

Zum Thema: Kein Anspruch des Mieters auf Stilllegung von Heizkörpern

Frage:

Die Mieter beanstanden, dass in der letzten Heizkostenabrechnung für ihre Wohnung geringe Verbrauchswerte für Kinderzimmer und Bad enthalten sind, obwohl diese Räume im Abrechnungszeitraum nicht beheizt wurden. Dies habe zu Mehrkosten von EUR 60,- geführt. Bis zum Austausch der Messgeräte vor einigen Jahren haben die Verbrauchswerte für diese Räume stets „0“ betragen. Die Mieter verlangen nun von ihrem Vermieter, in diesen beiden Räumen die Heizkörper zu verplomben bzw. stillzulegen. Die Räume hätten in den letzten 20 Jahren seit Bestehen des Mietverhältnisses keinen Schaden genommen und würden ausreichend gelüftet. Zu Recht?



*RAin Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort:

Aufgrund verbesserter Technik erfassen neuere Messgeräte auch dann Verbrauchswerte, wenn Räume nur sehr gering oder gar nicht beheizt werden. Daraus folgt jedoch kein Anspruch der Mieter gegen den Vermieter auf Verplombung/Stilllegung der Heizkörper in diesen Räumen.

Auch wenn die Mieter im konkreten Fall dafür Sorge tragen, dass die entsprechenden Zimmer ausreichend (mit)beheizt und gelüftet werden, ist es dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach individuellen Wünschen einzelner Mietparteien Heizkörper stillzulegen bzw. zu verplomben. Bei häufigen Mieterwechseln könnte dies ansonsten dazu führen, dass diese immer wieder ein- und ausgebaut werden müssen. Außerdem kann die Stilllegung einzelner Heizkörper dazu führen, dass benachbarte Wohnungen mit unverhältnismäßig hohen Heizkosten belastet werden, um die angrenzenden Räume vor Feuchtigkeitsschäden zu bewahren, vgl. AG München vom 21.10.2020, Aktenzeichen 416 C 10714/20.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

