



## Heizkosten

Weshalb hohe Heizkosten nicht zwangsläufig einen Mangel an der Mietsache darstellen

### Kurzübersicht des Artikels

- Hohe Heizkosten sorgen regelmäßig für Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern
- Einen Anspruch auf energetische Sanierung haben Mieter nicht zwangsläufig
- Es empfiehlt sich, dass Mieterinteressenten die letzte Heizkostenabrechnung anfordern

Hohe Heizkosten sind für jeden Mieter ein Ärgernis und sorgen regelmäßig für Streit mit dem Vermieter. Nicht selten fordern Mieter vom Vermieter umfassende energetische Sanierungen, um die Kosten in den Griff zu bekommen. Dabei wird gerne der Austausch der alten Heizanlage gegen ein neueres, energieeffizienteres Modell gefordert. Kommen Vermieter dieser Forderung nicht nach, wird durch Androhung einer Mietkürzung dieser Nachdruck verliehen.

Auch wenn Mieter meinen am längeren Hebel zu sitzen, können Vermieter die Angelegenheit gelassen betrachten. Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom Dezember 2013 klargestellt, dass eine technisch, fehlerfreie Anlage nicht deshalb als Mangel zu betrachten ist, weil sie alt ist oder zu hohe Heizkosten verursacht. Vielmehr hat ein Mieter eine solche Anlage als vertragsgemäßen Bestandteil der Mietsache hinzunehmen. Ein Mietminderungsrecht besteht genauso wenig wie der Anspruch auf Erneuerung der Anlage. Fällt die Anlage jedoch aus oder beliefert die Wohnung mit nicht ausreichend Wärme, so ist dies ein Mangel im Sinne des § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und entsprechend vom Vermieter zu beseitigen. Ob die Anlage dabei repariert oder erneuert wird entscheidet jedoch ausschließlich der Vermieter. Anderweitige Forderungen des Mieters sind unwirksam.

Es kann jedoch vorkommen, dass Mieter in Eigeninitiative eine Modernisierung in der Wohnung vornehmen. Meist ist das der Fall, wenn keine für den Mieter zufriedenstellende Einigung mit dem Vermieter getroffen werden kann. Da es sich bei solch einer Maßnahme in der Regel um einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz handelt, bedarf diese Umsetzung der Zustimmung des Vermieters. Ob Sie diese erteilen oder nicht obliegt jedoch Ihrer Entscheidung. Auch hier stellte der Bundesgerichtshof klar, dass ein Anspruch des Mieters nicht besteht, wenn Sie die Wohnung im jetzigen Zustand belassen oder weil Sie nach Beendigung des Mietverhältnisses diese Maßnahmen in eigener Sache umsetzen möchten.

Es empfiehlt sich daher, dass Mieter vor Vertragsabschluss die letzte Heizkostenabrechnung einsehen. Dadurch bleiben diesen böse Überraschungen erspart.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

[info@harling.ms](mailto:info@harling.ms)  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)