

„ALARMSTUFE GAS“: FOLGERUNGEN FÜR MIETVERHÄLTNISSE

# Was tun bei Gas- und Heizungsausfall?

**Was passiert, wenn im Winter der Nachschub an Gas ausbleibt und der Staat regelt, wer noch Gas beziehen darf und wer nicht? Über die Rationierung von Gas wird bereits politisch und auch in der Wohnungswirtschaft laut nachgedacht. Ein möglicher Gasmangel oder Ausfall birgt auch für Vermieter drängende Fragen: Kann ein Mieter die Miete mindern, wenn bisher geläufige „Mindesttemperaturen“ in der Wohnung nicht mehr gewährleistet werden können oder wenn die Versorgung mit Heizwärme ganz unterbleiben muss? Muss der Vermieter in solchen Fällen für Ersatzbeheizung sorgen?**

## BETRIEBSKOSTEN- VORAUSZAHLUNG

### Musterschreiben zur Anpassung

Angesichts im Laufe des Jahres bereits stark gestiegener und möglicherweise weiter steigender Energiepreise, besonders für Erdgas und Öl, droht bei den Betriebskosten mit der Jahresabrechnung eine hohe Nachzahlung. Deshalb ist es ratsam, sich nach Möglichkeit mit seinen Mietern über eine unterjährige Anpassung der monatlichen Betriebskosten-Vorauszahlung zu verständigen. Nur so lässt sich vermeiden, dass ein hoher Betrag zur einmaligen Nachzahlung aufläuft.

Dafür stellt Haus & Grund ein Musterschreiben zur Verfügung, das auf der der Verlagshomepage heruntergeladen werden kann:

[www.hausbesitzerverlag.de](http://www.hausbesitzerverlag.de)

Zunächst der Grundsatz in „normalen“ Zeiten: Der Vermieter muss im Rahmen seiner Pflicht zur dauernden Gewährleistung eines vertragsgemäßen Zustands der Mieträume für eine ausreichende Wohnungstemperatur sorgen. Dazu muss er die Bausubstanz und die Heiztechnik in ordnungsgemäßem Zustand halten und betreiben. Bei unterschrittener Mindestraumtemperatur wird von einem Sachmangel der Wohnung ausgegangen, der zur Mietminderung berechtigt. Entsprechendes gilt auch bei einem Ausfall der Warmwasserversorgung. Fallen Heizung oder Warmwasser nur kurzfristig ein oder zwei Tage lang aus, so wird ein erheblicher Sachmangel, der zu Mietminderung berechtigt, noch nicht unterstellt.

## Mietminderungen bei Heizungs- einschränkungen oder Heizungs- ausfällen?

All dies setzt jeweils voraus, dass die zu kalten Mieträume Folge eines bauphysikalischen oder heizungstechnischen Defekts oder schließlich einer pflichtwidrig unterlassenen Beheizung durch den Vermieter sind. Sind aber Heiz- und Bautechnik sowie Bauphysik in Ordnung und fehlt es lediglich am Brennstoff „Gas“, ist kein Bezug der eingeschränkten oder ausgefallenen Heizleistung zur Mietsache gegeben, ein Sachmangel folglich nicht anzunehmen. Dann aber muss folgendes gelten:

Ruft der Staat die Gaswarnstufe 3 aus, so würde es sich um einen behördlichen Eingriff handeln, der die Gasversorgung unterbricht, in der Verbrauchsmenge rationiert oder zeitlich beschränkt. Mit drei Urteilen hat der BGH im Falle eines behördlichen Eingriffs in die Funktionsfähigkeit der Mietsache durch pandemieabwehrbedingte Betriebsverbote ohne direkten Bezug zu ihren baulichen und technischen Zuständen einen Sachmangel ausgeschlossen. Genauso liegt es hier: Unterbrechungen oder Reduktionen der Gasver-

sorgung kommen von außen und haben mit der Funktionsfähigkeit der Mietsache selbst nichts zu tun. Um es in ein Bild zu fassen: Ein Auto wird nicht dadurch mangelhaft, dass der Tank oder der Akku leer sind.

## Internationaler Gaslieferstopp und dadurch mangelnde Verfügbarkeit

Genauso verhält es sich, wenn es keiner nationalen Lenkungsregelungen mehr bedarf, weil der Gashahn außerhalb Deutschlands schlichtweg zugeschraubt ist. Denn nach dem Mietvertrag ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Versorgung mit Energie zu garantieren. Er ist nur verpflichtet, funktionsfähige technische Einrichtungen zur Energieversorgung und zur Generierung von Heizleistung und von Warmwasser vorzuhalten. Besonders klar wird dies im Falle der häufig abgeschlossenen Selbstversorgerverträge direkt zwischen Mieter und Energieversorger.

Außerdem könnte man noch „höhere Gewalt“ und das dadurch beeinflusste allgemeine Lebensrisiko mit heranziehen. Die nicht beeinflussbare Unterbindung einer Gasversorgung würde dann zur Annahme einer Unmöglichkeit führen, die den Vermieter auch im Falle einer von ihm übernommenen Energieversorgung der Mieter leistungsfrei machen würde. Auch dieser Aspekt wurde bereits innerhalb der „Corona-Rechtsprechung“ unter dem Stichwort „Risikozuweisung bei aufgetretenen Leistungsstörungen“ diskutiert. Das beschriebene Szenario wäre dann unter „allgemeines Lebensrisiko“ einzuordnen.

