



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (284)

Gefühlte Kälte

Die klimatischen Bedingungen stellen für das Wohlbefinden einen nicht zu unterschätzenden Faktor dar. Behaglich empfundene Temperaturen fördern dieses, während die aktuelle Kälteperiode doch eher vielen erheblich auf das Gemüt schlägt. Bei welchen Wärmegraden sich eine Person heimelig fühlt, kann pauschal nicht beantwortet werden. Im Rahmen von Mietstreitigkeiten wird von der Justiz aber bisweilen verlangt, über ein ausreichendes Raumklima sowie über die sog. Behaglichkeitstemperaturen zu befinden. Eine nicht einfache Aufgabe, die nach objektiven Kriterien zu lösen ist.

Grundsätzlich gilt: Wer ein Objekt angemietet hat, muss in diesem nicht frieren. Der Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass erträgliche Innentemperaturen herrschen. Er muss im Bedarfsfall sowohl im Winter als auch bei einem Kälteeinbruch im Sommer „behagliche Wärme“ liefern. Kommt der Hausherr seiner Verpflichtung zur (ausreichenden) Beheizung nicht nach, stehen dem Mieter im allgemeinen Minderungs- sowie unter Umständen Schadenersatzansprüche und das Recht zur Kündigung zu. Auch ohne besondere vertragliche Regelung müssen räumliche Verhältnisse herrschen, die ein Bewohnen sicherstellen. In der Rechtsprechung wird die Frage, welche Temperaturen – ohne mietvertragliche Vorgabe – mindestens vorliegen müssen, uneinheitlich beantwortet. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat diese bislang offen gelassen. Als Richtwert kann man für die Wohnräume eine Zimmertemperatur von 20 bis 22° C annehmen. In Bad und Toilette sollten es demgegenüber mindestens schon 21 °C sein. Die Werte müssen jedoch nicht den ganzen Tag, sondern nur während der üblichen Tagesstunden bestehen. Das ist nach Auffassung der meisten Gerichte in aller Regel von 6:00 bis 23:00 Uhr der Fall. In der Nacht, d.h. von 23:00 bis 6:00 Uhr, darf es in sämtlichen Räumen des Mietobjektes ruhig auf 18° C „abkühlen“.

Werden die Mindestwerte in dem Mietvertrag geregelt, dürfen diese von dem Vermieter nicht nach Gutdünken festgelegt werden. Bei der Vielzahl der unterschiedlichen Entscheidungen, kann jedoch auch hier keine abschließende Gradzahl genannt werden. In diesem Zusammenhang sei beispielhaft eine Entscheidung des Landgerichts (LG) Berlin erwähnt, nach welcher eine formularvertraglich vereinbarte Temperatur von 18° C zwischen 9:00 und 21:00 Uhr zulässig sein soll. Demgegenüber hat das LG Göttingen die Ansicht vertreten, dass formularmäßig eine Temperatur von unter 19° C während der Heizperiode nicht wirksam vereinbart werden kann. Etwas wärmer liebt man es offensichtlich in Niedersachsen. Anders ist es nicht zu erklären, dass es sich nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Celle bei der formularmäßigen Begrenzung der Temperatur innerhalb der Heizperiode

auf 20° C am Tage um die unterste Grenze des in Geschäftsbedingungen Zulässigen handeln soll. Auf eine höchstrichterliche Entscheidung, die Klarheit schafft, warten viele bislang vergebens. Der BGH war im Rahmen dieser Thematik dennoch nicht ganz untätig und hat eine Formulklausel für unwirksam gehalten, nach welcher eine gewisse Mindesttemperatur „in den hauptsächlich genutzten Räumen“ geschuldet war. Nach Auffassung der Richter werde hierdurch in die Befugnisse des Mieters eingegriffen, von dessen individuellen Wohngewohnheiten es abhängt, welche Räume er hauptsächlich nutze. Dies widerspreche aber dem gesetzlichen Leitbild der Miete, bei welcher der Vermieter die Mietsache so bereitzustellen habe, dass der Mieter in der Lage sei, den üblichen oder vertragsgemäßen Gebrauch zu machen.

Wenn keine ausreichende Wärmeleistung erzielt wird, ist für eine Mietminderung unbeachtlich, ob diese auf einen Defekt oder auf eine Unterdimensionierung des Heizkörpers zurückzuführen ist. Damit jedoch nicht genug. Der Vermieter hat einer Entscheidung des OLG Dresden zufolge darüber hinaus für Einschränkungen des Mietgebrauchs aufzukommen, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen. Dieser kann sich bei einem unbeheizten Mietobjekt nicht mit einem Ausfall des Energieversorgers herausreden. Es gilt somit: Frostbeulen muss sich der Mieter keinesfalls gefallen lassen! Demgegenüber darf man nicht darauf bauen, dass der Nachbar „für lau“ mitheizt. Das Amtsgericht Frankfurt/Oder hat insoweit allen Sparfüchsen eine klare Absage erteilt. Nach richterlicher Überzeugung könne man nicht verlangen, dass an die angemieteten Räumlichkeiten angrenzende Wohnungen (ebenfalls) erwärmt würden. Aus einem Leerstand von anliegenden Objekten, durch welchen sich die eigenen Heizkosten erhöhten, könne kein Minderungsrecht abgeleitet werden. Ein Mieter habe keinen Anspruch darauf, diese einzusparen, indem er darauf vertraue, dass die über, neben und unter ihm wohnenden Nachbarn aufgrund der eigenen Heizleistung seine Wohnung schon mitheizen würden. Vielmehr sei dem Betreffenden unbenommen, entsprechend seinem Wärmebedürfnis die Wohnung zu beheizen. Höhere Heizkosten beeinträchtigten im Übrigen – so das Urteil abschließend weiter – die Gebrauchstauglichkeit der angemieteten Wohnung nicht.

Wer trotz funktionstüchtiger Heizung kalte Füße hat, ist selber schuld. Doch scheint es zumindest nach Lessing weitaus schlimmeres als (Gefühls)Kälte zu geben, der gemeint hatte: Lau ist schlimmer noch als kalt!

Rechtsanwalt
Thomas Lauinger

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de