

Heizperiode und Heizpflicht

Heizen und Lüften

14_{1/22}

Heizperiode

Gesetzliche Regelungen über die Dauer der Heizperiode bestehen nicht. Es kommt in erster Linie auf die vertragliche Vereinbarung an. Bei Fehlen einer entsprechenden Vereinbarung wird als Heizperiode allgemein die Zeit vom 1. Oktober bis 30. April angesehen (KG Berlin ZMR 2008, 790; AG Dortmund ZMR 2015, 453). In einigen Formularmietverträgen wird die Heizperiode aber auch auf den 15. September bis 15. Mai festgelegt.

Heizen außerhalb der Heizperiode

Auch außerhalb der Heizperiode muss bei entsprechenden Außentemperaturen die Beheizung der Wohnung gewährleistet sein, da es dem Mieter nicht zumutbar ist, an kalten Sommertagen zu frieren oder sogar eine Gesundheitsgefährdung zu riskieren (LG Göttingen WuM 89, 366; LG Berlin GE 78, 286). Der Vermieter muss deshalb spätestens dann heizen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18° C sinkt und absehbar ist, dass die kalte Witterung länger als 1 bis 2 Tage anhält. Sinkt die Zimmertemperatur tagsüber gar unter 16° C, muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden; denn hier ist die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Andere Gerichte stellen auf die Außentemperatur ab. Beträgt sie 3 Tage lang weniger als 12° C, muss der Vermieter die Heizung einschalten (LG Berlin GE 2008, 1198; AG Uelzen WuM 86, 212).

Der Vermieter kann sich bei seiner Entscheidung, ob in den Sommermonaten an kühlen Tagen geheizt werden soll, nicht nach der Mehrheit der Mieter des Hauses richten (AG Köln WuM 86, 136; a.A. AG Hamburg ZMR 81, 330).

Heizpflicht

Ist der Vermieter für die Beheizung der Wohnung verantwortlich, muss er durch entsprechende Einstellung der Heizungsanlage dafür sorgen, dass die im Mietvertrag festgelegte Mindesttemperatur gewährleistet ist. Eine Temperatur von 18° C reicht allerdings nicht aus (LG Heidelberg WuM 82, 2). Auch eine vertragliche Regelung, die festlegt, dass eine Mindesttemperatur von 18° C zwischen 8 und 21 Uhr als vertragsgemäß gilt, ist unwirksam (LG Berlin GE 91, 573). Fehlt im Vertrag eine Bestimmung, wird man eine Temperatur von mindestens 20 – 22° C als ausreichend ansehen können (OVG Berlin WuM 81, 68; LG Berlin MM 93, 135; AG Dortmund ZMR 2015, 453).

Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, rund um die Uhr diese Durchschnittstemperatur zur Verfügung zu stellen. Er erfüllt seine Verpflichtung, wenn er während der üblichen Tagesstunden (7 bis 23 Uhr bzw. 24 Uhr – AG Hamburg WuM 96, 469) für eine ausreichende Erwärmung sorgt. Daher sollte eine Wohnung mindestens in der Zeit von 6 bis 24 Uhr die Mindesttemperatur haben. In winterlichen Kältezeiten kann der Vermieter verpflichtet sein, die Heizung durchgehend, also **auch nachts**, in Betrieb zu halten (AG Springe WuM 80, 40; AG Köln WuM 80, 278, wonach zwischen 23 Uhr und 7 Uhr eine Temperatur von 17° C einzuhalten ist). Ansonsten müssen 18° C nachts trotz Absenkung erreicht werden (LG Berlin NZM 99, 1039). Das muss auch für Mietverträge ohne festgesetzte tägliche Beheizungsdauer gelten.

Ansprüche des Mieters

Wird die Heizung nicht in Betrieb genommen oder wird nur unzureichend geheizt, kann u. U. die Miete gemindert werden; denn dann ist die Wohnung nicht in vertragsgemäßem Zustand (OLG Frankfurt WuM 72, 42).

Die Höhe der Mietminderung muss in jedem Einzelfall neu festgesetzt werden. Die folgenden Angaben stellen daher nur Anhaltspunkte dar.

