

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW-Information 165

zur Umsetzung der Verordnung zur
Sicherung der Energieversorgung über
kurzfristig wirksame Maßnahmen
(Kurzfristenergieversorgungssicherungs-
maßnahmenverordnung – EnSikuMaV)

1. Fassung 31.08.2022

Inhalt

1		
Einführung		2
2		
Informationspflicht über Preissteigerungen		4
2.1		
Überblick		4
2.2		
Informationspflichten der Versorger		5
2.3		
Informationspflichten der Gebäudeeigentümer für Wohngebäude mit mindestens 10 WE		6
2.4		
Informationspflichten der Gebäudeeigentümer für Wohngebäude mit weniger als 10 WE		11
2.5		
Pflicht zu Effizienz- und Einsparinformationen		12
3		
Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter		13
4		
Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten		14
5		
Anforderungen an öffentliche Nichtwohngebäude		14
6		
Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen		16
7		
Zu widerhandlung		16

**Umsetzung der Verordnung zur Sicherung der
Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen**
(Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung –
EnSikuMaV)

1 Einführung

Am 15.08.2022 hat das BMWK im Rahmen der Maßnahmen zur Energiesicherung Entwürfe zweier Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung veröffentlicht, die der weiteren Gaseinsparung dienen sollen: eine mit kurzfristig wirksamen und eine mit mittelfristig wirksamen Maßnahmen. Beide Verordnungen regeln Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich. Mit dieser Information wird nur auf die Kurzfrist-Maßnahmenverordnung EnSikuMaV eingegangen.

Die EnSikuMaV macht Vorgaben für die Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden, erlaubt Mietern und privaten Nichtwohngebäuden bestimmte Temperaturabsenkungen und verpflichtet Wärme- und Gaslieferanten, ihren Endkunden bestimmte Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informationen an die Mieter weiterzuleiten. Für Gebäude mit mindestens 10 WE sind diese Informationen zusätzlich entsprechend den Verbräuchen jeder Wohneinheit spezifisch aufzubereiten.

Die EnSikuMaV wurde am 31.08.2022 im [Bundesgesetzblatt Teil I 2022 Nr. 31](#) S. 1446 veröffentlicht. Sie tritt am 01.09.2022 in Kraft und mit Ablauf des 28.02.2023 außer Kraft, d. h. alle Maßnahmen und Anforderungen der Verordnung gelten derzeit nur bis zum 28.02.2023.

Grundlage der Verordnung ist § 30 Abs. 1 des Energiesicherungsgesetzes, wonach die Bundesregierung Verordnungen über die Einsparung und die Reduzierung des Verbrauchs im Fall einer drohenden Knappheit dieser Brennstoffe erlassen kann.

Die EnSikuMaV wurde am 18.08.2022 in einer Anhörung mit den Verbänden konsultiert. Der GdW hat am 17.08.2022 dazu eine [Stellungnahme](#) abgegeben. Im Rahmen der Stellungnahme wurden insbesondere die mit der Verordnung neu eingeführten Informationspflichten über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden kritisiert. In einer gemeinsamen Verbändestellungnahme legten am 19.08.2022 fünf Verbände dar, warum die vorgesehenen Informationspflichten weder inhaltlich sinnvoll noch praktikabel umsetzbar sind. Der Gegenvorschlag der Verbände war:

1. Erarbeitung einer Information des Bundes im Rahmen der Kampagne "80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel", die über die Verbände der Energiewirtschaft und der Gebäudeeigentümer vor Beginn der Heizperiode digital den Nutzern zur Verfügung gestellt wird.

Diese Information sollte drei Dinge enthalten:

- Eine klare Beschreibung der Lage mit den wesentlichen Hinweisen, welches Verhalten dazu beiträgt, die Gasversorgung über den Winter sicher zu stellen,
- Qualitätsgesicherte Kontaktinformationen und Internetadressen,

- Kontaktinformationen und Internetadressen zur Inanspruchnahme der vom Staat in den Hilfspaketen gewährten Hilfen.

2. Mehrmalige Anpassungen der Vorauszahlungen für Heizkosten innerhalb einer Abrechnungsperiode sollten rechtssicher ermöglicht werden.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist Bestandteil einer guten Information von Mietern, auf eine zeitnahe Anpassung der Vorauszahlungen an gestiegene Energiepreise hinzuwirken. So werden hohe Nachzahlungen vermieden. Da davon auszugehen ist, dass die Energiepreise für leitungsgebundenes Erdgas sich nicht nur wegen der gestiegenen Marktpreise, sondern auch wegen der zusätzlichen Umlagen nach die §§ 24 und 26 EnSiG während der Vertragslaufzeit verändern und da der Zeitpunkt einer Vertragsverlängerung nicht mit der Abrechnungsperiode korreliert, sind derzeit mehrmalige Anpassungen der Vorauszahlungen der Mieter innerhalb einer Abrechnungsperiode vonnöten.

