

Müssen Mieter frieren?

Der Sommer ist vorbei, die kalte Jahreszeit kommt und die offizielle Heizperiode hat gerade begonnen. Dennoch ist es kalt in der Wohnung. Besonders nachts wird es mit Temperaturen nur knapp über 0 °C empfindlich kalt. Daher greift so mancher Mieter schon bald zum Heizungsventil – und stellt mitunter überrascht fest, dass die Heizung (noch) nicht läuft.

Welche Rechte hat der Mieter, was kann er tun? Zunächst einmal kommt es auf die Vereinbarung im Mietvertrag an. Der Vermieter muss nur dann tätig werden, wenn er nach dem Mietvertrag zur Beheizung der Wohnung verpflichtet ist. Haben die Parteien hingegen vereinbart, dass das Heizen Sache des Mieters ist, muss sich dieser selbst darum kümmern. Eine solche Vereinbarung liegt aber nicht schon dann vor, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag die Heizkosten tragen muss. Vielmehr steht in einem solchen Fall weiterhin der Vermieter in der Pflicht.

Ist der Vermieter zur Beheizung verpflichtet, muss er 24 Stunden täglich dafür sorgen, dass die Wohnung ausreichend temperiert ist. Nach der Rechtsprechung muss in allen Räumen der Wohnung tagsüber, d.h. von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr eine Mindesttemperatur von 20 °C auch dann erreicht werden können, wenn draußen Temperaturen um den Nullpunkt herrschen. Zwar kann der Vermieter nachts, d.h. zwischen 24.00 Uhr und 6.00 Uhr die Heizung zur Energieeinsparung „herunterfahren“, allerdings darf die Temperatur auch in dieser Zeit 16 °C nicht unterschreiten.

Eine formularvertragliche Vereinbarung, nach der der Vermieter die Wohnung nur z.B. von 9.00 Uhr bis 22.00 Uhr beheizen muss, ist ebenso unwirksam wie eine Formalklausel, nach welcher eine Mindesttemperatur von 18 °C ausreichen soll.

Dies gilt im Übrigen auch außerhalb der sogenannten Heizperiode. Beginn und Dauer der Heizperiode sind zwar nicht gesetzlich geregelt, allerdings gibt es hierzu Gerichtsentscheidungen. Hiernach dauert die Heizperiode regelmäßig vom 1. Oktober bis zum 30. April. Während dieser Zeit muss der zur Beheizung verpflichtete Vermieter die Heizung in jedem Fall betreiben. Außerhalb der Heizperiode muss der Vermieter heizen, wenn die Außentemperatur an mehr als zwei Tagen hintereinander absinkt, dass die Innentemperatur 16 °C unterschreitet und auch in den nächsten beiden Tagen nicht mit einer Besserung zu rechnen ist. Der Vermieter kann sich im Mietvertrag nicht von der Verpflichtung befreien, auch im Sommer bei Bedarf zu heizen. Eine entsprechende Klausel ist unwirksam.

Fällt die Heizung aus und wird dadurch die Mindesttemperatur in der Wohnung nicht nur unerheblich unterschritten, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Die Höhe der Mietminderung ist davon abhängig, wie lange der Heizungsausfalls dauert und wie tief die Temperatur in der Wohnung sinkt. Ist die Wohnung aufgrund des Heizungsausfalls überhaupt nicht mehr nutzbar, mindert sich die Bruttomiete für diesen Zeitraum um 100 %. Der betroffene Mieter muss den Vermieter deshalb sofort vom Heizungsausfall informieren, damit dieser Abhilfe schaffen kann. Darüber hinaus sollte er während des Heizungsausfalls unbedingt ein detailliertes Temperaturprotokoll anfertigen und darin täglich festhalten, welche Innentemperatur bei welcher Außentemperatur erreicht werden konnte. Die Raumtemperatur ist dabei mit einem Thermometer in der Raummitte in Kopfhöhe zu messen. Die Ablesung eines an der Wand angebrachten Thermometers reicht nicht.

Zwar ist der Mieter seinerseits grundsätzlich nicht verpflichtet, die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur aufzuheizen. Er ist allerdings verantwortlich dafür, wenn wegen des unterlassenen Heizens Schäden in der Wohnung entstehen, weil z.B. Feuchtigkeit und Schimmel auftreten oder sogar Wasserleitungen einfrieren.

Thomas Strobl
Rechtsanwalt

Niederhofener Straße 1
91781 Weißenburg
Tel. 09141 5055
Fax 09141 6789
E-Mail: info@rechtsanwaelte-weissenburg.de
www.rechtsanwaelte-weissenburg.de

Weißburger Straße 86
91710 Gunzenhausen
Tel. 09831 8909007
Fax 09831 8909008