



Pressemitteilung 7 / 19.02.2021

## Abgezwickt wird nicht

### Keine Verpflichtung des Vermieters zur Verplombung ungenutzter Heizkörper

Das Amtsgericht München wies durch Urteil vom 21.10.2020 die Klage der Mieter aus München-Neuperlach gegen ihre Vermieter auf Verplombung der in den beiden Kinderzimmern sowie in Bad und Toilette angebrachten Heizkörper ab.

Die klägerischen Eheleute sind seit 1969 Mieter, die Beklagten Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung. Die Kläger monierten im Juli 2019, dass in der Abrechnung für das Jahr 2018 3,58 Verbrauchseinheiten für die Heizung in den beiden Kinderzimmern, dem Bad und dem WC enthalten sind, obwohl die benannten Räume nicht beheizt werden. Dies hat zu Mehrkosten von 62,58 Euro geführt. Bis 2009 waren die Verbrauchseinheiten für diese Räume sämtlich mit dem Verbrauchswert 0 angesetzt worden. Die Abrechnungsfirma schlug daraufhin vor, die Heizkörper zu verplomben. Bei verplombten Heizkörpern wird dies in den Unterlagen vermerkt und kein Verbrauch abgerechnet. Die Beklagten lehnten dies ab.

Die Kläger meinen, sie hätten einen Anspruch aus mietvertraglicher Nebenpflicht auf eine entsprechende Verplombung der Heizkörper bzw. deren Stilllegung. Die Räume hätten durch die Nichtbenutzung der Heizkörper über die letzten zwanzig Jahre keinen Schaden genommen und würden selbstverständlich gelüftet.

Die Beklagten meinen, für das entsprechende Begehren der Kläger fehle es an einer Anspruchsgrundlage. Der Vorschlag der Abrechnungsfirma könne die Beklagten nicht binden. Überdies wirke sich eine Demontage oder Verplombung eines Heizkörpers auf die Hydraulik der Heizanlage aus. Auch sei die Entfernung oder Verplombung der Heizkörper nicht sinnvoll, sondern führe zu einer Neuberechnung der gesamten Heizkostenverteilung, was einen erheblichen Organisations- und Verwaltungsaufwand mit sich brächte. Zudem bestünde für die Mieter die grundsätzliche Verpflichtung fort, Räume zu heizen und hierdurch eine mögliche Schädigung der Bausubstanz zu vermeiden. Schließlich bestünde die Gefahr, die Nachbarmmieter erheblich wirtschaftlich zu schädigen, deren Heizkosten ansonsten drastisch steigen würden.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München begründet ihr Urteil u.a. so:

**Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

Aus der Stellungnahme der Abrechnungsfirma ergebe sich, dass aufgrund von besseren Messgeräten im Verhältnis zu den Jahren vor 2010 auch ein geringer Verbrauchswert angezeigt wird, wenn entsprechend Räume gering oder gar nicht beheizt werden.

„Daraus folgt, dass die Ablesung der entsprechenden Werte korrekt erfolgt ist. (...) Ein Anspruch auf eine solche Verplombung besteht jedoch nicht. Vielmehr besteht umgekehrt die Verpflichtung des Mieters, die gemieteten Räume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflichten entsprechend zu beheizen und zu lüften, so dass die Räume keinen Schaden nehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass die Mieter in diesem konkreten Fall dafür Sorge tragen könnten, dass die entsprechenden Zimmer ausreichend beheizt und belüftet werden könnten. Es ist dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach entsprechenden individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben. Dies könnte zu einem unzumutbaren Verwaltungsaufwand führen. Ebenfalls müsste der Vermieter jeweils durch technische Firmen für eine ordnungsgemäße Stilllegung oder Verplombung sorgen. Unabhängig davon, wer hier für die Kosten zu tragen hat, ist eine solche Verpflichtung im Ergebnis unzumutbar. Bei häufigen Mieterwechseln könnte andernfalls die Notwendigkeit bestehen, diese technischen Vorrichtungen immer wieder ein- und auszubauen. Auch besteht im Falle einer Verplombung und Stilllegung der Heizkörper die Situation, dass benachbarte Mieter mit unverhältnismäßig hohen Heizkosten belangt werden. Wenn nämlich ein Mieter manche Räume gar nicht mehr heizt, ergibt sich für den benachbarten Mieter eine erhöhte Heizbelastung, um die entsprechenden Räume von Feuchtigkeitsschäden freizuhalten.

Diese Erwägungen führen dazu, dass ein entsprechender Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter nicht besteht. Die Klage war daher unbegründet.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 21.10.2020

Aktenzeichen 416 C 10714/20

Das Urteil ist nach Berufungsrücknahme nun rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst