

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **„Gasalarm“: Auswirkungen auf Mietverhältnisse**

Der „Notfallplan Gas“ des Bundeswirtschaftsministeriums ist bereits in der Frühwarn- und Alarmstufe verkündet worden. Kommt es zum Ausruf der 3. „Notfallstufe“, kann die Bundesregierung Verordnungen zu Einsatz, Verteilung, Transport und Einsparung von Energie erlassen. Zudem kommt der Bundesnetzagentur federführend die Rolle des Lastenverteilers zu. Über die Rationierung von Gas wird bereits laut nachgedacht. Die drängenden Fragen zu den Auswirkungen auf Mietverhältnisse sind hierbei:

- Können Mieter die Miete mindern, wenn die bisher geltenden „Mindesttemperaturen“ in der Wohnung nicht mehr gewährleistet werden können?
- Können Mieter die Miete mindern, wenn eine Versorgung mit Heizwärme völlig unterbleibt?
- Müssen Vermieter in diesen Fällen für eine Ersatzbeheizung sorgen?
- Kann die Miete bei Heizungseinschränkungen oder – ausfällen gemindert werden?

Der folgende Beitrag soll zur Beantwortung der obigen Fragen beitragen.

Im Einzelnen:

#### **1. Das gilt in „normalen Zeiten“:**

Der Vermieter muss im Rahmen seiner Pflicht zur dauernden Gewährleistung eines vertragsgemäßen Zustands der Mieträume für eine ausreichende Wohnungstemperatur sorgen. Diese liegt derzeit noch zwischen 20 und 22 Grad Celsius und gilt zwischen 6 Uhr morgens bis 24 Uhr. Nachts kann die Temperatur auf 18 Grad Celsius herabgesetzt werden.

Der Vermieter muss hierzu die Bausubstanz und die vorgehaltene Heiztechnik in ordnungsgemäßen Zustand halten und je nach vorherrschender Außentemperatur auch außerhalb der Heizperiode betreiben. Bei unterschrittener Mindesttemperatur wird von einem Sachmangel der Wohnung ausgegangen, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. Entsprechendes gilt, wenn die Warmwasserversorgung ausfällt.

Sobald Heizung oder Warmwasser nur kurzfristig ein oder zwei Tage ausfallen, wird ein erheblicher Sachmangel, der zur Mietminderung berechtigt, noch nicht unterstellt. All dies setzt aber voraus, dass die zu kalten Mieträume Folge eines bauphysikalischen oder heiztechnischen Defekts oder einer pflichtwidrig unterlassenen Beheizung durch den Vermieter trotz abgesenkter Außentemperaturen sind. Sind aber Heiz- und Bautechnik, sowie Bauphysik in Ordnung und fehlt es nur an Brennstoff, ist wohl kein Bezug zur eingeschränkten oder ausgefallenen Heizleistung zur Mietsache gegeben, weshalb ein Sachmangel nicht anzunehmen ist. Dann muss aber Folgendes gelten:

## **2. Staatliche Lenkung des Energiebezugs:**

Sollte der Staat die Gaswarnstufe 3 aufrufen, so würde es sich um einen behördlichen Eingriff handeln, der die Gasversorgung unterbricht, die Verbrauchsmengen rationiert oder zeitlich beschränkt. Seit den Urteilen des BGH Anfang dieses Jahres zu behördlichen Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der Mietsache durch pandemieabwehrbedingte Betriebsverbote ohne direkten Bezug zu den baulichen und technischen Zuständen des Mietobjektes steht fest, dass in diesem Fall ein Sachmangel ausgeschlossen ist. Unterbrechungen oder Reduktion der Gasversorgung kommen von außen und haben mit der Funktionsfähigkeit der Mietsache nichts zu tun. Nur dann, wenn eine Küche, die mit Gasherd betrieben wird, mitvermietet ist, bleibt der Herd dennoch technisch einwandfrei, weshalb kein Mietmangel vorliegt.

## **3. Internationaler Gaslieferstopp und mangelnde Verfügbarkeit:**

Genauso verhält es sich, wenn es keiner nationalen Lenkungsregelungen mehr bedarf, weil der „Gashahn“ außerhalb Deutschlands schlichtweg „zugeschraubt“ ist. Auch dann käme es zum staatlichen Ausruf der Gasnotfallstufe 3 mit entsprechenden Lenkungsverordnungen zum Gasbezug. Zu berücksichtigen ist auch noch zusätzlich, dass in einer nicht unerheblichen Anzahl von Mietverträgen der Vermieter gar nicht verpflichtet ist, die Versorgung der Wohnung mit Energie zu garantieren, sondern er hat nur im Rahmen der Einräumung und Gewährleistung des vertragsmäßigen Gebrauchs die Mietsache ungestört mit funktionsfähigen, technischen Einrichtungen zur Energieversorgung und zur Generierung von Heizleistung und Warmwasser vorzuhalten. Anders ist dies im Fall der Selbstversorgerverträge, die direkt zwischen Mieter und Energieversorger.

Als Auffangargument könnte man auch noch „höhere Gewalt“ und das allgemeine Lebensrisiko eines Mieters heranziehen. Hierbei ist höhere Gewalt zu verstehen als externes, unverschuldetes und abwendbares Ereignis ohne

betrieblichen Zusammenhang, das auch nicht durch äußerste Sorgfalt abwendbar ist. Genau dies würde die vom Vermieter nicht beeinflussbare Unterbringung einer Gasversorgung ausfüllen. Denn dies würde dann zu einer Annahme einer Abhängigkeit führen, die dem Vermieter auch bei einer von ihm übernommenen Energieversorgung gegenüber dem Mieter leistungsfrei stellen würde. Auch dieser Aspekt würde bereits in der „Corona-Rechtsprechung“ unter dem Stichwort „Risikozuweisung bei aufgetretenem Leistungsstörungen“ diskutiert.

