

Kalt erwischt



Heizung. Mieter dürfen verlangen, dass sich die Wohnung auf 20 Grad heizen lässt. Fällt die Heizung aus, dürfen sie Nothilfe organisieren.

Unpassender konnte der Zeitpunkt kaum sein: Ausgerechnet am Wochenende, ausgerechnet als eisiger Frost kam, streikte bei einer Mieterin im Münsterland die Gastherme. Und ausgerechnet jetzt konnte sie die Telefonnummer des Vermieters nicht finden. In ihrer Not rief sie einen Handwerker. Der reparierte die Heizung, kassierte aber 611 Euro. Viel Geld, das die Frau vom Vermieter zurückhaben wollte. Der lehnte ab. Die Mieterin hätte vorher Bescheid geben müssen, meinte er. Damit hat er eigentlich recht:

Ist im Haus etwas kaputt, müssen Mieter dem Vermieter Gelegenheit geben, den Schaden zu prüfen und selber zu beseitigen. Schließlich ist die Wohnung sein Eigentum.

Doch in dem Münsteraner Fall war Soforthilfe nötig. In klirrender Kälte konnte die Frau nicht lange warten. Und wenn es schnell gehen muss, dürfen Mieter selber einen Handwerker beauftragen. Ein Ausfall der Heizung bei Frost ist nach Ansicht der meisten Gerichte ein Notfall. Daher musste der Vermieter die 611 Euro erstatten (Amtsgericht Münster, Az. 4 C 2725/09).

Vermieter Bescheid geben

Dennoch empfiehlt es sich, als Mieter möglichst nicht eigenmächtig Handwerker zu rufen, sondern den Vermieter zu verständigen – schon aus praktischen Gründen. Denn erstatten muss der Vermieter nur die Ausgaben für unbedingt nötige Sofortmaßnahmen. Und welcher Laie kann schon kontrollieren, ob alles, was Handwerker machen, wirklich sofort nötig ist?

In der Wohnung in Münster zum Beispiel reparierte die Firma die Gastherme provisori-

Warmwasser

Eine Dusche früh am Morgen

Nicht nur warme Räume, auch warmes Wasser muss der Vermieter rund um die Uhr zur Verfügung stellen, das ganze Jahr über. Er darf nicht den Boiler zwischen 23 und 5 Uhr abschalten. Die Temperatur sollte mindestens bei 40 bis 50 Grad liegen.

Steht im Mietvertragsformular, dass von 22 bis 7 Uhr weniger als 40 Grad reichen, ist das unwirksam (Amtsgericht Köln, Az. 206 C 251/94). Die Söhne einer Mieterin mussten um 4 Uhr morgens aufstehen, um sich für die Arbeit fertig zu machen. Entsprechend früh brauchten sie Duschwasser.

Dass Mieter den Hahn lange aufdrehen und warten müssen, bis endlich warmes Wasser kommt, darf nicht

sein. Es muss nach spätestens zehn Sekunden 40 bis 50 Grad haben. Wer fünf Minuten warten muss, darf die Miete um 10 Prozent mindern, meint das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Az. 102 C 55/94). Ein anderer Maßstab: Bevor es warm wird, dürfen höchstens fünf Liter Wasser durchgelaufen sein.

Auch beim Badewasser ist allzu langes Warten unzumutbar. In einer Münchner Wohnung dauerte es 42 Minuten, bis die Wanne voll war. Und dann hatte das Wasser nur 36 Grad. Das Amtsgericht München verurteilte den Vermieter, eine neue Therme einzubauen, die zuverlässig mindestens 45 Grad Wassertemperatur liefert (Az. 463 C 4744/11).

risch. Dabei stellte der Monteur fest, dass das Abgasrohr aus Sicherheitsgründen erneuert werden musste. Daher rückte er ein paar Tage später erneut an. Die Mieterin zahlte weitere 456 Euro. Auf diesem Betrag blieb sie sitzen. Denn das waren keine sofort fälligen Arbeiten. Sie hätte Zeit gehabt, den Vermieter zu informieren.

Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter für die Heizung zuständig ist. Solange im Mietvertrag nichts anderes steht, trägt er die Kosten für Wartung und Reparaturen, egal ob Zentralheizung oder Gastherme. Anders ist das bei Fernwärme: Da schließen Mieter einen Vertrag meist mit dem Heizwerk ab.

Während der Heizperiode muss der Vermieter dafür sorgen, dass Mieter ihre Wohnung auf angenehme Temperaturen beheizen können. Das klingt deutlich, wirft aber Fragen auf.

Wie lang ist die Heizperiode?

Das ist gesetzlich nicht festgelegt. Viele Gerichte meinen, sie dauere von 1. Oktober bis 30. April. Andere setzen sie großzügiger an, von etwa Mitte September bis Mitte Mai.

Was ist in der Übergangszeit?

Außerhalb der Heizperiode muss der Vermieter die Heizung dann einschalten, wenn es besonders kalt ist. Das gilt, wenn die Innentemperatur unter 17 Grad fällt und in den nächsten Tagen keine Wetterbesserung zu erwarten ist. Fällt die Zimmertemperatur tagsüber unter 16 Grad, muss die Heizung sofort laufen, denn hier ist die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Wie viel Grad sind nötig?

