

Rechtsprechung zu Heizausfällen und Raumtemperaturen in der Mietwohnung

Wenn die Heizung nicht läuft

Die kühlen Tage sind da. In Deutschland läuft die „Heizperiode“ für die Mieter*innen. Eine gesetzliche Regelung, wann diese beginnt und wann sie endet, gibt es nicht. Sie steht im Mietvertrag. Fehlt dort eine Vereinbarung dazu, so erkennen Gerichte allgemein die Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April als Heizperiode an. Aber was ist, wenn die Heizung nicht läuft?

Während der Heizperiode muss der*die Vermieter*in für eine ausreichende Temperatur in der Wohnung sorgen. Schafft er*sie das nicht, so können Mieter*innen die Miete mindern. Eine Mietwohnung muss jederzeit gebrauchstauglich sein. Dazu zählt auch eine angemessene Temperatur in den jeweiligen Räumen.

Dauer der Heizperiode hängt von Wetter ab

Das bedeutet, dass Vermieter*innen auch bei einem Kälteeinbruch außerhalb der Heizperiode für eine funktionierende Heizung sorgen müssen. Bleibt die Wohnung in einer solchen Phase kalt, so sind auch dann die Voraussetzungen für eine Mietminderung erfüllt.

Es kommt darauf an, welche Temperaturen tatsächlich herrschen und wie lange die Kälte anhält. Das Landgericht Kassel hat entschieden, dass der Vermieter handeln muss, wenn die Zimmertemperatur voraussichtlich länger als ein bis zwei Tage unter 18 Grad liegt. Bei weniger als 16 Grad muss der*die Eigentümer*in die Heizanlage sogar umgehend in Betrieb nehmen (AZ: 1 S 201/63).

Andere Gerichte orientieren sich an der Außentemperatur: Wenn diese mindestens drei Tage lang unter zwölf Grad liegt, muss der*die Vermieter*in heizen. Das haben das Amtsgericht Uelzen (AZ: 4 a C 272/86) sowie das Landgericht Berlin (AZ: 63 S 372/07) entschieden.

Mindesttemperatur nicht in allen Räumen gleich hoch

Auch für eine Mindesttemperatur in einer Mietwohnung gibt es keine allgemeingültige Vorgabe. Hier hilft ein Blick in die Rechtsprechung, um sich ein Bild zu machen. So hat das Landgericht Heidelberg entschieden, dass eine mietvertraglich zugesicherte Mindesttemperatur von 18 Grad Celsius nicht ausreichend sei. Üblicherweise wird eine angemessene Mindesttemperatur in dem Bereich zwischen 20 und 22 Grad angenommen. Das hat die Rechtsprechung so entwickelt.



Foto: Budimir Jevtic / Adobe Stock

Der Alptraum aller Mieter*innen: Die Heizung wird nicht warm im Winter oder fällt sogar total aus.

Außerdem ist zu beachten, dass nicht jedes Zimmer gleich beheizt werden muss. Für ein Badezimmer gelten in der Regel 22 Grad als Untergrenze – manche Richter setzen 23 Grad als Minimum an.

Interessant in diesem Zusammenhang ist eine Entscheidung des Landgerichts Berlin. Dort beklagte ein Mieter quasi den umgekehrten Fall. Denn trotz ausgeschalteter Heizung herrschten in seiner Wohnung im Winter stets 22 Grad – auch im Schlafzimmer. Das war inakzeptabel. Der Vermieter musste für Abhilfe schaffen. Sein Hinweis, der Mieter solle häufiger die Fenster öffnen, reichte nicht als „Maßnahme“ (AZ: 67 S 357/15).

Nachts müssen Mieter*innen niedrigere Temperaturen akzeptieren – zwischen 24 Uhr und 6 Uhr sind 17 bis 18 Grad ausreichend. Das hat zum Beispiel das Amtsgericht Köln entschieden (AZ: 205 C 36/16).

