

## Das Recht auf Wärme und Warmwasser

Ist der Vermieter für die Versorgung der Wohnung mit Wärme verantwortlich, so ist der Mieter zur Minderung des Mietzinses berechtigt, wenn die Heizung nicht ordnungsgemäß funktioniert.

Hat der Mieter selbst einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Fernheizwerk abgeschlossen (sog. Direktlieferungsvertrag), ist der Vermieter nur noch für die ordnungsgemäße Funktion der Heizkörper, nicht jedoch für die Wärmeversorgung verantwortlich. Das bedeutet, dass der Mieter bei mangelhafter Wärmelieferung nicht mindern kann.

### 1. Wann und wie muss der Vermieter heizen?

a) Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die Heizung das ganze Jahr zu betreiben. In den meisten Mietverträgen ist aus diesem Grund eine sog. Heizperiode vereinbart. Ist dies der Fall, muss der Vermieter in der dort bezeichneten Zeit auf jeden Fall heizen. Üblich für solche Vereinbarungen ist der Zeitraum vom 1. Oktober bis 30. April; zunehmend auch vom 15. September bis 15. Mai.

Für diese Zeit muss der Vermieter die Heizung so betreiben, dass eine bestimmte Mindesttemperatur erreicht wird. Die Gerichte sehen eine Temperatur von 20 bis 22°C als ausreichend an.

Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, diese Temperatur über den ganzen Tag (24 Stunden) anzubieten. Vielmehr sehen es die Gerichte als ausreichend an, wenn diese Mindesttemperatur von 6 bis 23 bzw. 24 Uhr erreicht wird. In dieser Zeit reichen 18°C. (sog. Nachtabsenkung der Heizung)

**Klauseln im Mietvertrag, die etwas zum Nachteil des Mieters abweichendes regeln, sind unwirksam.**

b) Auch außerhalb der im Mietvertrag vereinbarten Heizperiode hat der Mieter Anspruch auf eine beheizte Wohnung. Steht im Mietvertrag, dass der Vermieter die Heizung bei niedrigen Temperaturen erst nach einigen Tagen betreiben muss, hat der Mieter geringfügige Unterschreitungen der oben genannten Temperaturen hinzunehmen. Spätestens aber, wenn die Außentemperatur über drei Tage weniger als 12°C beträgt, muss der Vermieter die Wärmeversorgung wieder gewährleisten. Das gilt auch, wenn die Zimmertemperatur unter 18°C sinkt. Erreicht die Zimmertemperatur sogar 16°C, muss die Heizung sofort eingeschaltet werden.

### 2. Mietminderung wegen zu kalter Wohnung

Verletzt der Vermieter die oben genannten Pflichten, so kann der Mieter die Miete mindern. Um den Mangel nachweisen zu können, sollte er bei Bedarf ein "Temperaturprotokoll" führen. Darin sollte er das Datum, die Uhrzeit, die Außentemperatur und die Zimmertemperatur (**in 1 m Höhe in der Zimmermitte**) festhalten. Die jeweilige Messung sollte auch von einem neutralen Zeugen unterschrieben sein.

## **Pflicht des Vermieters zur ordnungsgemäßen Versorgung mit Warmwasser**

Der Vermieter ist verpflichtet, die Warmwasserversorgung ganzjährig zu gewährleisten.

Als Mindesttemperatur sehen die Gerichte 40 bis 50 °C an. Sinkt die Temperatur unter diesen Bereich - egal ob tags oder nachts - ist der Mieter zu einer Minderung in Höhe von 7,5 % berechtigt.

Wie lange es dauern darf, bis nach dem Aufdrehen der Wasserarmatur die Mindesttemperatur erreicht ist, wird unterschiedlich beurteilt. Einerseits wird verlangt, dass ohne zeitlichen Vorlauf sofort warmes Wasser mit einer Temperatur von 40°C laufen müsse. Andererseits sollen spätestens nach 10 Sekunden bzw. 5 Litern Wasserverbrauch 45°C erreicht sein.

Muss der Mieter 5 Minuten warten, bis das Wasser 40°C warm ist, kann er die Miete um 10 Prozent mindern. Fehlt die Warmwasserversorgung ganz, kann um 10 Prozent gemindert werden. Alle Angaben ohne Gewähr

Wer hat noch interessante Beiträge zum Thema?

**Hinweis! Schutzrechtsverletzung:** Falls Sie meinen, dass von meiner Website aus Ihre Schutzrechte verletzt werden, bitte ich Sie, zur Vermeidung eines unnötigen Rechtsstreites, [mich umgehend bereits im Vorfeld zu kontaktieren](#), damit zügig Abhilfe geschaffen werden kann. Bitte nehmen Sie zur Kenntnis: Das zeitaufwändigere Einschalten eines Anwaltes zur Erstellung einer für den Diensteanbieter kostenpflichtigen Abmahnung entspricht nicht dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird daher im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen.