

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III
80331 München

Telefon 089 / 5404133-0
Telefax 089 / 5404133-55

PRESSEINFORMATION

info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen
Unser Zeichen Dr. KI/So

München, den 19.02.201

Die Heizung im Mietrecht – Was gilt es für Vermieter zu beachten

Es ist Winter. Die Nächte sind eisig kalt, die Tage teils auch. Gut, dass in der Wohnung die Heizung für mögliche Wärme sorgt. Doch wann muss die Heizung betriebsbereit sein? Wann darf ich die Heizungsanlage herunter regeln? Auf Vermieter kommen in der kalten Jahreszeit und auch darüber hinaus viele Fragen zu.

Ganz allgemein hat der Vermieter die Heizpflicht. Das bedeutet, er muss die Heizungsanlage in betriebsbereiten Zustand halten und für ausreichend Brennstoff sorgen. Probleme bei der Beschaffung, beispielsweise bei einer verspäteten Lieferung von Heizöl, muss sich der Vermieter zurechnen lassen. „Es empfiehlt sich daher schon frühzeitig für eine entsprechende Brennstoffversorgung zu sorgen, gleich ob die Heizungsanlage mit Öl, Holz oder Pellets befeuert wird“, sagt Haus & Grund Bayern.

Auch wer seinem Mieter Kosten ersparen will und daher die Heizungsanlage drosselt, muss vorsichtig sein. Mittlerweile ist in der Rechtsprechung eine Tendenz erkennbar, die auch außerhalb der oft zitierten Heizperiode zwischen Oktober und April eine betriebsbereite Heizung fordert. In der Zeit von 6 Uhr bis 23 Uhr muss nach dieser Meinung, unabhängig von der Jahreszeit, in Wohnräumen stets eine Mindesttemperatur von 20°C erreichbar sein, außerhalb dieser Zeit sind 16 Grad ausreichend. Gleiches gilt bei gewerblich vermieteten Räumlichkeiten. Daher hat der Vermieter auch das Recht, die Heizungsanlage in diese Zeit entsprechend herab zu regeln. Ab Mai bis September darf der Vermieter die Heizungsanlage selbstverständlich auch abschalten. Wenn die Innentemperatur kurzzeitig unter 20 Grad sinkt, muss die Heizungsanlage nicht sofort betriebsbereit gemacht werden. „Ein formularmäßiger Ausschluss der Beheizung im Sommer ist aber unwirksam. Der Vermieter muss hier aufpassen, da er sich, wenn die Heizung nicht betriebsbereit gehalten wird, sehr schnell Minderungsansprüchen gegenüber sieht. Fällt die Innentemperatur aber nicht länger als drei Tage, ist es dem Mieter zuzumuten sich selbst mit einer Zusatzheizung zu behelfen“, erklärt Haus & Grund Bayern.

Haus & Grund bietet umfassenden Service rund um die Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz. In Bayern gibt es 105 Haus & Grund-Vereine, die die Interessen von rd. 140.000 Mitgliedern – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern – vertreten. Die bayerischen Haus & Grund-Vereine sind unter dem Dach des Landesverbandes **Haus & Grund Bayern** zusammengeschlossen. Der Landesverband engagiert sich in Politik und Gesellschaft, damit die Interessen der privaten Eigentümer etwa in Gesetzgebungsverfahren gehört werden. Haus & Grund Bayern ist Mitglied von **Haus & Grund Deutschland**. Dem Dachverband in Berlin gehören über die 22 Landesverbände etwa 900 Haus & Grund-Vereine sowie rund 1 Mio. Mitglieder an.