

MIETMINDERUNG

Heizungsausfall und kein Warmwasser: Mietminderung, Mindesttemperatur

Heizungsausfall oder kein Warmwasser: welche Mindesttemperatur gilt, wann die Heizperiode beginnt, wie hoch die Mietminderung ist und was Mieter tun können.

Inhalt

- 01 Was der Vermieter schuldet: Heizperiode und Mindesttemperatur

- 02 Wann ein Mangel vorliegt

- 03 Wie hoch die Minderung ausfällt

- 04 Heizung am Wochenende ausgefallen: was Mieter tun können

- 05 Musterschreiben: Heizungsausfall melden

- 06 Etagenheizung und Gastherme in der Wohnung

- 07 Heizkosten während des Ausfalls

- 08 Zentralheizung in der Wohnungseigentumsanlage

- 09 Für Vermieter und Verwaltungen

- 10 Take-aways

FREITAGABEND IM JANUAR, DRAUSSEN MINUS FÜNF GRAD. IN EINEM MEHRFAMILIENHAUS FÄLLT DIE zentrale Heizungsanlage aus, mit ihr das Warmwasser. Bis Samstagmittag sinkt die Temperatur in den Wohnungen auf 15 Grad, die Duschen bleiben kalt. Die Hausverwaltung ist erst am Montag wieder im Büro, der Heizungsbauer kann frühestens Dienstag ein Ersatzteil liefern. Die Mieter fragen sich, ob sie für diese Tage die volle Miete schulden, wer die Heizlüfter bezahlt und ob sie selbst einen Notdienst rufen dürfen.

Heizungsausfall und fehlendes Warmwasser sind die Mängel, die Mieter am unmittelbarsten treffen, und zugleich die, zu denen am häufigsten gesucht wird. Dieser Beitrag erklärt, welche Temperaturen der Vermieter schuldet, wann die Heizperiode beginnt, wie hoch die Mietminderung bei Heizungsausfall und bei fehlendem Warmwasser ausfällt und was Mieter tun können, wenn die Heizung am Wochenende ausfällt.

Was der Vermieter schuldet: Heizperiode und Mindesttemperatur

Ein Gesetz, das Heizperiode und Raumtemperaturen für Mietwohnungen festlegt, gibt es nicht. Die Maßstäbe stammen aus Mietverträgen und aus der Rechtsprechung der Instanzgerichte, die sich über Jahrzehnte weitgehend angeglichen hat.

Die Heizperiode reicht nach verbreiteter Praxis vom 1. Oktober bis zum 30. April. In dieser Zeit muss die Heizungsanlage so betrieben werden, dass die Wohnung ausreichend warm wird. Auch außerhalb dieser Monate muss der Vermieter heizen, wenn die Temperaturen in der Wohnung über mehrere Tage deutlich unter die üblichen Werte fallen – ein kalter Mai entbindet ihn nicht.

Die Mindesttemperatur orientiert sich an Werten, die in der Rechtsprechung immer wieder genannt werden:

ZEITRAUM	ORIENTIERUNG FÜR WOHNRÄUME
Tagsüber, etwa von 6 bis 23 Uhr	mindestens 20 bis 22 Grad
Bad während der Nutzung	etwas darüber, um 22 bis 23 Grad
Nachts	mindestens 17 bis 18 Grad

Eine Nachtabenkung ist zulässig, soweit diese Werte erreicht bleiben. Mietvertragsklauseln, die tagsüber nur 18 Grad zusagen, werden von den Gerichten regelmäßig als unwirksam angesehen, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Warmwasser schuldet der Vermieter, wenn die Wohnung mit einer zentralen oder dezentralen Warmwasserbereitung vermietet ist. Es muss nach kurzer Vorlaufzeit in ausreichender Temperatur zur Verfügung stehen. Zugleich muss die Anlage die Anforderungen der Trinkwasserverordnung erfüllen; Großanlagen werden nach den anerkannten Regeln der Technik so betrieben, dass Legionellen keine Chance haben. Welche Prüfpflichten daraus folgen, beschreibt der Beitrag zur [Trinkwasserverordnung in der Hausverwaltung](#).

