



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Ungenutzte Heizkörper: Keine Verpflichtung zur Verplombung durch den Vermieter

25.05.2021 Fachinformation

Mieter haben gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Verplombung von ungenutzten Heizkörpern. Dies hat das Amtsgericht München mit Urteil vom 21. Oktober 2020, Az.: 416 C 10714/20, entschieden.

Sachverhalt

Die Kläger begehren als Mieter von den Vermietern an den Heizkörpern in zwei Zimmern sowie im Bad und in der Toilette eine Verplombung an den bestehenden Heizkörpern anzubringen oder die Heizkörper stillzulegen.

Die Kläger führen an, dass Verbrauchseinheiten für die Heizung in den beiden Kinderzimmern, dem Bad und dem WC abgerechnet werden, obwohl die benannten Räume nicht beheizt werden. Dies habe zu Mehrkosten von 62,58 Euro geführt. Die Kläger sind der Auffassung, dass sie einen Anspruch aus mietvertraglicher Nebenpflicht auf Verplombung der Heizkörper bzw. deren Stilllegung haben. Sie führen aus, dass die Räume durch die Nichtbenutzung der Heizkörper über die letzten zwanzig Jahre keinen Schaden genommen haben.

Demgegenüber führen die Beklagten aus, dass für die Mieter grundsätzlich eine Verpflichtung bestehe, 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.

Gründe

Das Gericht hat ausgeführt, dass die Kläger keinen Anspruch auf Verplombung oder Stilllegung der Heizkörper in den begehrten Räumen ihrer gemieteten Wohnung haben. Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht als Nebenpflicht aus dem geschlossenen Mietvertrag. Vielmehr besteht nach Auffassung des Gerichts umgekehrt die Verpflichtung des Mieters, die gemieteten Räume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflichten entsprechend zu beheizen und zu lüften, sodass die Räume keinen Schaden nehmen.

Es sei dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben. Dies könnte zu einem unzumutbaren Verwaltungsaufwand führen.

Bei häufigen Mieterwechseln könnte die Notwendigkeit bestehen, diese technischen Vorrichtungen immer wieder ein- und auszubauen. Auch bestehe im Falle einer Verplombung und Stilllegung der Heizkörper die Situation, dass benachbarte Mieter mit unverhältnismäßig hohen Heizkosten belangt werden.

Nach alledem besteht kein Anspruch des Mieters gegen die Vermieter auf Verplombung oder Demontage der Heizkörper.

Download: Amtsgericht München, Urteil vom 21. Oktober 2020, Az.: 416 C 10714/20, juris

Downloads
