

RAUMTEMPERATUR

Wie warm muss es sein?

Mit dem bevorstehenden Beginn der Heizperiode drängt sich wieder die Frage auf, welche Heizleistung der Vermieter für die vermietete Wohnung oder Gewerbefläche schuldet.

Von Christopher Nierhaus

→ OB DIE ZU ERZIELENDE Heizleistung ausreicht, beantwortet sich vielfach schon durch einen Blick in den Mietvertrag. In Gewerbemietverträgen werden häufig konkrete Vereinbarungen zur geschuldeten Heizleistung getroffen, mitunter gilt dies aber auch in Wohnraummietverträgen. Hierbei handelt es sich um speziellere Regelungen der gesetzlichen Anforderungen an die zu leistende Raumtemperatur. Eine Einschränkung ergibt sich etwa aus dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die formelle Regelung über die Mindesttemperaturen muss deutlich machen, für welche Räume die Heizpflicht in welchem Umfang besteht (Transparenzgebot). Unwirksam wäre eine Klausel wohl auch, wenn eine so niedrige Mindesttemperatur für ausreichend erklärt wird, die eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache nur unter erheblichen Beeinträchtigungen zuließe.

MIETGEBRAUCH ALS GRUNDLAGE DER BEWERTUNG

Fehlt eine konkrete vertragliche Vereinbarung, richtet sich die Beurteilung der Heizleistung danach, was der Mieter noch als vertragsgemäß akzeptieren muss. Eine gesetzlich vorgeschriebene Mindesttemperatur gibt es nicht! Grundlage der Bewertung ist der von den Parteien bei Vertragsschluss vor-

ausgesetzte Mietgebrauch. Mangelhaft ist die Mietsache dann, wenn ihre vertraglich vereinbarte Nutzung nach § 536 BGB beeinträchtigt ist. Ob bei dieser Beurteilung technische Normen, wie z.B. DIN-Vorschriften, herangezogen werden können, ist umstritten. Denn die Übernahme von Werten aus diesen technischen Regelwerken ist problematisch, weil sich der mietrechtliche Mangelbegriff nicht wie im Bauvertragsrecht auf die Einhaltung der „anerkannten Regeln der Technik“ bezieht, sondern auf die individuell durch den Vertrag festgelegte Gebrauchsabsicht des Mieters. Ob die Mieteinheit von einer mehrköpfigen Familie, einem Bürobetrieb mit vorwiegend sitzenden Tätigkeiten oder einem Handwerksbetrieb genutzt werden soll – all das beeinflusst die vorgegebene Höhe der Temperatur in den Räumlichkeiten. Wenn überhaupt, übernehmen die Gerichte daher die technischen Normen nur zur ergänzenden Begründung zumeist mehr oder weniger undifferenziert aus den im Prozess eingeholten Sachverständigen-gutachten.

Da jeder Vertrag individuell bewertet wird, lässt sich eine allgemein gültige Mindesttemperatur nicht aufstellen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass in der Nacht eine geringere Temperatur als am Tag herrschen kann. Aus

der Auswertung der einschlägigen Gerichtsentscheidungen lassen sich aber dennoch verwertbare Grundsätze entnehmen, die zumindest als Rahmen für eine Bewertung der geschuldeten Heizleistung dienen können. Danach ist während der Heizperiode eine Temperatur von 17 Grad Celsius für Wohnräume am Tage ungenügend. Als ausreichend wird für Wohnräume eine Temperatur von 20 Grad Celsius am Tag und 18 Grad Celsius während der Nachtabsenkung angesehen. Ausdrücklich hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine formell vereinbarte Mindesttemperatur von 20 Grad Celsius als zulässig angesehen. Auch für Büroräume wurde vom OLG München eine Mindesttemperatur von 20 Grad Celsius verlangt. Geringfügige Abweichungen können sich für Nebenräume wie Bäder und WCs ergeben, wo eine Temperatur von 21 Grad Celsius gefordert ist.

Zu messen ist die Temperatur in einer Höhe von einem bis ein Meter fünfzig in der Mitte des Raumes über dem Fußboden. Dieser Messbereich gilt in der Rechtsprechung und juristischen Kommentierung als einheitlich und leitet sich aus den eingeholten Sachverständigen-gutachten ab. Die Messmethode dürfte den Erfahrungswerten von Sachverständigen entsprechen, da sich auf diese Weise ungewünschte Faktoren wie Wand-, Decken- und Fußbodentemperatur am wenigsten auswirken können.



Rechtsanwalt
CHRISTOPHER
NIERHAUS ist Fach-
anwalt für Bau- und
Architektenrecht,
Partner der Kanzlei
Breiholdt Nierhaus
Schmidt, Kanzlei für
Immobiliarenrecht



3 FRAGEN AN...

...DR. OLIVER ELZER, Richter am
Kammergericht Berlin

»Mehr Rechtsfrieden in Sicht«

1 Was passiert denn, wenn „Altverdunster“ auch nach dem gesetzlichen Umrüstpflichttermin weiter in den Beständen genutzt werden?
Alte Messeinrichtungen besitzen bis Ende 2013 Bestandsschutz. Nach diesem Zeitpunkt werden mit einem „Altverdunster“ ermittelte Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht mehr im Sinne der Heizkostenverordnung „verbrauchsabhängig“ abgerechnet. Der Mieter hat in diesem Falle das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil einer Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen.

2 Warum macht es auch aus Gründen der Rechtssicherheit Sinn, schon heute – vier Jahre vor dem Stichtag zur Umrüstpflicht – auf moderne Heizkostenverteiler umzusteigen?
Nach Ansicht des Gesetzgebers besitzt eine möglichst rasche Umrüstung auf neuzeitliche Erfassungstechniken jedenfalls zwei Vorteile. Einerseits trägt sie dazu bei, den Nutzer zu sparsamerem Verbrauch anzuhalten. Dieser Vorteil ist umstritten. Andererseits steigert eine Umrüstung die Verursachergerechtigkeit. Dieser Vorteil ist nicht zu unterschätzen und trägt tatsächlich zu Rechtssicherheit und zum Rechtsfrieden bei. Allein er rechtfertigt es, über eine rasche Umrüstung nachzudenken.

3 Jedes Jahr landen knapp 20 Prozent der Nebenkostenabrechnungen vor Gericht. Wie kann ich mich als Vermieter oder Verwalter davor schützen?
Betriebs- und Heizkosten sind die „zweite Miete“. Da sie die letzten Jahre sehr gestiegen sind, ist deren Minderung für einen Teil der Mieter eine Möglichkeit, Geld zu sparen. Ein großer Teil der Klagen wird allerdings von Mietern geführt, die letztlich jede Abrechnung dazu nutzen, dem Vermieter meist angebliche Fehler vorwerfen zu können. Vor solchen Mietern kann ich mich als Vermieter oder Verwalter nicht schützen. Schützen kann ich mich nur vor einer falschen Abrechnung. Bei Erstellung der Heizkostenabrechnung sollte man sich daher zur Minimierung des Ärgers – und für einen halbwegs sicheren Prozesssieg – einen möglichst professionellen Anbieter als Partner suchen.