

ENERGIE

Wie Unternehmen
auf die Krise reagieren

NACHHALTIGKEIT

Südhessens Wirtschaft
richtet sich neu aus

— 28

RESILIENZ

Wie Führungskräfte in
der Krise mutig bleiben

— 34

FACHKRÄFTE

Neuer Ausbildungsweg
für Leistungsstarke

— 40



Darmstadt
Rhein Main Neckar



Alexander Debus, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht der MOOG Partnerschaftsgesellschaft, Darmstadt



Wie warm darf es in Gewerberäumen sein? Orientierung kann die Regelung für öffentliche Gebäude geben.

Das Gewerberaum-Mietverhältnis in Zeiten der Energiekrise

Die Wintermonate rücken die Energiekrise und daraus resultierenden steigenden Energiekosten zunehmend in den Fokus. Das führt auch in der Gewerberaum-Vermietung verstärkt zur Frage: Welche Einsparpotenziale bestehen für Mieter und Vermieter? Oder müssen gar gesetzliche Vorgaben beachtet werden?

Viele Mietverträge enthalten Regelungen, welche Mindesttemperaturen Vermieter oder Mieter einhalten müssen beziehungsweise welche Heizpflichten sie haben. Diese Vereinbarungen sind grundsätzlich von beiden Vertragsparteien vorrangig zu beachten.

Für den Bereich von Arbeitsstätten – also dort, wo Menschen einer Arbeit nachgehen – gilt in Deutschland die Arbeitsstättenverordnung. Sie regelt die einzuhaltenden Raumtemperaturen – § 32 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 3.5 und den technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) 3.5. Danach sind bei sitzender leichter Tätigkeit mindestens 20 °C vorgeschrieben, bei mittlerer Belastung im Sitzen und leichten Tätigkeiten im Stehen 19 °C, bei mittlerer Arbeitsschwere 17 °C und bei schwerer Arbeit im Stehen 12 °C.

Mit der am 1. September 2022 in Kraft getretenen Kurzfristenergiesicherungsmaßnahmenverordnung (kurz: EnSikuMaV), die zunächst bis Ende Februar gilt, wurden diese Temperaturwerte für Arbeitsräume in öffentlichen Gebäuden auf 19 °C, 18 °C beziehungsweise 16 °C abgesenkt. Das bedeutet in der Praxis eine mögliche Temperaturabsenkung von jeweils 1 °C bei allen Tätigkeiten, mit Ausnahme schwerer Arbeit im Stehen.

Eine gesetzliche Verpflichtung, das auch in Arbeitsräumen in privaten Gebäuden zu praktizieren, existiert bisher nicht. Vermieter solcher Gewerberäume können sich daher derzeit nicht auf eine Verpflichtung seitens des Gesetz- oder Verordnungsgebers berufen, wenn sie Raumtemperaturen absenken wollen. Umgekehrt bleiben auch Mieter verpflichtet, gemietete Gewerberäume so zu beheizen, dass etwa eine Schimmelbildung ausgeschlossen ist. Dazu sollen Raumtemperaturen um die 16 °C ausreichen.

Um den Verlust von Heizwärme zu vermeiden, untersagt darüber hinaus die EnSikuMaV das dauerhafte Offenhalten von Ladentüren und Eingangssystemen in beheizten Geschäftsräumen des Einzelhandels – sofern das Offenhalten nicht für eine Fluchtwegfunktion erforderlich ist (§ 10).

Auch der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist zwischen 22 und 6 Uhr morgens unzulässig (§ 11). Ausnahmen gibt es während der Öffnungszeiten sowie für den Betrieb solcher Werbeanlagen während Sport- und Kulturveranstaltungen.

Weitere Interventionen des Gesetzgebers im Falle einer im Jahr 2023 anhaltenden Energiekrise bleiben abzuwarten.

www.moogpartner.de

MOOG PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB
 STEUERBERATER | RECHTSANWÄLTE | WIRTSCHAFTSPRÜFER | NOTARE