Wann ein Mangel vorliegt

Ein Mangel im Sinne des § 536 BGB liegt nicht erst beim Totalausfall vor. Typische Fälle sind:

- **der vollständige Ausfall** der Heizung oder der Warmwasserbereitung,
- **der Teilausfall**, bei dem einzelne Heizkörper oder Räume kalt bleiben,
- **die Unterversorgung**, bei der die Anlage läuft, die Solltemperaturen aber auch bei voll geöffneten Thermostaten nicht erreicht werden,
- **zu kaltes oder zu spät kommendes Warmwasser**, etwa wenn es erst nach mehreren Minuten Vorlauf lauwarm wird,
- **eine Heizperiode, die zu spät beginnt**, obwohl es in den Wohnungen bereits kalt ist.

Kein Mangel ist ein kurzer Ausfall von wenigen Stunden für eine angekündigte Wartung; solche Beeinträchtigungen bleiben als unerheblich außer Betracht (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB). Die Wartung selbst muss der Mieter als Erhaltungsmaßnahme dulden.

Wie hoch die Minderung ausfällt

Die Minderung tritt nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes ein, sobald die Wohnung nicht mehr ausreichend beheizbar ist – unabhängig davon, ob der Vermieter den Ausfall verschuldet hat. Durchsetzbar ist sie ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter vom Mangel weiß. Grundlage ist die Bruttomiete, bei Heizungsmängeln also die Warmmiete einschließlich der Heizkostenvorauszahlung.

Die Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte ist bei Heizungsmängeln umfangreich. Die folgenden Spannen fassen sie zusammen und dienen der Orientierung; im Einzelfall kommt es auf Außentemperatur, Dauer und betroffene Räume an:

MANGEL	ORIENTIERUNG
Vollständiger Heizungsausfall im Winter	50 bis 100 Prozent
Heizungsausfall in der Übergangszeit, milde Temperaturen	10 bis 30 Prozent
Solltemperatur deutlich verfehlt, Wohnung nur eingeschränkt warm	10 bis 20 Prozent
Einzelne Heizkörper oder Räume kalt	5 bis 20 Prozent, je nach Raum
Kein Warmwasser	5 bis 15 Prozent, im Winter eher mehr
Warmwasser zu kalt oder mit langer Vorlaufzeit	bis 10 Prozent

Fallen Heizung und Warmwasser im Winter zusammen aus, ist die Wohnung häufig über die Dauer des Ausfalls praktisch nicht nutzbar; eine Minderung nahe 100 Prozent ist dann vertretbar.

Für den Eingangsfall mit vier Tagen Totalausfall von Heizung und Warmwasser bei einer Warmmiete von 1.050 Euro ergibt sich bei einer angenommenen Quote von 70 Prozent: 1.050 Euro geteilt durch 31 Tage, mal vier Tage, davon 70 Prozent – rund 95 Euro. Wie die Quote bei Mängeln allgemein bemessen und im Streit belegt wird, beschreibt der Beitrag zur [Mietminderung nach § 536 BGB](#).

Heizung am Wochenende ausgefallen: was Mieter tun können

- 1. Sofort melden.** An die Hausverwaltung oder den Vermieter, bei Ausfall am Wochenende über die Notdienstnummer, die im Treppenhaus oder im Mietvertrag stehen sollte. Den Zeitpunkt der Meldung festhalten.
- 2. Temperaturen protokollieren.** Raumtemperatur in den wichtigsten Räumen morgens und abends, mit Datum und Uhrzeit, dazu die Außentemperatur. Das Protokoll ist die Grundlage für die Quote.
- 3. Frostschäden verhindern.** Mieter treffen Obhutspflichten. Bei strengem Frost sollten Fenster geschlossen bleiben und gefährdete Leitungen im Blick behalten werden; Anzeichen für einfrierende Leitungen gehören sofort gemeldet.
- 4. Nach Ersatz fragen.** Viele Vermieter stellen bei längerem Ausfall Heizlüfter oder eine mobile Heizzentrale. Die zusätzlichen Stromkosten hat in diesem Fall in der Regel der Vermieter zu tragen; ein Zählerstand zu Beginn und Ende hilft bei der Abrechnung.

