

Heizperiode



Vermieter Verein e.V.®

www.vermieterverein.de info@vermieterverein.de Tel. 0261 88949-15 Fax 0261 88949-18

Beheizung von Wohnungen

Als Heizperiode wird der Zeitraum bezeichnet, in dem die Heizanlage unabhängig von konkreten Außentemperaturen betriebsbereit sein muss. Die bisherige Periode von Oktober bis April dürfte überholt sein. Die klimatischen Veränderungen mit Verlängerung der Kälte in das Frühjahr hinein und die verbesserte Regulierbarkeit der Heizungen selbst sprechen gegen einen festen Zeitraum.

Der Vermieter schuldet die Überlassung zum vertragsgemäßen Gebrauch ganzjährig und ist daher auch außerhalb dieser Periode verpflichtet, eine zum Wohnen geeignete Temperatur zu gewährleisten. Um im Interesse der Gesamtheit aller Nutzer unnötige Kosten zu vermeiden, kann die Heizungsanlage aber abgestellt werden, wenn davon auszugehen ist, dass die erforderliche Temperatur auch ohne Heizen erreicht wird. Sie ist jedenfalls dann wieder in Betrieb zu nehmen, wenn voraussichtlich an zwei bis drei aufeinander folgenden Tagen keine ausreichende Wärme in den Wohnungen erreicht werden kann.

Daneben kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an, z.B. den für die Inbetriebnahme erforderlichen Aufwand, konkrete Reparaturen oder die Existenz vertraglicher Regelungen. Letztere sind weit verbreitet. Da es sich idR um Formularverträge handelt, kann sich der Vermieter nicht von seinen vertraglichen Hauptleistungspflichten freizeichnen, so dass ein Ausschluss der Heizpflicht im Sommer unwirksam ist. Obwohl ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht, die Heizpflicht generell zu regeln, darf doch der gewöhnliche, am zeitgemäßen Wohnstandard zu bemessende Gebrauch der Mietsache allenfalls unerheblich eingeschränkt werden.

Heizperiode

Sommerbeheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung so mit Wärme zu versorgen, dass sie zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Daher beschränkt sich seine Heizpflicht wie oben dargestellt nicht auf die Wintermonate.

Eine entsprechende Formularvereinbarung ist nicht nur in Wohnraummietverträgen, sondern auch im gewerblichen Mietverhältnis unangemessen. Vielmehr muss der Vermieter stets so heizen, dass der Mieter die Wohnung vertragsgemäß nutzen kann. Dazu gehört, dass der Mieter auch an kalten Sommertagen die Wohnung auf eine angemessene Temperatur erwärmen kann.

Weil eine kurzfristige Inbetriebnahme der Heizungsanlage extrem unwirtschaftlich ist, wird allgemein gefordert, dass die Beheizung der Wohnräume in den Sommermonaten nur dann gefordert werden kann, wenn die Raumtemperaturen nicht nur vorübergehend auf niedrige Werte absinken. Ein Zeitraum von drei Tagen ist nicht mehr vorübergehend. Die sofortige Inbetriebnahme der Heizungsanlage ist geboten, wenn die Innentemperatur der Wohnräume auf 16° C sinkt. Wenn nur 18° C erreicht werden und in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit dem Sollwert von 20° C gerechnet werden kann, ist ebenfalls zu heizen.

Auf eine Mehrheitsentscheidung der Mieter im Haus kann es dabei nicht ankommen. Wegen des unterschiedlichen Wärmebedarfs der einzelnen Bewohner ist es dem Mieter zumutbar, bei kurzfristigen oder leichten Unterschreitungen der Solltemperatur auf eine Zusatzheizung zurückzugreifen.

Mindesttemperaturen

Die Pflicht zur Beheizung besteht grundsätzlich während des gesamten Tages. Sowohl bei Wohnräumen als auch bei Gewerberäumen ist grundsätzlich eine Mindesttemperatur von 20°C einzuhalten. Für Wohnräume werden zum Teil auch bis zu 22° C gefordert. Für Bäder und Duschen – jedenfalls sofern diese mit einem Heizkörper ausgestattet sind – eher mehr (22° C).

Heizperiode

Im Einzelfall können bei Vorliegen besonderer Umstände, z.B. bei Vermietung einer Lagerhalle, niedrigere Temperaturen als ausreichend angesehen werden. Dies kann bei Gewerberaum dann auch so vereinbart werden. Der Vermieter von Wohnraum ist berechtigt, in der Nachtzeit (24 Uhr bis 6 Uhr) im Interesse der Mitmieter des Hauses die Heizung aus Gründen der Energieeinsparung herunterzuschalten. Allerdings muss auch in dieser Zeit eine Temperatur von mindestens 16°C erreichbar sein.

Bei gewerblich genutzten Räumen können sich je nach vereinbartem Zweck Abweichungen ergeben. Unwirksam ist eine formularmäßige Vereinbarung, wonach der Vermieter lediglich verpflichtet ist, die Wohnräume in der Zeit von 9 bis 22 Uhr zu beheizen.

Auch die formularmäßige Vereinbarung einer Mindesttemperatur von lediglich 18° C ist unzulässig. Die Vereinbarung einer bestimmten Temperatur für die vom Mieter hauptsächlich genutzten Räume ist unwirksam, weil der Begriff der „hauptsächlich genutzten Räume“ nicht hinreichend bestimmbar ist. Der BGH lässt zwar offen, ob eine Temperatur von 20° C für Wohnraum vertraglich festgeschrieben werden kann, hält aber die vorgenannte Klausel, die auf die „vom Mieter hauptsächlich benutzten Räume“ abstellt, jedenfalls für zu unbestimmt und daher unwirksam.

Überträgt bei zentralbeheizten Wohneinheiten der Vermieter die Wärmeversorgung auf einen Wärmelieferanten (Contracting), hat dies auf seine Heizpflicht keinen Einfluss. Der Lieferant wird dann zum Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Anders ist die Rechtslage dagegen zu beurteilen, wenn bei einzelbeheizten Mietobjekten der Mieter im Mietvertrag die Verpflichtung übernimmt, einen Wärmeversorgungsvertrag mit einem Wärmelieferanten abzuschließen. Damit ist zugleich die Heizpflicht des Vermieters abbedungen, die Wärmelieferung erfolgt nicht auf der Grundlage des Mietvertrages, sondern des zwischen dem Mieter und dem Dritten geschlossenen Wärmelieferungsvertrages.

Bei gewerblich genutzten Räumen ist eine vertragliche Regelung wegen der unterschiedlichen Arten und Zeiten der Nutzung noch mehr als bei Wohnräumen von Bedeutung. Ohne besondere Abreden kann man bei der Ermittlung des zeitgemäßen Standards auf bautechnische Regelungen wie die DIN 4701 oder auf Arbeitsschutz-

Heizperiode

vorschriften zurückgreifen. Für Büroräume oder Cafés wird eine Temperatur von 20° C als erforderlich, aber auch genügend angesehen.

Vermieter Verein e.V.

Unsere Experten sind für Sie da. Für Sie als Vermieter, Verwalter oder Eigentümer von Wohnraum und Grundvermögen. Unsere Experten stehen Ihnen bei allen Fragen rund um das Immobilien- und Mietrecht beratend zur Seite.