Die meisten Gerichte sagen: Mindestens 20 Grad müssen schon sein. Einige Richter gehen noch weiter. Das Landgericht Berlin hält Temperaturen von 20 bis 22 Grad für angemessen (Az. 65 S 9/91). Das Oberverwaltungsgericht Berlin bezieht sich auf Vorgaben des Gesundheitssenators, wonach 20 bis 21 Grad ausreichend sind, in Bädern sollen es 23 Grad sein (Az. 2 B 40/79).

Was ist nachts?

Nachts darf die Raumtemperatur niedriger sein. Viele Gerichte meinen, dass 18 Grad zwischen 23 und 6 Uhr reichen (Landgericht Berlin, Az. 64 S 266/97). Noch weniger ist

aber nicht erlaubt. Stehen im Mietvertrag niedrigere Temperaturen oder kürzere Zeiten, ist das in der Regel ungültig.

Vorsicht beim Mindern

Werden diese Vorgaben nicht erreicht, ist eine Minderung der Miete möglich. Mieter sollten aber vorsichtig sein. Übersteigt die einbehaltene Summe im Lauf der Zeit den Betrag einer Monatsmiete, kann das den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigen (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 138/11). Zwar behält der Mieter seine Wohnung, falls sich später vor Gericht zeigt, dass die Minderung okay war. Aber falls nicht, ist sie weg (siehe „Unser Rat“).

Streit mit dem Vermieter endet oft vor dem Amtsgericht. Da sind die Aussichten höchst unterschiedlich. Fälle, in denen ein Gericht hohe Minderungsquoten zulässt, sehen andere eher gelassen. Bisherige Urteile können lediglich als Anhaltspunkt dienen, auch unsere Übersicht unten. Bevor Mieter auf eigene Faust die Miete mindern, sollten sie sich bei der Mieterberatung oder bei einem Rechtsanwalt Rat holen. ■

Unser Rat

Melden. Sagen Sie dem Vermieter möglichst schnell Bescheid, wenn es ein Problem mit der Heizung gibt, am besten schriftlich und aus Beweisgründen per Einschreiben. Beschreiben Sie den Mangel möglichst genau.

Minderung. Vorsicht mit Minderungsquoten, die Gerichte in anderen Fällen verhängt haben. Sie können lediglich als Anhaltspunkt dienen. Oft fallen diese Quoten selbst in gleich gelagerten Fällen vor anderen Gerichten anders aus. Fragen Sie beim Mieterbund nach oder einem Rechtsanwalt.

Vorbehalt. Kündigen Sie in der Mängelanzeige an, weiter die volle Miete zu zahlen, aber nur unter Vorbehalt. So bleibt Zeit, sich kompetenten Rat zu holen. Die konkrete Minderung können Sie später mitteilen. Wenn Sie dagegen sofort die Miete mindern, gehen Sie das Risiko einer Kündigung ein.

Beispiele für Mietminderungen

Problem	Minderung (Prozent)	Gericht
Kompletter Heizungsausfall von September bis Februar	100	Landgericht Berlin, Az. 65 S 70/92
Kompletter Heizungsausfall von November bis Februar	75	Landgericht Berlin, Az. 64 S 291/91
Ausfall der Heizung in den Heizmonaten	70	Landgericht Berlin, Az. 67 T 70/02
Heizungsausfall im März und April, außer in der Küche	50	Landgericht Berlin Az. 64 S 273/90
Kompletter Heizungsausfall im Februar und März	Mind. 50	Landgericht Bonn, Az. 6 S 396/81
Raumtemperatur maximal 16 bis 18 Grad	30	Amtsgericht Görlitz, Az. 1 C 1320/96
Heizungsausfall zu Weihnachten. Heizung innerhalb von neun Tagen mehrfach defekt	25	Amtsgericht Frankfurt/Main, Az. 33 C 588/11-76
Im Januar und Februar Temperatur nur 19 Grad, Heizkörper nicht separat regulierbar	23	Amtsgericht Köln, Az. 201 C 481/10
Kompletter Heizungsausfall im Oktober	20	Amtsgericht Spandau, Az. 3 C 209/81
Schlafzimmer nach Rohrbruch unbeheizbar	20	Landgericht Hannover, Az. 11 S 296/79
10 Liter Kaltwasservorlauf, bis Warmwasser kommt	10	Amtsgericht Köpenick, Az. 12 C 214/00
Kein Warmwasser	10	Landgericht Berlin, Az. 64 T 69/93
Heiztemperatur kann nicht reguliert werden	10	Landgericht Hamburg, Az. 307 S 130/08
Kein Warmwasser von 22 bis 7 Uhr, Wasser nur 40 Grad warm	7,5	Amtsgericht Köln, Az. 206 C 251/94
Regelmäßige Raumtemperatur nur 19 Grad	5	Landgericht Berlin, Az. 63 S 423/11
3 bis 4 Minuten Vorlaufzeit für Warmwasser	3,5	Landgericht Berlin, Az. 67 S 26/07