Mietkürzungen bei Heizungsausfall

Wird es in der Wohnung nicht warm genug, so müssen sich Mieter*innen zunächst an den*die Vermieter*in wenden. Da eine ungenügende Heizleistung als Mangel zu werten ist, ist es ratsam, den*die Vermieter*in unverzüglich schriftlich zur Mängelbeseitigung aufzufordern und dazu eine angemessene Frist zu setzen. Im Winter reichen dazu wenige Werktage.

Behebt der*die Vermieter*in den Mangel dann trotzdem nicht, so können Mieter*innen ihre Miete ab dem ersten Tag rückwirkend mindern. Bei der Höhe der Minderung gilt: Je mehr der „vertragsgemäße Gebrauch“ der Mietwohnung eingeschränkt ist, desto weniger muss der*die Mieter*in zahlen. Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht dazu folgende Anhaltspunkte für eine prozentuale Mietminderung (die von Gerichten ermittelt wurden) und weist darauf hin, dass diese für jeden Einzelfall neu festgesetzt werden muss.

Mietminderung nicht ohne Anwalt durchführen

Es empfiehlt sich, vor einer Mietkürzung Rücksprache mit einem Anwalt für Mietrecht zu halten. Denn wenn die Mietminderung zu hoch ausfällt oder grundlos ist, hat der*die Vermieter*in eventuell die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen. Die Gerichte prüfen, ob ein Recht auf Mietminderung besteht – und legen die Höhe der Mietminderung im Einzelfall fest. Ist sogar die Gesundheit gefährdet, weil die Heizung im Winter über einen längeren Zeitraum nicht funktioniert, und beseitigt der*die Vermieter*in den Mangel trotz Aufforderung nicht, so kann der*die Mieter*in das Mietverhältnis unter Umständen fristlos beenden. Die Beweispflicht liegt allerdings bei ihm*ihr. mh

Kolumne

Liebe Mitglieder, Freunde und Freundinnen,

wir gehen immer wieder mit einer besonderen Erwartung in ein neues Jahr, das neu und verheißungsvoll vor uns liegt. Was wird es uns diesmal bringen? Bleiben wir gesund? Das ist sicher die wichtigste Frage, die wir stellen – gerade in diesen Zeiten. Im Jahr 2020 haben wir angefangen zu lernen, wie wir mit und trotz Coronavirus gut leben können. Und wir wissen, dass auch in diesem Jahr vieles vom Coronavirus bestimmt werden wird.



Edmund Elsen

Der Jahreswechsel mit seinem Neubeginn gibt uns die Motivation, auch in unserem Leben Dinge neu zu definieren. Die wichtigen Themen sind Sicherheit und Gesundheit für uns und unsere Familien sowie Teilhabe am gesellschaftlichen und beruflichen Leben. Wir verbinden damit die Hoffnung, dass es besser wird oder zumindest mit dem neuen Jahr nicht schlechter geht als mit dem vergangenen.

Wie sagte einst der Publizist Karl-Heinz Söhler so schön: „Wenn's alte Jahr erfolgreich war, Mensch freue dich aufs neue, und war es schlecht, ja, dann erst recht!“

Dieser Spruch kann ein Leitspruch für uns alle sein, denn er motiviert zum positiven Denken.

Ich möchte zu Beginn des neuen Jahres für Zuversicht werben und wünsche uns allen, dass wir sicher und gesund die Herausforderungen bewältigen und durch die Corona-Pandemie kommen. Dabei bleibt der SoVD weiter an Ihrer Seite. Unsere hauptamtlichen Rechtsberater*innen in unseren SoVD-Beratungsstellen in Rheinland-Pfalz und im Saarland beraten Sie kompetent in allen sozialen Fragen und Anliegen.

Ich wünsche Ihnen für 2021 viele „negative“ Begegnungen mit positiven Erfahrungen! Bleiben Sie gesund und gelassen.

Mit freundlichen Grüßen
Edmund Elsen, 1. Landesvorsitzender

Notfallfonds gegen Stromsperrern gestartet

Licht ins Dunkel bringen

Rechtzeitig zu Beginn der kalten Jahreszeit hat der Notfallfonds der saarländischen Landesregierung seine Arbeit aufgenommen. In diesem bundesweit einmaligen Projekt arbeiten Energiewirtschaft, Sozialverbände, Verbraucherzentrale und Behörden zusammen, um in Not geratene Haushalte vor Stromsperrern besser zu schützen.

