

Zentralheizung (Miete)

Überblick

Der Betrieb einer Zentralheizung bringt für beide Mietvertragsparteien Pflichten mit sich. Der Vermieter ist zu wirtschaftlichem Betrieb der Zentralheizung verpflichtet und hat für eine sog. "Behaglichkeitstemperatur" zu sorgen. Der Mieter ist im Gegenzug zur Abnahme der Heizleistung verpflichtet.

1 Pflicht des Vermieters zum wirtschaftlichen Betrieb

1.1 Übliche Temperaturen

Wer zentralbeheizte Räume zu Wohnzwecken vermietet, muss dafür sorgen, dass in den Räumen die so genannte "Behaglichkeitstemperatur" erreicht werden kann. Die Behaglichkeitstemperatur beträgt in den hauptsächlich benutzten Räumen 20-22 Grad Celsius und in den Nebenräumen 18-20 Grad Celsius.

Fall-Beispiel

Ungültige Formulklauseln

Formulklauseln, wonach für die Zeit der Heizperiode geringere Temperaturen vertragsgemäß sein sollen, verstoßen ebenso gegen § 307 Abs. 2 BGB (LG Göttingen, ZMR 1988, 179) wie Klauseln, wonach für die Sommerzeit jegliche Beheizungspflicht ausgeschlossen wird (LG Hamburg, DWW 1988, 209). Nach dem Urteil des OLG Celle vom 29.12.1989 (WuM 1990, 103) verstößt eine Formulklausel, wonach "eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius für die Zeit von 7 Uhr bis 22 Uhr in den vom Mieter hauptsächlich genutzten Räumen ... als vertragsgemäß" gilt, gegen § 307 BGB, weil der Begriff der "hauptsächlich genutzten Räumen" nicht hinreichend bestimmbar ist.

1.2 Beheizung während der Heizperiode

Die Heizperiode läuft grundsätzlich vom 1. Oktober bis zum 30. April. Während dieser Zeit muss die Zentralheizung in Betrieb sein. Dies bedeutet nicht, dass die Behaglichkeitstemperatur zu jeder Tages- und Nachtzeit zur Verfügung stehen muss. Vielmehr ist eine Absenkung der Temperatur während der Nachtzeit zulässig. Als Nachtzeit wird man heute die Zeit zwischen 0 Uhr und 6 Uhr ansehen können. Die Grenze ist allerdings fließend.

1.3 Beheizung außerhalb der Heizperiode

Hinweis

Heizung im Sommer

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Heizung auch in den Sommermonaten jederzeit betriebsbereit zu halten.

Die Pflicht zur Beheizung außerhalb der Heizperiode richtet sich vielmehr nach den Umständen des Einzelfalls. Maßgeblich sind dabei insbesondere die Witterungsverhältnisse, die voraussichtliche Dauer der Kälteperiode und der zur Inbetriebnahme der Heizung erforderliche Zeit- und Kostenaufwand.

Praxis-Beispiel

Heizpflicht

Sind beispielsweise die Heizkosten von den Mietern zu tragen und ist die Inbetriebnahme der Heizung ohne weiteres möglich, so ist der Vermieter hierzu verpflichtet, wenn alle oder die Mehrzahl der Mieter dies wünschen (LG Kaiserslautern, MDR 1981, 143).

Erfordert die - kurzfristige - Inbetriebnahme der Heizung dagegen einen erheblichen Aufwand (z. B. bei Koks-Zentralheizung) und ist die mutmaßliche Dauer der Kälteperiode nur kurz, so ist umgekehrt den Mietern eine weniger temperierte Wohnung zuzumuten.

1.4 Ausfall der Heizung/unzureichende Temperaturen

Beim Ausfall der Heizung hat der Mieter ein Recht zur Minderung.

Gleiches gilt, wenn die Behaglichkeitstemperatur über längere Zeit nicht erreicht werden kann (OLG Frankfurt, WuM 1972, 42). Die Höhe der Minderung richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls (vgl. dazu: AG Köln, WuM 1978, 189: 20%ige Minderung, wenn die Zimmertemperatur nur 16-18 Grad Celsius beträgt; LG Hannover, WuM 1980, 130: 20%ige Minderung bei Nichtbeheizbarkeit des Schlafzimmers und dadurch auftretender Durchfeuchtung der Wände; AG Hamburg, WuM 1973, 210: 25%ige Minderung, wenn die Heizung für 2/3 des Monats ausfällt; LG Hamburg, WuM 1976, 10: 100%ige Minderung bei totalem Heizungsausfall während der Heizperiode).