Wir müssen konstatieren, dass das BMWK die Verbändehinweise ignoriert hat und im Gegenteil dazu die Informationspflichten auf Wärmelieferung ausgedehnt hat (ohne den Gasanteil zu berücksichtigen) sowie bei der Gasversorgung den für die meisten Versorgungskonstellationen irrelevanten Grundversorgertarif für Neukunden in Bezug genommen hat. Gleichzeitig lässt die Verordnung offen, wie die Verpflichtungen umgesetzt werden sollen.

Aus unserer Sicht sind die Anforderungen praxisfremd und wörtlich genommen nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder gar nicht umsetzbar. Daher müssen Wege gefunden werden, den Sinn der Verordnung mit einem Nutzen für die Mieter und mit einem vertretbarem Aufwand umzusetzen.

Aufgrund der Kürze der Zeit und der zahlreichen unklaren Formulierungen gibt es keine abschließend geklärten Wege zur Umsetzung der Verordnung. Im Folgenden werden praktikable Wege zur Umsetzung vorgeschlagen, die sich an der Zielsetzung der Verordnung orientieren.

Diese Information wird in erster Fassung veröffentlicht. Hinweise und Rückmeldungen nehmen wir gern für eine aktualisierte Fassung auf, die wir dann zügig veröffentlichen werden.

Die vorliegende GdW-Information stellt den aktuellen Stand dar und ist eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Information zur Arbeitserleichterung. Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber, eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.

2 Informationspflicht über Preissteigerungen

2.1 Überblick

Die EnSikuMaV verpflichtet in § 9 Wärme- und Gaslieferanten, ihren Endkunden bestimmte Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informationen an die Mieter weiterzuleiten. Für Gebäude mit mindestens 10 Wohneinheiten (WE) sind diese Informationen zusätzlich entsprechend den Verbräuchen jeder Wohneinheit spezifisch aufzubereiten.

Ziel der Regelung ist es laut der Begründung zur Verordnung, dass Energie- oder Wärmeversorger ihre Abnehmer sowie Vermieter von Wohnräumen ihre Mieter auf die gestiegenen Energiepreise aufmerksam machen und zu Energieeinsparmaßnahmen oder zu einer Verbrauchsreduktion anregen. In beiden Fallkonstellationen sollen die Mitteilungen möglichst konkret auf die Situation und den Verbrauch der Adressaten zugeschnitten sein, um einen wirksamen Impuls zur Energieeinsparung zu setzen. Die Bundesregierung begründet dies damit, dass eine allgemeine Verbraucherinformation zu den gestiegenen Energiepreisen, die an einen unbestimmten Teilnehmerkreis gerichtet ist, eine geringere Aufmerksamkeit und ein weniger ausgeprägtes Verbrauchsbewusstsein bewirke als eine gezielte Ansprache.

Die Informationen seien – so die Begründung der Verordnung – so bestimmt, dass sie den größtmöglichen verhaltenslenkenden Einfluss auf die Endkunden haben, ohne diese mit Hinweisen zu überfrachten. Die einfache Aufstellung der voraussichtlichen Kosten für die nächste Abrechnungsperiode bei unverändertem Verhalten und das Gegenüberstellen der potenziellen Einsparungen bei nur leichter Verhaltensänderung könne schnell erfasst werden und in konkretes Verhalten münden.

Während die Zielsetzung auch aus Sicht des GdW begrüßenswert ist, sind die konkreten Anforderungen an die bereitzustellenden Informationen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht als praxisfremd einzuschätzen. Wörtlich genommen sind die Anforderungen nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder gar nicht umsetzbar.

Die gesamte EnSikuMaV einschließlich Begründung findet sich [hier](#).

2.2 Informationspflichten der Versorger

§ 9 Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden
Absatz 1

Gas- und Wärmelieferanten, die Eigentümer von Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen oder Nutzer von Wohneinheiten als Endkunden leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefern, teilen diesen Letztverbrauchern bis zum 30.09.2022 folgende Informationen mit:

1. Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode,
2. Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit für eine vergleichbare Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung des am 01.09.2022 in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, berechnet unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode und
3. Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und EUR unter Heranziehung der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 °C Celsius eine Einsparung von 6 % zu erwarten ist.