- **0 Prozent:** AG Wiesbaden WuM 90, 71 (bei einem Ausfall der Heizung in den warmen Sommermonaten); AG Münster WuM 84, 198 (wenn sich die notwendigen Raumtemperaturen mit voll aufgedrehten Thermostatventilen erreichen lassen);
- **5 Prozent:** LG Berlin WuM 2012, 670 (bei einer Zimmertemperatur von 18 – 19° C);
- **20 Prozent:** AG Köln WuM 78, 189 (bei einer Zimmertemperatur von 16 – 18° C);
- **30 Prozent:** AG Görlitz WuM 98, 180 (bei Raumtemperaturen von 16° – 18° C im Winter);
- **50 Prozent:** LG Kassel WuM 87, 271 (bei Heizungsausfall im Winter ohne nähere Angabe über die durchschnittliche Zimmertemperatur);
- **75 Prozent:** LG Berlin GE 93, 263 (bei fehlender Beheizbarkeit der Wohnung während der Heizperiode);
- **100 Prozent:** LG Hamburg WuM 76, 10 (bei totalem Heizungsausfall während der Heizperiode).

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



Kommt der Vermieter nach Abmahnung durch den Mieter seiner Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Beheizung der Räume nicht nach, kann der Mieter u. U. auch Schadensersatz verlangen. So kann der Mieter bei zu geringer Beheizung vom Vermieter die Kosten für die Anschaffung eines elektrischen Heizofens und die Erstattung der Kosten des Stromverbrauchs für ca. 12 Stunden täglich verlangen (LG Frankfurt ZMR 57, 152). In Ausnahmefällen kann der Mieter, der auch tagsüber beruflich auf seine Wohnung angewiesen ist, sogar Ersatzräume anmieten und die Kosten dem Vermieter auferlegen.

Mangelhafte Beheizung kann den Mieter darüber hinaus im Einzelfall zur fristlosen Kündigung berechtigen (OLG München ZMR 59, 233; LG Landshut WuM 89, 175; LG Köln WuM 80, 17; AG Waldbröl WuM 86, 337).

Überheizung

Eine ständige, vom Mieter nicht verursachte Überbeheizung kann einen Mangel der Mietsache darstellen (LG Hannover WuM 81, U 8). Von einer Überheizung kann aber nur gesprochen werden, wenn in sämtlichen Wohnungen des Hauses die Temperaturen zu hoch liegen; Temperaturschwankungen von bis zu 5 Grad über der erforderlichen Mindesttemperatur sind insoweit nicht zu beanstanden (AG Tempelhof/Kreuzberg GE 84, 823).

Heizt der Vermieter trotz Aufforderung nicht oder nicht ausreichend, so sollten Sie sich beraten lassen, wie Sie Ihr Rechte auf **Mängelbeseitigung**, **Mietminderung** und evtl. **Schadensersatz** (siehe Info Nr. 12) am besten durchsetzen.

Sonstige Mängel

Auch wenn die Heizung ständig rauscht und knackt, liegt ein Mangel vor. Das LG Hannover (WuM 94, 463) und das AG Hamburg (WuM 87, 271) halten eine Mietminderung von 10% für angemessen. Außerdem kann natürlich vom Vermieter Beseitigung der Geräusche verlangt werden (AG Hamburg WuM 87, 382).

Ist die Heizungsanlage veraltet oder überdimensioniert, d. h. zu groß, wird unnötig viel Heizenergie verbraucht. Der Betrieb einer solchen Anlage könnte ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sein. Der BGH hat unverständlicherweise entschieden, dass der Vermieter eine unwirtschaftlich arbeitende, aber noch funktionstüchtige Heizungsanlage nicht zu modernisieren braucht (BGH WuM 2007, 700). In solchen Fällen darf der Mieter deshalb nicht die Heizkostenabrechnung kürzen (LG Köln WuM 89, 310). Eine

Pflicht zur Heizungsmodernisierung kann sich jedoch aus dem Gebäudeenergiegesetz (siehe Kasten) ergeben.

Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz legt Mindestanforderungen für die energetische Qualität von neu errichteten Gebäuden fest. Neben der Energieeinsparung wird damit auch ein Beitrag zur Klimavorsorge geleistet. Wohnhäuser und andere Gebäude müssen einen baulichen Mindestwärmeschutz einhalten. Das Gesetz befasst sich auch mit der Heizungs- und Raumlufttechnik sowie mit der Warmwasserversorgung. Erneuerbare Energien werden besonders berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz betrifft im Wesentlichen neu zu errichtende Häuser. Es legt aber auch für bestehende Gebäude einzelne Pflichten fest. Führt der Gebäudeeigentümer größere Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch, die einen bestimmten, festgelegten Umfang überschreiten, muss er die Anforderungen des Gesetzes beachten. Entschließt er sich z. B. freiwillig dazu, wesentliche Teile der Außenfassade mit einer neuen Wärmeisolierung zu versehen, müssen die Vorgaben erfüllt werden. Außerdem hat der Gebäudeeigentümer in folgenden Fällen die Pflicht zur Nachrüstung:

- Alte Heizkessel, die mit Öl oder Gas betrieben werden und vor über 30 Jahren eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Die Austauschpflicht gilt nur für sog. Konstanttemperaturkessel üblicher Größe, nicht für Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Sind bereits Niedertemperatur- oder Brennwertkessel vorhanden, muss der Gebäudeeigentümer nicht nachrüsten.
- Zu Nachstromspeicheröfen gab es ursprünglich eine gesetzliche Pflicht, dass sie durch eine andere Heizung ersetzt werden müssen. Diese Regelung ist aufgehoben worden, um den durch erneuerbare Energien erzeugten Strom besser nutzen zu können.
- Heizungsrohre und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen müssen gedämmt sein. Das betrifft nicht Leitungen, die in beheizten Räumen verlaufen.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume müssen gedämmt sein, wenn nicht bereits das Dach selbst gegen Wärmeverluste isoliert ist.
- Weiterhin schreibt das Gebäudeenergiegesetz eine witterungsgesteuerte Regelung und eine einstellbare





Nachtsabsenkung vor. Die Heizungsanlage muss die Heiztemperaturen automatisch je nach Außentemperatur und eingestellter Tageszeit regulieren können.

■ Alle Räume müssen mit Thermostatventilen oder anderen automatischen Reglern zur Einstellung der Raumtemperaturen ausgestattet sein.

Diese gesetzlichen Verpflichtungen richten sich an den Vermieter, das heißt an den Gebäudeeigentümer. Ungeklärt ist bislang, ob der Mieter gegenüber seinem Vermieter Rechte geltend machen kann, etwa auf Mietminderung, wenn dieser die Pflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz nicht erfüllt. Hierzu gibt es noch keine gefestigte Rechtsprechung.

Pflichten des Mieters

Für den Mieter besteht keine Heizpflicht. Er kann auf die Beheizung seiner Räume verzichten, solange er dafür sorgt, dass keine Schäden (Einfrieren im Winter oder Feuchtigkeitsschäden) am Mietobjekt eintreten können (AG Steinfurt WuM 81, 230; AG Nürnberg WuM 84, 109).

Soweit vertraglich vereinbart, muss der Mieter die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen und nach Vorlage der Gesamtkostenabrechnung eine evtl. Nachzahlung leisten. Zahlt der Mieter die Heizkosten nicht, ist der Vermieter jedoch nicht berechtigt, die Heizung abzustellen. Vielmehr ist er gehalten, die Heizkosten einzuklagen (AG Landau WuM 86, 341).

