheidend für das Bestehen einer Beheizungspflicht durch den Vermieter. Eine solche kann sich daher auch in den Sommermonaten ergeben, wenn z.B. ein Kälteeinbruch erfolgt. Ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter bei einem Absinken der Außentemperatur zur Inbetriebnahme der Heizungsanlage verpflichtet ist, gibt daher immer wieder Anlass zu Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern und soll im Folgenden erläutert werden.

2. Mindesttemperaturen

Welche Temperaturen in Mieträumen mindestens erreicht werden sollen, ist gesetzlich nicht geregelt, allerdings existiert hierzu eine umfangreiche Rechtsprechung. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass für **Wohnungen** im Allgemeinen eine Mindesttemperatur von **20°C von 7 Uhr morgens bis 23 Uhr abends** als ausreichend angesehen wird. Zu beachten ist hierbei, dass auch immer die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Der Vermieter ist verpflichtet für eine ausreichende Beheizbarkeit, 20°C, der

Wohnung zu sorgen (AG Berlin-Mitte v. 28.6.2018, 117 C 1001/18).

- Für den Vermieter besteht keine Verpflichtung die Heizanlage so zu betreiben, dass zu jeder **Tages- und Nachtzeit** eine Raumtemperatur von mindestens 20°C gewährleistet ist. Jedenfalls zur Nachtzeit kann ein solcher Betrieb im Regelfall nicht gefordert werden (LG Wuppertal v. 2.9.2016, 16 T 126/16).
- Es genügt nicht, dass nur eine Durchschnittstemperatur von 20°C erreicht wird, wenn diese zeitweilig unterschritten wird (AG Potsdam v. 30.4.2012, 23 C 236/ 10).
- In Wohnräumen muss tagsüber mindestens eine Temperatur von 20°C herrschen (LG Landshut v. 18.12.1985, 1 S 1222/ 85).
- Das AG Dortmund verpflichtet einen Vermieter sogar dazu, sicherzustellen, dass in der Zeit vom 1.10. bis 30.4. des Folgejahres die Mieträume eine Temperatur von 21°C in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr aufweisen (v. 25.6.2014, 413 C 10946/13).
- Eine Raumtemperatur von **22°C** am Tage für **Bad und Toilette** und 20°C für die übrigen Räume entspricht einem gewöhnlichen, zeitgemäßen Standard,



Verkaufen Sie Ihre Wohnung auf höchstem Niveau.

Die beste Grundlage, um Ihre Wohnung erfolgreich zu verkaufen, bilden ausgezeichnete Marktkenntnisse und ein detailliertes Exposé. Wir begleiten Sie bei jedem Verkaufsschritt – kompetent, zuverlässig und professionell.

Für eine kostenfreie Bewertung Ihrer Wohnung kontaktieren Sie uns unter **089/99 82 974 - 10** oder **vermittlung@muenchner-ig.com**

www.muenchner-ig.com

nachts entspricht eine Temperatur von 18°C diesem Standard (AG Köpenick v. 7.9.2010, 5 C 64/09).

Auch für **gewerbliche Mieträume** ist nach herrschender Meinung eine Mindesttemperatur von 20°C als vertragsgemäß anzusehen (so OLG Rostock v. 17.5.2018, 3 U 78/16 für ein Modegeschäft; OLG München v. 21.11.2000, 5 U 2889/00, für Büroräume).

Wichtig:

Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass eine Mindesttemperatur von 20°C tagsüber während des gesamten Jahres zu gewährleisten ist. Der Vermieter ist daher grundsätzlich verpflichtet, die Heizanlage so zu betreiben, dass die übliche Innentemperatur (Mindesttemperatur) stets erreicht werden kann, wobei eine Nachtabsenkung auf 18°C anerkannt wird.

3. Heizperiode

Der Vermieter ist verpflichtet die Mieträume so mit Wärme zu versorgen, dass diese vertragsgemäß genutzt werden können. Eine Beheizungsspflicht ist daher unstrittig in der **kalten Jahreszeit** gegeben. Eine gesetzliche Regelung, in welchen Monaten die Heizungsanlage betrieben werden soll, existiert jedoch nicht. Die Heizperiode kann daher auch grundsätzlich vertraglich festgelegt werden. Wenn jedoch vertragliche Vereinbarungen fehlen, wird üblicherweise der **Zeitraum vom 1.10.** eines Jahres **bis 30.4.** des Folgejahres als Heizperiode angenommen. Nicht unüblich ist es auch, die Beheizung schon **ab 15.9.** beginnen zu lassen und erst am **15.5.** des nächsten Jahres zu beenden.

