

Kein Gas, keine Heizung? Rechtlich knifflige Fragen für Vermieter

NEWS 21.07.2022 Mindesttemperatur



Carsten Herlitz

Justiziar GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

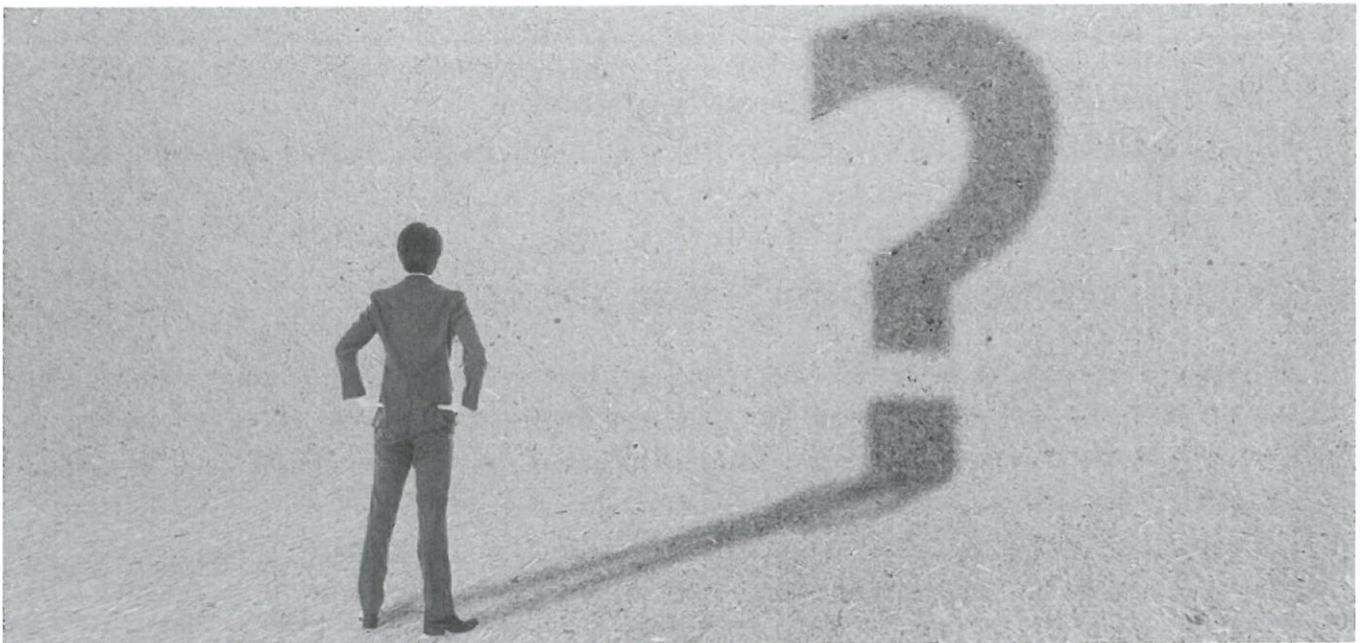


Bild: Fotolia LLC.

Rechtlich zu klären ist, welche Mindesttemperaturen Vermieter einhalten müssen, wenn Gas gespart werden muss

Gas wird teuer und immer knapper – mindestens bis ins Jahr 2024 hinein. Jetzt soll in ganz Deutschland Energie gespart werden. Die Diskussion um eine Mindesttemperatur ist in vollem Gang. Was Vermieter von Wohnungen und Gewerberäumen dürfen und was nicht, ist teils rechtlich knifflig.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine und die damit verbundenen Wirtschaftssanktionen haben die Abhängigkeit Deutschlands vom russischen Gas offen zu Tage treten lassen. Zur Verringerung des Verbrauchs haben bereits mehrere Vermieter oder Wohnungsunternehmen angekündigt, die Heizungstemperatur in der Nacht abzusenken. Rechtlich zu klären ist daher, welche Mindesttemperaturen in Wohngebäuden und Gewerberäumen einzuhalten sind und welche Rechte Mieterinnen und Mieter bei einer Temperaturabsenkung haben.

Mindesttemperatur: Rechtlich auf der sicheren Seite?

Zunächst ist zu bestimmen, welche Mindesttemperatur überhaupt geschuldet ist. Das ist nicht einfach, da gesetzliche Regelungen fehlen. Vereinzelt Hinweise auf DIN-Vorschriften helfen nicht weiter, da diese sich allein zum allgemein üblichen technischen Standard der Leistungsfähigkeit der Heizung selbst verhalten.

Es kann also nur auf Rechtsprechung und Literatur verwiesen werden. Für "normale Zeiten" gilt: In vermieteten Räumen muss eine sogenannte Behaglichkeitstemperatur erreicht werden. Diese beträgt in hauptsächlich genutzten Räumen 20 bis 22 Grad Celcius (Klimesch IMR 2/2013: 22 Grad) und in den Nebenräumen 18 bis 20 Grad (AG Köln ZMR 2012, 632). Somit haben sich gewisse Mindestwerte anhand eines zeitgemäßen Wohnstandards herausgebildet.

Am Tag ist man mit der Einhaltung folgender Temperaturen auf der rechtlichen sicheren Seite:

- Wohn- und Büroräume – dazu zählen auch Bad und Toilette – sollten in der Zeit von 6 bis 23 Uhr mindestens 20 Grad Zimmertemperatur aufweisen.
- Sonstige Nebenräume im selben Zeitraum sollten mindestens 18 Grad aufweisen.

"Behaglichkeitstemperatur": Was gilt nachts?

