

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [338]

## Welche Raumtemperaturen müssen erreicht werden?

1. Ein Anspruch auf eine bestimmte Heizleistung unabhängig davon, ob die vereinbarten oder üblichen Raumtemperaturen erreicht werden oder nicht, besteht nur, wenn dies gesondert vereinbart ist.

2. Werden bestimmte Temperaturen in den technischen Anschlussbedingungen zum Wärmelieferungsvertrag genannt, begründet dies keine Beschaffenheitsvereinbarung für die zu errichtende Wohnung.

3. Wird keine gesonderte Vereinbarung über die Heizleistung getroffen, ist für den üblichen Gebrauch einer Wohnung von einer erreichbaren Raumtemperatur von 20 Grad für Wohnräume und 24 Grad für das Bad auszugehen.

OLG Hamburg, Urteil vom 30.12.2020  
Az. 4 U 21/20; BGH, Beschluss vom 19.08.2021 - VII ZR 77/21 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

### Der Fall:

Die Parteien streiten über die Verpflichtung, die Heizung in der Wohnung der Klägerin nachzubessern, so dass bestimmte Raumtemperaturen erreicht und bestimmte Heizleistungen hergestellt werden. Die Klägerin erwarb von der Beklagten eine noch zu errichtende Eigentumswohnung. Die Wohnung sollte die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 70 - Standard nach der EnEV 2009 erfüllen, die Zentralheizungsanlage sollte als zentrale Geothermische Anlage ausgeführt werden und sämtliche Wohnräume sollten mit Fußbodenheizung mit separater Raumsteuerung ausgestattet werden.

Die Klägerin trat in den bereits von der Beklagten abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag ein, in dessen Anlage 7 unter der

Überschrift „Technische Anschlussbedingungen“ darauf hingewiesen wird, dass die Auslegung des Fußbodenheizkreises und Planung der Flächenheizung mit Sorgfalt durchzuführen sei, damit sie den Wärmebedarf ausreichend abdecken (maximal 22°C Innentemperatur im Wohnbereich und max. 24°C im Bad).

Aus dem dem Bauträgervertrag als Bezugsurkunde beiliegenden Wärmelieferungsvertrag schlussfolgerte die Klägerin mit sachverständiger Hilfe, dass eine Heizleistung von 2.263 Watt geschuldet werde.

### Das Problem:

In der Praxis ergibt sich regelmäßig die Frage, welche Heizleistung, insbesondere Mindesttemperaturen, vorliegen müssen. Die nachfolgende Entscheidung kann daher auch für Bestandsimmobilien interessant sein.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Landgericht Hamburg eine Vereinbarung der Parteien, dass sich die Wohnräume (mit Ausnahme des Bades) jederzeit auf 22°C Raumtemperatur erwärmen lassen müssten, nicht feststellen können.

Insbesondere die Erwähnung entsprechender Temperaturen im von der Beklagten abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag, in den die Klägerin und ihr Ehemann anstelle der Beklagten eingetreten sind, vermittelt der Klägerin keinen entsprechenden Anspruch.

Eine Heizungsanlage muss ausreichend wärmen (s. Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl., 5. Teil Rz. 28). Wenn der Erwerber Wert

auf eine intensivere, über den üblichen Gebrauch hinausgehende Raumtemperatur vereinbaren will, so muss dies (ausdrücklich) im Bauträgervertrag geschehen.

Die Berechnung in der Bezugsurkunde sei nicht Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung. Insoweit schulde der Bauträger „nur“ die für den üblichen Gebrauch einer Wohnung erforderlichen Raumtemperaturen von 20 Grad für Wohnräume und 24 Grad für das Bad.

### Praxis-Tipp:

Die üblichen Raumtemperaturen ergeben sich aus Anhang D der EN 12831 :2003(0) für den Gebrauch einer Wohnung von einer erreichbaren Raumtemperatur von 20°C für Wohnräume und 24 °C für das Bad. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