Einen Heizungsnotdienst selbst beauftragen darf der Mieter ohne Fristsetzung nur, wenn die umgehende Beseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Ob ein Heizungsausfall diese Schwelle erreicht, hängt vom Einzelfall ab; drohen bei Dauerfrost Schäden an Leitungen und Gebäude, spricht viel dafür. Ist der Vermieter erreichbar und kümmert sich, bleibt es bei seiner Zuständigkeit. Die Grenzen der Selbstvornahme beschreibt der Beitrag zum Schadensersatz nach § 536a BGB.

Reagiert der Vermieter nicht, gilt der Stufenplan aus Fristsetzung, Minderung, Zurückbehaltung und notfalls Selbstvornahme, den der Beitrag zur Frage beschreibt, was zu tun ist, wenn Vermieter oder Hausverwaltung nicht auf Mängel reagieren. Die passende Mängelanzeige mit Frist enthält der Beitrag mit Mustern für die Mängelanzeige.

Musterschreiben: Heizungsausfall melden

Die Meldung am Wochenende erfolgt meist telefonisch. Sie sollte noch am selben Tag in Textform bestätigt werden, damit Zeitpunkt und Inhalt feststehen. Die Angaben in eckigen Klammern sind zu ersetzen.

„Heizungsausfall und Warmwasserausfall – Wohnung [Anschrift, Geschoss, Lage]

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit [Datum, Uhrzeit] funktionieren in meiner Wohnung weder die Heizung noch die Warmwasserversorgung. Ich habe den Ausfall am [Datum, Uhrzeit] telefonisch unter [Notdienstnummer] gemeldet. Die Raumtemperatur beträgt heute um [Uhrzeit] im Wohnzimmer [Wert] Grad, im Kinderzimmer [Wert] Grad; die Außentemperatur liegt bei [Wert] Grad.

Ich bitte Sie, den Ausfall umgehend zu beheben, spätestens bis [Datum, Uhrzeit], und mir bis dahin eine Ersatzheizung zur Verfügung zu stellen. Bis zur Behebung zahle ich die Miete nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung; eine Minderung nach § 536 BGB behalte ich mir vor.

Für den Zugang zur Wohnung bin ich unter [Telefonnummer] erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

[Name]

Die Frist darf bei einem Totalausfall im Winter kurz sein; ein bis zwei Tage gelten in der Rechtsprechung als angemessen. Kann der Heizungsbauer ein Ersatzteil nicht sofort liefern, ist der Vermieter nicht in Verzug, solange er alles Zumutbare tut – die Minderung läuft trotzdem.

Etagenheizung und Gastherme in der Wohnung

Befindet sich die Heizung in der Wohnung selbst, etwa als Gastherme, ändert das an der Verantwortung wenig. Die Therme gehört dem Vermieter, er ist für Reparatur und Erhaltung zuständig. Die Kosten der regelmäßigen Wartung und Reinigung von Etagenheizungen darf er als Betriebskosten umlegen (§ 2 Nr. 4 Buchst. d BetrKV), wenn der Mietvertrag das vorsieht.

Eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag kann den Mieter an kleineren Reparaturen beteiligen, etwa an einem Thermostatventil. Wirksam ist sie nur für Teile, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, mit einer Höchstgrenze je Reparatur und je Jahr. Die Therme als Ganzes fällt nicht darunter.

Heizkosten während des Ausfalls

Fällt die Heizung aus, sinkt der Verbrauch der betroffenen Wohnungen; das schlägt sich über die Verbrauchserfassung in der Heizkostenabrechnung nieder. Die Grundkosten laufen dagegen weiter. Die Minderung auf die Warmmiete gleicht die Beeinträchtigung aus, nicht die Abrechnung. Wie Grund- und Verbrauchskosten verteilt werden, beschreibt der Beitrag zur [Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV](#).

