

Mietrecht: Heizung und Heizkosten

Die Energiekrise führt dazu, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser steigen. Wir beantworten die wichtigsten mietrechtlichen Fragen zum Thema Heizen und Heizkosten.

Steigende Energiepreise: Dürfen Vermieter*innen die Vorauszahlungen erhöhen?

Viele Vermieter*innen verlangen von ihren Mieter*innen aufgrund der steigenden Energiekosten eine höhere Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Mieter*innen müssen dem nicht zustimmen. Einen Anspruch auf höhere Vorauszahlungen haben Vermieter*innen nur nach Rechnungslegung, sprich nachdem er bzw. sie dem Mieter oder der Mieterin eine formal und inhaltlich korrekte Abrechnung über die Nebenkosten zugestellt hat.

Ist ein Sicherheitszuschlag zulässig?

Vermieter*innen dürfen bei der Erhöhung der Vorauszahlungen keinen allgemeinen Sicherheitszuschlag, z.B. von zehn Prozent für allgemeine Kostensteigerungen, vornehmen. Ist allerdings klar und nachweisbar, dass die Kosten steigen oder bereits gestiegen sind, können sie diese Kostensteigerung in die künftige Erhöhung des monatlichen Abschlags einbeziehen. **Wichtig:** Auch wenn die Abrechnung für 2021 keine nennenswerte Nachzahlung ausweist, dürfen Vermieter*innen die aktuelle Steigerung der Energiepreise in die künftige monatliche Vorauszahlung einkalkulieren, d.h. eine Erhöhung muss den Mieter*innen erläutert werden.

Was passiert, wenn nicht gezahlt werden kann?

Die nicht fristgerechte Zahlung des Saldos (30 Tage nach Erhalt einer korrekten Abrechnung) kann laut Rechtsprechung einiger Amts- und Landgerichte zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Wir empfehlen im Hinblick auf die kommenden Abrechnungen Rücklagen zu bilden oder frühzeitig das Gespräch mit den Vermieter*innen zu suchen und z.B. eine Rückzahlung in Raten zu vereinbaren.

Dürfen Vermieter*innen aufgrund der steigenden Energiepreise das Warmwasser oder die Heizung abstellen?

Nein. Generell ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Heizmöglichkeit für die gemietete Wohnung zu stellen. Dabei müssen Vermieter*innen an die durch die Rechtsprechung bestimmten Temperaturhöhen gewährleisten (20 bis 22 Grad tagsüber und 17 bis 18 Grad nachts). Werden diese Raumtemperaturen nicht erreicht, ist dies ebenfalls ein Mangel, der zur Mietkürzung berechtigt. Auch das Warmwasser dürfen Vermieter*innen nicht zeitweise abstellen. Kommt kein warmes Wasser aus der Leitung, ist das ein Mangel der Mietsache. Mieter*innen haben das Recht, die Miete zu mindern, bis der Mangel behoben ist.

Ab wann müssen Vermieter*innen die Heizung einschalten?

Dazu gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. In vielen Mietverträgen ist eine Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April festgelegt. Ist es bereits vorher herbstlich kühl, müssen Mieter in ihrer Wohnung trotzdem nicht frieren. Fällt die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18 Grad Celsius und ist absehbar, dass die kalte Witterung länger als ein bis zwei Tage anhält, müssen Vermieter*innen die Heizung auch schon früher wieder aufdrehen. Heizen Vermieter*innen trotz Aufforderung nicht oder nicht ausreichend, sollten Mieter*innen sich beraten lassen, wie sie ihre Rechte auf Mängelbeseitigung, Mietminderung und eventuell Schadensersatz geltend machen können.

Haben Mieter*innen eine Heizpflicht?

Nein. Auch wenn viele Mieter*innen gerne an ihren Energiekosten sparen möchten, sollte die Mindesttemperatur von 16 Grad nicht unterschritten werden, damit sich kein Schimmel in der Wohnung bildet.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt, Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 12.10.2022