Im Einklang mit den vom BGH zur Frage von Mietreduktionen durch Betriebsverbote in Zeiten eines Corona-Lock-Downs gefundenen Ergebnissen ist damit nach der hier vertretenen Auffassung eine Mietminderung wegen Ausfall oder Reduktion der Heizleistung durch fehlende Gasbezugsmöglichkeiten auszuschließen. Das

gilt in gleicher Weise für die eingeschränkte oder wegfallende Aufbereitung warmen Wassers.

#### **Muss der Vermieter Ersatzbeheizung beschaffen?**

Es klang bereits an: Den Vermieter trifft die Pflicht, während der gesamten Mietvertragsdauer einen vertragsgemäßen Zustand der vermieteten Räume anzubieten und aufrechtzuerhalten. Funktiert das nicht mehr, hat der Mieter einen Anspruch auf Instandsetzung. Abgesehen von der hier verneinten Mietminderung ist deshalb zu fragen, ob der Mieter nach diesen Rechtsregeln verpflichtet sein könnte, Ersatzbeheizungsmöglichkeiten anzubieten, also zum Beispiel Radiatoren auf seine Kosten anzuschaffen und den Mietern zur Verfügung zu stellen.

Zunächst wieder der Grundsatz: Der Instandsetzungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter geht sehr weit. Bis zur sogenannten „Opfergrenze“ können Mieter von ihrem Vermieter die Wiederherstellung der Mieträume im Falle eines eingetretenen Sachmangels verlangen. Die Opfergrenze ist erst überschritten, wenn die Wiederherstellung einer Neuerrichtung des Hauses gleichkäme. So aber liegt es bei Ausfällen bei Heizung und Warmwasser infolge eines Gasboykotts oder reduzierter Liefermenge nicht. Denn es zeigt sich dadurch kein Mangel mit Bezug zu den Mieträumen, also kein Sachmangel. Dann gibt es folgerichtig auch keinen Anspruch auf Instandsetzung, also auf Ersatzbeheizung.

Geht man von diesem Ansatz aus, dann kann der Mieter nach einer entsprechenden ergebnislosen Aufforderung an den Vermieter auch nicht selbst Radiatoren auf Rechnung des Vermieters anschaffen. Ergebnis: Nach der hier vertretenen Auffassung ist der Vermieter nicht zur Stellung einer alternativen Heizmöglichkeit verpflichtet, schon gar nicht auf seine Kosten.

#### **Gemeinsames Vorgehen von Mieter und Vermieter in Notfällen angezeigt**

Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob man dies nicht gleichwohl ins Auge fassen sollte. Denn damit erspart man sich harte Diskussionen mit den Mietern in der Sache, die nicht weiterführen. Und sachlich argumentiert kühlen Wohnungen bei Radiatoreinsatz nicht so stark aus, sodass die Gefahr von Frostschäden und Feuchteschäden mit Schimmelbildung abnimmt. Also: Ob man sich gemeinsam mit den Mietern auf Versorgungsgänge oder Ausfälle vorbereitet und etwa Radiatoren zur Verfügung stellt, ist eine Frage der Kundenbindung und der eigenen Schadensprophylaxe innerhalb der Wohnungswirtschaft, nicht die Frage einer rechtlichen Verpflichtung. Im Gegenteil könnten sich diese Prophylaxemaßnahmen im Verhältnis zum Gebäudeversicherer als Obliegenheitspflichten darstellen, deren Verletzung

dann im Schadensfall zu Deckungskürzungen oder zu Deckungsausschüssen führen kann.

#### **Wer trägt die Kosten für den Strombedarf beim Einsatz von Radiatoren?**

Unterstellt, durch den Stromverbrauch der Radiatoren wird der Mieter mit höheren Kosten im Vergleich zu einem ungestört fortlaufenden Gasbezug belastet: Kann er seinen Vermieter dann zum Ersatz der Differenz heranziehen oder deshalb in Rechnung gestellte Stromkosten (teilweise) aus der Betriebskostenabrechnung herausstreichen?

Unabhängig davon, ob der Vermieter die Radiatoren auf eigene Kosten anschafft und zur Verfügung stellt oder der Mieter sich mit einem Kauf selbst hilft, kann die Antwort logisch wie rechtlich nur „Nein“ lauten. Üblicherweise hat der Mieter als Stromkunde einen Direktversorgungsvertrag mit dem Stromanbieter abgeschlossen. Dann muss er verbrauchte Energie ohnehin schon aus diesem Vertragsverhältnis bezahlen. Bezieht er den Strom über den Vermieter, wird dem ebenfalls eine vertragliche Umlagevereinbarung zugrunde liegen. Dann kann ebenfalls kein Zweifel daran bestehen, dass die Kosten tatsächlich verbraucht wurden und damit bei entsprechender Vertragslage umlegbare Betriebskosten darstellen.

Zum Autor: Dr. Hans Reinold Horst ist Rechtsanwalt für Immobilienrecht sowie Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Niedersachsen