Können diese Informationen innerhalb der Frist nach Satz 1 nicht zur Verfügung gestellt werden, sind die Informationen nach Satz 1 auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte mitzuteilen. Die individualisierte Mitteilung nach Satz 1 ist spätestens bis zum 31.12.2022 zu versenden. Die Informationen nach Satz 1 sind innerhalb eines Monats erneut zur Verfügung zu stellen, wenn das Preisniveau nach Satz 1 Nummer 2 erheblich ansteigt.

Praktische Erwägungen

Die Informationen über den bisherigen Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes in der letzten Abrechnungsperiode (Nr. 1) dürften inhaltlich in der Regel unproblematisch zu ermitteln sein und dem Gebäudeeigentümer ohnehin bereits vorliegen. Praktische Probleme können aus prozesstechnischen Gründen entstehen und wenn zwischenzeitlich ein Wechsel des Gas- oder Wärmelieferanten erfolgt ist.

In Bezug auf die Information über die zu erwartende Höhe der voraussichtlichen Energiekosten in der aktuellen Abrechnungsperiode (Nr. 2) ist allerdings mehr als zweifelhaft, ob der Verweis auf den Grundversorgungstarif für Erdgas sinnvoll ist. Dieser Tarif ist für viele mit Gas belieferte Kunden nicht relevant.

Es ist insbesondere bei der Wärmelieferung damit zu rechnen, dass die Wärmelieferanten wahrscheinlich anstelle des nicht vorhandenen Grundversorgungstarifs den vertraglich vereinbarten Preis in der am 01.09.2022 geltenden Höhe heranziehen werden.

Können durch den Versorger die spezifischen Verbrauchsinformationen bis zum 30.09.2022 nicht zur Verfügung gestellt werden, sind unspezifische Informationen auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte mitzuteilen. Die Begründung zur Verordnung führt dazu aus, dass dann allgemeine Informationen auf der Grundlage "typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude und Haushalte und auf Grundlage eines durchschnittlichen Verbrauchs von 165 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr" mitzuteilen sind, um den Anstieg der Energiekosten gegenüber der vorherigen Abrechnungsperiode und die Einsparpotenziale zu veranschaulichen.

Die Mitteilung der unspezifischen Information hat nur aufschiebende Wirkung, die spezifischen Informationen müssen den Endkunden dann bis zum 31.12.2022 gegeben werden.

Sofern das Preisniveau – das sich nach dem Wortlaut der Verordnung aber nur auf den Grundversorgungstarif bezieht – steigt, ist der Versorger verpflichtet, die Preisinformationen unverzüglich zu wiederholen. In der Praxis wird dies voraussichtlich mit der ohnehin erforderlichen Preisinformation erfolgen.

2.3 Informationspflichten der Gebäudeeigentümer für Wohngebäude mit mindestens 10 WE

§ 9 Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden
Absatz 2

Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, haben den Nutzern die Informationen nach Absatz 1 Satz 1 mitzuteilen. Auf dieser Grundlage teilen sie den Nutzern für ihre jeweilige Wohneinheit bis zum 31.10.2022 zusätzlich spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale bei einer Temperaturreduktion gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 mit.

Erhalten die Eigentümer von ihren Versorgern lediglich allgemeine Informationen nach Absatz 1 Satz 2, so teilen Sie ihren Mietern ihrerseits allgemeine Informationen zu dem Einsparpotenzial einzelner Haushalte anhand typischer Verbräuche mit. Die individualisierte Mitteilung nach Satz 1 ist spätestens bis zum 31.01.2023 zu versenden. Die Informationen nach Satz 1 sind unverzüglich erneut zur Verfügung zu stellen, wenn der Gebäudeeigentümer nach einem Anstieg des Preisniveaus nach Absatz 1 Satz 4 von seinem Versorger informiert worden ist.

Es bestehen kurz gefasst folgende Pflichten:

- Für Gebäude mit mindestens 10 WE sind die Informationen der Energieversorger den Mietern mitzuteilen. Dabei ist kein Zeitraum angegeben, eine logische Anwendung ist die Mitteilung bis 31.10.2022.
- Bis 31.10.2022 sind zusätzlich wohnungsspezifische Informationen zu geben.
- Teilt der Versorger vorerst allgemeine Informationen anhand typischer Verbräuche mit, sind den Mietern bis 31.10.2022 vorab nur allgemeine Informationen zu dem Einsparpotenzial einzelner Haushalte anhand typischer Verbräuche mitzuteilen.
- Die individualisierte Mitteilung ist bis 31.01.2023 nachzuholen.
- Weitere Informationen der Versorger aufgrund eines Anstiegs des Preisniveaus sind den Mietern unverzüglich (d. h. ohne schuldhaftes Zögern) weiterzuleiten.

