

Dienstag, 11. August 2015

## Hitze in der Wohnung

# Darf man die Miete mindern?

**Erdgeschosswohnungen sind normalerweise nicht sonderlich beliebt. Doch im Hochsommer würde so manch ein Dachgeschossbewohner gerne tauschen. Mit jeder Etage steigt auch die Temperatur in der Wohnung. Was können Hitzegeplagte vom Vermieter verlangen?**

Das Maisonette im Dachgeschoss ist ein Traum – zumindest im Herbst, im Winter und im Frühjahr. Doch sobald das Thermometer sommerliche Temperaturen erreicht, wird aus der Wohnung ein Backofen, den Menschen mit schwachem Kreislauf mit Rücksicht auf ihre körperliche Unversehrtheit besser meiden sollten. Lüften am Tag macht die Sache nur noch schlimmer und für den Nachtschlaf legt man sich am besten auf die Dachterrasse. Kurz: die Wohnung ist an Hochsommertagen kaum bewohnbar. Darf man deshalb die Miete kürzen?

Dass die Raumtemperaturen im Sommer steigen, ist ganz normal und kein Mietmangel – auch nicht in einer Dachgeschosswohnung. Anders kann es aussehen, wenn die Wohnung tatsächlich unerträglich heiß wird. "Da es sich bei Temperaturen über 26 Grad in der Wohnung auch um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und somit um einen Mangel handeln dürfte, kann der Mieter auch die Miete mindern", erklärt Anja Franz vom Mieterverein München. Eine allgemeine gesetzliche Regelung dazu gibt es allerdings nicht.

Als Faustregel gilt, dass die Innentemperaturen an heißen Tagen sechs Grad unter den Werten draußen liegen sollten. Auf diesen Maßstab haben sich schon vor Jahren die Oberlandesgerichte Hamm und Rostock festgelegt (Az. 30 U 131/06 und Az. 3 U 83/98). Auch das Amtsgericht Hamburg gab einem Mieter recht, in dessen hochwertiger Neubauwohnung trotz stundenlangem Lüften nachts noch Temperaturen über 25 Grad herrschten. Die Vermieterin müsse einen angemessenen Wärmeschutz installieren, fand das Gericht (Az.: 46 C 108/04).

## Vermieter entscheidet über Maßnahme

Der beste Wärmeschutz wäre natürlich – gerade unterm Dach - eine entsprechenden Dämmung. Aber auch Außenjalousien oder eventuell eine Klimaanlage können dazu beitragen, die Raumtemperatur auf ein erträgliches Maß zu senken. Der Mieter kann allerdings keine speziellen Maßnahmen verlangen, betont Anja Franz. "Es ist Sache des Vermieters, wie er Sonnen- und Hitzeschutz schafft." Mieter, die selbst Hand anlegen, und beispielsweise eine Sonnenmarkise einbauen wollen, müssen sich vorher die Zustimmung des Vermieters holen. Es handelt sich schließlich um einen Eingriff in die Bausubstanz.

Wer den Vermieter zum Handeln bringen will, muss vorgehen wie bei allen anderen Problemen mit der Wohnung: erst den Mangel anzeigen und um Beseitigung bitten, möglichst mit Fristsetzung. Passiert dann nichts, kann man die Miete kürzen. Laut Franz geht das nur für die Tage im Monat, an denen es tatsächlich unerträglich heiß war. Dokumentation ist unerlässlich, denn anders als beispielsweise bei einem kaputten Wasserhahn lässt sich der Mangel nicht ohne Weiteres nachweisen. Am besten notiert man sich für jeden Tag die gemessene Höchsttemperatur.

Wie hoch die Mietminderung letztlich ausfällt, hängt vom Einzelfall ab. Bei einem frisch sanierten Luxus-Dachgeschoss können die Mieter andere Ansprüche an das Raumklima stellen als in der obersten Etage eines günstigen 1960er-Jahre-Baus. In der Vergangenheit hielten die Gerichte meist eine Mietminderung von 20 Prozent für angebracht. Wer es gar nicht mehr aushält in der Wohnung, kann auch einfach kündigen. Das sollte man natürlich nur in Erwägung ziehen, wenn man die Wohnung auch in den anderen Jahreszeiten nicht haben will.

Quelle: n-tv.de