

Lüften und Heizen – eine oft unterschätzte Mieterpflicht

Nicht nur der Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietwohnung während der Dauer der Mietzeit instandgehalten wird, auch dem Mieter obliegen gewisse Sorgfaltspflichten. Eine nicht zu unterschätzende Mieterpflicht ist hierbei das ausreichende Lüften und Heizen der Wohnung. Kommt der Mieter dem nicht nach, sind meist nicht nur Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmel die Folge, vielmehr droht auch die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Vernachlässigung der Mietsache.

Was unter ausreichendem Lüften zu verstehen ist, ist umstritten. So ist es letztendlich auch vom Haustyp abhängig, in welchem Ausmaß gelüftet werden muss. Je besser die Isolierung ist, desto öfter muss gelüftet werden.

Am effektivsten ist hierbei die sog. Stoßlüftung und dies zu jeder Jahreszeit. Das Fenster hinter geschlossenen Gardinen lediglich auf Kipp zu stellen, reicht nicht aus und ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung eines objektiven Dritten ein völlig ungenügendes und unübliches Lüftungsverhalten (Amtsgericht Hannover, Urteil vom 31.08.2005, Az. 565 C 15388 / 04. Darüber hinaus verschwendet eine solche Kipplüftung nur Heizenergie und kühlt die Außenwände aus.

Als Faustformel gilt: Je kühler die Zimmertemperatur ist, desto öfter muss gelüftet werden. Je kälter die Außentemperatur ist, desto kürzer muss gelüftet werden. Reichen im Winter bereits 4- 6 min aus, bedarf es im Sommer durchaus 15- 20 min Lüftungszeit. Auch Regen stört beim Lüften nicht, denn, wenn es nicht gerade rein regnet, ist die Außenluft immer noch trockener als die warme Zimmerluft.

Die ausreichende Lüftung der Wohnung allein reicht jedoch nicht aus, um Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelbildung zu verhindern. Den Mieter trifft ebenfalls die Pflicht, die Wohnung ausreichend zu beheizen. Folgende Zimmertemperaturen sollten grundsätzlich eingehalten werden: Wohnzimmer, Kinderzimmer und Küche 20°C, Bad 21°C sowie nachts im Schlafzimmer 14°C. Dies gilt sowohl für jede Jahreszeit als auch in Fällen längerfristiger Abwesenheit wie beispielsweise Urlaub, Auslandsaufenthalt etc..

Damit der Mieter seiner Heizpflicht nachkommen kann, hat der Vermieter für eine ordnungsgemäß funktionierende Heizungsanlage zu sorgen, mit der die oben genannten Mindesttemperaturen erreicht werden können. Werden die Mindesttemperaturen jedoch nicht erreicht, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, der vom Vermieter abzustellen ist und zudem je nach Einzelfall und Ausmaß des Heizungsausfalls eine Mietminderung bis zu 100 % rechtfertigen kann.

Festzuhalten bleibt, dass es zwar grundsätzlich Geschmackssache ist, wie warm man es in seiner Wohnung haben will. Auch angesichts der steigenden Energiekosten mag man eher geneigt sein, zu wenig zu heizen als zu viel. Kommt es allerdings durch unzureichendes Lüften und/oder Heizen zu Feuchtigkeitserscheinungen, Schimmelpilzbefall oder Frostschäden, ist allein der Mieter für dessen Beseitigung zuständig und kann darüber hinaus die Miete nicht mindern. Vor allem aber kann dies eine Abmahnung und unter Umständen sogar eine fristlose Kündigung wegen Vernachlässigung der Mietsache rechtfertigen.

Textbeitrag:

Rechtsanwältin Diana Schneider

Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden

E-Mail: ra-schneider@kanzlei-pb.de

Internet: www.kanzlei-pb.de