Umsetzung der wohnungsspezifischen Informationen

Eine wohnungsspezifische Information allein auf der Grundlage der Information der Versorger ist nicht möglich, da diese Information nur die Gebäude betrifft. Grundsätzlich ist es denkbar, dass Gebäudeeigentümer aus den mitgeteilten gebäudespezifischen Informationen die wohnungsweisen Verbräuche ableiten – wie dies erfolgen soll, ist in der Verordnung allerdings nicht geregelt. Laut Begründung sollen die gebäudeweisen Informationen der Versorger zusätzlich entsprechend den Verbräuchen jeder Wohneinheit spezifisch aufbereitet werden.

Aus Sicht des GdW empfiehlt es sich, für die verbrauchsspezifischen Informationen den Messdienst anzusprechen. Mit [Pressemeldung vom 24.08.2022](#) hat die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenabrechnung veröffentlicht: "Informationspflicht zur Energieeinsparung für Messdienstleister leistbar". Bei der Beauftragung eines Dienstleisters ist auf die veranschlagten Kosten zu achten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bundesregierung nicht beabsichtigt, auf Basis der Kostendaten des Versorgers eine komplette fiktive Heizkostenabrechnung zu erstellen, um wohnungsweise Hinweise geben zu können. In der Begründung zur Verordnung wird von einem Gesamtzeitaufwand von 13 Minuten (!) pro Wohngebäude ausgegangen. Vor diesem Hintergrund sollte ein überproportionaler Aufwand offensichtlich nicht entstehen und vom Eigentümer auch vermieden werden, sodass sich jedenfalls gut argumentieren lässt, dass auch näherungsweise überschlägige Berechnungen erfolgen können.

Inhaltlich verlangt die Verordnung eine wohnungsweise Information über

- den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit,
- die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen (auf Grundlage der vom Versorger mitgeteilten Kosten) sowie

- das für die jeweilige Wohneinheit spezifische Reduktionspotenzial bei einer Temperaturreduktion um 1 °C, das zu einer angenommenen Verbrauchsreduktion um 6 % führt.

Der Energieverbrauch hat üblicherweise die Einheit kWh. Energieverbräuche in dieser Form liegen in der Regel für vermietete Wohnungen aber nicht vor. Selbst bei Gebäuden mit Funk-Heizkostenverteilern läuft aktuell noch die erste Abrechnungsperiode, die erst nach Abrechnung "kWh pro Wohnung" ausgewiesen wird. Diese kWh beziehen sich allein auf die Wärmeabgabe der Heizkörper in den Wohnungen. Daraus kann nicht direkt auf die Kosten geschlossen werden.

Wir schlagen daher zur sinnvollen Information der Mieter folgende Angaben für wohnungsweise Informationen vor, wenn keine detailliertere Lösung, z. B. durch den Messdienst, leistbar ist:

Variante 1

- Angabe der Heizkosten der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode
- Angabe der zu erwartenden Energiekosten pro Wohnung in der aktuellen Abrechnungsperiode:
Multiplikation der bisherigen Kosten der Wohnung mit einem Faktor, der sich ergibt aus
 - den voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes auf Basis der Kosten am 01.09. 2022, mitgeteilt vom Versorger
 - geteilt durch die Energiekosten des Gebäudes in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode.
- Angabe der zu erwartenden Mehrkosten pro Wohnung in der laufenden gegenüber der letzten Abrechnungsperiode
- Angabe von reduzierten Kosten: 6 % Reduktion (entsprechend 1 °C Temperaturreduktion) auf die Heizkosten. Die Heizkosten können abgeschätzt werden mit 70 % der erwarteten Gesamtkosten.

Variante 2

- Angabe der Heizkosten der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode
- Angabe der zu erwartenden Energiekosten pro Wohnung in der aktuellen Abrechnungsperiode:
Anteilige Aufteilung der zu erwartenden Gesamtkosten des Hauses auf Wohnungen anhand des Verhältnisses der bisherigen auf die jeweilige Wohnung entfallenden Kosten zu den bisherigen Gesamtkosten des Hauses. Daraus errechnen sich die Anteile der Wohnungen, mit denen die fiktiven Gesamtkosten, die der Versorger mitgeteilt hat, auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden können.
- Angabe der zu erwartenden Mehrkosten pro Wohnung in der laufenden gegenüber der letzten Abrechnungsperiode
- Angabe von reduzierten Kosten: 6 % Reduktion (entsprechend 1 °C Temperaturreduktion) auf die Heizkosten. Die Heizkosten können abgeschätzt werden mit 70 % der erwarteten Gesamtkosten.

