

Heizkostenhöhe und den **Verbrauch** der Vermieter nennen! Häufig sind Wohnungen in oberen Etagen oder im Erdgeschoss besonders "temperaturanfällig" – im Winter kalt (etwa sehr fußkalt wegen Kellernähe) oder sehr warm. Wie z. B. ist der Sonnenverlauf? Bieten Rollläden Schutz? Ist ein Einbau möglich?

Eine **Unterbeheizung** muss grundsätzlich der Mieter beweisen. Sind Sie betroffen, dokumentieren Sie die Raumtemperaturen, wenn möglich mehrmals täglich! Führen Sie die Temperaturmessungen in sämtlichen Räumen in der Mitte der Zimmer ca. 1 m über dem Fußboden durch! Ziehen Sie, wenn möglich, einen Zeugen hinzu!

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

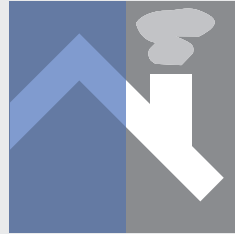
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE R SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Heizpflichten für Mieter und Vermieter



Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- | | | |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung |
| Kündigungen | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft |
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung |

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#17

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- ▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin.
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

17. Heizpflichten für Mieter und Vermieter

Der nächste Winter kommt bestimmt! Mit Sicherheit werden Sie dann Ihre Heizung anstellen müssen. Und vielleicht ärgern Sie sich (wieder), dass Sie Ihre Wohnung als zu warm oder zu kalt empfinden. Welche Rechte und Pflichten haben Sie als Mieter in puncto Heizung? Müssen Sie Ihre Heizung einschalten? Muss Ihr Vermieter für das Erreichen einer Mindesttemperatur einstehen?

Grundsätzlich gilt:

Ihr Vermieter ist verpflichtet, die Heizungsanlage während der üblichen Heizperiode in Betrieb zu nehmen.

Sie sind als Mieter verpflichtet, die Heizleistung anzunehmen.

Heizperiode

In der Heizperiode ist Ihr Vermieter unabhängig von den Außentemperaturen verpflichtet, Ihnen die **Möglichkeit der Beheizung** Ihrer Wohnung einzuräumen. Eine konkrete gesetzliche Bestimmung der Heizperiode gibt es nicht. Schauen Sie deshalb in Ihren Mietvertrag! Oft wird dort eine Regelung getroffen. Die Gerichte gehen im Übrigen bei mangelnder Vereinbarung von einer Heizperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April, teilweise auch vom 15. September bis 15. Mai aus.

Außerhalb der Heizperiode

Auch außerhalb der Heizperiode kann die Verpflichtung zur **Inbetriebnahme der Heizungsanlage** bestehen. Abhängig ist dies von der Dauer der Kälteperiode und vom Aufwand der Inbetriebnahme der Heizung. Ein einzelner Mieter kann die **Inbetriebnahme der Heizung** dann nicht verlangen, wenn

auch andere Mieter betroffen sind. Ihr Vermieter kann und muss die Heizungsanlage unter Umständen im Fall einer Mehrheitsentscheidung seiner Mietparteien in Betrieb nehmen. Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn! Fordern Sie Ihren Vermieter gemeinsam zur Inbetriebnahme der Heizung auf! Allgemein wird eine Heizpflicht des Vermieters außerhalb der Heizperiode angenommen, wenn die **Raumtemperatur** drei Tage lang unter 20°C liegt. Auch das Absinken der Innentemperatur (bei geschlossenen Fenstern und ohne Zusatzheizung) auf unter 17°C und die fehlende Aussicht einer Erwärmung für die nächsten Stunden kann eine Heizpflicht des Vermieters begründen. Bei einer Raumtemperatur zwischen 17°C und 20°C kann von Ihnen erwartet werden, dass Sie für kurze Zeit zusätzliche **elektrische Heizgeräte** benutzen.

Mindesttemperaturen

Allgemein kann eine Mindesttemperatur von 20°C in der Zeit von 7.00 Uhr morgens bis 23.00 Uhr abends sowohl für Wohn- als auch für Büroräume gefordert werden. Teilweise wird zwischen den einzelnen Räumen einer Wohnung auch differenziert: Für **Wohn- und Schlafräume** sowie **Küche** eine Mindesttemperatur von 20°C, für **Bäder** und **Dusche** von 22°C und für **Flur** und **Diele** von 17°C. Das entspricht den für Gebäude inklusive installierter Anlagentechnik geforderten Primärenergie-Grenzwerten (gemäß Energiesparverordnung erlassener DIN-Vorschrift 4701). Eine Absenkung der Mindesttemperatur zur Nachtzeit (23.00 Uhr bis 7.00 Uhr) auf 17°C ist vom Mieter hinzunehmen. Sind in Ihrem Mietvertrag niedrigere Mindesttemperaturen bestimmt, ist dies bedenklich. Lassen Sie sich rechtlich beraten!

Rechte wegen Verletzung der Heizpflicht

Sollte die Temperatur Ihrer Räume dauerhaft (mehr als drei Tage) unter den obigen Mindestwerten liegen, informieren

Sie Ihren Vermieter! Warten Sie nicht zu lange! Grundsätzlich ist Ihr Vermieter zur Ermöglichung des Erreichens der Mindesttemperatur verpflichtet. Ist dem nicht so, stellt dies einen Mangel des Mietobjektes dar.

Sie können eine **Mietminderung** geltend machen. Beachten Sie bitte unsere Hinweise in "**Informationen für Mieter**" Nr. 34, 35 und Nr. 36!

Die fristlose **Kündigung** des Mietvertrages ist regelmäßig möglich, wenn Ihnen die Situation nicht weiterhin zugemutet werden kann. Das ist immer vom Einzelfall abhängig. Allgemein kann jedoch ein Recht zur fristlosen Kündigung bei einem dauerhaften deutlichen Unterschreiten der Mindesttemperatur oder bei einem längeren kompletten Ausfall der Heizung angenommen werden. Insbesondere gilt dies dann, wenn dadurch die Gefahr von Gesundheitsbeeinträchtigungen (vor allem bei Kindern!) besteht.

Mieterpflichten

Ihnen obliegt als Mieter grundsätzlich eine **Obhutspflicht** für die Mietsache. Danach müssen Sie die Mieträume pfleglich behandeln und Schäden, soweit dies möglich ist, fernhalten. Aufgrund einer mangelnden Beheizung der Räumlichkeiten kann es zu einem Auskühlen der Wohnung kommen. Schimmelbildung und Beeinträchtigung anderer Mieter sind die offensichtlichsten Folgen schlechter Beheizung. Bei einer erheblichen Verletzung Ihrer Heizpflicht kann, wenn dies zu einer Gefährdung der Mietsache führt, nach einer Abmahnung auch eine Kündigung drohen. Achten Sie im Falle einer längeren Abwesenheit unbedingt darauf, dass Ihre Wohnung an kalten Tagen beheizt, aber im Übrigen auch belüftet wird!

Deshalb unser Tipp:

Fragen Sie Ihren Vermieter bei der Besichtigung der Wohnung, spätestens aber bei Abschluss des Mietvertrages auch einmal nach den Erfahrungen der vorherigen Mieter mit den Temperaturen im Winter und im Sommer! Lassen Sie sich die

Fortsetzung Seite 4