

Heizungsausfall und Mietminderung

Der Winter hält Einzug und die Temperaturen fallen. Draußen wird es jetzt spürbar kälter und vereinzelt friert es in der Nacht. In kaum einer Wohnung kommen Mieter ohne ihre Heizung aus. Doch was ist zu tun, wenn diese nur noch lauwarm wird oder ganz ausfällt?

„Wenn Sie das Gefühl haben, dass Ihre Wohnung nicht mehr ausreichend warm wird, sollten Sie zuerst selbst die Raumtemperatur messen, das kann auch mit einfachen Geräten erfolgen“ rät Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „Gemessen wird mittig im Raum in ca. 1 Meter Höhe.“ Wenn man dann feststellt, dass in den Wohnräumen nicht mehr als 20 Grad erreicht werden kann und im Badezimmer keine 21 bis 22 Grad, ist in der Regel ein Mangel anzunehmen. Wichtig ist es als nächstes, den Vermieter über diesen Mangel schriftlich zu informieren. Es sollte eine Mängelanzeige gefertigt werden, in der der Mangel konkret benannt wird, eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt wird und die Mietzahlung unter den Vorbehalt teilweiser, mängelbedingter Rückforderungen gestellt wird. Letzteres sichert die Durchführung der Mietminderung. Selbstverständlich kann der Vermieter zusätzlich auch telefonisch benachrichtigt werden. Unerlässlich ist es zudem, ein Temperaturprotokoll zu führen. In diesem sollte, für den Zeitraum des Heizungsausfalls, die Raumtemperatur über den Tag hinweg protokolliert werden. Diese Daten bieten die Grundlage für eine spätere Mietminderung.

Die Höhe der Mietminderung ist eine Einzelfallentscheidung und hängt davon ab, wie niedrig die Raumtemperaturen sinken. So kann es bei einer Raumtemperatur von ca. 18 Grad zu einer geringeren Mietminderung kommen als z. B. bei einer Raumtemperatur von nur noch 15 Grad. Wichtig ist zudem, ob sämtliche Zimmer betroffen sind oder nur einzelne Räume. Bei der Einschätzung der Höhe der Mietminderung beraten Sie die Juristen des Mieterschutzbund e.V. gerne.

„Nachts ist eine Nachtabsenkung der Heizung zulässig. Es muss aber auch in den Nachtstunden eine Mindesttemperatur von ca. 17 - 18 Grad gewährleistet sein. In vielen Mietverträgen finden sich hierzu konkrete Regelungen,“ erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. Sollten die Raumtemperaturen nachts nicht ausreichend sein, kann vom Vermieter verlangt werden, dass er eine Korrektur bei der Nachtabsenkung durchführt oder aber auch die Nachtabsenkung aussetzt, wenn nur so die Mindesttemperatur erreichbar ist.

„Immer wieder werden uns zurzeit aber auch Extremfälle zugetragen, wie z. B. Totalausfälle der zentralen Heizungsanlage. Häufig ist dies mit einem Ausfall des Warmwassers verbunden“ mahnt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. Fällt die Heizung vollständig aus, bewegt sich die Raumtemperatur schnell in einem Bereich, in dem man Gesundheitsgefährdungen nicht mehr ausschließen kann. Die Wohnung kann dann sogar als unbewohnbar gelten und die Mietminderung 100 % betragen. Ob dies bei Ihnen jedoch der Fall sein könnte, sollte durch einen Fachmann geprüft werden. Auch hier können Sie auf die juristische Beratung des Mieterschutzbund e.V. zurückgreifen.

3.113 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.