Angesichts der offensichtlichen Differenzen dieser Berechnung zu den tatsächlich in der aktuellen Abrechnungsperiode entstehenden Kosten sollten aus Sicht des GdW der Kosteninformation noch sinn- gemäß einige klarstellende Hinweise hinzugefügt werden:

- Die wohnungsspezifischen Informationen dienen nur der über- schlägigen Information über die steigenden Heizkosten und der Il- lustration, zu welchen Kosteneinsparungen eine Reduzierung der Raumtemperatur für jeden einzelnen Mieter führen kann. Die mit- geteilten Informationen sind keine belastbaren Informationen über die tatsächlich in der aktuellen Heizperiode zu erwartenden Kosten.
- Die angegebenen Heizkosten beinhalten die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung, die Kosten der Ablesung und Heiz- kostenabrechnung, des Schornsteinfegers und des Stromverbrau- ches der Heizungsanlage.
- Die wohnungsbezogenen Kostenangaben für die aktuelle Abrech- nungsperiode setzen voraus, dass
 - die tatsächlichen Energiekosten dem angegebenen Preisni- veau entsprechen,
 - der Energieverbrauch der Wohnung gleich bleibt,
 - das Verhältnis des Energieverbrauchs aller Wohnungen zuei- nander gleich bleibt und
 - die Witterung der in der letzten Abrechnungsperiode ent- spricht¹
- Die Ermittlung der reduzierten Kosten geht davon aus, dass 70 % der Kostenangabe Heizkosten sind, dass alle Mieter im Haus gleichmäßig sparen und dass 1 °C Temperaturabsenkung zu 6 % Heizenergieeinsparung führt. Dies ist eine Annahme des Ver- ordnungsgebers, die nicht für jedes Gebäude individuell zutreffen muss.

Ist auch diese vorgeschlagene oder eine vergleichbare wohnungs- weise Information technisch oder organisatorisch nicht leistbar, bzw. hat der Versorger ebenfalls nur allgemeine Informationen mitgeteilt, kann auch der Vermieter nur allgemeine Information auf Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haus- halte geben.

Mitteilung allgemeiner Informationen des Versorgers auf Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte

Der Versorger wird diese allgemeinen Informationen bis zum 30.09.2022 mitteilen, wenn er bis dahin keine individuellen gebäu- despezifischen Informationen geben kann. Auch hier sind die Mieter bis 31.10.2022 zu informieren.

Die allgemeinen Informationen sind dann auf der Grundlage typi- scher Verbräuche unterschiedlich großer Haushalte und auf Grund- lage eines durchschnittlichen Verbrauchs von 165 kWh/m²a mitzutei- len.

¹ Das Jahr 2020 war je nach Standort etwa 10 bis 15 % wärmer als der langjährige Durch- schnitt, das Jahr 2021 etwa 1 bis 7 % kälter.

Als unterschiedlich große Haushalte können z. B. folgende typische wohnungswirtschaftliche Wohnungsgrößen angenommen werden:

- 40 m²
- 60 m²
- 90 m²

Art der Mitteilungen

Mit "mitteilen" bedient sich der Gesetzgeber eines Begriffes aus der Heizkostenverordnung. Es gilt das in der Arbeitshilfe zur novellierten Heizkostenverordnung 2021 Gesagte:

"Mitteilen der Information bedeutet, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform (per Brief) oder auf elektronischem Weg geschehen. Nach der Begründung [der Heizkostenverordnung] können die Informationen auch über das Internet (und über Schnittstellen wie ein Webportal oder eine Smart-Phone-App) zur Verfügung gestellt werden, jedoch nur, wenn der Nutzer dann in irgendeiner Weise in den angegebenen Intervallen darüber unterrichtet wird, dass sie dort nun zur Verfügung stehen.

Aus der Sicht der Praxis dürfte die Nutzung von Webportalen, Apps, E-Mails oder SMS eine kostengünstigere und vor allem nachhaltigere Form der Mitteilung darstellen."

Detaillierte Hinweise zur Mitteilung über Webportale, Apps, E-Mail-Nutzung oder postalische Versendung können der GdW-Arbeitshilfe 90 "Umsetzung der novellierten Heizkostenverordnung 2021" entnommen und ggf. adaptiert werden.

Der Fachausschuss Recht hat eine neue Klausel in die entsprechenden Mustermietverträge eingeführt, die auch gesondert verwendet werden kann. Diese lautet:

Elektronische Kommunikationsform

1.

Die Parteien sind damit einverstanden, dass ihnen der Vertragspartner Erklärungen oder Informationen zur Durchführung des Mietverhältnisses alternativ auch per E-Mail übermitteln kann. Die E-Mail-Adresse des Mieters lautet: ...* Die E-Mail-Adresse des Vermieters lautet: ... Änderungen der E-Mail-Adresse sind mitzuteilen.

2.

Der Mieter ist weiter damit einverstanden, dass ihm Erklärungen oder Informationen des Vermieters zur Durchführung des Mietverhältnisses alternativ auch über ein Mieterportal, eine MieterApp oder eine ähnliche Kommunikationseinrichtung übermittelt werden können. Der Zugang einer Erklärung setzt voraus, dass der Vermieter dem Mieter die zur Nutzung der Kommunikationseinrichtung erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt und der Mieter eine Benachrichtigung per [E-Mail, PushTan, ...] über den Eingang einer Erklärung in der Kommunikationseinrichtung erhalten hat.

3.

Diese Regelungen gelten nicht für Erklärungen, die der Schriftform bedürfen. Der Mieter kann sein Einverständnis jederzeit widerrufen.

2.4

Informationspflichten der Gebäudeeigentümer für Wohngebäude mit weniger als 10 WE

§ 9 Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden
Absatz 4

Eigentümer von Wohngebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, leiten den Mietern unverzüglich die Informationen weiter, die sie von ihrem Gas- oder Wärmelieferanten nach Absatz 1 erhalten haben.

Für Wohngebäude mit weniger als 10 WE wird eine niederschwellige Informationspflicht eingeführt. Die Eigentümer werden verpflichtet, alle Informationen der Energieversorger auf Basis des Absatz 1 unverzüglich an die Mieter weiterzuleiten. Unverzüglich heißt, sobald die Informationen zugehen und ohne schuldhaftes Verzögern.

Das betrifft:

- individualisierte Informationen des Versorgers, die auf den Endabnehmer zugeschnitten sind,
- allgemeine Informationen, die der Versorger zu versenden hat, wenn ihm konkretere Informationen über den Endabnehmer nicht vorliegen,
- Mitteilungen des Versorgers, mit denen der Versorger seiner Pflicht, individualisierte Informationen zu übersenden, nachholend nachkommt und
- Nachrichten des Versorgers, wenn das Preisniveau erheblich ansteigt.

Für Wohngebäude mit weniger als 10 WE müssen keine wohnungsspezifische Information gegeben werden.

2.5 Pflicht zu Effizienz- und Einsparinformationen

§ 9 Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden
Absatz 3

Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, haben den Nutzern zum 31.10.2022 Kontaktinformationen und eine Internetadresse von einer Verbraucherorganisation, einer Energieagentur oder sonstigen Einrichtung zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können.

Die Informationspflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer gegenüber dem Nutzer innerhalb der in Satz 1 genannten Frist die Nutzer auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz "80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel" 1) inklusive eines klaren und verständlichen Hinweises auf die Internet-Angebote der Informationskampagne und die dort genannten Effizienz- und Einsparinformationen hinweist.

Die in Absatz 3 festgelegte Hinweispflicht gilt für alle Wohngebäude mit mindestens 10 WE. Laut Begründung soll die Informationspflicht den Nutzer zusätzlich zur Einsparung von Wärme anreizen und so indirekt zu Energieeinsparungen führen. Ein "Bewusstmachen" könne einen verstärkten Anreiz zu energiesparendem Verhalten setzen, welches wiederum zu einem Absenken der Temperaturen um 1 °C in den Haushalten beitragen könne.

Der Gesetzgeber will eine möglichst kostengünstige, transparente und einheitliche Erfüllung der Verpflichtung gewährleisten. Der Vermieter kann auf den Internetauftritt einer Energieagentur oder Verbraucherschutzorganisation, etwa eines Mietervereines, hinweisen.

Alternativ kann die Informationspflicht auch durch einen Hinweis auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz "80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel" (www.energiewechsel.de) erfüllt werden. Dabei ist klar und verständlich auf die Online-Angebote der Kampagne und die dort genannten Effizienz- und Einspartipps hinzuweisen.

Beispielhaft kann das wie folgt geschehen:

Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte finden Sie auf der Website der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz "80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel" unter <https://www.energiewechsel.de> im Bereich "Alltag".

Da die Frist zur Information mit dem 31.10.2022 dieselbe ist, wie bei der Information über die Kosten, kann beides miteinander verbunden werden.

