KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Newsletter 11/2022

Thema: Neue Energiesparregeln (EnSikuMaV) zur Mindesttemperatur in Mietwohnungen / Mietrecht

1. Einleitung

Seit 01.09.22 gilt die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch kurzfristige Maßnahmen (EnSikuMaV) zunächst für 6 Monate, sprich bis 28.02.2023.

Für Privathaushalte bzw. Unternehmen gelten diese Maßnahmen:

- Klauseln in Wohnungsmietverträgen, die Mieter zum Heizen auf eine bestimmte Mindesttemperatur verpflichten, werden vorübergehend ausgesetzt. Hiervon unberührt bleibt die Pflicht von Mietern, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden von der Wohnung abzuwenden.
- Private Schwimm- und Badebecken, ob innen oder außen, dürfen nicht mehr mit Gas und Strom geheizt werden. Das gilt auch für Whirlpools und Aufstellbecken.
  Ausnahme: Die Beheizung ist zwingend notwendig für therapeutische Anwendungen.
  Von dem Verbot nicht erfasst sind Becken in Schwimmbädern, Hotels, Reha-Zentren und ähnlichen Einrichtungen.
- Gasversorger und Eigentümer von Wohngebäuden müssen ihre Kunden bzw. Mieter informieren über den erwarteten Energieverbrauch, dessen Kosten und mögliche Einsparmöglichkeiten (Informationspflicht).
- Ladentüren und Eingangssysteme im Einzelhandel grundsätzlich nicht dauerhaft öffnen.
- Nutzungseinschränkungen beleuchteter Werbeanlagen

Für öffentliche Gebäude (Nichtwohngebäude) gelten diese Maßnahmen:

- Durchgangsbereiche wie Flure, Foyers oder Technikräume werden nicht mehr geheizt, es sei denn aus sicherheitstechnischen Gründen.
- Öffentliche Gebäude werden nur noch bis höchstens 19 Grad geheizt. Bisher lag die empfohlene Mindesttemperatur bei 20 Grad. Für Kliniken, Pflegeeinrichtungen oder andere soziale Einrichtungen gilt die neue Regelung nicht.
- Boiler und Durchlauferhitzer dürfen nicht mehr für die Warmwasserbereitung am Waschbecken genutzt werden, es sei denn, das ist aus hygienischen Gründen vorgeschrieben.
- Die Beleuchtung von Gebäuden und Denkmälern aus rein ästhetischen oder repräsentativen Gründen wird ausgeschaltet.

Diese Verordnung enthält auch Regelungen zum Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

2. Mindesttemperatur in Wohnungen

Doch was sagt diese Verordnung insoweit denn eigentlich aus?
Ein Schlagwort, das in diesem Zusammenhang sofort fällt, ist die „Mindesttemperatur" in der Wohnung.
In der Praxis hört man mitunter bereits jetzt teilweise, dass die Heizung vom Vermieter runtergedrosselt werden darf, da die bisher geltenden Mindesttemperaturen nicht mehr gewährleistet sein müssen.

Das ist aber eben nicht der Fall. Soweit ist der Gesetzgeber dann doch nicht gegangen.

Geregelt wurde mit Blick auf Mindesttemperaturen folgendes:
Klauseln in Wohnungsmietverträgen, die **Mieter** zum Heizen auf eine bestimmte Mindesttemperatur **verpflichten**, werden **vorübergehend**, vorerst bis 28.02.23, **ausgesetzt**. Dies bedeutet: Es gibt Mietverträge, die Klauseln enthalten, wonach der Mieter zum Schutz der Wohnung vor Schimmel in der Heizperiode die Wohnung auf eine gewisse Mindesttemperatur zu beheizen hat. Denn: Schimmel entsteht oft durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten. Auf diese vertraglich vereinbarte Mindesttemperatur muss der Mieter laut Verordnung nicht mehr heizen. Allerdings muss der Mieter natürlich dennoch weiterhin durch ein angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden von der Wohnung abwenden. Über den Sinn und Zweck dieser Verordnung darf mit Fug und Recht diskutiert werden, zumal in der Rechtsprechung Klauseln in Mietverträgen, die den Mieter zu einer Beheizung auf eine bestimmte Mindesttemperatur verpflichten, ohnehin als unwirksam eingestuft wurden und werden, da es rechtlich keine Heizpflicht in diesem Sinn gibt.
Was sagt die Verordnung damit letztlich aus:
Das, was doch eigentlich auch bisher schon galt. **Der Mieter muss (nur) so heizen und lüften, dass kein Schaden an der Wohnung entsteht.**

Ganz deutlich klarstellen möchte ich mit diesem Beitrag für Vermieter, dass diese Verordnung eben gerade **kein Recht für Vermieter** enthält, die nach der Rechtsprechung vom Vermieter zu gewährleistenden Mindesttemperaturen bis 28.02.23 einfach abzusenken. Der Vermieter hat weiterhin akzeptable Temperaturen in der Wohnung zu ermöglichen.

Während der Heizperiode, in der Regel vom 1. Oktober bis 30. April, muss der Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen, dass eine Mindesttemperatur in der Wohnung zwischen 20 und 22 Grad Celsius erreicht werden kann, in der Nacht ist eine Nachtabsenkung auf 18 Grad Celsius möglich. Selbst wenn künftig die Mietgerichte auf die Energiekrise reagieren sollten, wird es viel Spielraum nach unten juristisch gesehen nicht geben bzw. nicht geben dürfen. Man wird doch wohl kaum beispielsweise Rentner, Kinder und Home-Officeler tagsüber zum Frieren „verdonnern" können, indem man die Regelung der Raumtemperatur in das Ermessen des Vermieters stellt, sprich auf wieviel Temperatur die Heizungsanlage eingestellt wird. Oder etwa doch? Die weitere Gesetzgebung und Rechtsprechung bleibt spannend.
Bisher galt, dass wenn die Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius im Winter nicht erreicht wird, grundsätzlich ein Wohnungsmangel vorliegt. Der Vermieter ist verpflichtet, diesen Mangel abzustellen. Solange dies nicht geschieht, kann der Mieter die Miete mindern und Beseitigung dieses Mangels fordern.

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

3. Zusammenfassung

Es bleibt abzuwarten, ob sich in der Bevölkerung ein Missverständnis bezogen auf den Inhalt dieser Verordnung einschleicht und es im Winter verstärkt zu einstweiligen Verfügungsverfahren kommt, weil die Wohnung nicht warm genug wird. Wünschenswert wäre dies für beide Seiten nicht.

Ihre
Martina Niemeier-Greiner