

Müssen Mieter frieren?

Geiz ist geil - nicht nur beim Kauf von elektronischen Geräten, auch bei beim Heizen wird angesichts der immer weiter steigenden Energiekosten gespart. So macht ein Vermieter übertreibt es jedoch und läßt den Mieter frieren. Doch nicht jede Einsparung ist hinzunehmen.

Wie [AnwaltOnline](http://www.AnwaltOnline.com/) (<http://www.AnwaltOnline.com/>) informiert, hat der Vermieter während der Heizperiode dafür zu sorgen, dass in der Wohnung tagsüber zwischen 6 und 24 Uhr die im Mietvertrag vereinbarten Raumtemperaturen erreicht werden. Sind keine mietvertraglichen Vereinbarungen getroffen, gelten Temperaturen von 20°C in Wohnräumen sowie Küchen und 22°C in Bädern als ausreichend.

In Räumen, die nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmt sind (z. B. Schlafzimmer und Flur) wird eine Temperatur von 18°C üblicherweise als angemessen angesehen. Eine Absenkung auf 16°C während der Nacht kann jedoch noch zulässig sein.

Wichtig ist, dass der Vermieter auch bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode heizen muss, wenn die Außentemperatur drei Tage lang um 21 Uhr unter 12 Grad liegt oder alle Mieter/innen dies verlangen.

Bei unzureichender Beheizung besteht ein Recht auf Mietminderung. Hierbei ist jedoch der Mieter beweispflichtig!

Daher empfiehlt es sich, bei entsprechendem Verdacht in sämtlichen Räumen täglich Temperaturmessungen vorzunehmen und diese tabellarisch festzuhalten. Die Messung hat in der Mitte des Raumes ungefähr einen Meter über dem Fußboden zu erfolgen.

Der Grad der Beeinträchtigung bestimmt den Umfang der Mietminderung. Die Minderungssätze können hierbei zwischen 10% und 100% (z.B. bei völligem Heizungsausfall in den Wintermonaten) schwanken.

Nach §§ 536a, 536 BGB kann bei Verschulden des Vermieters neben einer Mietminderung auch ein Anspruch auf Schadenersatz bestehen, wenn Schäden oder Mängel an der Heizung zu einem vermeidbaren Mehrverbrauch führen. Voraussetzung sowohl für die Minderung als auch den Schadenersatzanspruch ist, dass der Mieter den Mangel - also die unzureichende Heizung - sofort nachdem er es bemerkt hat, beim Vermieter meldet und Abhilfe verlangt. Die Minderung muss bis zur Beseitigung des Mangels entweder sofort bei der jeweiligen Monatsmiete vorgenommen werden, andernfalls darf die volle Miete nur unter Vorbehalt der späteren Minderung bezahlt werden.

Weitere Informationen - nicht nur zum Mietrecht finden Sie online unter www.AnwaltOnline.com. Dort bieten die Autoren (zugel. Rechtsanwälte) auch einen kompetenten und preiswerten Online-Beratungsservice an.

AnwaltOnline GbR
Inh. A. Theurer & M. Winter
Immanuelkirchstraße 5
10405 Berlin
<http://www.AnwaltOnline.com/>

[Abdruck kostenfrei, Belegexemplar erbeten]