

Vermieter müssen ungenutzte Heizkörper nicht verplomben – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 21.10.2020, 416 C 10714/20

I.

Streitigkeiten über Heizkosten gehören zu den Klassikern im Mietrecht. Das AG München hatte darüber zu entscheiden, ob Vermieter ungenutzte Heizkörper verplomben, d.h. stilllegen, müssen.

II.

Die Kläger sind seit Jahrzehnten Mieter der Beklagten. Für die Abrechnungsperiode 2018 monierten sie, dass bei den Heizkörpern in den Kinderzimmern, dem Bad und dem WC Verbrauchseinheiten abgerechnet worden seien, obwohl die benannten Räume nicht beheizt würden. Sie verlangten von den Vermietern, dass diese Heizkörper verplombt würden. Das AG München hat diesen Anspruch zurückgewiesen. Dies ist durch das Landgericht München in der Berufung bestätigt worden. Das AG München hat darauf abgestellt, dass Mieter dazu verpflichtet seien, jedes Zimmer ausreichend zu heizen und schon daher keine Verplombung verlangt werden könne. Außerdem sei es für den Vermieter ein viel zu großer Aufwand, wenn ständig Heizkörper verplombt und wieder entplombt werden müssten.

III.

Nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus ökonomischen Gründen macht es Sinn, darauf zu achten, ob Heizkosten ordnungsgemäß abgerechnet werden und der Verbrauch ordnungsgemäß erfaßt werden. Es macht auch Sinn darauf zu achten, ob Heizkörper unnötigen Verbrauch erzeugen. Ein Anspruch darauf, dass ein Heizkörper verplombt besteht aber nicht. Dies folgt schon daraus, dass nach dem Mietvertrag die Verpflichtung des Mieters besteht, das Eigentum des Vermieters zu schützen. Dazu gehört es, durch ordnungsgemäßes Lüften und Heizen Schimmel vorzubeugen. Da es hierzu jederzeit notwendig sein kann, einen Heizkörper zu nutzen um ordnungsgemäß zu heizen scheidet schon deshalb eine Verplombung aus.

Zeigt sich bei einer Heizkostenabrechnung, dass an einem Heizkörper Verbrauchseinheiten abgerechnet werden, obwohl das Ventil des Heizkörpers definitiv abgestellt war, spricht auch mehr dafür, dass irgendwo ein Defekt vorliegt, was untersucht werden sollte.

IV.

Mieter haben Anspruch auf eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung. Zeigt sich bei einer Heizkostenabrechnung, dass Verbrauchseinheiten angefallen sind, obwohl der betreffende Heizkörper nicht an war, sollte geklärt werden ob ein Mangel an der Heizung vorliegt. Eine Verplombung des Heizkörpers kann jedenfalls nicht gefordert werden. Ob im Einzelfall Gewährleistungsansprüche bestehen bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.