



Haus & Grund[®]
Bayern

Haus & Grund Bayern

**Landesverband Bayerischer Haus-,
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.**

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. Kl/Kr

München, den 06.11.2020

Die Heizung im Mietrecht - Was gilt es für Vermieter zu beachten?

Der Winter ist in greifbarere Nähe – auch wenn die Temperaturen zu Beginn des Novembers etwas anderes vermuten lassen. Mit dem Winter beginnt auch die Zeit des vermehrten Heizens in den Wohnungen – ein wichtiges Thema für Vermieter und Mieter. Denn auf Vermieter kommen in der kalten Jahreszeit viele Fragen zu.

Ganz allgemein hat der Vermieter zunächst einmal 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 einen ausreichenden Vorrat an Brennstoff zu sorgen, gleich ob die Heizungsanlage mit Öl, Holz oder Pellets befeuert wird“, sagt Haus & Grund Bayern. Der Vermieter hat insbesondere in der sog. Heizperiode von Oktober bis April dafür zu sorgen, dass die Heizung betriebsbereit ist. Dies gilt aber entgegen der Vermutung vieler auch außerhalb der Heizperiode. Der Vermieter muss die Wohnung stets in vertragsgemäßem Zustand erhalten, also vor allem in der kalten Jahreszeit für solche Temperaturen sorgen, die den Aufenthalt von Menschen in den Räumlichkeiten ermöglicht. In der Zeit von 6 Uhr bis 23 Uhr muss daher in Wohnräumen eine Mindesttemperatur von 20°C erreichbar sein, außerhalb dieser Zeit sind 16 Grad ausreichend. Daher hat der Vermieter das Recht, die Heizungsanlage in dieser Zeit entsprechend herab zu regeln. Sinkt die Innentemperatur unter die genannten Grenzen, muss die Heizungsanlage aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der kurzzeitigen Inbetriebnahme allerdings nicht sofort betriebsbereit gemacht werden. Als „vorübergehend“ gilt ein Zeitraum, wenn er drei Tage nicht übersteigt. Ist in dieser Zeit eine Temperaturerhöhung nicht absehbar, muss der Vermieter für eine Heizmöglichkeit sorgen. Kommt er dem nicht nach und beträgt die Innentemperatur mehr als drei Tage weniger als die Mindesttemperatur, so können den Vermieter Minderungsansprüche des Mieters drohen. „Fällt die Innentemperatur nur kurzfristig, ist es dem Mieter aber zuzumuten, sich selbst beispielsweise 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 über 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.