Anders liegt der Fall, wenn nicht die Heizung ausfällt, sondern die Wärme durch undichte Fenster verloren geht und die Heizkosten steigen. Dann geht es um Schadensersatz für die Mehrkosten, wie der Beitrag zur [Mietminderung bei undichten Fenstern](#) beschreibt.

Zentralheizung in der Wohnungseigentumsanlage

In einer Wohnungseigentumsanlage gehört die zentrale Heizungsanlage zum Gemeinschaftseigentum. Für ihre Reparatur ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig, die durch den WEG-Verwalter handelt. Fällt die Anlage im Winter aus, darf und muss der Verwalter die Reparatur ohne Beschluss veranlassen: Das ist eine Maßnahme zur Abwendung eines Nachteils nach § 27 Abs. 1 WEG, wie der Beitrag zur [Notgeschäftsführung nach § 27 WEG](#) erläutert.

Für den Mieter einer vermieteten Eigentumswohnung bleibt der vermietende Eigentümer der Ansprechpartner. Die Minderung richtet sich gegen ihn, auch wenn die Ursache im Heizungskeller der Gemeinschaft liegt. Welche Anlagentypen im Mehrfamilienhaus verbreitet sind und wo ihre Schwachstellen liegen, beschreibt der Beitrag zu [Heizungsanlagen im Mehrfamilienhaus](#).

Für Vermieter und Verwaltungen

Der Heizungsausfall am Freitagabend ist der klassische Prüfstein jeder Verwaltung. Rechtlich läuft die Minderung ab der ersten Meldung; wirtschaftlich entscheidet sich an der Reaktionszeit, ob es bei einigen Euro bleibt oder ob Hotelkosten, Selbstvornahme und ein Streit über die Quote hinzukommen. Mindestausstattung ist eine erreichbare Notdienstnummer im Treppenhaus und eine Rahmenvereinbarung mit einem Heizungsbauer mit Wochenendbereitschaft.

Hinzukommen sollte ein Meldeweg, der Meldungen mit Uhrzeit und Ort festhält, damit am Montag klar ist, wer wann was gemeldet hat. Die [Schadensmeldung per QR-Aushang von immoGenio](#) leistet das: Mieter melden ohne Konto mit Foto, Ort und Dringlichkeit, die Verwaltung wird sofort benachrichtigt und gibt die Meldung an den hinterlegten Handwerker weiter. Für Hausverwaltungen ist der Dienst kostenlos. Mieter, deren Verwaltung keinen solchen Meldeweg anbietet, können ihn über die Seite [für Mieter](#) vorschlagen.

Take-aways

- Heizperiode und Mindesttemperatur stehen in keinem Gesetz; nach verbreiteter Rechtsprechung gelten der 1. Oktober bis 30. April und tagsüber mindestens 20 bis 22 Grad, nachts 17 bis 18 Grad.
- Ein Mangel liegt nicht erst beim Totalausfall vor, sondern auch bei kalten Einzelräumen, verfehlter Solltemperatur und zu kaltem Warmwasser.
- Übliche Quoten: vollständiger Heizungsausfall im Winter 50 bis 100 Prozent der Warmmiete, kein Warmwasser 5 bis 15 Prozent; kurze, angekündigte Wartungen bleiben außer Betracht.
- Bei Ausfall am Wochenende: Notdienst verständigen, Temperaturen protokollieren, Frostschäden verhindern. Einen Notdienst selbst beauftragen darf der Mieter nur im Notfall nach § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- Stellt der Vermieter Heizlüfter, trägt er in der Regel auch die Stromkosten.
- In der WEG ist die Zentralheizung Gemeinschaftseigentum; der Verwalter darf im Winter ohne Beschluss reparieren lassen, der vermietende Eigentümer bleibt Ansprechpartner des Mieters.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Rechtslage und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.