06.02.12

Heizungsausfall und Frostschäden

Deutscher Mieterbund e.V.

Während der Heizperiode, in der Regel vom 1. Oktober bis 30. April, muss der Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen, dass eine Mindesttemperatur in der Wohnung zwischen 20 und 22 Grad Celsius erreicht werden kann, teilte der Deutsche Mieterbundes (DMB) mit. Allerdings muss der Vermieter nicht „rund um die Uhr“ diese Mindesttemperaturen garantieren. Nachts, also zwischen 23.00 bzw. 24.00 und 6.00 Uhr, reichen nach der Nachtabsenkung auch 18 Grad Celsius aus.  
  
Mietvertragsklauseln, nach denen zum Beispiel eine Temperatur von 18 Grad Celsius zwischen 8.00 und 21.00 Uhr ausreichen soll, sind unwirksam. Wird die Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius im Winter nicht erreicht, liegt – so der Mieterbund – ein Wohnungsmangel vor. Der Vermieter ist verpflichtet, diesen Mangel abzustellen. Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter die Miete mindern, das heißt weniger zahlen. Bei einem völligen Heizungsausfall und Minusgraden im Winter ist eine Mietminderung bis zu 100 Prozent möglich. Wird es in der Wohnung nur noch maximal 18 Grad Celsius warm, ist eine Mietminderung bis zu 20 Prozent denkbar. Bleibt es in der Wohnung auf Dauer kalt, drohen sogar Gesundheitsschäden, ist der Mieter auch berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.       
  
Auch der Ausfall der Warmwasserversorgung ist laut Deutschem Mieterbund ein Wohnungsmangel, der vom Vermieter beseitigt werden muss, der den Mieter zum Beispiel zu einer Mietminderung berechtigt. Das Gleiche gilt bei einer mangelhaften Warmwasserversorgung, das heißt wenn die Mindestwarmwassertemperatur zwischen 40 und 50 Grad Celsius nicht erreicht wird

**Frostschäden**

Rund 16.000 zugefrorene Wasserleitungen sorgen in jedem Winter für erhebliche Schäden. Nicht selten setzen geplatzte Wasserrohre und Rohrbrüche ganze Wohnungen unter Wasser. Gebäudeversicherungen, Hausrat- oder Haftpflichtversicherung treten für derartige Frostschäden nur ein, wenn Mieter oder Vermieter die allgemein üblichen Sorgfaltspflichten eingehalten haben.

Deshalb sind die Wohnungen immer ausreichend zu beheizen. Bei extremen Außentemperaturen, das heißt hohen Minusgraden, müssen Mieter auch bei Abwesenheit, zum Beispiel im Urlaub oder am Wochenende dafür sorgen, dass ihre Wohnung nicht unbeheizt bleibt. Der Vermieter ist verpflichtet, darauf zu achten, dass dies auch in leerstehenden Wohnungen des Mietshauses geschieht. Bei Thermostatventilen muss zumindest die Frostschutzstellung gewählt werden. Sicherheitshalber sollte vor Urlaubsantritt ein Freund, Verwandter oder Nachbar mit der Betreuung der Wohnung beauftragt werden.

Bei längerer Abwesenheit sollten wasserführende Anlagen, wenn möglich, entleert werden. Besonders frostgefährdete Stellen bei Wasserleitungen und Armaturen sollten zusätzlich mit Stroh oder Glaswolle isoliert werden.

Sind Wasserrohre oder -leitungen tatsächlich zugefroren und helfen so einfache Mittel, wie heißes Wasser, heiße Tücher, Heizlüfter oder Fön nicht weiter, müssen Handwerker, zum Beispiel Installateure gerufen werden. Keinesfalls sollten Mieter selbst mit offener Flamme, Kerzen oder Lötlampe arbeiten. Wichtig ist auch, dass bei jedem Auftauversuch die Wasserzufuhr vorher abgesperrt wird. Wasserrohrbrüche werden häufig erst nach dem Auftauen entdeckt.

Pressemitteilung vom 03.02.2012