



Hitze in der Wohnung: Wann Mieter die Miete mindern können

Michael Fiedler

Immer häufiger werden Wohnungen im Sommer zur Hitzefalle. Doch begründet eine aufgeheizte Wohnung automatisch einen Mietmangel? Gerichtsentscheidungen zeigen: Entscheidend sind nicht allein hohe Temperaturen, sondern die Umstände des Einzelfalls. Für Mieter kann sich deshalb eine sorgfältige Dokumentation auszahlen.

Einheitliche Temperaturgrenzen gibt es nicht

Ob eine überhitzte Wohnung einen Mietmangel darstellt, lässt sich nicht anhand einer festen Temperaturgrenze beantworten. Nach Angaben der ARAG Experten orientieren sich Gerichte zwar an verschiedenen Richtwerten. So legen einzelne Entscheidungen nahe, dass bei einer Außentemperatur von 32 Grad Celsius die Raumtemperatur möglichst nicht über 26 Grad liegen sollte. Steigt die Außentemperatur darüber hinaus, sollte der Unterschied zwischen Außen- und Innentemperatur mindestens sechs Grad betragen.

Ob daraus tatsächlich ein Minderungsanspruch entsteht, hängt jedoch immer von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.

Der Klimawandel verändert auch das Mietrecht

Mit zunehmenden Hitzewellen gewinnt ein Thema an Bedeutung, das früher eher selten vor Gericht landete. Während sich mietrechtliche Auseinandersetzungen lange vor allem um Heizungsausfälle oder Feuchtigkeit drehten, rückt inzwischen der sommerliche Wärmeschutz stärker in den Mittelpunkt.

Gebäude, die früher als ausreichend gedämmt galten, geraten unter veränderten klimatischen Bedingungen zunehmend an ihre Grenzen. Damit entwickelt sich Hitzeschutz Schritt für Schritt zu einem Bestandteil der Wohnqualität.

Dachgeschoss heißt nicht automatisch Mietmangel

Nicht jede heiße Wohnung berechtigt zu einer Mietminderung. Gerade Dachgeschosswohnungen erreichen im Sommer regelmäßig höhere Temperaturen als Wohnungen in unteren Etagen. Wer eine solche Wohnung bewusst anmietet, muss diese Besonderheit grundsätzlich einkalkulieren.

So entschied das Amtsgericht Leipzig, dass Temperaturen von bis zu 35 Grad Celsius in einer Maisonettewohnung keinen Mietmangel darstellen, wenn diese Eigenschaften bereits bei Vertragsabschluss erkennbar waren. (AG Leipzig, Az. 164 C 6049/04)

Wann eine Mietminderung möglich sein kann

Anders kann die Situation aussehen, wenn bauliche Mängel den sommerlichen Wärmeschutz beeinträchtigen. Das Amtsgericht Hamburg sprach einem Mieter das Recht zu, die Miete um 20 Prozent zu mindern, nachdem sich eine südlich ausgerichtete Neubauwohnung regelmäßig auf über 30 Grad aufgeheizt hatte. Ein Sachverständiger stellte fest, dass die zum Bauzeitpunkt geltenden Wärmeschutzanforderungen nicht eingehalten worden waren.

Die Richter gaben dem Vermieter die Wahl: Entweder musste er wirksame Verschattungsmaßnahmen schaffen oder die Mietminderung akzeptieren. (AG Hamburg, Az. 46 C 108/04)

Dokumentation ist entscheidend

Wer dauerhaft unter großer Hitze leidet, sollte die Temperaturen möglichst genau dokumentieren. Fotos von Thermometern, ein Hitzetagebuch oder Aufzeichnungen über nächtliche Raumtemperaturen können später wichtige Belege sein. Ebenso empfiehlt es sich festzuhalten, welche Maßnahmen bereits unternommen wurden, um die Wohnung selbst zu kühlen.

Erst auf dieser Grundlage lässt sich beurteilen, ob tatsächlich ein erheblicher Mangel vorliegt.

Auch beim Hitzeschutz gelten rechtliche Grenzen

Wer Markisen, Rollläden oder Klimaanlage nachrüsten möchte, benötigt grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters. Da hierfür regelmäßig in die Gebäudesubstanz eingegriffen wird, handelt es sich um bauliche Veränderungen.

Auch beim nächtlichen Lüften gibt es interessante gerichtliche Entscheidungen. Nach einem Urteil des Landgerichts Gießen handelt ein Bewohner nicht automatisch grob fahrlässig, wenn er in einer heißen Sommernacht ein gekipptes Fenster offen lässt und es anschließend zu einem Einbruch kommt. Entscheidend sind vielmehr die konkreten Sicherungsumstände des Einzelfalls. (LG Gießen, Az. 4 O 585/00)

Hitze wird zum neuen Wohnrisiko

Die Urteile zeigen einen Wandel, der über das Mietrecht hinausreicht. Mit steigenden Sommertemperaturen verändert sich auch die Erwartung an Wohngebäude. Was früher als außergewöhnliche Wetterlage galt, entwickelt sich zunehmend zu einer regelmäßigen Belastung.

Damit gewinnt der sommerliche Wärmeschutz nicht nur für Bauherren und Vermieter an Bedeutung, sondern auch für Versicherer, Immobilienbesitzer und Mieter.

Hitze in der Mietwohnung: Das sollten Mieter wissen

- Hohe Temperaturen allein begründen noch keinen Mietmangel.
- Entscheidend sind die konkreten baulichen Gegebenheiten und der Einzelfall.
- Temperaturen sollten sorgfältig dokumentiert werden.
- Bauliche Veränderungen wie Markisen oder Klimaanlage benötigen grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters.
- Gerichte haben in Einzelfällen Mietminderungen von bis zu 20 Prozent anerkannt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951325/Hitze-in-der-Wohnung-Wann-Mieter-die-Miete-mindern-koennen/>