Die verbrauchsabhängige Abrechnung

Wenn eine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist, ist der Vermieter für das ordnungsgemäße Funktionieren der Heizung und für den Einkauf der Brennstoffe zuständig. Die hierdurch anfallenden Kosten des Heizbetriebs sind entsprechend der Heizkostenverordnung auf die angeschlossenen Wohnungen umzulegen. Nach der Heizkostenverordnung ist die verbrauchsabhängige Abrechnung grundsätzlich vorgeschrieben. Dabei müssen mindestens 50 Prozent (höchstens 70 Prozent) der Heizkosten nach Verbrauch verteilt werden. Die restlichen 50 Prozent (beziehungsweise 30 Prozent) werden dagegen weiterhin nach einem festen Maßstab, üblicherweise nach Quadratmeter, auf die Mieter verteilt. Soweit dies vertraglich vereinbart ist, muss der Mieter die monatlichen Heizkosten vorauszahlen und nach Vorlage der Gesamtabrechnung eventuell auch eine Nachzahlung leisten. Werden Heizkostennachforderungen oder Heizkostenvorschüsse nicht gezahlt, ist der Vermieter aber nicht berechtigt, beispielsweise die Heizung abzustellen. Viel-

mehr muss er seine Zahlungsansprüche gerichtlich einklagen.

Die Einzelheiten zur **Heizkostenabrechnung** entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 74*.

Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten

Der Mieter muss in seiner Wohnung in zumutbarem Umfang heizen und lüften. Was zumutbar ist, hängt vom Einzelfall ab. Relevant sind das Alter und der Zustand der Wohnung sowie die Lebensumstände des Mieters (BGH WuM 2019, 25; WuM 2007, 319). Einigkeit besteht darin, dass Kipplüftung nicht genügt, da so kaum Luftaustausch stattfindet. Vielmehr ist eine Stoßlüftung erforderlich. Noch effektiver ist eine Querlüftung und ein Durchzug durch Öffnen mehrerer Fenster. Das verkürzt die notwendige Lüftungszeit erheblich. Bei alten, nicht fest schließenden Fenstern muss weniger gelüftet werden als bei neuen, mit Gummidichtung fest verschlossenen und gut wärmeisolierenden Doppelfenstern (LG Hannover WuM 85, 22).

Außerdem sind die Anwesenheitszeiten der Bewohner sowie ihre Lebensgewohnheiten zu berücksichtigen. Auch die Wetterbedingungen spielen eine Rolle. An kalten Wintertagen genügen kürzere Lüftungszeiten. An warmen, feuchten Sommertagen muss auf das Lüften einer Souterrainwohnung oder eines Kellerraums womöglich ganz verzichtet werden, um nicht noch mehr Feuchtigkeit hereinzulassen. Nach Tätigkeiten, die mit einer besonders starken Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind, wie etwa Kochen, Duschen oder Waschen, muss der betroffene Raum sogleich gelüftet werden.

Nach dem BGH kann in einem 1971 errichteten Haus zweimal Stoßlüften am Tag von jeweils 13 bis 17 Minuten oder dreimal Stoßlüften von je zehn Minuten oder dreimal Querlüften von jeweils drei Minuten vom Mieter verlangt werden. Auch berufstätigen Mietern ist mehrmaliges Stoßlüften am Tag zumutbar (LG Frankfurt WuM 2012, 266). Unzumutbar ist jedoch sechsmaliges Lüften am Tag (AG Mitte MM 2009, 299) oder sogar 20 Lüftungsvorgänge an einem Tag (AG Gießen WuM 2021, 418).

Der Vermieter kann nicht verlangen, dass die Mieter das Schlafzimmer heizen, wenn sie gewohnt sind, kalt zu schlafen (LG Itzehoe WuM 82, 181). Allenfalls kann er fordern, dass die Temperatur nicht unter 15 Grad sinkt (AG Köln WuM 85, 24). In der Konsequenz wird der Mieter aber vermehrt lüften müssen. Der Mieter schuldet zwar keine besondere „Klimapflege“ für seine





Wohnung (LG Hamburg WuM 88, 106), was aber das ausreichende und zumutbare Lüften nicht ausschließt.

Es kann vom Mieter auch nicht verlangt werden, dass er ständig die Fenster weit öffnet (LG München I WuM 85, 26) oder die Wohnung auf 22 Grad heizt, wenn ihm 20 Grad warm genug sind (LG Braunschweig WuM 85, 26; LG Hamburg WuM 88, 353).

Hinsichtlich der Möblierung kann dem Mieter zugemutet werden, dass er einen Schrank nicht unmittelbar, sondern mit einigen Zentimetern Abstand an die **Außenwand** stellt (BGH WuM 2019, 25). Der Vermieter darf vom Mieter nur nicht verlangen, vollständig auf die Möblierung an Außenwänden zu verzichten (LG Mannheim NJW 2007, 2499; AG Osnabrück NZM 2006, 224).

