

Freiwillige Temperaturabsenkungen durch Mieter – Neue Informationspflichten für Eigentümer

Auf der Grundlage des Energiesicherheitsgesetzes (§30 EnSiG) hat das BMWK einen Vorschlag zur Reduzierung von Temperaturen und Strom erarbeitet. Diese Verordnung wird nur durch die Bundesregierung erlassen ohne Zustimmung des Bundesrats (§30 Abs. 4 EnSiG). Voraussetzung ist unter anderem, dass die Frühwarnstufe ausgerufen ist (seit dem 30.3.2022 der Fall.). Die Verordnung soll am 1. September 2022 bis zum 28. Februar 2023 (sechs Monate) gelten. Die Verordnung wird am 24. August 2022 vom Kabinett beschlossen und wird dann im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.
Zu den Inhalten:

- Mieter dürfen freiwillig die Temperatur absenken - Vermieter bleiben verpflichtet, die notwendigen Vorlauftemperaturen vorzuhalten

Gemäß § 3 EnSikuV sind vertragliche Klauseln, die den Mieter verpflichten die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen unwirksam solange die Verordnung in Kraft ist. Mieter müssen aber sicherstellen, dass durch Ihr Verhalten kein Schimmel entsteht. Das Schimmelrisiko soll nach den Vorstellungen des BMWK durch vermehrtes Lüften ausgeglichen werden können. Dies müsse der Mieter auch bei Abwesenheit sicherstellen, so die Verordnungsbegründung. Auch sollen Mieter sicherstellen, dass sie bestimmte Mindesttemperaturen durch ihr freiwilliges restriktives Heizverhalten nicht unterschreiten. Konkrete Angaben werden aber nicht gemacht.

Das BMWK in der Verordnungsbegründung auch auf den möglichen Verursachungsbeitrag des Vermieters hin. Denn der ist gehalten, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Gebrauch zu halten. Die Gebäudehülle ist ggf. so zu ertüchtigen, dass keine Schäden durch Schimmelbildung entstehen kann.

- Verbot der Poolbeheizung

Beheizung von privaten Pools mit Strom oder Gas wird untersagt (§4 EnSikuV).

Informationspflichten über Preissteigerungen (§9 EnSikuV)

Gasversorger sollen die Eigentümer als Endkunden bis zum 30. September informieren über:

1. Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes in der letzten Heizperiode (1. Oktober bis 31. März);
 2. Voraussichtliche Energiekosten des Gebäudes für die aktuelle Heizperiode;
 3. Rechnerisches Einsparpotential in kWh und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius.
- Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten, die mit Gas beheizt bzw. das Warmwasser aufbereiten, müssen ihren Nutzern (Mietern und Wohnungseigentümern) diese Informationen bis zum 31. Oktober 2022 übermitteln.

- Zusätzlich sind Sie verpflichtet, diese Informationen auf die einzelne Wohnung auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Heizperiode herunterzurechnen bzw zu bestimmen.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen wird teilweise verboten
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nachts zwischen 22 und 6 Uhr nicht mehr betrieben werden (§11 EnSikuV).