

Brunata Minol informiert

Wohnraumtemperaturen in Übergangszeiten

Regeln für Vermieter für eine beschwerdefreie und ausreichende Beheizung in Mehrfamilienhäusern

Regelmäßig im Frühjahr und Herbst entbrennt ein Streit um die richtigen Wohnraumtemperaturen. Es gibt ein paar kalte Tage, obwohl es dem Kalender nach eigentlich warm sein müsste. Manchem Mieter ist es in seiner Wohnung zu kalt und der Vermieter möchte - selbstverständlich nur im wohlverstandenen Interesse der Energieeinsparung - den Heizungsverbrauch des Gebäudes gering halten.

Kurz und knapp

Auch in Zeiten mit hohen Energiepreisen ist es Hauseigentümern nicht gestattet, die Heizung zu früh abzuschalten oder so niedrig einzustellen, dass die Bewohner frieren.

Obwohl es in Deutschland für nahezu jede Situation ein Gesetz oder zumindest eine Richtlinie gibt, lässt der Gesetzgeber die Kontrahenten hier im Stich. Nirgendwo steht geschrieben, wie warm es in der Wohnung sein muss. Die Folge: Die Gerichte setzen sich immer wieder mit dieser Thematik auseinander.

Grundregeln

Grundsätzlich muss der Gebäudeeigentümer die Heizanlage während der gesamten Heizperiode in ortsüblicher Weise in Betrieb halten (1). Selbst das Abschalten der Heizung für Mieter, die Ihre Heizkosten nicht bezahlen, ist rechtswidrig (2). Über die Frage nach der Länge der Heizperiode entscheidet in erster Linie der Mietvertrag. Gibt es dort keine Vereinbarung, haben sich als Heizperiode die sieben Monate vom 1. Oktober bis 30. April eingeschrieben (3).

Heizen außerhalb der Heizperiode

Doch gibt es auch außerhalb dieser Heizperiode immer wieder ein paar kalte Tage, die ohne Heizung sehr ungemütlich werden können. Hier wird von den Gerichten die Meinung vertreten, dass der Mieter tagsüber eine Raumtemperatur von mindestens 20 °C auch im Sommer erwarten darf (4). In einem anderen Fall wurden sogar 22 °C genannt (5). Dann muss der Vermieter auch an kühlen Sommertagen die Heizung einschalten. Auf keinen Fall dürfen dem Mieter durch zu kalte Räume Gesundheitsschäden entstehen (6). Ist die Mehrheit der Mieter der Meinung, dass es zu kalt ist, muss der Vermieter die Heizung auf jeden Fall hochfahren (7). Ein immer wieder anzutreffender Ratschlag besagt, dass der Vermieter bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode dann heizen muss, wenn die Außentemperatur drei Tage lang um 21 Uhr unter 12 °C liegt.

Angemessene Raumtemperaturen

Auch die Frage nach der mindestens bereitzustellenden Raumtemperatur während der Heizperiode beschäftigt die Gerichte immer wieder. Weniger als 18 °C Raumtemperatur sind unzumutbar, selbst wenn das im Mietvertrag vereinbart wurde (5). Die überwiegende Zahl der Urteile gestehen dem Mieter eine Raumtemperatur von 20-22 °C während des Tages zu (5-8-9). Kontrollmessungen der Raumtemperaturen sind in der Mitte des Raumes in 1,5 m Höhe vorzunehmen und nicht an der Wand (11). Ist die Beheizbarkeit der Mieträume nur bis zu einer Temperatur von 16-18° °C möglich, berechtigt dies sogar zu einer Mietminderung von 30 %.

Temperaturabsenkung in der Nacht

Die Heizung während der Nacht mit der vollen Tagesleistung zu betreiben, ist Unsinn. Moderne Heizanlagen haben eine automatische Nachtabsenkung, die aber nicht so extrem niedrig eingestellt sein darf, dass weniger als 15 bis 17 °C während der Nacht in den Wohnungen zu erreichen sind (10). Strittig ist aber immer noch die Zeit der Nachtabsenkung. Früher wurden von den Gerichten Zeiträume von 22 bis 6 Uhr genannt. Doch die Lebensbedingungen der Menschen haben sich geändert - man bleibt jetzt länger auf: Heute wird die Zeit zwischen 24 bis 6 Uhr als angemessen für die Nachtabsenkung der zentralen Heizanlage betrachtet (12). Haben einzelne Mieter davon abweichende Wünsche, muss der Vermieter deshalb nicht die Zeitschaltuhr der Heizung umstellen. Ein einzelner Schichtarbeiter, der Nachts aufstehen muss oder ein Mieter mit ungewöhnlichen Schlafzeiten kann nicht verlangen, dass es zu individuellen Wunschzeiten bei ihm wärmer ist. Vielmehr wird es hier als zumutbar angesehen, dass man dort einen elektrisch betriebenen Zusatzofen oder Heizlüfter aufstellt, um dem persönlichen Wärmebedürfnis Rechnung zu tragen.

Heizpflichten des Mieters

Hohe Energiepreise und finanzielle Nöte sorgen verstärkt dafür, dass Mieter immer extremer sparen. Vermieter und Mitbewohner fordern dann regelmäßig die Einführung einer Mindesttemperatur für die Wohnungsbeheizung, denn kalte Räume sorgen wegen der unvermeidbaren Transmissionswärme für höhere Heizkosten in den Nachbarwohnungen. Doch: Kein Mieter oder Wohnungseigentümer kann dazu gezwungen werden, seine Räume mit einer vom Vermieter oder Verwalter gewünschten Mindesttemperatur zu beheizen. Wenn der Mieter es vorzieht, mit Mantel und Schal in der Wohnung zu sitzen, ist das alleine seine Sache. Mit einer wesentlichen Einschränkung: Der Mieter muss stets dafür sorgen, dass durch niedrige Raumtemperaturen keine Schäden an der Mietsache entstehen können, also Heizungs- und Wasserleitungen nicht einfrieren. Außerdem muss der Mieter mindestens so viel heizen und lüften, dass an den Wänden der Wohnung keine Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden auftreten (13).

Mehr zu Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen

- (1) § 535 und 536 BGB
- (2) OLG Hamburg, Beschluss vom 3.11.77, Az. 4 W 48/77 = WM 84, 54 f
- (3)+(4) AG Hamburg, Beschluss vom 21.8.84, Az. 42 b C 271/84
- (5) Landgericht Berlin, Urteil vom 05.11.91, Az. 65 S 9/91
- (6) LG Berlin, Beschluss vom 18.1.78, Az. 63 T 67/77
- (7) LG Kaiserslautern, Beschluss vom 17.10.80, Az. 5 T 153/80
- (8) AG Köln, Urteil vom 4.4.81, Az. 213 C 23/81
- (9) LG Heidelberg, Beschluss vom 11.9.81, Az. 5 S 80/81
- (10) AG Hannover, Beschluss vom 22.12.83, Az. 514 C 18524/83
- (11) OVG Berlin, Urteil vom 12.9.80, Az. 2 B 40/79
- (12) Amtsgericht Hamburg, Az. 41 a C 1371/93
- (13) AG Görlitz, Urteil vom 3.11.1997, Az. I C 1320/96 = WM 1998, 180, (13) Landgericht Lüneburg, Urteil vom 02.10.1986, Az. 1 S 151/86, WM 7/1987 und Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 10.11.1995, Az. 10 U 81/95.

Quelle: www.minol.de/wohnraumtemperaturen.html - Stand vom: 07.08.2022