Dies dürfte immer in Abhängigkeit zu den Witterungs- und Klimagegebenheiten zu entscheiden sein. Außerhalb der sog. Heizperiode geht man davon aus, dass Temperaturen von mindestens 20°C regelmäßig erreicht werden können, weshalb während dieser Zeit (warme Jahreszeit) grundsätzlich keine Beheizungsspflicht besteht. Auch aus wirtschaftlichen Gründen wird eine Beheizung der Mieträume nicht das ganze Jahr über erfolgen müssen.

Ausnahme:

Eine Heizungsanlage ist jedoch dann das ganze Jahr über in Betrieb zu halten, wenn nur auf diese Weise die Versorgung mit Warmwasser gewährleistet ist. Warmwasser muss stets zur Verfügung stehen!

4. Sommermonate

Wie ist jedoch die Rechtslage, wenn es außerhalb der üblichen Heizperiode, also in den Sommermonaten, zu einem Kälteeinbruch kommt? Kann ein Mieter dann verlangen, dass trotz der wärmeren Jahreszeit eine bestimmte Temperatur in den Mieträumen erreicht und eine bereits abgeschaltete Heizungsanlage wieder in Betrieb genommen werden muss, steht dem Mieter dann auch ein Recht zur Mietminderung zu? Gemäß § 536 BGB kann der Mieter die Miete angemessen reduzieren, wenn ein **Mangel an der Mietsache** vorliegt, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt bzw. beeinträchtigt. Ein Mangel liegt z.B. dann vor, wenn die Mieträume nicht oder nicht ausreichend beheizt werden können, d.h. die Mindesttemperaturen nicht erreicht werden. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob

auch in den Sommermonaten bei kurzfristigem Absinken der Außentemperatur oder wenn ein Mieter dies verlangt, die Heizanlage wieder in Betrieb genommen werden muss. Das Gesetz sagt hierzu lediglich, dass eine **unerhebliche Minderung** der Tauglichkeit außer Betracht bleibt, d.h. eine Minderung dann nicht zulässig ist, § 536 Abs. 1 S. 3 BGB.

Was hierbei als „**unerheblich**“ anzusehen ist, wird man wie so oft anhand des Einzelfalls überprüfen müssen. Jedenfalls ist nicht auf das subjektive (Kälte- oder Wärme-) Empfinden eines Mieters abzustellen.

Bei der Prüfung der Frage, ob – objektiv betrachtet – ein Mangel an der Mietsache vorliegt, weil die Mindesttemperatur von 20°C (vorübergehend) nicht erreicht wird, kann auf vergleichbare Fälle aus der Rechtsprechung zurückgegriffen werden:

- Fällt die Heizung in der Zeit vom 1.5. bis 30.9. aus, stellt dies in der Regel **keinen Mangel** dar, außer die Außentemperatur beträgt an mindestens **drei** aufeinanderfolgenden **Tagen** weniger als 12°C (AG Köln v. 9.4.2008, 220 C 152/07).
- Ein Heizungsausfall im **September** führt nicht zur Minderung, wenn der Mieter nicht nachweisen kann, dass die Temperatur unter 20°C beträgt (AG Frankfurt/Main v. 29.8.2013, 33 C 1402/13).
- Ein kurzfristiger Heizungsausfall an einzelnen Tagen ist als geringfügiger Mangel anzusehen, ein Minderungsgrund ist nicht gegeben (Brandenburgisches OLG 1.10.2007, 3 U 10/07).
- Wird nur eine Raumtemperatur von **19°C** erreicht, ist die Erheblichkeitsgrenze knapp überschritten. Die Minde-

Fortsetzung siehe Seite 288

RSI
Wohnbau &
Immobilien
GmbH

Wenn Sie Ihr Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus in München verkaufen wollen ...

... dann sind wir der richtige Partner für Sie! Mit 20-jähriger Erfahrung helfen wir Ihnen beim Verkauf Ihrer Immobilie. Diskrete und zuverlässige Abwicklung. Solventer Kundenstamm.

Unverbindliche Beratung und Wertermittlung. Für Verkäufer kostenfrei.

Wir suchen zur Vermittlung und zur eigenen Vermögensanlage: Mehrfamilienhäuser, Rentehäuser und Altbauten (auch sanierungsbedürftig oder mit Denkmalschutz) sowie Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser und Eigentumswohnanlagen.

Ihr Ansprechpartner: Herr Dipl.-Kaufmann Rudi Schwarz



www.rsi-immobilien.de · Telefon 089-127 129 50 · Fax 089-127 129 51
Notburgastr. 3 (am Romanplatz) · 80639 München/Nymphenburg

RSI
Wohnbau &
Immobilien
GmbH

