

Minderung bei Heizungsausfall ist (zumindest) auf die Heizmonate abzustimmen

Die Minderungsbeträge berechnen sich in Abhängigkeit von den Außentemperaturen und sind somit für jeden Monat gesondert festzustellen. Die Minderungsquote verringert sich daher sukzessive bei zunehmend wärmeren Kalendermonaten.

AG Nienburg/Weser, Beschluss vom 23.08.2016 – 6 C 159/16 (nicht rechtskräftig), Volltext: IMMRS 2016, 1333 BGB § 536

Problem/Sachverhalt

Der klagende Vermieter nahm den Mieter wegen ausbleibender Mietzahlungen in Anspruch. Dieser hatte die Miete um 100% gekürzt, da die Wohnung über keine Heizkörper verfügt und auch sonst nicht an die Heizungsanlage des Mehrfamilienhauses angeschlossen ist. Streitig ist, ob der Einbau von Heizkörpern bei Vertragsabschluss zugesagt wurde; dies unabhängig von den sonstigen in Eigenregie durchgeführten Tätigkeiten des Mieters. Die Minderung erfolgte (erstmalig) nach bereits dreijährigem Bestehen des Mietverhältnisses unmittelbar nach Anordnung der Zwangsverwaltung. Für die Nichtzahlung der Mieten wegen der fehlenden Beheizbarkeit beantragte der Mieter Prozesskostenhilfe. Diese wurde nur teilweise zugestanden.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist den Mieter darauf hin, dass eine 100%-Mietminderung nicht in Betracht kommt. Bei der Berechnung der Minderungsquoten ist zu berücksichtigen, dass die wegen der **Nichtbeheizbarkeit der Wohnung** eintretende Gebrauchsbeeinträchtigung **für jeden Monat gesondert** festzustellen ist, da das **Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung von den Außentemperaturen abhängt**. Diese sind im Falle fehlender Beheizbarkeit maßgeblich für die zu erzielenden Innentemperaturen. Ob und inwieweit der Mieter dabei selbst eine Beheizung mit Heizstrahlern versucht, ist aufgrund fehlender vertraglicher Vereinbarung ohne Belang. Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die Mietminderung in den zunehmenden wärmeren Kalendermonaten sukzessive verringert. Das Gericht hat hier für Februar 2016 eine Quote von 70%, für März 2016 von 60% und für April 2016 von 50% sowie für Mai 2016 von 25% der Bruttomiete angenommen.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Unabhängig davon, ob und inwieweit die fehlende Heizungsanlage bei Mietvertragsabschluss bekannt und eine Zusage des Vermieters zum Einbau einer solchen erfolgt ist, ist die Entscheidung richtig. Die „sture“ Anwendung einer durchgehenden Minderungsquote für die Heizmonate unabhängig von den Außentemperaturen ist abzulehnen. Das Gericht hat hierbei zutreffend ausgeführt, dass die Außentemperatur und die damit einhergehende mögliche und erforderliche Beheizbarkeit der Wohnung mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf die Innentemperaturen für jeden Monat gesondert festzustellen ist. Soweit Amtsgerichte hier eine tages- oder wochenweise Darstellung für erforderlich halten, dürfte dies „überspitzt“ sein. Eine auf die Außentemperaturen der Wintermonate abgestellte Minderungsquote ist praxisnah und für alle Beteiligten praktikabel.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

imr-online-Links:

IMR 2016, 320: LG Berlin – Schlafräum während der Heizperiode zu warm: Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters!

IMR 2014, 61: AG Dortmund – Heizung defekt: Gebrauchsbeeinträchtigung ist monatlich festzustellen!

IMR 2013, 1067 (nur online): AG Potsdam – Absinken der Raumtemperatur: Wann liegt ein Mangel vor?

IMR 2013, 505: OLG Saarbrücken – Erhöhter Heizbedarf: Einfachverglasung ist kein Mietmangel!

IMR 2012, 449: AG Köln – Anforderungen an Wohnraumtemperatur

IMR 2012, 415: KG – Hohe Heizkosten kein Minderungsgrund!