

Gewisse-Mindesttemperaturen müssen zu jeder Tages- und Nachtzeit gewährleistet sein



Foto: Nils Richter

HEIZEN

Soviel Wärme muss sein

Kaum etwas ist ärgerlicher, als wenn die Heizung nicht richtig funktioniert oder sogar komplett ausfällt. Wie warm muss es überhaupt in der Wohnung werden? Und muss man wirklich hinnehmen, dass die Heizung nachts heruntergefahren wird?

■ *Weitere Informationen: BMV-Info 14: „Heizperiode und Heizpflicht“, erhältlich in der Geschäftsstelle des BMV und in den Beratungszentren oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl014.htm*

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter ist verpflichtet, eine Heizmöglichkeit zu stellen und für die Beheizbarkeit der Wohnung zu sorgen. Gibt es Einzelöfen oder eine Gasetagenheizung, muss der Vermieter diese instand halten. Bei einer Zentralheizung muss er durch entsprechende Einstellung der Anlage dafür sorgen, dass zumutbare Mindesttemperaturen gewährleistet sind. Der Mieter selber hat übrigens keine Heizpflicht. Wer beispielsweise im Winter verreist, kann auf die Beheizung seiner Wohnung verzichten – solange sichergestellt ist, dass nichts einfrieren kann. Häufig gibt es Streit darüber, ab wann die Heizung ange-

stellt werden muss und welche Temperaturen erreicht werden müssen. Gesetzliche Regelungen dazu gibt es nicht.

Wenn es im Sommer kalt wird

Als Heizperiode gilt üblicherweise die Zeit vom 1. Oktober bis 30. April. Das bedeutet aber nicht, dass man frieren muss, wenn es im September schon ungemütlich kalt wird. Auch außerhalb der Heizperiode muss bei entsprechenden Außentemperaturen die Beheizbarkeit gewährleistet sein, da es dem Mieter nicht zuzumuten ist, an kalten Sommertagen zu frieren. Der Vermieter muss spätestens dann heizen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18 Grad Celsius fällt und wenn abzusehen ist, dass die kalte Witterung noch weitere ein bis zwei Tage anhält. Manche Gerichte nehmen die Außentemperatur als Maßstab. Beträgt sie drei Tage lang unter 12 Grad Celsius, muss der Vermieter die Heizung anschalten – auch mitten im Sommer. Sinkt die Zimmertemperatur am Tag sogar unter 16 Grad Celsius, muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden, denn hier ist die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Bei der Frage, welche Temperaturen erreicht werden müssen, sind

sich die Gerichte nicht ganz einig. Während das Oberverwaltungsgericht Berlin eine Mindesttemperatur von 23 Grad im Bad und 21 Grad im Wohnzimmer für erforderlich hält, begnügt sich das Landgericht Berlin mit 21 Grad im Bad und 20 Grad in den Wohnräumen. Allerdings muss der Vermieter diese Durchschnittstemperaturen nicht rund um die Uhr gewährleisten, sondern nur während der üblichen Tagesstunden von 6 bis 24 Uhr. Nachts sollten mindestens 17 bis 18 Grad erreicht werden. Bei strengem Frost kann das bedeuten, dass die Heizung durchgehend in Betrieb sein muss.

Was kann man nun tun, wenn die Wohnung nicht warm wird? Wie bei allen Mängeln gilt: Man muss das Problem schriftlich melden und eine Frist zur Behebung setzen.

„Wenn die Heizung mitten im Winter komplett ausfällt, kann das auch mal eine sehr kurze Frist von ein bis zwei Tagen sein“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Problematisch kann es werden, wenn bei Gasheizungen ein Leck festgestellt wurde und die Gasag das Gas abgestellt hat. Der Vermieter muss dann eine Firma beauftragen, die die Ursache findet. Anschließend muss eine Druckmessung durchgeführt werden, dazu müssen alle Mieter erreicht werden, denn die Handwerker müssen Zutritt zu sämtlichen Wohnungen haben. „Selbst der gutwilligste Vermieter kriegt das nicht in ein paar Tagen hin“, sagt Schetschorke.

Auf jeden Fall gilt: Der Vermieter muss in einem solchen Fall elektrische Heizlüfter besorgen. Wer als Mieter eigene anschaffen muss, kann dem Vermieter die Kosten in Rechnung stellen. Außerdem muss der Vermieter die Stromkosten übernehmen.

In besonders hartnäckigen Fällen kann es erforderlich sein, den Vermieter über eine einstweilige Verfügung beim Amtsgericht zum sofortigen Heizen zu zwingen. Dieser Schritt sollte aber immer mit dem Mieterverein oder einem Anwalt besprochen werden.

Birgit Leiß

Keine Extrawurst für Nachteulen

Gerade mal 20 Grad Celsius im Wohnzimmer – das ist für viele Mieter alles andere als gemütlich. Das Temperaturempfinden ist nun mal höchst unterschiedlich, und gerade ältere oder kranke Menschen haben häufig ein größeres Wärmebedürfnis. Doch auch sie können vom Vermieter keine molligen 23 oder 24 Grad Celsius verlangen. Vielmehr ist ihnen zuzumuten, auf eigene Kosten mit einem Radiator zuzuheizen oder – weniger umweltschädlich – einen Wollpullover überzuziehen. Keine Ausnahmen gelten auch für all diejenigen, die einen anderen Tagesrhythmus haben und daher mit der Drosselung der Heizung in den Nachtstunden nicht klarkommen. Auch Schichtarbeiter und Eltern von Säuglingen können vom Vermieter nicht verlangen, dass die Heizungsanlage zwischen 22 und 6 Uhr auf vollen Touren weiterläuft. Immerhin: 18 Grad Celsius sollten auch in der Nacht erreicht werden. *bl*