

Führung / Kommunikation

Bei Wohnraumtemperaturen und Heizanlagen legen die Gerichte strenge Maßstäbe an – Neun Urteile rund um die Wärme

Auch wenn der Sommer noch so schön und lang war: Die nächste Heizperiode ist im Anmarsch. Es gab bereits erste kalte Nächte und bald dürften in allen Wohnanlagen die Heizkörper wieder aufgedreht werden. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS befasst sich in seiner Extraausgabe mit Urteilen deutscher Gerichte rund um dieses Thema. Das Spektrum reicht von der Mindesttemperatur, die in einer Mietwohnung herrschen sollte, bis zur Frage, wie die Heizkosten korrekt abgerechnet werden müssen.

Temperatur nicht im Mietvertrag

Wenn in einem Mietvertrag nicht geregelt ist, wie warm eine Wohnung mindestens sein soll, dann kann der Eigentümer trotzdem nicht schalten und walten, wie er will. Während der Heizperiode von Oktober bis April muss er dafür sorgen, dass auch nachts eine Raumtemperatur von wenigstens 18 Grad Celsius erreicht wird. So entschied es das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 205 C 36/16) auf die Klage eines Mieters hin. Weil die genannte Mindesttemperatur nicht erreicht wurde, handelte es sich nach Ansicht des Richters um einen Mietmangel. Eine Minderung ist in solchen Fällen möglich.

Heizung macht „Geräusche“

Eine „arbeitende“ Heizanlage kann gelegentlich auch Geräusche verursachen. Im konkreten Fall handelte es sich um ein Brummen, das sich in regelmäßigen Intervallen wiederholte und den Mieter einer Wohnung störte. Er forderte den Eigentümer auf, dies abzustellen – und kürzte die Miete. Doch das akzeptierte das Amtsgericht Hannover (Aktenzeichen 412 C 8478/13) nicht. Zwar sei ein Geräusch zu vernehmen, es sei aber nach den Ausführungen eines Sachverständigen sehr leise und liege unterhalb des für haustechnische Anlagen vorgesehenen Pegels. Von einem Mangel könne keine Rede sein, hier handle es sich eher um typische Wohngeräusche, die in ähnlicher Weise wie Umweltgeräusche hinzunehmen seien (Vogelzwitschern, Schienenverkehr).

Trotz Nullstellung - Heizung zu warm

Es war wie verhext. Da konnte ein Mieter den Thermostat im Schlafzimmer noch so oft auf Stufe Null stellen – trotzdem sorgte der Heizkörper für eine Temperatur von mindestens 22 Grad. Zu warm für eine erholsame Nachtruhe, befand der Betroffene. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 357/15) konnte seinen Argumenten folgen. Wenn der Eigentümer es nicht schaffe, dass die Temperatur in einem Schlafräum auf Wunsch höchstens bis 18 Grad Celsius heruntergefahren werden könne, dann würden die Mindeststandards einer Wohnung nicht erreicht und der Mieter könne erfolgreich dagegen vorgehen. Ein ständiges Abkühlen „durch überobligatorisches Öffnen der Fenster“ sei niemandem zuzumuten.

WEG, wem gehören Heizkörper und Leitung?

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können auf dem Wege der Teilungserklärung oder durch nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum innerhalb einer WEG zugeordnet werden. Das war in einem Streitfall vor dem Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 176/10) eine wichtige Frage gewesen. Es ging um die Erneuerung einer Heizung innerhalb einer Wohnanlage. Ein Eigentümer hatte dem widersprochen, was aber ein Problem darstellte, weil seine Heizkörper dann nicht mehr kompatibel mit der neuen Anlage waren. Die BGH-Richter entschieden, die Eigentümergemeinschaft könne die Sanierung bis zur Wohnung des Betroffenen beschließen, ihn jedoch nicht zu Änderungen in den eigenen vier Wänden zwingen. Nach einer angemessenen Umstellungsfrist sei dann eine Abkoppelung dieser einen Wohnung möglich.



Frieren nach Ende der Heizperiode

Zwar ist eine Heizanlage hauptsächlich in der kalten Jahreszeit unabdingbar. Doch auch außerhalb der „Saison“ darf eine Wohnung nicht unangenehm kalt werden. Genau das war bei einer vermieteten Immobilie der Fall. Wegen fehlender Heizmöglichkeiten und eines auch sonst maroden Zustands des Objekts mussten die Mieter in den Monaten April und Mai frieren. Der Mai zählt zwar nicht mehr zur Heizperiode, aber trotzdem sprach das Amtsgericht Villingen-Schwenningen (Aktenzeichen 11 C 243/14) eine Minderung der Mietzahlungen um die Hälfte zu. Wegen einer fehlenden Wohnungstüre – es war stattdessen nur eine normale Zimmertüre eingebaut – wurde den Mietern eine zusätzliche Reduzierung um fünf Prozent zugesprochen und wegen herumliegenden Bau-schutts noch einmal zehn Prozent.

