

## **Schlottern in ungeheizter Wohnung**

### ***Defekte Heizkörper rechtfertigen im Winter eine Mietminderung um 80 Prozent***

Schon im Mai 2011 hatte die Mieterin bei Hausverwaltung (geführt vom Ehemann der Vermieterin) angerufen und gemeldet, dass die Gasetagenheizung nicht funktionierte. Keine Reaktion. Im September forderte sie die Hausverwaltung erneut auf, den Mangel zu beseitigen. Diesmal erschien immerhin ein Heizungsmonteur und inspizierte die Heizanlage. Der Vermieterin schickte er einen Kostenvoranschlag für eine Reparatur.

Dann passierte — wieder nichts. Im Dezember bekam die Vermieterin ein Schreiben des Deutschen Mieterbunds, der im Namen der Mieterin erneut eine Reparatur verlangte und eine Mietkürzung von 80 Prozent ankündigte. Ein weiteres Gespräch mit dem Ehemann der Hauseigentümerin blieb erfolglos. Im Januar zahlte die Mieterin deshalb keine Miete, in den folgenden Monaten kürzte sie diese um 80 Prozent.

Daraufhin kündigte ihr die Vermieterin fristlos: Die Heizanlage sei nicht komplett ausgefallen, die Mietkürzung daher unberechtigt. Das Amtsgericht Dortmund erklärte jedoch die Kündigung für unwirksam und wies die Räumungsklage der Vermieterin ab (425 C 5019/12). Die Mieterin sei mit der Miete nicht im Rückstand, weil sie zu Recht die Miete gemindert habe.

Der Gebrauch der Wohnung sei von Dezember 2011 bis April 2012 erheblich beeinträchtigt gewesen. Alle Heizkörper wiesen starke Korrosionsschäden auf. Die Prüfung der Heizanlage durch einen Sachverständigen habe ergeben, dass zwei Heizkörper bereits erhebliche Mengen Wasser verloren. Damit habe man auch bei den anderen Heizkörpern rechnen müssen.

So eine Heizanlage könne man nicht mehr in Gang setzen. Wenn ständig Wasser aus Heizkörpern tropfe, könnten weitere Schäden an Heizung und Fußböden entstehen. Aus gutem Grund habe also die besorgte Mieterin kein Wasser nachgefüllt und es vorgezogen, nicht zu heizen — unangenehm genug im Winter. Mieter seien nicht verpflichtet, eine unsichere Heizungsanlage mit unüberschaubaren Folgen zu betreiben.

Wie hoch die Temperatur in der Wohnung zwischen Dezember 2011 und April 2012 jeweils war, hatte die Mieterin nicht täglich gemessen. Das Gericht schätzte deshalb die Beeinträchtigung durch den Heizungsausfall — und damit die Höhe der berechtigten Mietkürzung — monatsweise. Dabei orientierte es sich an der durchschnittlichen Heizleistung im jeweiligen Monat.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/schlottern-in-ungeheizter-wohnung>