Heiß, heiß, Baby – Hitze im Mietrecht: ARAG Expertin Jennifer Kallweit über heiße Wohnungen und hitzige Vermieter

Gesundheit Versicherung © Pixabay

Eine übermäßige Hitzeentwicklung in der Wohnung kann ein Grund für eine Mietminderung sein. Doch bevor man gleich zur Tat schreitet, gilt es zu ermitteln, wie stark die Hitze die Wohnqualität beeinträchtigt und ob sie im Zweifelsfall nicht noch im Rahmen üblicher Temperaturschwankungen liegt. Denn steigt die Temperatur an heißen Sommertagen in der Wohnung, dann ergibt sich daraus noch nicht gleich ein Minderungsanspruch. ARAG Expertin Jennifer Kallweit klärt auf und nennt einige Gerichtsentscheidungen.

Kann Hitze ein Mietmangel sein?

Jennifer Kallweit: Nicht automatisch. So müssen z. B. Mieter von Dachgeschosswohnungen höhere Innentemperaturen in Kauf nehmen als Mieter von tiefer gelegenen Wohnungen. In dem Fall muss der Vermieter auch keine elektrischen Außenjalousien oder vergleichbaren Hitzeschutz installieren. In einem konkreten Fall forderte ein Mieter seine Vermieterin auf, Jalousien vor den großen Fenstern seiner Maisonettewohnung anbringen zu lassen. Im Sommer heizte sich die Wohnung auf bis zu 35 Grad Celsius auf und auch nachts sank die Temperatur nicht unter 25 Grad. Doch die Richter stellten klar, dass dies kein Mietmangel war, da der Mieter von diesen Bedingungen wusste, als er die Wohnung angemietet hatte. Mieter von Dachgeschosswohnungen müssen Temperaturen bis etwa 30 Grad Celsius hinnehmen (Amtsgericht Leipzig, Az.: 164 C 6049/04).

Gibt es auch Fälle, in denen die Miete zu Recht gemindert wurde?

Jennifer Kallweit: Ja, die gibt es. In einem anderen Fall handelte es sich um eine gut ausgestattete, nach Süden ausgerichtete Neubauwohnung mit Dachterrasse. Sie wurde im Sommer tagsüber über 30 Grad warm. Nachts lagen die Temperaturen über 25 Grad. Nachdem der Vermieter sich weigerte, einen Wärmeschutz anzubringen, kürzte der Mieter die Miete um 20

Prozent. Die Richter stellten den Vermieter vor die Wahl: Entweder musste er Außenjalousien anbringen oder aber in den Sommermonaten mit der geminderten Miete leben. Denn die zum Zeitpunkt des Baus der Wohnung geltenden Wärmeschutzbestimmungen waren nach Ansicht des eingeschalteten Sachverständigen nicht eingehalten (Amtsgericht Hamburg, Az.: 46 C 108/04).

Gibt es einheitliche Temperaturwerte, die in Wohnungen nicht überschritten werden dürfen?

Jennifer Kallweit: Es gibt Entscheidungen, dass bei einer Außentemperatur von 32 Grad Celsius die Raumtemperatur die 26 Grad-Marke nicht überschreiten darf. Beträgt die Außentemperatur mehr als 32 Grad, muss in den Innenbereichen gewährleistet werden, dass der Temperaturunterschied nicht mehr als sechs Grad Celsius beträgt. Das heißt: Bei 40 Grad Außentemperatur darf sich die Wohnung auf 34 Grad erwärmen. Ob jedoch tatsächlich ein Minderungsanspruch besteht und wie hoch die Minderungsquote ist, die sich daraus ergibt, ist von Fall zu Fall sehr unterschiedlich und kann nicht pauschalisiert werden.

Wann kann ich meinen Vermieter um Hitzeschutz bitten und wie gehe ich dabei am besten vor?

Jennifer Kallweit: Gleicht die Wohnung einer Sauna, ist der erste Schritt, die hohen Temperaturen zu dokumentieren. Ferner sollte festgehalten werden, welche Maßnahmen bereits ergriffen wurden, um die Innentemperatur zu senken. Z. B. durch das Lüften in den Morgen- und Abendstunden, das Aufhängen feuchter Tücher in den Innenräumen oder das Anbringen einer Verdunkelung. Bleiben die Raumtemperaturen trotz aller Bemühungen des Mieters dauerhaft über 26 Grad Celsius und sinken auch nachts nicht stärker ab, sollten Mieter das Gespräch mit dem Vermieter suchen, um gemeinsam zu überlegen, wie von außen für Kühlung gesorgt werden kann. Etwa durch kühlende Rollos, eine bessere Dämmung, eine Markise bis hin zum Einbau einer Klimaanlage – die Möglichkeiten sind da ja vielfältig. Reagiert der Vermieter nicht oder ist nicht einsichtig, können Mieter versuchen, die Miete zumindest für die Tage anteilig zu mindern, die sie als unerträglich warm dokumentiert haben.

Darf ich eigentlich selbst für Abhilfe sorgen und beispielsweise eine Markise anbringen?

Jennifer Kallweit: Wer selbst aktiv wird und z. B. einen Schattenspender oder gar eine Klimaanlage anbringen will, muss vorher unbedingt den Vermieter um Erlaubnis fragen. Denn jede Schraube und jeder Nagel an der Außenwand ist eine bauliche Veränderung. Es sollte auch geklärt werden, was beim Auszug mit den Anbringungen passieren soll.

Wenn nachts die Temperaturen sinken, schlafen die meisten Menschen ja gerne bei gekippten Fenstern. Darf man das trotz Einbruchsgefahr oder kann man den Versicherungsschutz verlieren?

Jennifer Kallweit: Gerade in heißen Sommernächten ist nächtliches Lüften oft nötig. Und trotz einer möglichen Einbruchsgefahr auch erlaubt. Dazu gibt es ein interessantes Urteil: Eine Wohnungsinhaberin ließ das Fenster ihres Wohnzimmers über Nacht in Kippstellung, um die Sommerhitze zu lindern. Von der Straße aus war das Wohnzimmer nicht einsehbar. Sie selbst war die ganze Nacht anwesend, schlief aber natürlich im Schlafzimmer. In der Nacht kam es zum Einbruch. Zutritt verschaffte sich der Dieb über das gekippte Wohnzimmerfenster. Die Hausratversicherung weigerte sich zunächst, den Schaden zu zahlen, da sie grobe Fahrlässigkeit unterstellte. Doch die Richter waren anderer Ansicht: Solange der Einbrecher nicht direkt durch

das Fenster greifen konnte, um z. B. die Terrassentür zu öffnen, liegt keine grobe Fahrlässigkeit vor. Das Fenster war zudem von außen nicht einsehbar. Unter diesen Bedingungen musste die Versicherung den Schaden übernehmen (Landgericht Gießen, Az.: 4 O 585/00).