#### **4. Gasrationierung durch kommunalen Energieversorger:**

Gaslieferungsverträge für Haushaltskunden richten sich nach der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Gas aus dem Niederdrucknetz (GasGVV). Ferner ist die GasGVV als AGB zu verstehen und muss in den Gaslieferungsverträgen in jedem Fall einbezogen worden sein. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 der GasGVV verpflichtet den kommunalen Energieversorger zur ununterbrochenen Gaslieferung, soweit Versorgungsunterbrechungen nach §§ 19 ff. GasGVV nicht veranlasst sind. Allerdings kann der Gasversorger die Lieferung unterbrechen, soweit und solange der Gasversorger an den Bezug der vertragsgemäßen Lieferung von Gas durch höhere Gewalt oder sonstigen Umstände, deren Beseitigung ihm nicht möglich ist oder ihn dies wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist. Dies bedeutet, dass eigenmächtig, oder aufgrund eines lokal begrenzten Energiegipfels mit der Politik der Gasversorger den Gasbezug nicht begrenzen oder gar unterbrechen bzw. einstellen kann. Er hat dies schon im Einzelnen genauestens zu begründen.

#### **5. Muss der Vermieter für Ersatzbeheizung sorgen?**

Dem Vermieter trifft die Pflicht, während der gesamten Mietdauer einen vertragsgemäßen Zustand der vermieteten Räume anzubieten und aufrechtzuerhalten (§ 535 I S. 2 BGB). Kommt es hierzu nicht mehr, hat der Mieter einen Anspruch auf Instandsetzung. Abgesehen von einer eventuellen Minderung der Miete, die aber in den vorliegenden Fällen abzulehnen ist, ist daher zu fragen, ob der Vermieter verpflichtet sein könnte, Ersatzbeheizungsmöglichkeiten anzubieten, also z. B. Radiatoren auf seine Kosten anzuschaffen und dem Mieter zur Verfügung zu stellen.

Hierbei ist zunächst einmal zu berücksichtigen, dass der Instandsetzungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter sehr weit geht. Bis zur sog. „Opfergrenze“ kann der Mieter von seinem Vermieter die Wiederherstellung der Mieträume im Falle eines eingetretenen Sachmangels verlangen. Dabei ist die Opfergrenze erst überschritten, wenn die Wiederherstellung einer Neuerrichtung des Hauses gleichkäme. Erst im Fall der Totalzerstörung oder der nahezu völligen Zerstörung der Mieträume wird der Vermieter von seiner Instandsetzungspflicht folglich auch von seiner Mängelgewährleistungspflicht insgesamt frei.

So liegt es aber bei einem Gasboykott oder einer reduzierten Liefermenge bei Ausfällen von Heizung und Warmwasser nicht. Es liegt hier gerade kein Sachmangel vor. Zeigt sich gerade ein solcher Mangel an Mieträumen und Heiztechnik nicht, so gibt es auch keinen Anspruch auf Instandsetzung, also auf Realisierung einer Ersatzbeheizung. Dies bedeutet wiederum, dass der Mieter nach einer ergebnislosen Aufforderung bzgl. einer Ersatzbeheizung nicht selbst Radiatoren auf Rechnung des Vermieters anschaffen kann. Wenn er dies tut, so hat er die Kosten für die Anschaffung von Radiatoren selbst zu tragen.

Dies gilt auch für die Kosten, aufgrund eines höheren Stromverbrauches durch Einsatz der Radiatoren. Entweder zahlt der Mieter gleich selbst die durch den Einsatz von Radiatoren entstehenden höheren Stromkosten oder der Vermieter ist berechtigt, diese höheren Stromkosten aufgrund des Einsatzes von Radiatoren dem Mieter in der Betriebskostenabrechnung in Rechnung zu stellen. Es handelt sich hierbei um umlegbare Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV. Hat der Mieter ohnehin einen Direkt-Versorgungsvertrag mit dem Stromanbieter, so habe er hierüber die anfallenden Kosten für den Einsatz von Radiatoren zu tragen. Ein Erstattungsanspruch steht dem Mieter gegenüber dem Vermieter für diese erhöhten Stromkosten aufgrund des Einsatzes von Radiatoren nicht zu, auch nicht aus dem Gebot der Wirtschaftlichkeit.

Vermieter und Mieter muss daher bei einer eventuellen Ausrufung der Gaswarnstufe 3, was einem behördlichen Eingriff entspricht oder bei einem internationalen Gaslieferstopp bzw. bei höherer Gewalt geraten werden, sich zusammzusetzen und nach einer gemeinsamen Lösung zu suchen. Sollte die Lösung in dem Einsatz von Radiatoren liegen, so sollte der Mieter im Hinblick auf die dadurch entstehenden höheren Stromkosten eine einvernehmliche Regelung finden, selbst dann, wenn der Mieter mit dem Stromanbieter einen Direkt-Versorgungsvertrag abgeschlossen hat. Wie oben ausgeführt, ist aber der Vermieter hierzu grundsätzlich nicht verpflichtet. Eine solche einvernehmliche Regelung dient aber nur einer weiteren konfliktfreien Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Sollten Sie zu dem „Notfallplan Gas“ Fragen haben, oder sich bereits wegen der bestehenden oder künftigen Gasversorgung in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.