

(Februar 2011)

## **Heizkosten: Entfällt der Vorschussanspruch, wenn die Heizung defekt ist?**

### **Sachverhalt:**

Im Jahre 2006 schließen die Parteien einen Mietvertrag über eine Markthalle und vereinbaren einen Heizkostenvorschuss. Die Heizung funktioniert nicht. Der Vermieter macht auch keine Anstalten, eine Reparatur in Angriff zu nehmen. Im Gegenteil lässt er die Heizanlage demontieren und meldet den Gasanschluss ab. Deshalb beheizt der Mieter die Halle fortan selbst mit Propangasheizkörpern und stellt die Zahlung des Heizkostenvorschusses ein. Das Landgericht gibt ihm Recht. Dagegen richtet sich die Berufung.

Das KG gibt dem Mieter Recht.

### **Für die Praxis:**

Eine Kürzung bzw. Einstellung der Vorauszahlungen wegen "Wegfalls einer Leistung" wird nur ausnahmsweise dann in Betracht kommen, wenn - wie hier - absehbar ist, dass die bevorschusste Leistung dauerhaft entfällt. Der einfache Heizungsdefekt wird also nicht reichen, wenn der Vermieter um Reparatur bemüht ist. Ein Minderungsrecht bleibt unter Umständen bestehen.