Mit den Mitteln der Landesregierung wurde eine Beratungsstelle geschaffen, die Verbraucher*innen in Notsituationen mit Rat und Tat zur Seite steht. Diese Stelle ist an die Schuldnerberatung der Verbraucherzentrale des Saarlandes angeschlossen. Sind alle Möglichkeiten der Beratung ausgeschöpft, so geht der Fall an die neue Energiesicherungsstelle. Der Beirat aus Vertretern der Energiewirtschaft, der Verbände und Behörden prüft den Fall und kann in besonderen Härtefällen eine einmalige Schuldenübernahme beschließen.

Der Notfallfonds zur Vermeidung von Stromsperrern wird unter anderem gespeist aus Mitteln des Aktionsplans zur Bekämpfung der Armut im Saarland. Die Energiewirtschaft beteiligt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch einen teilweisen Erlass der Stromschulden. Auf diese Weise können bis zu 140.000 Euro jährlich zugunsten betroffener Haushalte aktiviert werden. Die vorsorgenden Maßnahmen des Runden Tisches zur Vermeidung von Stromsperrern, unter anderem soziale Darlehen und der Infoaustausch zwischen Energieversorgern und Behörden bestehen fort.

Modellprojekt der AOK im Saarland

Impfung in der Apotheke

Seit 6. Oktober 2020 können Versicherte der AOK Rheinland-Pfalz / Saarland sich exklusiv mit der Gripeschutzimpfung in den Apotheken im Saarland impfen lassen. Impfen lassen können sich alle Versicherten oder betreuten Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben. Die Impfung ist für die Versicherten kostenfrei.

Die Impfungen finden in teilnehmenden Apotheken im Saarland statt. Die Apotheken, die beitreten und Impfungen durchführen, werden durch den Saarländischen Apothekerverein bekannt gegeben. Die Übersicht der teilnehmenden Apotheken ist auf der Internetseite <https://www.apothekerverein-saar.de/> zu entnehmen.

Für die Impfung können interessierte Versicherte direkt die Apotheke aufsuchen. Ein vorheriger Besuch bei einem Arzt*Ärztin oder ein Rezept sind nicht erforderlich. In der Apotheke findet die Impfung grundsätzlich in einem separaten Raum statt. Der*die Apotheker*in wird zunächst ein Aufklärungsgespräch führen, in dessen Rahmen insbesondere das Vorliegen von Kontraindikationen oder besonderen Risikofaktoren (zum Beispiel akute Infektion, Fieber, Schwangerschaft oder Gerinnungsstörungen) abgeklärt werden.

Die Impfung wird normalerweise Personen ab 60 Jahren und Risikogruppen geraten. Angesichts der anhaltenden Corona-Pandemie und den hohen Infektionszahlen wird die Gripeschutzimpfung auch Nicht-Risikogruppen empfohlen, um das Gesundheitssystem zu entlasten.



Glückwünsche



smileus / Adobe Stock

60 Jahre: 1.1.: Jürgen Gschwind, Bellheim; 7.1.: Konrad Schneider, Steinwenden; 17.1.: Gerhard Maas, Homburg; 21.1.: Clemens Bastian, Fischbach.

65 Jahre: 1.1.: Esther Geiger, Speyer; 4.1.: Edith Hellmann, Rheinabern; 8.1.: Renate Vaupel, Rülzheim; 11.1.: Roland Maag, Rülzheim; 12.1.: Michael Schneider, Illingen; 17.1.: Herbert Gerlach; 20.1.: Klaus Klein, Föckelberg; 25.1.: Gabriele Lacher, Rülzheim.

70 Jahre: 8.1.: Erich Schoepfer, Ottweiler; 20.1.: Ingeborg Mc Millan; 22.1.: Heinz-Ulrich Grätz, Mainz; 23.1.: Karl Heinz Schlindwein, Rülzheim; 29.1.: Rita Kohl, Kaiserslautern.

