

Beheizbarkeit der Wohnung

Nachdem es im Oktober 2019 noch recht warm war und wir einige schöne Tage genießen konnten, ändern sich nunmehr die Temperaturen drastisch. In den Nächten sinken die Außentemperaturen gegen Null und auch tagsüber werden deutlich geringere Temperaturen erreicht. Wer bislang die Heizung noch nicht angestellt hat, wird dies wahrscheinlich nunmehr tun wollen. Doch was passiert, wenn die Heizung kalt bleibt? Ein Heizungsausfall ist nicht nur eine unangenehme Situation, sondern kann auch gesundheitliche Folgen haben. Was muss also beachtet werden? Wie geht der Mieter in dieser Situation richtig vor?

Die Heizung bleibt kalt

Eine nicht funktionierende Heizung im Herbst oder gar Winter. Das ist wahrscheinlich für jeden eine äußerst unangenehme Vorstellung. Leider kommt es immer wieder zu solchen Fällen. Umso wichtiger ist es für Mieter, ihre Rechte zu kennen und zu wissen, was zu tun ist.

Wenn man das Gefühl hat, dass es in der Wohnung nicht ausreichend warm wird, empfiehlt es sich, die Raumtemperatur in allen betroffenen Räumen zu messen. Gemessen wird hierbei in der Mitte des Raumes in ca. einem Meter Höhe. Häufig finden sich Regelungen im jeweiligen Mietvertrag zu einer vereinbarten Mindesttemperatur von ca. 20 bis 22 Grad Celsius. Gibt der Mietvertrag keine Auskunft darüber, sollten in den Wohnräumen mindestens 20 Grad, in den Bädern mindestens 22 Grad und in Schlafräumen mindestens 18 Grad erreichbar sein. Nachts, zwischen 24:00 Uhr und 06:00 Uhr, darf der Vermieter eine Nachtabsenkung einstellen. Auch in dieser Zeit sollten aber 18 Grad in den Räumen möglich sein.

Liegt die gemessene Raumtemperatur unter diesen Werten, ist von einem Mangel auszugehen. Der Vermieter ist unverzüglich zu benachrichtigen. Dies kann zunächst telefonisch erfolgen, sollte jedoch auch schriftlich als Mängelanzeige nachgeholt werden. Der Mieter sollte die von ihm gemessene Raumtemperatur zudem protokollieren und nachhalten. Dies ist insbesondere für eine spätere Mietminderung wichtig.

Der Vermieter muss schnellstmöglich handeln und für eine Beheizbarkeit der Wohnung sorgen, die Heizung gegebenenfalls reparieren lassen. Solange der Mangel besteht, kann in der Regel auch eine Mietminderung erfolgen. Diese bestimmt sich maßgeblich nach der Raumtemperatur. Bei einem Totalausfall der Heizung im tiefsten Winter kann eine Wohnung auch als unbewohnbar gelten. Eine Gesundheitsgefährdung ist dann nicht mehr auszuschließen.

Eine ausreichende Warmwasserversorgung muss der Vermieter über den gesamten Tag gewährleisten. Hier darf es auch in der Nachtzeit keine Einschränkungen geben. Die Wassertemperatur sollte mindestens 40 bis 50 Grad betragen. Diese Temperatur sollte in der Regel bei einem Vorlauf von maximal 5 Litern über höchstens 10 Sekunden zu erreichen sein. Ist dies nicht möglich, kann auch hier ein Mangel gegeben sein, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt.

Wie heize ich richtig?

Auch wenn die oben beschriebenen Mindesttemperaturen erreichbar sein müssen, gibt es für den Mieter keine pauschale Verpflichtung, die Wohnung in dieser Höhe zu beheizen. Er muss jedoch darauf achten, dass keine Schäden an der Mietsache entstehen, dass sich insbesondere im Herbst und Winter kein von ihm verursachter Schimmel bilden kann. Dafür ist es zum einen wichtig, die Wohnung nicht auskühlen zu lassen. Die Heizung sollte in Abwesenheit nicht vollständig ausgestellt werden. Das Thermostat kann auf eine niedrigere Stufe gestellt werden. Bei beispielsweise einem längeren Urlaub kann auch die Frostschutzstellung gewählt werden. Werden die Räume einer Wohnung sehr unterschiedlich beheizt, heißt es, Türen schließen.

Genauso wichtig, wie das richtige Heizen, ist das richtige Lüften. Eine Kippstellung der Fenster muss vermieden werden. Die Fenster müssen vollständig geöffnet werden. Je kälter es draußen ist, desto kürzer kann die Lüftungsdauer sein. In der Regel genügen wenige Minuten. Es empfehlen sich Querlüftungen. Ein kurzer Durchzug schafft die warmfeuchte Luft aus der Wohnung nach draußen. Besonders wichtig ist die Lüftung nach dem Aufstehen im Schlafzimmer und in weiteren Räumen mit hoher Luftfeuchtigkeit. Über den Tag verteilt sollten ca. 2 bis 3 Lüftungsvorgänge durchgeführt werden. Dies richtet sich nach dem jeweiligen Wohnverhalten. Ist man sich unsicher, wann und wie häufig gelüftet werden muss, empfiehlt es sich, die Luftfeuchtigkeit zu überprüfen. Diese sollte in der Regel zwischen 40 bis 60 % liegen. Durch das Stoßlüften sollten eventuell höhere Werte schnell in diesen Bereich sinken und auch niedrig bleiben.

Zu guter Letzt müssen Möbelstücke mit einem ausreichenden Abstand zu den Wänden aufgestellt werden. Die Luft muss die Möglichkeit haben, zu zirkulieren. Besonders wichtig ist dies vor den Außenwänden.

„Immer wieder stellen Mieter fest, dass sie ausreichend heizen und auch richtig lüften und gleichwohl eine hohe Luftfeuchtigkeit messen. Die Fenster beschlagen, manchmal bildet sich Schimmel. In diesen Fällen sollten sich die Betroffenen zunächst die Unterstützung von einem Mietrechtsexperten sichern“, rät Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „In diesen Fällen kann es bauseitig bedingte Mängel geben, die der Vermieter beseitigen muss.“

5.251 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 45.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.