Amtsgericht München

223839

Az.: 416 C 10714/20

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

1) [redacted]
- Klägerin -

2) [redacted]
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwältin [redacted]

gegen

1) [redacted]
- Beklagte -

2) [redacted]
- Beklagter -

3) [redacted]
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 3:
[redacted]

wegen Vornahme einer Handlung

erlässt das Amtsgericht München durch die Richterin am Amtsgericht [redacted] am 21.10.2020 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23.09.2020 folgendes

Endurteil

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klagepartei hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist hinsichtlich Ziffer 2. vorläufig vollstreckbar.

   Die Klagepartei kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagtenpartei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Kläger begehren als Mieter von den Vermietern, an den Heizkörpern in 2 Zimmern sowie im Bad und der Toilette eine Verplombung an den bestehenden Heizkörpern anzubringen oder die Heizkörper stillzulegen.

Die Kläger sind seit 1.8.1969 Mieter, die Beklagen Vermieter der Wohnung im Hause [redacted] in [redacted] München, 1. Stock rechts.

Die Kläger monieren, dass Verbrauchseinheiten für die Heizung in den beiden Kinderzimmern, dem Bad und dem WC abgerechnet werden, obwohl die benannten Räume nicht beheizt werden.

Mit Schreiben vom 8.7.2019 monierte die Klägervertreterin der Klagepartei gegenüber den Vermietern, dass in der entsprechenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2018 vom 12.06.2019 3,58 Verbrauchseinheiten von der [redacted] in Rechnung gestellt werden, obwohl diese Räumlichkeiten nicht beheizt werden, so dass kein Verbrauch erfolgen könne. Die Beklagten teilten mit, dass die Abrechnungen ordnungsgemäß erfolgt seien (Schreiben vom 11.7.2019 sowie E-Mail vom 10.7.2019, Anlage K2, K3).

Die Kläger wandten dagegen ein, dass bis 2009 die Verbrauchseinheiten der Kinderzimmer, Bad und Toilette sämtlich mit dem Verbrauchswert 0 angesetzt wurden (Schreiben vom 31.7.2019, Anlage K4).

Daraufhin teilte die [redacted] mit, dass dem Zustand Abhilfe geschaffen werden könne, indem die Heizkörper verplombt werden. Bei verplombten Heizkörpern wird dies in den Unterlagen vermerkt und kein Verbrauch abgerechnet (Scheiben vom 2.8.2019 und vom 1.08.2019, Anlage K5).

Die Beklagten wiesen die Verplombung oder Stilllegung der Heizkörper ausdrücklich zurück (Schreiben vom 24.9.2019, Anlage K6).

Die Klagepartei ist der Rechtsauffassung, sie hätten einen Anspruch auf eine entsprechende Verplombung der Heizkörper bzw. Stilllegung dieser. Durch die Ablehnung dieses Anspruchs seien ihnen außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 € entstanden, die klageweise von den Beklagten ebenfalls geltend gemacht werden.

Die Kläger beantragen daher,

1. **die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an der im Hause [redacted], gelegenen Wohnung 1. Stock rechts, an den Heizkörpern in folgenden Zimmern: Kinderzimmer 1 und 2, Bad und Toilette eine Verplombung an den bestehenden Heizkörpern anzubringen oder die Heizkörper stillzulegen.**

2. **Die Beklagten werden weiter als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche entstandene Anwaltskosten in Höhe von 0,65 € Geschäftsgebühr gemäß Nr. 2300 VV RVG aus dem Streitwert € 2.000,00 mithin € 139,23 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 23.07.2019 zu bezahlen.**

Die Beklagten beantragen:

Klageabweisung.

Die Beklagten sind der Rechtssauffassung, für das entsprechende Begehren der Kläger fehle es an einer Anspruchsgrundlage. Weiterhin sei der Hinweis auf das Schreiben der [redacted] Deutschland GmbH unbehelflich, da die [redacted] Deutschland GmbH insoweit keine Dispositionsbefugnis der Vermieter ausüben könne. 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 Nachbarmieter erheblich wirtschftlich zu schädigen, deren Heizkosten ansonsten drastisch steigen würden.

Hierzu meint die Klagepartei, dass sich ein Anspruch auf die Vornahme der begehrten Handlung als Erfüllung von Nebenpflichten aus dem Mietvertrag darstelle.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und auf das Protokoll

der mündlichen Verhandlung vom 23.9.2020 verwiesen.

Beweis wurde in diesem Verfahren nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

I. Zulässig der Klage

Die zum örtlich und sachlich gemäß §§ 29 a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2 a GVG zuständigen Amtsgericht München erhobene Klage ist zulässig.

II. Begründetheit der Klage

Die Klage ist in vollem Umfang unbegründet.

1. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Verplombung oder Stilllegung der Heizkörper in den begehrten Räumen ihrer gemieteten Wohnung. Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht als Nebenpflicht aus dem geschlossenen Mietvertrag. Die vorgelegte Stellungnahme der [redacted] Deutschland GmbH im E-Mail vom 1.8.2019 macht deutlich, dass aufgrund von besserem Meßgeräten im Verhältnis zu den Jahren vor 2010 auch ein geringer Verbrauchswert angezeigt wird, wenn entsprechend Räume gering oder gar nicht beheizt werden (E-Mail vom 1.8.2019, Blatt 13 der Akte).

Daraus folgt, dass die Ablesung der entsprechenden Werte korrekt erfolgt ist. Es ist nicht widersprüchlich, dass sich auch bei gering oder wenig geheizten Räume abrechenbare Verbrauchswerte ergeben können.

Die Mieter haben jedoch keinen Anspruch auf die Einrichtung entsprechender technischer Vorrichtungen, die die entsprechenden Verbrauchswerte verringern oder auf null reduzieren könnten. Ein Anspruch auf Verplombung oder Stilllegung der Heizkörper besteht nicht. Zwar ist es technisch möglich nach Ausführungen der [redacted] GmbH, dass durch Verplom-

bung und Stilllegung der Heizkörper kein Verbrauch abgerechnet wird.

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.

2. Dementsprechend liegt auch kein Schadensersatzanspruch für eine Pflichtverletzung aus Schuldnerverzugsgesichtspunkten im Hinblick auf die geltend gemachten Rechtsanwaltskosten vor. Auch diesbezüglich ist die Klage unbegründet. Daher war die Klage insgesamt als unbegründet abzuweisen.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

[redacted]

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:
- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

[redacted]
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 21.10.2020

[redacted]

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

[redacted]