

Raumtemperaturen (Wohnungen)



Weder die Heizungsanlagenverordnung noch die Heizkostenverordnung oder ein anderes Regelwerk geben verbindliche Vorgaben zur Temperierung von Wohnräumen vor.

Als Orientierungshilfe dient die DIN 4701 wonach in Wohn- und Schlafzimmer und Küche eine Temperatur von 20° C, im Bad von 22° C angesehen wird, gemessen in jedem Raum in der Raummitte in 1 m Höhe.

Dies findet seine Bestätigung in verschiedenen Gerichtsurteilen. Demnach lassen sich folgende Richtwerte ableiten:

- Raumtemperatur 20° C von 06:00 – 24:00 Uhr; im Bad bis 22°C
- eine Nachtabsenkung von 24:00 – 06:00 Uhr auf 17° C ist zulässig
- Heizperiode: 1. Okt. bis 30. Apr.

Der Vermieter muss also dann eingreifen, wenn bspw. die Fernbeheizung über die Sommermonate abgestellt ist, obwohl die Außentemperatur zu niedrig ist um eine Raumtemperatur von mind. 20° C zu erhalten. Auch wenn Heizungen selbst nicht funktionstüchtig sind oder die Einstellungen verstellt sind, ist der Vermieter / die Hausverwaltung aufgefordert zu handeln und eine ausreichende Temperierung sicher zu stellen. Ist dies nicht möglich, kann der Mieter die Miete mindern – je nach erreichter Temperatur von 10% (bei 2-3 ° Differenz) bis 100% längerem Totalausfall der Heizung im Winter.

Beispiel-Referenzen:

- Der Vermieter muss dafür sorgen, dass in den Wintermonaten von 6 bis 24 Uhr eine **Raumtemperatur von 20 Grad** erreicht werden können. *AG Hamburg*
- Bei Heizungen in der Wohnung muss der Vermieter in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr Raumtemperaturen von mindestens 20 Grad Celsius ermöglichen. *LG Berlin*
- Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach die Raumtemperatur zwischen 7:00 und 22:00 Uhr bei durchschnittlich nur 18 Grad Celsius liegen braucht, ist unwirksam. Wird tatsächlich keine höhere Temperatur erzielt, liegt ein Mangel vor, der eine Mietminderung von 10 % rechtfertigt. *AG Berlin Charlottenburg*
- Enthält der Mietvertrag keine Vereinbarung über **Heizperiode** und Raumtemperatur, so gilt als Heizperiode die Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April und 20 Grad Celsius als angemessene Raumtemperatur, in Bad und Toilette sogar 21 Grad, und zwar von 6:00 Uhr morgens bis 23:00 Uhr nachts. *LG Berlin*

Der Vermieter muss dafür sorgen, dass in Wohnräumen von 6 bis 23 Uhr eine Raumtemperatur von 20 Grad erreicht werden kann. Nachts sollen in den Räumen zumindest 17° C erreicht werden. Teilweise werden Mindesttemperaturen noch weiter nach einzelnen Räumen gestaffelt.

Eine Nachtabsenkung darf grundsätzlich im Interesse der Energieeinsparung zwischen 24 Uhr und 6 Uhr vorgenommen werden. D.h., dass nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 24 Uhr die oben genannten Mindesttemperaturen gewährleistet sein müssen. Auch während der Absenkungszeit darf die Raumtemperatur jedoch nicht auf unter 17° Celsius absinken.

Achtung: Bauliche Gegebenheiten, wie eine nicht dem neueren Stand der Technik entsprechende Wärmedämmung sind dabei zu berücksichtigen! Ergo sind auch in Gebäude ohne moderner Dämmtechnik die hier genannten Mindestanforderungen zu gewährleisten.