Ebenfalls besteht für den Mieter kein Grund, durch übermäßiges Heizen Mängel in der Bauisolierung auszugleichen, es sei denn, bei Anmietung der Wohnung hat der Vermieter auf diesen Umstand hingewiesen (LG Hamburg NZM 98, 571; LG Kiel WuM 82, 187). Allerdings kann es dem Mieter zumutbar sein, durch entsprechend angepasstes Wohnverhalten (Heizen und Lüften) das Ausmaß der Schäden einzugrenzen (LG Hannover WuM 88, 354).

Bei einem **fensterlosen Bad** können Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden nicht auf falschem Lüftungsverhalten des Mieters beruhen. Vielmehr hat der Vermieter das Bad so herzurichten, dass eine geeignete Entlüftung möglich ist. Wenn eine vorhandene Innenlüftung/Zwangsentlüftung genutzt wird und sich trotzdem Schimmel bildet, liegt daher ein vom Vermieter zu verantwortender Mangel vor (LG Bochum WuM 92, 431).

Weitere Einzelheiten zur **Feuchtigkeit** als Mietrechtsproblem entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 37*.

Fensters ist als Lüftungsweise für den oben angegebenen Jahreszeitraum abzulehnen. Für die Sommermonate gilt diese Anweisung nicht.

Lüftungsintervalle:

- Am frühen Morgen soll bei Windstille und geringem Temperaturunterschied der Raumluft zur Außenluft eine Mindestlüftungszeit von 10-15 Minuten eingehalten werden. Diese Zeitvorgabe verringert sich mit größer werdendem Temperaturunterschied der Raumluft zur Außenluft und bei windigem bis stürmischem Wetter.

Für die gesamte Wohnung soll am frühen Morgen ein kompletter Luftwechsel erfolgen.

- Am Vormittag sollten bis 12.00 Uhr die Räume wie zuvor beschrieben gelüftet werden, aber nur die Räume, in denen sich Personen aufgehalten haben bzw. in denen gearbeitet wurde (Küche, Hausarbeitsraum usw.).

- Am Nachmittag sollten nach der Einnahme der Mahlzeiten wiederum die Räume gelüftet werden, in denen die Mahlzeiten eingenommen wurden.

- Am Abend sind vor dem Schlafengehen noch einmal die Wohnräume zu lüften. Es gilt die gleiche Lüftungsweise wie die am frühen Morgen beschrieben, mit Ausnahme des tagsüber unbenutzten Schlafzimmers. Hier soll zwischen 14.00 Uhr und 18.00 Uhr noch einmal 10-15 Minuten gelüftet werden, auch dann, wenn das Schlafzimmer bis zum Beginn der Nachtruhe nicht mehr benutzt wird.

Die **Wohnungslüftung** ist so durchzuführen, dass alle Fenster und alle Innentüren geöffnet werden und entsprechend den beschriebenen Lüftungsintervallen der gesamte Rauminhalt der Luft gegen Frischluft ausgetauscht wird. Bei **Einzelraumlüftung** ist das Fenster ganz zu öffnen und die Tür geschlossen zu halten. Immer dann, wenn die Feuchte stoßweise in Küchen und Bädern auftritt, ist anschließend eine Fensterlüftung dieses Raumes durchzuführen. Die Häufigkeit bestimmt sich im wesentlichen nach der Intensität der Nutzung. Gleiches gilt auch für die übrigen Wohnräume. Bei der **Abwesenheit der Wohnungsinhaber** kann naturgemäß nicht gelüftet werden. Vor dem Verlassen der Wohnung ist - wie beschrieben - ein kompletter Luftwechsel durchzuführen. Da bei Abwesenheit keine Feuchtigkeit der Raumluft zugeführt werden kann, ist auch ein Lüften während dieser Zeit nicht notwendig.

Weitere Einzelheiten zur **Feuchtigkeit** als Mietrechtsproblem entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 37*.

