



# Urteilsbesprechung

**Verursacht eine technisch veraltete Heizungsanlage sehr hohe Betriebskosten, berechtigt dies den Mieter nicht zur Minderung, möglicherweise jedoch zur Kürzung der Heizkostenabrechnung**

Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.12.2013 XII ZR 80/12

128. Ausgabe, April 2014

---

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab ([www.snp.online.de](http://www.snp.online.de)) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: [info@fgk.de](mailto:info@fgk.de), Internet: [www.fgk.de](http://www.fgk.de)

Reihe Recht

# Urteilsbesprechung

## 1. Der vereinfachte Sachverhalt

Ein zu DDR-Zeiten errichtetes Gewerbegebäude verfügt über eine überdimensionierte und veraltete Heizungsanlage, die jedoch dem Stand der Technik zum Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprach. Der nach Sanierungsmaßnahmen am Haus 2007 eingezogene Mieter minderte unter Hinweis auf die sehr hohen Heizkosten. Die Anlage sei deshalb mangelhaft und berechtige ihn zur Minderung. Der Vermieter obsiegte mit seiner Zahlungsklage in allen drei Instanzen.

## 2. Entscheidung des Gerichts

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass eine Heizungsanlage nur dann einen Mangel im mietrechtlichen Sinne darstellt, wenn sie einer vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung oder den bei der Errichtung geltenden Anforderungen nicht mehr entspricht. Eine durch verbesserte Dämmung verursachte Überdimensionierung stellt daher ebenso wenig einen Mangel dar wie eine veraltete Technik. Um den Mieter jedoch nicht ganz den hohen Heizungskosten auszuliefern verweist der BGH darauf, dass eine erhebliche Überschreitung der durchschnittlichen Heizungskosten auf einen unwirtschaftlichen Betrieb hindeutet und der Mieter mit diesem Argument ihm auferlegte Betriebskosten kürzen kann.

## 3. Hinweis für die Praxis

- Das A und O des Mietvertrags ist der bei Vertragsabschluss vereinbarte Zustand der Räume. Wer hier nichts vertraglich fixiert, hat den vorhandenen Zustand akzeptiert. Das betrifft auch veraltete Heizungsanlagen, selbst wenn das Gebäude im Übrigen saniert und modernisiert wurde.
- Ohne eine solche Beschaffenheitsvereinbarung ist ein Minderungsrecht wegen veralteter Haustechnik nicht durchsetzbar.
- Der Verweis des BGH auf den möglichen Einwand unwirtschaftlichen Betriebs ist kein Freibrief zur Kürzung der Heizkostenabrechnung. Es muss nicht nur der laufende Betrieb sehr hohe Kosten verursachen, eine Modernisierung muss sich auch rechnen. Erst dann ist der Vorwurf der Unwirtschaftlichkeit begründet und kommt eine Kürzung in Betracht.

Rechtsanwalt und Notar  
Joachim Garbe-Emden  
SNP Schlawien Partnerschaft