

## Die Heizpflicht des Vermieters

Über die Heizpflicht des Vermieters gibt es häufig Streit zwischen Mieter und Vermieter. **Zu welchem Zeitpunkt muss der Vermieter die Heizanlage in Betrieb nehmen und welche Durchschnittstemperatur muss in der Wohnung erreicht werden können, sind die häufigsten Fragen der Mieter zu diesem Thema.**

### Heizperiode

Gesetzliche Regelungen über die Dauer der Heizperiode bestehen nicht. Fehlt eine vertragliche Vereinbarung, wird grundsätzlich die Zeit vom 01. Oktober bis zum 30. April als Heizperiode angesehen. Aber auch außerhalb der Heizperiode muss bei entsprechenden Außentemperaturen die Beheizung der Wohnung gewährleistet sein.

### Durchschnittstemperatur

Nach der allgemeinen Rechtsprechung muss die Heizung dann in Betrieb genommen werden können, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18 °C sinkt und absehbar ist, dass die kalte Witterung länger als 1 bis 2 Tage anhält. Sinkt die Zimmertemperatur tagsüber unter 16 °C muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden.

Ist der Vermieter für die Beheizung der Wohnung verantwortlich, muss er durch entsprechende Einstellung der Heizung dafür sorgen, dass die im Mietvertrag festgelegte Mindesttemperatur gewährleistet ist. Fehlt im Vertrag eine Bestimmung, so ist eine Temperatur von 20 – 22 °C zu gewährleisten.

Der Vermieter ist verpflichtet, diese Durchschnittstemperatur während der üblichen Tagesstunden von 6.00 bis 23.00 h beziehungsweise 24.00 h zur Verfügung zu stellen. In kalten Wintermonaten kann der Vermieter auch verpflichtet sein, die Heizung durchgehend in Betrieb zu halten.

### Rechte des Mieters

Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Beheizung der Räume nicht nach, so kann der Vermieter die Miete mindern, da sich die Wohnung dann nicht mehr im vertragsgemäßen Zustand befindet. Die Höhe der Minderung ist jedoch abhängig vom jeweiligen Einzelfall gesondert festzulegen. Kommt der Vermieter trotz Abmahnung des Mieters seiner Heizpflicht nicht nach, so kann der Mieter auch Schadensersatz für die Anschaffung eines elektrischen Heizofens und den Mehrstromverbrauch verlangen. Mangelhafte Beheizung kann den Mieter im Einzelfall auch zur fristlosen Kündigung berechtigen.