3 Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter

§ 3 Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter

- (1) Die Geltung einer Vereinbarung in einem Mietvertrag über Wohnraum, nach der der Mieter durch eigene Handlungen eine Mindesttemperatur zu gewährleisten hat, ist für die Geltungsdauer der Verordnung ausgesetzt. Eine Pflicht des Mieters, die nicht auf einer nach Satz 1 ausgesetzten vertraglichen Vereinbarung beruht, bleibt von dieser Regelung unberührt. Dazu zählt insbesondere die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.
- (2) Absatz 1 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 01.09.2022 begründet worden sind.

Im GdW-Mietvertrag ist keine Verpflichtung zur Einhaltung von Mindesttemperaturen enthalten. Deswegen sind die GdW-Unternehmen von diesem Passus bei Verwendung der GdW-Mustermietverträge nicht betroffen.

Die Regelung soll laut Begründung zur Verordnung vertragliche Hürden der Temperaturabsenkung beseitigen und es Mietern ermöglichen, auf freiwilliger Basis einen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten.

Der folgende Auszug aus der Begründung zur Verordnung kann aber in jedem Fall zur Bewertung von Temperaturabsenkungen durch Mieter herangezogen werden:

"Dabei bleibt die Verantwortlichkeit des Mieters für die Vermeidung von Schäden an der Mietsache bestehen. Das bei einer Temperaturabsenkung erhöhte Risiko von Schimmelbildung ist durch ein sorgfältiges und verstärktes Lüftungsverhalten auszugleichen. Dies gilt auch während (längerer) Abwesenheiten des Mieters. Daraus ergibt sich, dass die Möglichkeit einer Temperaturabsenkung grundsätzlich in der Normalsituation eröffnet wird, in der die Wohnung auch genutzt wird. Auch während längerer Urlaubszeiten/Abwesenheiten ist Schäden am Gebäude durch ein angemessenes Lüftungs- und Heizverhalten vorzubeugen. Mieter werden dem in den Zeiten ihrer Abwesenheit Rechnung tragen müssen, indem sie ein angemessenes Temperaturniveau aufrechterhalten."

Reziproke Vorgaben zur möglichen Absenkung von (Mindest-)Temperaturen durch den Vermieter sowie zum Ausschluss mietrechtlichen Konsequenzen enthält die Verordnung bedauerlicherweise nicht. Der GdW wirkt weiter auf entsprechende Regelungen hin.

4

Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten

§ 12

Mindestwerte der Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten

Für Arbeitsräume in Arbeitsstätten gelten die in § 6 Absatz 1 Satz 1 festgelegten Höchstwerte für die Lufttemperatur als Mindesttemperaturwerte.

Die Geschäftsstellen der Wohnungsunternehmen sind Arbeitsstätten.

§ 12 verringert für Arbeitsräume in allen Arbeitsstätten in Nichtwohngebäuden temporär die derzeit geltenden Mindesttemperaturen der Arbeitsstättenverordnung. Mit der Festlegung wird nicht vorgeschrieben, dass die Raumtemperaturen verringert werden müssen, weil diese nur Mindestwerte darstellen. Ermöglicht wird aber, dass Arbeitgeber auch in gewerblichen Bereichen rechtssicher weniger heizen dürfen und Gelegenheit haben, dem Beispiel der öffentlichen Hand zu folgen. Dies kann auch die Grundlage für Selbstverpflichtungen von Betrieben und betrieblichen Vereinbarungen zur Energieeinsparung sein.

Die in § 6 der EnSikuMaV angegebenen Temperaturen sind für:

körperlich leichte und überwiegend sitzende Tätigkeit	19 °C
körperlich leichte Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen	18 °C
mittelschwere und überwiegend sitzende Tätigkeit	18 °C
mittelschwere Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen	16 °C
für körperlich schwere Tätigkeit	12 °C

5

Anforderungen an öffentliche Nichtwohngebäude

Öffentliche Nichtwohngebäude werden in § 2 Nr. 3 der EnSikuMaV als Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts definiert. Unabhängig dieser Einordnung gilt ein Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung einer juristischen Person des Privatrechts oder rechtsfähige Personengesellschaft als öffentlich, soweit die Person öffentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge erbringt und unter der finanziellen oder politischen Kontrolle von einer Gebietskörperschaft steht.

Nach der hier vertretenen – vorläufigen – Ansicht gelten die Anforderungen an öffentliche Nichtwohngebäude damit auch für die Geschäftsstellen der kommunalen Wohnungsunternehmen, die öffentlicher Auftraggeber sind. Hierfür ist etwa die Frage entscheidend, ob das Unternehmen im Fall der drohenden Insolvenz wirtschaftlich von der Kommune aufgefangen wird oder nicht. Ob kommunale Wohnungsunternehmen öffentliche Auftraggeber sind oder nicht, ist immer von einer Prüfung im Einzelfall abhängig.

