

► Wohnraummiete

Kein Anspruch auf Verplombung oder Stilllegung von Heizkörpern

| Ein Anspruch des Mieters auf Verplombung oder Stilllegung einzelner Heizkörper besteht nicht. Umgekehrt hat der Mieter die Pflicht, die Mieträume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflicht entsprechend zu beheizen und zu lüften, sodass sie keinen Schaden nehmen (AG München 21.10.20, 416 C 10714/20, Abruf-Nr. 223839). |

Der Mieter einer zentral beheizten Wohnung war der Ansicht, dass die Verbrauchswerte in einzelnen Räumen stets mit 0 zu veranschlagen seien, weil diese Heizkörper immer abgestellt waren. Daher forderte er vom Vermieter, die Heizkörper zu verplomben oder zu demontieren. Das AG hat einen solchen Anspruch verneint. Mit Übergabe der Mietsache geht die Obhutspflicht auf den Mieter über. Er muss sein Nutzungsverhalten so einrichten, dass an der Mietsache keine Schäden entstehen. Das bedeutet gerade für Feuchträume eine Beheizungspflicht (neben der Lüftungspflicht), um z. B. das Aufkommen von Schimmelpilzen zu vermeiden.

Einen Anspruch auf Änderung des Vertragsinhalts hinsichtlich der vermieteten Gegenstände sieht das Gesetz nur für die Fälle des § 554 BGB vor (Barrierefreiheit, Elektromobilität und Einbruchschutz). Der Mieter kann also nicht einseitig fordern, die Mietsache zu verändern. Dem Vermieter ist es überdies nicht zumutbar, bei jedem Mieterwechsel die Heizkörper neu anzubringen oder zu deinstallieren. Hierdurch würde das gesamte Heizsystem gestört.

Beachten Sie | Eine Verplombung und Stilllegung der Heizkörper kann auch dazu führen, dass benachbarte Mieter mit unverhältnismäßig hohen Heizkosten belangt werden. Wenn nämlich ein Mieter manche Räume gar nicht mehr heizt, erhöht das die Heizbelastung der benachbarten Mieter, um die entsprechenden Räume von Feuchtigkeitsschäden freizuhalten.

► Wohnungseigentum

Einheitliche Prüfung für zertifizierten Verwalter

| Um eine einheitliche Qualität der Prüfung zur Zertifizierung sicherzustellen, hat das Bundesjustizministerium am 4.6.21 die „Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach § 26a des Wohnungseigentumsgesetzes“ (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) auf den Weg gebracht. |

Als zertifizierter Verwalter darf sich nach Ende 2022 nur bezeichnen, wer durch eine IHK-Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die Verordnung regelt das Prüfverfahren und wann sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen. Eine Befreiung von der Prüfungspflicht besteht u. a. bei einer abgeschlossenen Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder zum Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 223839

Keine Demontage
der Heizkörper

Beheizungs- und
Lüftungspflicht

INFORMATION

ZertVerwV abrufbar
auf www.bmjv.de

Zertifiziert gemäß
§ 26a Abs. 1 WEG