

► Heizkosten

Verschärfte Regelung ab Dezember 2022

┃ Nach § 5 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV müssen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (i. S. d. § 5 Abs. 1 S. 1, § 9 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV), die nach dem 1.12.21 installiert werden, fernablesbar und nach dem Stand der Technik datensicher sein. Diese Regelung wird mit Wirkung ab dem 1.12.22 verschärft. ┃

Nach § 5 Abs. 2 S. 3 und Abs. 5 S. 1 HeizkostenV dürfen ab diesem Tag nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen zur Heizkostenerfassung (Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler) installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway (§ 2 Nr. 19 MsbG) angebunden werden können und die nach § 5 Abs. 5 HeizkostenV interoperabel sind. Die näheren Einzelheiten regelt § 5 HeizkostenV (BGBl. 2021, 4964). Weitere Erläuterungen finden sich in der BR-Drucksache 643/21, dort insbesondere auf den Seiten 14 bis 17. Einen Überblick zu § 5 HeizkostenV finden Sie auch in MK 22, 91 ff.

Sobald die Fernablesbarkeit hergestellt ist, entstehen die allmonatlichen Informationspflichten nach § 6a Abs. 1 und 2 HeizkostenV (s. hierzu MK 10/22).

von RA Frank-Georg Pfeifer, Düsseldorf

► Mietminderung

Kakerlaken in Damenbekleidungsgeschäft

┃ Das Auftreten von Kakerlaken in den Verkaufsräumen eines Damenbekleidungsgeschäfts stellt einen erheblichen Mangel des Mietobjekts dar, der eine Mietminderung von 30 Prozent rechtfertigen kann (OLG Karlsruhe 21.6.22, 9 U 112/19, n. rkr., Abruf-Nr. 230510). ┃

Der Mieter eines Ladengeschäfts müsse nicht mit einem Kakerlakenbefall rechnen. Auf die Ursache des Mangels komme es nicht an. Unerheblich sei auch ein Verschulden des Vermieters. Aufgrund des Befalls sei die Tauglichkeit der Geschäftsräume zum vertraglich vereinbarten Zweck erheblich herabgesetzt. Das Gericht verwies darauf, dass Kunden in Deutschland in einem Bekleidungsgeschäft keinen Ungezieferbefall erwarten. Der Mieter musste jederzeit damit rechnen, dass Kakerlaken wahrgenommen werden, was auch geschehen war. Zum einen leide der Ruf eines Geschäfts erheblich, zum anderen müsse der Mieter auch mit sog. Fraßschäden rechnen.

Beachten Sie ┃ Der wirtschaftliche Wert des Geschäfts war nach Auffassung des Gerichts um mindestens 30 Prozent gemindert. Gründe, die zu einem Minderungsausschluss führen könnten, sah das Gericht nicht als erwiesen.

PRAXISTIPP ┃ Dem Vermieter ist zu empfehlen, bei Mängelanzeigen umgehend zu versuchen, Abhilfe zu schaffen. Lehnt der Mieter Mängelbeseitigungsmaßnahmen ab oder vereitelt er sie, sollte der Vermieter seinen Instandsetzungsanspruch notfalls gerichtlich durchsetzen, um keinen Grund für eine Mietminderung zu eröffnen.



ARCHIV
Ausgabe 5 | 2022
Seite 91

Informationspflicht



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 230510

Mit Kakerlakenbefall
müssen Mieter nicht
rechnen

Instandsetzungs-
anspruch
durchsetzen