

Auf Frost folgt Frust

Düsseldorf, 28.09.2010

In diesem Jahr hatte der September ja tatsächlich noch ein paar schöne Tage. Jetzt aber naht unerbittlich der Winter und der Countdown für den Start der Heizperiode läuft. Bei Kälte, Regen und Sturm gibt es kaum etwas Schöneres, als eine kuschelig warme Wohnung. Allerdings kann es ziemlich ungemütlich werden, wenn Vermieter die Zentralheizung im Herbst einfach noch nicht anstellen, es in der Altbauwohnung durch morsche Fenster und Türen zieht - oder die Heizung plötzlich sogar ganz ihren Geist aufgibt. ARAG Experten informieren über Pflichten des Vermieters während der Heizperiode.

Innere Kälte

Klirrende Kälte am Morgen: Draußen weht ein eisiger Ostwind, das Thermometer zeigt fünf Grad minus. Und in der eigenen Wohnung ist es auch nicht viel kuscheliger. Fröstelnd dreht man die Heizung auf - und nichts tut sich! In so einem Fall ist die Sache klar: Wenn die Heizung komplett ihren Dienst versagt, muss der Vermieter handeln und zwar sofort. Wenn draußen Minustemperaturen herrschen und der Vermieter nicht aufzutreiben ist, darf man nach Auskunft von ARAG Experten sogar zur Selbsthilfe greifen und auf Kosten des Vermieters einen Handwerker bestellen. Einschränkend weisen die ARAG Experten allerdings darauf hin, dass dies nur geschehen darf, wenn der Vermieter nicht erreichbar ist und die Mängelbeseitigung nicht warten kann. Außerdem darf der Heizungsausfall nicht durch eigenes Verschulden entstanden sein.

Obligatorische Mindestwerte

Bei einer Zentralheizung ist man zunächst einmal darauf angewiesen, dass der Vermieter die Heizung im Herbst auch pünktlich anstellt. Wann dies geschehen muss, ist meistens im Mietvertrag geregelt. Falls nicht, gilt allgemein der Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April als Heizperiode. Doch auch außerhalb dieser Monate muss der Eigentümer bei einem Kälteeinbruch für wohlige Wärme sorgen: Es sollte in Wohnräumen stets eine Temperatur von zumindest 20 Grad Celsius möglich sein, in Bädern 21 Grad. Diese Mindesttemperaturen muss der Vermieter allerdings nicht rund um die Uhr gewährleisten, sondern in der Regel nur zwischen 6.00 und 23.00 Uhr. Doch auch nachts sollte die Zimmertemperatur immerhin noch ungefähr 18 Grad betragen (LG Berlin, AZ: 64 S 266/97).

Miete mindern

Wenn der Vermieter diese Richtwerte deutlich und dauerhaft unterschreitet, kann das ein Grund sein, die (Kalt)Miete zu mindern. Vorher sollte man dem Vermieter allerdings erst einmal Gelegenheit geben, den Mangel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Wenn der Vermieter aber auf die Mängelanzeige nicht reagiert, kann es sinnvoll sein, die Miete zu kürzen oder die volle Summe nur unter Vorbehalt zu zahlen. So sind beispielsweise nach einer Entscheidung des Landgerichts Frankfurt bis zu 15 Prozent Minderung drin, wenn man die Zentralheizung in einer Wohnung maximal bis 18 Grad aufdrehen kann (LG Frankfurt, Az.: 2/17 S 315/99).

Damit der Haussegen nicht dauerhaft schief hängt, ist es allerdings meistens ratsam, vor einer Mietminderung eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter zu suchen. Da ersparen sich beide Seiten viel Mühe und Ärger. Und menschliche Wärme ist doch auch nicht unwichtig.



ARAG Versicherungen

ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitta.mehring@ARAG.de
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathan, Werner Nicoll,
Hanno Petersen, Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 1371
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995