Hinweis

Verschuldensunabhängig

Für das Minderungsrecht kommt es nicht darauf an, ob der Heizungsausfall oder die mangelhafte Heizleistung vom Vermieter verschuldet ist. Wegen eines nur kurzfristigen Heizungsausfalls über wenige Stunden besteht kein Minderungsrecht, weil es sich insoweit um einen Bagatellmangel handelt.

1.5 Mängel der Heizung/unwirtschaftliche Heizungsanlage

Die Wahl der Beheizungsart ist Sache des Vermieters. Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter eine vorhandene Heizungsanlage gegen eine andere, vermeintlich wirtschaftlichere Heizungsart, austauscht (OLG Düsseldorf, WuM 1986, 16).

Ist die Heizungsanlage aufgrund ihres Alters weniger wirtschaftlich als moderne Anlagen, so kann der Mieter hieraus grundsätzlich keine Rechte für sich herleiten. Eine Ausnahme kommt in Betracht, wenn die Unwirtschaftlichkeit der Anlage ein solches Ausmaß erreicht, dass sich ein wirtschaftlich denkender Eigentümer zum Austausch der Anlage entscheiden würde, wenn er die Heizkosten selbst bezahlen müsste.

Bei der Entscheidung dieser Frage sind die Investitionskosten für die neue Anlage einerseits und die mögliche Heizkostensparnis andererseits zu bedenken. Ergibt die Abwägung, dass die vorhandene Anlage zu ersetzen ist, so muss in dem Betreiben der unwirtschaftlichen Heizungsanlage ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gesehen werden.

Kürzungsrecht des Mieters

Dies hat zur Folge, dass der Vermieter nur diejenigen Heizkosten umlegen darf, die durch eine wirtschaftlich arbeitende Anlage entstanden wären. Bei der Umlage der vollen

Heizkosten hat der Mieter ein Kürzungsrecht. Einen Anspruch auf Austausch der Anlage oder ein Recht zur Minderung der Miete hat der Mieter auch in diesem Falle nicht.

Das Recht zur Kürzung der Heizkosten steht dem Mieter auch dann zu, wenn die Unwirtschaftlichkeit der Anlage nicht auf das Alter, sondern auf mangelnde Wartung oder Instandhaltung zurückzuführen ist (LG Frankfurt, DWW 1987, 18 betreffend Energieverluste infolge mangelhafter Isolierung der Heizrohre). Hier kommt es allerdings nicht auf wirtschaftliche Erwägungen an, weil die Instandhaltung der Heizungsanlage zu den Vermieterpflichten gehört. Gleiches gilt, wenn die Heizungsanlage unwirtschaftlich arbeitet, weil sie überdimensioniert ist (OLG Düsseldorf, WuM 1984, 54).

Wirkt sich der Mangel der Heizungsanlage nicht auf die Kosten, sondern auf den Mietgebrauch aus (z.B. störende Geräusche), so ist der Mieter nicht zur Kürzung der Heizkosten, wohl aber zur **Minderung** der Miete berechtigt (vgl. dazu: AG Hamburg, WuM 1987, 271: 10 % Minderung während der Heizperiode, wenn die Heizung ständig rauscht und knackt). Außerdem hat der Mieter hier Anspruch auf Beseitigung der Geräusche.

2 Pflicht des Mieters zur Abnahme der Heizleistung

Hat der Mieter eine Wohnung mit Zentralheizung gemietet, so ist er verpflichtet, die Heizleistung abzunehmen. Ist der Mieter hierzu aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage, so kann er auf eine Beheizung verzichten, wenn hierdurch die Wohnung keinen Schaden erleidet (z. B. Einfrieren der Wasserrohre). Der Mieter darf die Wohnung gegen den Willen des Vermieters aber grundsätzlich nicht auf eine andere Art und Weise beheizen (z. B. durch Einzelöfen).

Eine Ausnahme kann gelten, wenn die Wohnung durch die Alternativheizung nicht stärker abgenutzt wird als bei Benutzung der zentralen Heizungsanlage (z. B. bei Beheizung durch Elektrostrahler). Die durch die Zentralheizung entstehenden Betriebskosten kann der Vermieter auch in diesem Fall auf den Mieter umlegen.

3 Kosten

S. dazu "**Heizkosten**".