75 Jahre: 10.1.: Ursula Klöffler, Wörth; 23.1.: Renate Schaller, Bad Bergzabern.

80 Jahre: 1.1.: Rosemarie Burggraf, Willmenrod; 12.1.: Ingrid Rentschler, Germersheim; 18.1.: Herta Wagner, Kaiserslautern; 20.1.: Klaus Wagner, Rülzheim.

85 Jahre: 22.1. Heinz Müller, Rülzheim; 26.1.: Herta Seelinger, Rülzheim.

90 Jahre: 16.1.: Gotthard Renner, Weyerbusch.

93 Jahre: 15.1.: Hans Keppel, Rülzheim.

96 Jahre: 27.1.: Erich Schäfer, Pottum.

Ehrenamtler*innen gesucht

Zur Unterstützung unserer Ortsverbände, die nicht nur die kulturellen Angebote für ihre Mitglieder vor Ort organisieren, sucht der SoVD Rheinland-Pfalz/Saarland Interessierte, die neue Kontakte knüpfen und etwas aus ihrer freien Zeit machen möchten. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, eine neue Aufgabe suchen und gerne Näheres erfahren möchten, wenden Sie sich bitte an Ihre Landesgeschäftsstelle Rheinland-Pfalz/Saarland unter Tel.: 0631/73 657 oder per E-Mail an: info@sovd-rps.de.

Die Deutsche Rentenversicherung Bund informiert

Vorschuss für Hinterbliebene

Der Tod eines Angehörigen belastet die Hinterbliebenen häufig nicht nur emotional. Er kann auch zu finanziellen Engpässen führen. Wenn der*die Verstorbene vor dem Tod bereits eine Rente bezogen hat, gibt es die Möglichkeit, einen Vorschuss darauf zu beantragen.

Zumindest die monetären Sorgen kann die Deutsche Rentenversicherung der*dem Witwe*r schnell nehmen, wenn der*die Ehepartner*in vor seinem*ihrem Tod schon eine Rente bezogen hat: Innerhalb von 30 Tagen nach dem Tod kann bei der Deutschen Post AG ein Vorschuss auf die Witwen- oder Witwerrente beantragt werden. Häufig wird das sogenannte Sterbevierteljahr schon direkt über den Bestatter beantragt.

Die Vorschusszahlung beträgt das Dreifache des für den Sterbemonat gezahlten Rentenbetrages. Sie wird als Überbrückungshilfe in einer Summe ausgezahlt. Eine Anrechnung von eventuellen Einkommen des*der Hinterbliebenen findet während des Sterbevierteljahres nicht statt!

Zu beachten ist, dass zusätzlich zu dem Antrag auf die Vorschusszahlung beim zuständigen Rentenversicherungsträger auch noch ein formeller

Rentantrag gestellt werden muss. Bei der Bewilligung der Witwen- bzw. Witwerrente wird die Vorschusszahlung verrechnet.

Weitere Auskünfte erteilt die Deutsche Rentenversicherung kostenlos unter Tel.: 0800/10 00 48 00 oder online unter: www.deutsche-rentenversicherung.de. Dort gibt es auch eine Broschüre mit einem umfassenden Überblick über die verschiedenen Rentenleistungen für Hinterbliebene. *Quelle: DRV*



Sprechstunden

Haben Sie Fragen zu Zuständigkeiten, so nennt Ihnen die Landesgeschäftsstelle, Tel.: 0631/73 657 gerne den*die zuständige*n Berater*in. Aufgrund der weiterhin geltenden Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie bitten wir jeweils um vorherige telefonische Terminvereinbarung.

Bitte die neue Adresse der Landesgeschäftsstelle beachten: SoVD e.V. LV Rheinland-Pfalz / Saarland, Spittelstraße 3, 67659 Kaiserslautern.

Bad Marienberg: Sigrid Jahr berät jeden 2. Mittwoch im Monat, 10–13 Uhr (nach Terminvereinbarung unter Tel.: 06432/92 49 480), Verbandsgemeinde, Zimmer 105, Kirburger Straße 4, 56470 Bad Marienberg.

