

Eiszapfen in der Mietwohnung? Rechte und Pflichten von Mietern bei Heizungsausfall

In den kalten Wintermonaten freut sich jeder über ein warmes Zuhause. Umso schlimmer, wenn dann die Heizkörper kalt bleiben. Wie Mieter bei einem Ausfall der Heizung vorgehen sollten und welche Ansprüche sie gegenüber dem Vermieter stellen können, weiß Michaela Zientek, Juristin der D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice).

Welche Temperatur muss eine Mietwohnung haben? Gibt es gesetzliche Vorgaben?

Die Heizperiode dauert in der Regel von Oktober bis April – aber eine gesetzliche Regelung dazu gibt es nicht. Manche Mietverträge enthalten entsprechende Regelungen. Jedoch muss der Vermieter auch außerhalb der Heizperiode sicherstellen, dass die Mietwohnung ständig gebrauchstauglich ist und zum Beispiel bei einem Temperatursturz ausreichend beheizt werden kann. Für Wohnräume gilt eine Temperatur von 20 Grad als angemessen (Landgericht Berlin Az. 63 S 423/11). In der Nacht muss der Mieter jedoch zur Einsparung von Energie eine Absenkung der Mindesttemperatur auf 18 Grad in Kauf nehmen (Landgericht Berlin Az. 64 S 266/97). Übrigens: Manche Mietverträge legen vertraglich eine niedrigere Mindesttemperatur fest. Über derartige Klauseln müssen sich Mieter jedoch keine Sorgen machen: Diese sind unwirksam, weil sie die Rechte des Mieters unzulässig einschränken. Ist nur eine Temperatur unterhalb der üblichen Mindestwerte zu erzielen, kann trotz einer solchen Vereinbarung eine Mietminderung gerechtfertigt sein (AG Berlin Charlottenburg, Az. 19 C 228/98).

Wie sollen Mieter vorgehen, wenn die Heizung nicht mehr funktioniert?

Paragraph 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) schreibt dem Vermieter vor, die Wohnung in einem „geeigneten Zustand“ zu halten. Dazu gehört auch die Instandhaltung der Heizung. Denn bei einer zu niedrigen Raumtemperatur ist eine Wohnung nicht mehr zum Wohnen geeignet – und dafür wurde sie ja vermietet. Aber auch der Mieter hat Pflichten. So besteht bei einem Ausfall der Heizung die Gefahr, dass die Heizungsrohre einfrieren. Das kann einen Rohrbruch zur Folge haben. Entstehen Schäden, weil der Mieter den Vermieter nicht unverzüglich über das Problem informiert hat, kann sich der Mieter schadenersatzpflichtig machen. Auch seine eigenen Rechte kann der Mieter nur durchsetzen, wenn er den Vermieter informiert hat. Dies sollte am besten schriftlich und mit einer Frist zur Mängelbeseitigung geschehen – denn ein Heizungsausfall ist ein Mangel. Wie lang die Frist sein muss, ist nicht einheitlich geregelt. Dies hängt von der Außentemperatur ab. Bei Minusgraden im Winter werden wenige Werktage als ausreichend angesehen. Erst nach Verstreichen des gesetzten Termins ist es dem Mieter erlaubt, auf Kosten des Vermieters einen Reparaturnotdienst zu beauftragen. Ist ein Rohrbruch durch Frost zu befürchten und der Vermieter nicht erreichbar, kann der Mieter ausnahmsweise auch selbst einen Handwerker rufen und sich die Kosten vom Vermieter erstatten lassen. Hier ist aber Vorsicht geboten, denn dies gilt nur in einem echten Notfall, der den Bestand der Mietwohnung bedroht, und dann auch nur für die Kosten der notwendigsten vorläufigen Maßnahmen und nicht für eine umfassende Reparatur (Amtsgericht Münster Az. 4 C 2725/09).

Welche Rechte und Ansprüche haben Mieter gegenüber dem Vermieter, wenn er den Mangel nicht zeitnah beseitigt?

Bei einem Heizungsausfall hat der Mieter mehrere Möglichkeiten: Mietminderung, Zurückbehaltungsrecht und Schadenersatz. Eine Mietminderung ist ab dem ersten Tag des Heizungsdefekts möglich. Allerdings nur, wenn der Vermieter sofort über den Mangel informiert wurde und damit die Möglichkeit hat, den Defekt schnell zu beheben. Gesetzlich verankerte Regelungen, um wie viel die Miete bei Mängeln – wie einem Heizungsausfall – gekürzt werden

kann, gibt es nicht. Denn die Höhe der Mietminderung hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab. Gerichte hielten Mietminderungen zwischen fünf und 100 Prozent (zum Beispiel Amtsgericht Charlottenburg Az. 216 C 7/13, Minderung um 70 Prozent wegen Komplettausfalls von Anfang Oktober bis Anfang Dezember) für gerechtfertigt. Bei schwerwiegenden Mängeln, etwa einem längeren totalen Heizungsausfall bei eisigen Minusgraden, können Mieter zusätzlich zur Mietminderung auch das sogenannte Zurückbehaltungsrecht in Anspruch nehmen. Das bedeutet: Der Mieter ist berechtigt, einen Teil der Miete solange zurückzubehalten, bis der Mangel beseitigt ist. Im Unterschied zur Mietminderung ist diese Summe viel höher, etwa der drei- bis fünffache Betrag der Minderung. Dieses Recht kann erst nach Ankündigung ausgeübt werden, also nicht rückwirkend. Allerdings müssen Mieter nach erfolgter Mängelbeseitigung dem Vermieter den einbehaltenen Betrag auszahlen. Das Risiko einer Fehleinschätzung geht zu Lasten des Mieters: Hält er mehr Geld zurück, als dies beim jeweiligen Mangel angemessen wäre, riskiert er eine Kündigung wegen ausstehender Miete. Hat der Vermieter den Heizungsausfall verschuldet oder innerhalb einer angemessenen Frist nicht für Abhilfe gesorgt, kann der Mieter zusätzlich das Recht auf Schadenersatz haben: Wenn er sich beispielsweise zur Überbrückung einen Elektroheizlüfter kauft, muss der Vermieter sowohl die Stromkosten als auch die Anschaffungskosten übernehmen. Allerdings ist der Geschädigte in der Pflicht, die Kosten möglichst gering zu halten. Er muss also nach der preisgünstigsten Möglichkeit suchen. Im Ausnahmefall können Mieter dem Vermieter unter Umständen sogar die Kosten für ein günstiges Hotel in Rechnung stellen. Hier muss der Mieter allerdings nachweisen, dass keine andere Möglichkeit bestanden hat, die Wohnung zu erwärmen, zum Beispiel wegen eines gleichzeitigen Stromausfalls.

Pressekontakt:

Dr. Claudia Wagner
Telefon: 0211 477-2980
Fax: 0211 / 477 - 1511
E-Mail: claudia.wagner@ergo.de

Unternehmen

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Thomas - Dehler - Straße 2
81737 München

Internet: www.das.de

Pressekontakt:

Laura Wolf
Telefon: 089 998 461-18
Fax: 089 998 461-20
E-Mail: das@hartzkom.de

Unternehmen

Hartzkom GmbH
Anglerstraße 11
80339 München

Internet: www.hartzkom.de