

Winterzeit ist Heizungszeit
- News vom 14.01.2010 -

Bei sinkenden Temperaturen im Winter stellt sich für viele Mieter und Vermieter die Frage, welche Anforderungen die Beheizbarkeit einer zentralbeheizten Wohnung bestehen.

Grundsätzlich hat der Vermieter in von ihm als zentralbeheizt vermieteten Räumen dafür einzustehen, dass die sogenannte „Behaglichkeitstemperatur“ erreicht werden kann. Diese beträgt von 7 bis 23 Uhr um die 20 Grad Celsius, wohingegen in den Nachtstunden lediglich eine Zimmertemperatur von 16 Grad Celsius erzielbar sein muss. Bei der Feststellung der Temperaturen ist zu beachten: Die Messung muss bei voller Heizleistung in der Raummitte, einen Meter über dem Fußboden erfolgen. Diese Mindesttemperaturen können in einem Formularmietvertrag nicht wirksam unterschritten werden.

Die Heizung darf demnach zwar bis zu einer bestimmten Heizleistung herunter gefahren werden, nicht aber über die benannten Temperaturangaben hinaus. Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung zur Beheizung nicht nach, so stehen dem Mieter grundsätzlich Minderungsansprüche, Schadenersatzansprüche und das Recht zur Kündigung zu. Soweit die „Behaglichkeitstemperatur“ aber allein infolge eines Heizungsausfalls nicht erzielt werden kann, ist weiterhin einschränkend erforderlich, dass über eine längere Zeit die Mindesttemperaturen nicht erreicht werden können.

BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HADEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(STB I.S.D. § 58 S.1 STBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Die Minderungsquoten richten sich immer nach dem Einzelfall, weshalb Gerichte in Fällen mangelhafter Beheizbarkeit sehr unterschiedliche Quoten festgelegt haben, welche demnach stets nur Anhaltspunkte für eine Minderungsquote im jeweiligen Fall bieten können:

- 30% Minderung wurden zugesprochen, wenn im Wohnzimmer nur 15 Grad erreicht werden können
- 20 % Minderung wurden angenommen, wenn die Wohnungstemperatur nur 16 bis 18 Grad erreicht
- Bei totalem Heizungsausfall in den Wintermonaten nahm das LG Berlin eine 75%ige Minderung an, das LG Hamburg erkannte eine Minderung von 100% an, wenn die Heizung in der gesamten Heizperiode ausfällt.

Da sich der Heizungsausfall negativ auf den Mietgebrauch auswirken muss, besteht in den Sommermonaten demgegenüber wegen verminderter Heizleistung kein Minderungsrecht. In Übergangszeiten müssen die Quoten etwas geringer angesetzt werden. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage ist es sinnvoll, die in der Mietsache erzielbare Heizleistung zu überprüfen.

Tilo Krause
Rechtsanwalt