Während die "Behaglichkeitstemperatur" am Tag im Grundsatz geklärt ist, wird das für die Nacht schon komplizierter. Zunächst gibt es hierzu keine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH). Soweit zum Beleg geschuldeter Temperaturen auf eine Entscheidung des BGH vom 15.5.1991 verwiesen wird, ist dieser Verweis nicht zutreffend. In der Entscheidung (VIII ZR 38/90) hatte der BGH über die Wirksamkeit einer allgemeinen Geschäftsbedingung (AGB) zu urteilen. Die Frage der Mindesttemperatur aber blieb offen.

Das Amtsgericht (AG) Bonn hat jedenfalls mit Urteil vom 26.1.2021 (Az. 206 C 18/19) entschieden, dass zur Nachtzeit (zwischen 24 Uhr und 6 Uhr) die Temperatur auf etwa 16 bis 17 Grad abgesenkt werden kann. Der Mietrechtsexperte Norbert Eisenschmid hält in seiner Kommentierung im Schmidt-Futterer Vermieter von Wohnraum für berechtigt, in der Nachtzeit (24 Uhr bis 6 Uhr) im Interesse der Mitmieter des Hauses die Heizung aus Gründen der Energieeinsparung herunterzuschalten. Doch müsse auch hier eine Temperatur von mindestens 16 Grad erreicht werden.

Bei gewerblich genutzten Räumen können sich je nach vereinbartem Zweck Abweichungen ergeben. Das AG Köln (vgl. WM, 80, 278) hält nachts eine Temperatur von 17 Grad für ausreichend (ähnlich: AG Hannover WuM 84,196). Also: Die Ansichten zur Mindesttemperatur in der Nacht liegen zwischen 16 bis 18 Grad.

Die Warmwassertemperatur in Wohnungen muss 40 Grad ohne zeitlichen Vorlauf erreichen (LG Berlin NZM 2002, 143). Der Vermieter darf die Temperatur des Warmwassers in den Nachtstunden nicht absenken.

Mietminderung: Wann liegt ein Mangel vor?

Nur wenn die hier angegebene "Behaglichkeitstemperatur" über eine längere Zeit nicht erreicht wird, liegt ein Mangel vor (OLG Frankfurt WuM 1972, 42). Der Mieter ist dann berechtigt, die Miete zu mindern.

Das Minderungsrecht des Mieters setzt aber immer voraus, dass der Mangel nicht bloß unerheblich ist (vgl. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB). Das ist nicht erst bei einem Frieren der Fall, aber die Temperaturabsenkung muss sich auf den Mietgebrauch auswirken, was der Mieter zu beweisen hat. Vereinfacht könnte man meinen, dass es durch die Temperaturabsenkung eben nicht mehr behaglich ist.

Bei einem nur kurzfristigen Heizungsausfall über wenige Stunden oder bei nur vorübergehender geringfügiger Abweichung der Mindesttemperatur (zirka ein Grad) ist die Grenze zum Unbehaglichen nicht überschritten, also von einem Bagatellmangel auszugehen. Die Minderung ist in diesem Fall nach § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgeschlossen (BGH WuM 2004, 531 = NZM 2004, 776).

Wirkt sich aber die Temperaturabsenkung auf den Mietgebrauch aus, so richtet sich die Höhe der Minderung nach den Umständen des Einzelfalls. Anhaltspunkt kann etwa eine häufig zitierte Entscheidung des AG Köln (vgl. ZMR 2012, 632) sein, wonach ein (dauerhaftes) Unterschreiten der Mindesttemperatur von einem Grad eine Minderung der Miete von fünf Prozent rechtfertigt beziehungsweise von 20 Prozent bei unzureichender Beheizbarkeit (maximal 19 Grad) im Winter.

Die "Schimmelproblematik" sollte sich in aller Regel bei geringfügiger Abweichung nicht stellen. Nach Angabe des Umweltbundesamtes sollte zur Vermeidung von Schimmel die Temperatur im Schlafzimmer nicht unter 16 Grad sinken. Dies kann auch nach einer Absenkung der Raumtemperatur auf 16 bis 17 Grad gewährleistet sein. Es dürfte sich bei Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden also nicht um Folgen einer Temperaturabsenkung im hier besprochenen Rahmen handeln.

Rechtssicherheit für Vermieter: Gesetzgeber muss handeln?!

Vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, der befürchteten Gasknappheit und der drohenden Verdreifachung der Energiepreise erscheint eine geringfügige Abweichung von der in "normalen Zeiten" geforderten Behaglichkeitstemperatur angemessen. Pro Grad Temperaturreduktion könnten mindestens etwa sechs Prozent Gas eingespart werden. Eine Einsparung würde auch zu einer gewissen Abfederung der Heiz- und Energiekosten beitragen und wäre unter diesem Aspekt sicherlich im Interesse des Mieters.

Zu befürchten ist eine Situation, in der die Absenkung der geschuldeten Mindesttemperaturen im Wohnbereich von der Regierung angeordnet wird. Selbst wenn aufgrund von höherer Gewalt Gewährleistungsrechte in diesem Fall weitgehend ausgeschlossen sein dürften – ohne eine Anpassung der Mindesttemperaturen durch den Gesetzgeber (etwa auf Grundlage des Energiesicherungsgesetzes) könnte ein Unterschreiten der Temperaturen aber grundsätzlich Minderungsrechte des Mieters auslösen.

Das könnte Sie auch interessieren:

Gaskrise: Wohnungswirtschaft fordert Heiz-Verordnung

Hohe Energiepreise: Dürfen Vermieter das Warmwasser abdrehen?

Sommer, Sonne, Hitze in der Wohnung: nicht immer ein Mietmangel

BGH: Schimmelgefahr allein rechtfertigt keine Mietminderung

Mieter kann 20 Grad Raumtemperatur verlangen