

Zum Thema: Heizpflicht auch im Sommer?

Da es in der letzten Zeit schon sehr sommerlich warm war, habe ich die Heizung meines Anwesens abgeschaltet. Vor 2 Tagen gab es jedoch einen Kälteeinbruch, weswegen meine Mieter jetzt die Inbetriebnahme der Anlage fordern. Muss ich tätig werden, fragt Frau Kraft.

Antwort:

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage ist, welche Temperatur in den Mieträumen vom Vermieter geschuldet ist. Hiervon hängt es ab, ob ein Mangel an der Mietsache vorliegt und vom Vermieter beseitigt werden muss. Die sog. Mindesttemperatur ist daher entscheidend für die Heizpflicht des Vermieters. Die **Mindesttemperatur** ist gesetzlich nicht geregelt, allerdings existiert hierzu eine umfangreiche Rechtsprechung. Danach ist allgemein anerkannt, dass eine Temperatur von mindestens **20 °C** von 7 Uhr morgens bis 23 Uhr abends als ausreichend angesehen wird (AG Berlin-Mitte v. 28.6.2018; LG Wuppertal v. 2.9.2016). Ebenso anerkannt ist eine Nachtabsenkung auf 18°C (AG Köpenick v. 7.9.2010). Die Mindesttemperatur ist nicht beschränkt auf die kalte Jahreszeit, sondern gilt das ganze Jahr über. Wird diese Temperatur daher in den Mieträumen nicht erreicht, liegt ein Mangel an der Mietsache vor, § 536 BGB. Allerdings führt nicht jedes Absinken der Werte unter 20°C zu einem Mangel und Beseitigungsanspruch des Mieters. Erst wenn die Temperatur von 20°C an mindestens **3 Tagen** während der Sommermonate nicht erreicht wird, geht die herrschende Meinung von einem Mangel aus (AG Köln v. 9.4.2009; Brandenburgisches OLG v. 1.10.2007). Für die Frage, ob die Anlage wieder in Betrieb genommen werden muss, kommt es nicht auf das subjektive Kälte- oder Wärmeempfinden eines Mieters an oder einen "Mehrheitsbeschluss der Mieter", durch welchen die Beheizung gefordert wird, entscheidend sind allein objektive Kriterien.

Frau Kraft sollte die Anlage daher wieder in Betrieb nehmen, wenn nicht innerhalb eines Tages mit einem deutlichen Temperaturanstieg zu rechnen ist.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



RAIN Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