In § 6 werden in öffentlichen Nichtwohngebäuden Temperaturen als Höchstwerte für die Lufttemperatur in Arbeitsräumen vorgegeben. So darf z. B. die Lufttemperatur für körperlich leichte und überwiegend sitzende Tätigkeit, also im Büroräumen, 19 °C nicht überschreiten.

Die öffentlichen Arbeitgeber haben entsprechend der Begründung zur Verordnung die Einhaltung der Höchsttemperaturen insoweit sicher zu stellen, dass die Lufttemperatur in den Arbeitsräumen die festgelegten Höchsttemperaturen nicht aufgrund von Temperatureinträgen durch gebäudetechnische Systeme wie Heizungsanlagen, Heizenergie oder Energie durch raumluftechnische Anlagen oder andere Heizgeräte übersteigt. Führen Temperatureinträge ausschließlich durch andere Quellen wie durch Sonneneinstrahlungen zu Werten, die die festgelegten Höchsttemperaturen übersteigen, ist dies unschädlich. In den meisten Gebäuden ist das Treffen eines Temperaturwertes eine technische Herausforderung. Arbeitgeber sind dennoch verpflichtet, dem Ziel, die Höchst- bzw. Mindesttemperatur zu treffen, so weit wie möglich Rechnung zu tragen.

Für Geschäftsstellen von Wohnungsunternehmen, die als öffentliche Auftraggeber gelten, ist weiter zu beachten:

- das Verbot zur Beheizung von Gemeinschaftsflächen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (§ 5)
Laut Begründung betrifft dies Durchgangsräume wie Treppenhäuser, Flure und Eingangshallen, aber auch Lager- und Technikräume. Nicht erfasst sind Toiletten, Duschen, Teeküchen und Umkleieräume, Pausenräume und Kantinen, Vortragsäle, Konferenzräume und Warteräume.
- dezentrale Trinkwassererwärmungsanlagen, insbesondere Durchlauferhitzer oder dezentrale Warmwasserspeicher sind auszuschalten, wenn deren Betrieb überwiegend zum Händewaschen vorgesehen ist (§ 7).
- die Beleuchtung von Gebäuden und Baudenkmalern von außen ist untersagt (§8).
Ausnahmen: Sicherheits- und Notbeleuchtung, kurzzeitige Beleuchtungen bei Kulturveranstaltungen und Volksfesten, Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Abwehr anderer Gefahren, ohne dass die Beleuchtung kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann.

Die gesamte EnSikuMaV einschließlich Begründung findet sich [hier](#).

6

Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen

§ 11 Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen

Der Betrieb beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen ist von 22 Uhr bis 16 Uhr des Folgetages untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und nicht kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann.

Entsprechend der Begründung zur Verordnung kann die Beleuchtung ausnahmsweise aufrechterhalten werden, wenn dies zur Abwehr von Gefahren wie z. B. der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Verkehrs- und Betriebssicherheit, insbesondere im öffentlichen Personen- und Nahverkehr oder der Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und die Beleuchtung nicht kurzfristig durch andere Lösungen ersetzt werden kann. Darunter fallen beispielsweise Beleuchtungseinrichtungen in Form von beleuchteten Werbeträgern an Fahrgastunterständen oder Wartehallen, Haltepunkten und Bahnunterführungen, die aus Gründen der Betriebssicherheit und öffentlichen Ordnung wie Straßenbeleuchtung zu behandeln sind. Auch die Beleuchtung von Tankstellen und von Nebenbetrieben an den Bundesautobahnen dient, sofern die Betriebe geöffnet sind, auch der Verkehrssicherheit.

7

Zuwiderhandlung

Werden die Informationspflichten nicht beachtet, ist dies ein Verstoß gegen die Vorgaben der Verordnung. Die Einhaltung dieser Pflichten kann von Mieterinnen und Mietern eingeklagt werden. Auch Abmahnungen, insbesondere durch Mieter- und Verbraucherschutzorganisationen, sind denkbar.

Ein Bußgeld kann demgegenüber wegen eines Verstoßes gegen die Informationspflichten nicht verhängt werden. Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen Rechtsverordnungen, die auf Grundlage des Energiesicherungsgesetzes erlassen wurden, sind gemäß § 15 Energiesicherungsgesetz nur dann ordnungswidrig, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die EnSikuMaV enthält keinen derartigen Verweis; Verstöße gegen die EnSikuMaV sind daher nicht bußgeldbewehrt.

Die gesamte EnSikuMaV einschließlich Begründung findet sich [hier](#).

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2022