

Expertenrunde

Zum Thema:

Beheizen von Wohnraum

Frage: Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses werde ich derzeit von meinen Mietern aufgefordert für ausreichende Beheizung zu sorgen, da die Mieträume nach deren Auffassung nicht richtig warm werden. Welche Raumtemperatur muss im Winter denn erreicht werden? möchte Frau Hubertus wissen.

Wird Wohnraum vermietet, der mit einer Heizungsanlage ausgestattet ist – zumeist eine Zentralheizung – so hat der Vermieter die Verpflichtung diese Anlage in betriebs- und funktionstüchtigen Zustand zu erhalten. Diese Pflicht ergibt sich aus § 535 Abs. 1 BGB. Neben dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung hat der Vermieter auch für ausreichendes Heizmaterial Sorge zu tragen, sofern der Mietvertrag keine anderslautenden Vereinbarungen enthält.

Während der üblichen Heizperiode ist die Zentralheizung stets in Betrieb zu halten. Als übliche Heizperiode wird zumeist der Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres angesehen. Je nach Witterung kann die Heizperiode aber schon vorher beginnen oder auch länger dauern. Welche Zimmertemperatur erreicht werden soll, ist gesetzlich nicht geregelt. Meist wird jedoch eine Mindesttemperatur von 20°C von 7 Uhr morgens bis 23 Uhr abends für ausreichend gehalten (AG Köpenick, 7.9.2010, 5 C 64/09). Eine neuere Entscheidung des AG Dortmund vom 24.6.2014 (413/ C 10946/13) verpflichtet den Vermieter sogar, dass von 7 Uhr morgens bis 23 Uhr abends eine Temperatur von 21°C erreicht werden kann.

Für Bad und Toilette soll eine Mindesttemperatur von 22°C gelten. Als üblich wird auch eine Nachtabsenkung auf 18°C angesehen (AG Wuppertal, 5.7.2016, 205 C 36/ 16). Dagegen muss die Verfügbarkeit von Warmwasser auch während der Nachtstunden gewährleistet sein (LG Wuppertal, 2.9.2016, 16 T 126/16). Neben der Verpflichtung der ausreichenden Beheizung der Wohnräume, hat der Vermieter diese auch so auszustatten, dass sich die Raumtemperatur regulieren lässt.

Frau Hubertus ist anzuraten zu überprüfen, gegebenenfalls mit Hilfe eines Fachmanns, ob die üblichen Zimmertemperaturen in den Wohnungen erreicht werden können.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**



**RAin Frau
Martina Westner**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

