

Heizen außerhalb der Heizperiode

Recklinghausen, Mai 2019

Die letzten Tage und Wochen haben es deutlich gezeigt. Das Wetter und vor allen die Temperaturen können unberechenbar sein. Was also tun, wenn es im Mai kalt wird und die Raumtemperaturen nicht mehr ausreichen? Muss der Vermieter die bereits ausgestellte oder abgesenkte Heizung wieder anstellen?

„Eine gesetzlich geregelte Heizperiode gibt es nicht“ weiß Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbundes e. V. „Häufig wird gleichwohl im Mietvertrag ein Zeitraum vom 01.10. bis 30.04. gewählt, der als Heizperiode vereinbart wird. Von diesem Zeitraum wird in der Regel auch ohne vertragliche Vereinbarung auszugehen sein.“

Was aber tun, wenn – wie in der vergangenen Tagen – es im Mai oder sogar später im Sommer empfindlich kalt wird. Auch dann kann der Vermieter verpflichtet sein, für eine ausreichende Beheizbarkeit der Wohnung, also mindestens eine Raumtemperatur von 20 Grad, zu sorgen. Wann das genau der Fall ist, wird in der Rechtsprechung nicht einheitlich entschieden. Ein Teil der Gerichte stellt primär auf die Raumtemperatur in der Wohnung ab. Wenn diese unter 18 Grad sinkt und absehbar ist, dass die Außentemperaturen in den darauffolgenden 1 bis 2 Tagen nicht steigen, muss der Vermieter für eine ausreichende Heizleistung sorgen. Dem Mieter muss es möglich sein, die Heizung anzustellen und so eine angenehme und ausreichende Raumtemperatur von 20 Grad tagsüber zu erreichen.

Sollten die Mieter nur eine Raumtemperatur von 16 Grad oder weniger feststellen, so ist sofortiger Handlungsbedarf anzunehmen, egal wie die weiteren Temperaturentsichten tatsächlich sind.

Das Landgericht Berlin hat in einer Entscheidung zu diesem Thema vordringlich darauf abgestellt, wie sich die Außentemperaturen entwickeln. Sollten diese über einen Zeitraum von 3 Tagen weniger als 12 Grad betragen, so muss die Möglichkeit für den Mieter bestehen, die Wohnung zu beheizen. Es darf nicht vergessen werden, dass es in diesem Fall letztendlich auch um die Abwehr einer möglichen gesundheitlichen Gefährdung geht.

Pressemitteilung



Stellen Mieter eine nicht ausreichende Raumtemperatur in ihrer Wohnung fest, so sollten sie ihren Vermieter sofort informieren. Es muss daran gedacht werden, eine schriftliche nachweisbare Mängelanzeige zu verfassen. Es empfiehlt sich zudem, die Raumtemperaturen zu messen und zu protokollieren, um so einen möglichen Mangel der Mietsache später nachweisen zu können.

„Erklären die Mieter sodann, dass sie die Mietzahlungen unter Vorbehalt leisten, sichern sie sich zudem ihre Rechte, auch nachträglich eine Mietminderung durchführen zu können“ gibt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbundes e. V., zu bedenken.

2.680 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 43.000 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, Herne und Wuppertal.