

Führung / Kommunikation

Zu warm, zu kalt, zu alt – Auf Probleme mit der Heizanlage reagieren Mieter und Eigentümer sehr empfindlich – 9 Urteile

Der ungeheure zivilisatorische Fortschritt, den eine (Zentral-)Heizung bedeutet, ist den meisten Menschen im Alltag gar nicht klar. Denn da funktioniert die Anlage einfach, wenn man sie einschaltet. Sehr schnell ändern sich die Dinge jedoch im Falle von technischen Defekten. Wenn die Heizung im Winter kalt bleibt oder – auch das kommt vor – für bei weitem zu hohe Temperaturen sorgt, müssen schnellstmöglich Fachleute geholt werden. Die Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS greift einige dieser Fälle auf.



Heizung bleibt kalt

Die schlimmste Variante ist zweifelsohne ein Totalausfall während der Heizperiode. Hier gewähren die Gerichte sehr großzügige Mietminderungen, denn eine Wohnung ist dann ja auch nur noch sehr eingeschränkt zu nutzen. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 T 70/02)** sprach anlässlich einer defekten Heizanlage einem Mieter eine 70-prozentige Minderung zu. Weitere 30 Prozent erhielt er, weil auch noch Wasser- und Gasversorgung ausgefallen waren. Er musste also für einen gewissen Zeitraum gar nichts mehr bezahlen.

Heizung auch im Sommer kalt

Aber wie ist es zu bewerten, wenn die Heizanlage während der Sommermonate ausfällt? Ein Mieter kürzte deswegen die Zahlungen, stieß aber vor dem **Landgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 8 S 135/89)** auf wenig Verständnis. Es sei nicht einzusehen, warum eine Minderung berechtigt sein soll, wenn die Heizung ohnehin gar nicht in Betrieb ist. Anders wäre es gewesen, wenn die Heizanlage mit der Warmwasserversorgung gekoppelt gewesen wäre, was hier aber nicht der Fall war.

Frostschäden vermeiden

Hauseigentümer trifft im Zusammenhang mit der Heizanlage eine besondere Verantwortung. Sie müssen sie im Winter regelmäßig kontrollieren, um Frostschäden zu vermeiden. Ein Eigentümer war sieben Wochen im Urlaub gewesen und hatte sich während dieser Zeit nicht um die Heizung kümmern können. Bei seiner Rückkehr wiesen Heizkörperelemente, Ventile und Wasserabläufe wegen extremer Minustemperaturen erhebliche Schäden auf. Die Versicherung musste nach Ansicht des **Landgerichts Bonn (Aktenzeichen 10 O 203/06)** nicht dafür aufkommen, denn der Hauseigentümer sei seinen Pflichten nicht nachgekommen.

Nein zur Notreparatur

Wenn die Heizung nicht funktioniert, ist Eile geboten. Im Gegensatz zu anderen Mängeln muss hier sofort reagiert werden – manchmal auch zur Not mit einer provisorischen Reparatur. Genau das wollte ein Mieter vermeiden. Er verweigerte die geplanten vorübergehenden Arbeiten und forderte eine dauerhafte Lösung. Trotzdem machte er eine Mietminderung geltend, die ihm aber vom **Amtsgericht Charlottenburg (Aktenzeichen 224 C 297/18)** nicht zugestanden wurde. Zumindest ab dem Zeitpunkt, als er mit seiner Ablehnung zur provisorischen Reparatur die Dinge verzögerte, könne er sich nicht auf Minderungsrechte berufen.

Gegen Heizungsumstellung

Wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung auf eine Versorgung mit Fernwärme umstellen will, dann kann der Mieter das unter normalen Umständen kaum verhindern. Er müsse dies dulden, entschied der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 275/07)**. Das einzige erfolgreiche Gegenargument könnte es sein, wenn die Umstellung für den Mieter und seine Familie eine unzumutbare Härte darstellen würde, zum Beispiel aus Kostengründen.

Mietminderung wg. alter Heizung

Ist von der Heizung die Rede, geht es unter anderem auch um wirtschaftliche Aspekte. Denn die Wärmeversorgung macht einen nennenswerten Teil der Betriebskosten aus. Die Mieterin einer Altbauwohnung war ganz und gar nicht einverstanden mit der vorhandenen Heizungsanlage, die ihrer Meinung nach viel zu verlustreich arbeitete. Sie minderte deswegen ihre Zahlungen. Das **Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 8 U 217/11)** lehnte das ab. Ein Mieter habe nur Anspruch auf eine technisch mängelfreie Anlage. Wenn das der Fall sei, spiele der mehr oder weniger verlustreiche Betrieb keine Rolle.

Nur 19 Grad - Mietminderung

Beträgt die Wohnraumtemperatur regelmäßig nicht über 19 Grad Celsius, dann ist das eindeutig zu wenig und den Mietern nicht zuzumuten. Hier lag es daran, dass die technische Anlage nicht die erforderliche Heizleistung erbringen konnte. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 423/11)** sprach den Mietern auf Grund dieses Mangels das Recht auf eine fünfprozentige Minderung zu. Mindestens 20 Grad sollten es nach Meinung der Juristen schon sein.

Heizungsraum für alle Eigentümer zugänglich

Die Heizanlage einer Eigentümergemeinschaft darf nicht nur ausschließlich über eine bestimmte Wohnung, also über Sondereigentum, zu betreten sein. Angesichts des ständigen Wartungs- und Kontrollaufwandes müssen alle Eigentümer die Möglichkeit haben, diesen Funktionsraum zu betreten. Ein **Amtsgericht** hatte aus diesem Grund die Aufteilung einer Immobilie in Wohneigentum verweigert – und erhielt mit dieser Entscheidung vor dem **Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 17 W 233/17)** Recht.

Frist nicht eingehalten

Kommt es zu einer Unterbrechung der Gasversorgung in einer Wohnanlage, so hat der Mieter einen Anspruch darauf, dass diese zum versprochenen Zeitpunkt wieder aufgenommen wird. Ein Eigentümer hatte sich nicht an die von ihm selbst genannte Frist von zwei bis drei Wochen gehalten. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 T 66/19)** sprach dem Mieter daraufhin das Recht zu, eine einstweilige Verfügung zur Wiederherstellung der Gasversorgung beantragen zu können.

Dr. Ivonn Kappel

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug
wohlfühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Wir kommunizieren Werte
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de