Bingen: Andrea Klosova berät dienstags und donnerstags, 9–12 Uhr, sowie mittwochs, 14–18 Uhr, Gebäude der AWO, Saarlandstraße 30, 55411 Bingen; nur nach Terminvereinbarung unter Tel.: 06721/98 40 78.

Homburg: Ansprechpartner:

Ralf Geckler und Sven Heidenmann beraten jeden 2. Montag (Ralf Geckler) und 4. Montag (Sven Heidenmann), 14–16 Uhr, barrierefreies Rathaus, Am Forum 5, Raum 102, 66424 Homburg; Terminvereinbarung unter Tel.: 06236/46 56 43 (Ralf Geckler) oder Tel.: 06351/13 14 141 (Sven Heidenmann).

Kaiserslautern: Ralf Geckler, Fachanwalt für Sozialrecht, berät mittwochs, 8.30–11.30 Uhr, Landesgeschäftsstelle, Spittelstraße 3, Kaiserslautern, Tel.: 0631/73 657.

Ludwigshafen: Ralf Geckler, Fachanwalt für Sozialrecht, Tel.: 06236/46 56 43, berät freitags, 8.30–12 Uhr (nach Terminvereinbarung), Ludwigstraße 41, Eingang: Wredestraße, 67059 Ludwigshafen.

Mainz: nach Vereinbarung mit der Landesgeschäftsstelle unter Tel.: 0631/73 657, Kaiserstraße 26-30, 55116 Mainz.

Montabaur: Sigrid Jahr berät jeden Dienstag, 10–12 Uhr, sowie jeden Mittwoch, 14–16 Uhr. Terminvereinbarung unter Tel.:

0260/29 97 22 00, Dillstraße 12, 56410 Montabaur.

Rülzheim: Ralf Geckler, Fachanwalt für Sozialrecht, und Richard Dörzapf beraten am 21. Januar, 14–16 Uhr, barrierefreies Rathaus, Deutschordensplatz 1, Besprechungsraum 2.13, 76761 Rülzheim.

Saarbrücken: Sven Heidenmann berät nach Terminvereinbarung unter Tel.: 06351/13 14 141, Ort bitte erfragen.

Spiesen-Elversberg: Gabriele Scheppelmann und Sven Heidenmann beraten nach Vereinbarung unter Tel.: 0176/34 03 41 58 (Gabriele Scheppelmann) oder Tel.: 0635/13 14 141 (Sven Heidenmann), barrierefreies Rathaus, Hauptstraße 116, Zimmer 200, 66583 Spiesen-Elversberg.

Zweibrücken: Ralf Geckler, Fachanwalt für Sozialrecht, berät nach Vereinbarung unter Tel.: 06236/46 56 43, Haus des Arbeiter-Samariter-Bundes, Friedrich-Ebert-Straße 40, 66482 Zweibrücken.



5 Termine

Aufgrund der Corona-Krise finden die genannten Termine unter Vorbehalt statt. Bitte erkundigen Sie sich vorher telefonisch bei dem Ortsverband, ob die Veranstaltung stattfindet.

Ortsverband Hördt

Stammtisch., 19 Uhr, Tag und Ort bitte anfragen unter Tel.: 07272/55 40.

Ortsverband Hüttigweiler-Spiesen-Ottweiler

Jeden letzten Donnerstag im Monat, 15.30 Uhr: Kaffeemittag, Café Hauptert, Merchweiler. Anmeldung wird erbeten bei Beatrix Bost, Tel.: 06824/23 51.

Ortsverband Lautertal-Pfalz

Jeden Freitag, 18 Uhr: Treffen,

Sportheim Lautertalhalle, Katzweiler. Mitfahrgelegenheiten aus Katzweiler sind möglich, bitte unter Tel.: 06301/87 28 oder Tel.: 06301/79 99 930 melden.

Ortsverband Vorderpfalz

8. Januar, 17 Uhr: Stammtisch, Gaststätte „VTV“, Anebosstraße 4, Ludwigshafen-Mundenheim.