

Hitze in der Wohnung

Die Hitzetage nehmen in Deutschland von Jahr zu Jahr zu. Wenn das Thermometer über die 30-Grad-Marke klettert, kann es in vielen Wohnungen drückend heiß werden. Welche Rechte haben Mieter*innen, wenn ihre Wohnung zum Backofen wird und wozu sind Vermieter*innen verpflichtet?

Dürfen Mieter*innen Ihre Miete mindern, wenn es aufgrund einer Hitzewelle in der Wohnung unerträglich heiß wird?

Grundsätzlich nicht. Hitze stellt in aller Regel keinen Mietmangel dar, der zur Minderung berechtigt. Denn Mieter*innen müssen mit sommerlichen hohen Temperaturen und der damit verbundenen Erwärmung ihrer Mietwohnungen rechnen. Es gibt auch kein Gesetz, das festlegt, wie hoch die Temperatur in Wohnräumen ansteigen darf.

Für den Arbeitsplatz gilt: Mehr als 26 Grad sollte die Raumtemperatur nicht betragen. Für Wohnräume gibt es jedoch keine solchen Temperatur-Obergrenzen. Hier kommt es auf etwaige vertragliche Vereinbarungen und auf den baulichen Zustand des Gebäudes an.

Grundsätzlich gilt: Hitze in der Wohnung ist nicht per se ein Mietmangel. Es muss vielmehr immer im Einzelfall geprüft werden, ob die hohen Temperaturen in der Wohnung noch die vertragsgemäße Nutzung der Wohnung zulassen oder nicht oder ob ein baulicher Mangel vorliegt.

Steigt die Raumtemperatur in der Mietwohnung tagelang deutlich über 26 Grad Celsius an und kann diese Hitze nicht durch zumutbare Maßnahmen reduziert werden, kann dies ein Hinweis auf einen Mangel sein, der Mieter*innen zur Mietminderung berechtigt und Vermieter*innen zu Gegenmaßnahmen verpflichtet.

So entscheiden die Gerichte: Das Amtsgericht Hamburg beispielsweise hat entschieden, dass eine Mietminderung von 20 Prozent in einer Dachgeschosswohnung angemessen ist (Urt. v. 10.5.2006 -46 C 108/04). Bei der Wohnung handelte es sich um eine hochpreisige, qualitativ gut ausgestattete Neubauwoh-

nung, die sich in den Sommermonaten auf 30 Grad Celsius tagsüber und nachts auf mindestens 25 Grad Celsius aufheizte. Ein Leipziger

Mieter einer Dachgeschosswohnung musste dagegen die sommerliche Hitze in seiner Wohnung aushalten. Denn das Amtsgericht Leipzig entschied, dass, wer eine solche Wohnung anmiete, mit einem Temperaturanstieg rechnen müsse und Innentemperaturen von 30 Grad Celsius hinzunehmen seien (Urt. v. 6.9.2004 - 164 C 6049/04).

Dass in der Wohnung regelmäßig überhöhte Temperaturen vorliegen, muss der Mieter bzw. die Mieterin nachweisen.

Haben Mieter*innen Anspruch auf bestimmte Wärmeschutzmaßnahmen durch ihre Vermieter*innen?

Nein. Grundsätzlich können sie von ihren Vermieter*innen nur Gegenmaßnahmen verlangen, wenn die Hitze ausnahmsweise einen Mangel der Mietwohnung darstellt. Und selbst, wenn Mieter*innen dann einen Anspruch auf einen Sonnenschutz oder Wärmeschutz hätten, entscheiden die Vermieter*innen, welche Maßnahmen sie für geeignet halten – ob sie also Rollos, Jalousien, Klimageräte oder ähnliches installieren.

Dürfen Mieter*innen selbst Wärmeschutzmaßnahmen vornehmen?

In der Regel nur mit Erlaubnis der Vermieter*innen. Möchten Mieter*innen selbst bspw. ein Sonnensegel anbringen, sollten sie zuvor ihre Vermieter*innen um Erlaubnis bitten. Denn der den Anbau von Rollos, Außenjalousien oder einer Markise, das Befestigen eines Sonnensegels, der Einbau von Klimageräten oder von Sonnenschutzfenstern führt in der Regel zu einem Eingriff in die Gebäudesubstanz und ist daher genehmigungspflichtig. In aller Regel haben Mieter*innen aber einen Anspruch auf Genehmigung von Maßnahmen zum Schutz vor Hitze und Sonneneinstrahlung. Vorhänge, Klemmjalousien oder Schutzfolien dagegen sind unproblematisch, solange der Fensterrahmen nicht beschädigt wird.

Mieter*innen sollten immer daran denken, dass sie – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – zum Rückbau der Einbauten verpflichtet sind, wenn sie ausziehen. Sie sollten sich daher am besten immer von ihrem örtlichen Mieterverein beraten lassen, bevor sie Einbauten auf ihre Kosten vornehmen.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.

Eckenheimer Landstraße 339

60320 Frankfurt

Tel. 069 5601057-0

E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 19.07.2022