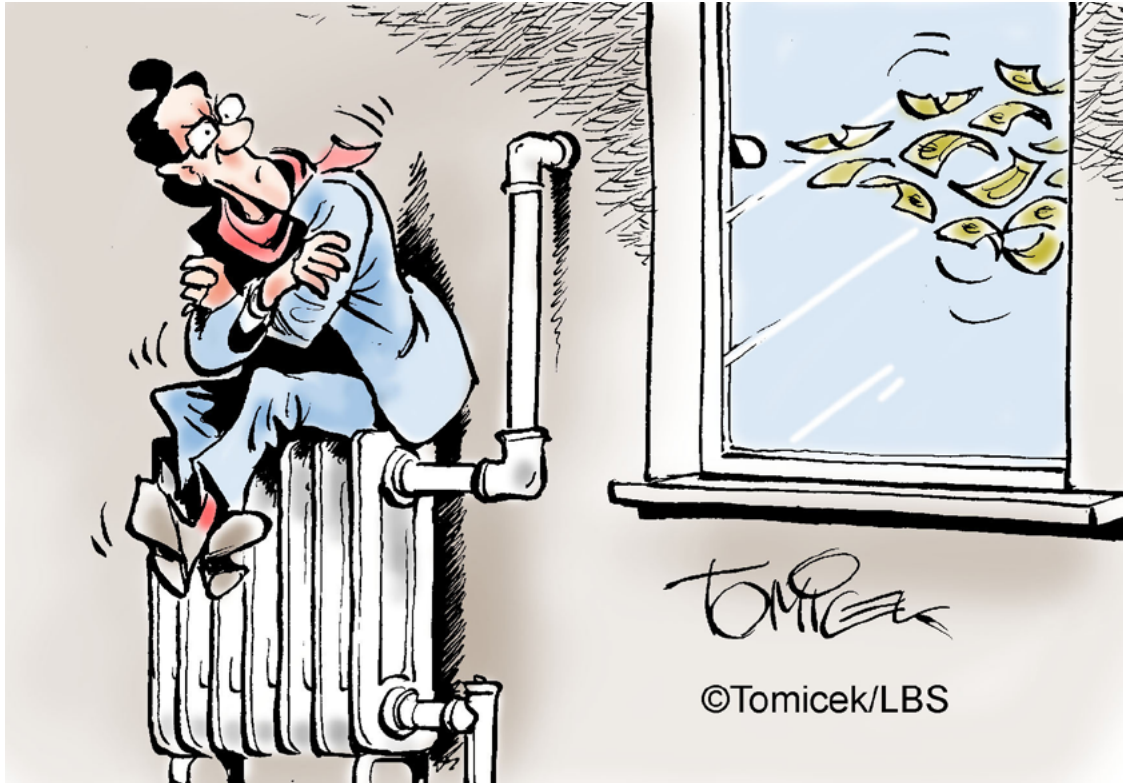
Wohnen über dem Heizungskeller

Manche mögen es spontan als ein Glück betrachten, unmittelbar über dem Heizkeller einer Wohnanlage zu wohnen, weil von dort mit einer gewissen Wärmeabstrahlung zu rechnen ist. Doch das kann auch schnell unangenehm werden. In einem Hamburger Mietshaus drangen sowohl vernehmbare Geräusche der Heizanlage als auch erhebliche Wärme in eine darüber gelegene Wohnung. Beide Probleme rechtfertigten nach Überzeugung des Landgerichts Hamburg (Aktenzeichen 307 S 130/08) jeweils eine Minderung der Miete um zehn Prozent. „Eine permanente Beheizung“, hieß es im Urteil, laufe dem Interesse der Mieter zuwider, die Temperaturen nach seinem „subjektiven Behaglichkeitsempfinden regulieren zu können“.

Rechnung vom Versorger 10 x höher, was tun?

Ein älteres Ehepaar war schockiert, als es die Jahresabrechnung des zuständigen Energieversorgers erhielt, der unter anderem Strom und Gas lieferte. Der veranschlagte Betrag von rund 9.000 Euro war etwa zehn Mal so hoch wie der Verbrauch im Vorjahreszeitraum und überstieg auch das, was vergleichbare Haushalte bezogen hatten. Kunden und Anbieter stritten daraufhin über mehrere Instanzen hinweg, ob diese Sum-

me unverzüglich bezahlt werden müsse oder nicht. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 148/17) bejahte schließlich ein vorläufiges Zahlungsverweigerungsrecht der Kunden. Wie bereits zuvor vom Oberlandesgericht festgestellt, bestehe hier die „ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers“ bei der Abrechnung.



Mietminderung bei alter Heizung?

Und was ist davon zu halten, wenn eine Heizanlage offensichtlich mangelhaft ist, weil sie kaum reguliert werden kann und dadurch hohe Kosten für den Verbraucher verursacht? Eine Mieterin von Gewerberäumen beanstandete genau das und reduzierte wegen der unwirtschaftlichen Heizung ihre monatlichen Zahlungen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen XII ZR 80/12) war mit dieser Minderung nicht einverstanden. Vermieter seien grundsätzlich nicht verpflichtet, eine wirtschaftlich funktionierende Heizung einzubauen. Hier habe das – zu DDR-Zeiten errichtete – Haus als Altbau durchaus dem erwartbaren und vertretbaren Stand der Technik entsprochen.

Mietminderung bei Totalausfall?

Der schlimmste vorstellbare Fall dürfte es sein, wenn während der Heizperiode nahezu alles ausfällt, worauf ein Mieter im Alltag angewiesen ist. In einer Wohnung in Nürnberg funktionierten wegen eines Problems mit der Gasversorgung (Verpuffung) monatelang weder Heizung noch Warmwasserversorgung und selbst die Kochmöglichkeit (Gaskochherd) war deswegen nicht gegeben. Das Amtsgericht Nürnberg (Aktenzeichen 16 C 127/16) befassete sich damit, wie solch ein Totalausfall juristisch zu bewerten sei. Das Ergebnis: Während der Heizperiode von Oktober bis April kommt eine Minderung der Miete um 85 Prozent in Betracht, außerhalb der Heizperiode von Mai bis September sind es immerhin noch 60 Prozent.

Dr. Ivonn Kappel