

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## **Verordnung über kurzfristig wirksame Maßnahmen zur Sicherung der Energieversorgung in Kraft getreten**

In der Ausgabe des Bundesgesetzblattes vom 31.08.2022 ist die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) verkündet worden und somit zum 01.09.2022 in Kraft getreten. Die Verordnung gilt bis zum 28.02.2023.

Neben Energiesparmaßnahmen für öffentliche Gebäude enthält die Verordnung auch Vorgaben für Vermieter von Wohngebäuden. So werden durch § 3 der Verordnung vertragliche Vereinbarungen über eine Verpflichtung von Mietern zur Einhaltung einer Mindesttemperatur für Wohnraum außer Kraft gesetzt. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen, weiterhin bestehen bleibt.

Mit einem höheren Umsetzungsaufwand für Vermieter von Wohnimmobilien ist die Informationspflicht nach § 9 der Verordnung verbunden. In § 9 sind zum einen Pflichten für Gas- und Wärmelieferanten vorgegeben, die Eigentümer von Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen bis zum 30.09.2022 Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes bzw. der Wohneinheit in der vorangegangenen Abrechnungsperiode zu informieren. Hinzu kommt eine Pflicht zur Information über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit für eine vergleichbare Abrechnungsperiode auf der Grundlage des am 01.09.2022 in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der vorangegangenen Abrechnungsperiode und zusätzlich der Information über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und Euro unter der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um ein Grad Celsius eine Energieeinsparung von 6 % zu erwarten ist.

Sollten die Informationen bis zum 30.09.2022 nicht zur Verfügung gestellt werden können, sind die Verbräuche für Vergleichsgebäude mitzuteilen und die individualisierte Mitteilung bis zum 31.12.2022 nachzuholen. Eine Wiederholung der Information ist notwendig, wenn das Preisniveau erheblich ansteigt.

Die vorgenannten Informationen der Versorger sollen sodann vom Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten, die mit Gas oder Wärme beliefert werden, an die Nutzer weitergegeben werden. Auf der Grundlage der Verbrauchsinformationen der Versorger sollen die Gebäudeeigentümer bis zum 31.10.2022 zusätzliche spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für die Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale die Nutzer informieren.

Darüber hinaus sind Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten, die mit Gas oder Wärme beliefert werden verpflichtet, den Nutzern bis 31.10.2022 Kontaktinformationen und eine Internetadresse einer Verbraucherorganisation, einer Energie-Agentur oder sonstigen Einrichtung zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Diese Verpflichtung gilt jedoch auch als erfüllt, wenn dem Nutzer ein Hinweis auf das Internet-Angebot der Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ erteilt wird.

Eigentümer von Gebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten sind lediglich verpflichtet, die Informationen des Verbrauchs weiterzuleiten. Sie müssen eine Spezifikation für die einzelnen Wohnungen nicht vornehmen.

**Praxis Tipp:**

In der Verordnung fällt auf, dass es eine Sanktionsnorm nicht gibt. Es droht bei fehlender Information demnach kein Bußgeld oder ein Kürzungsrecht bei der Betriebskostenumlage, wie dies bei anderen mietrechtlichen Verstößen teilweise der Fall ist.

Dennoch hat der Mieter einen Anspruch auf Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. Er kann daher die geschuldeten Informationen einfordern und im Zweifel die Erfüllung der Informationspflicht auch einklagen. Ein Kürzungs- oder Minderungsrecht steht ihm jedoch nicht zu.

Die vorgeschriebenen Informationsschreiben zu den möglichen Einsparpotenzialen sollten in jedem Fall durch Informationen über richtiges Heizen und Lüften ergänzt werden.

Die bereits von der Bundesregierung beschlossene Verordnung über mittelfristig wirksame Maßnahmen ist bislang nicht verkündet und demnach noch nicht in Kraft getreten. Sie beinhaltet insbesondere Verpflichtungen zur Einstellung und Wartung von Heizungsanlagen, die bei größeren Wohngebäuden bis zum Beginn der Heizperiode 2023/2024 durchgeführt werden sollen. Auch dort ist bislang keine Sanktionsnorm vorgesehen. Bei Nichtdurchführung der Einstellungsarbeiten könnte sich jedoch ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot herleiten lassen, wenn dem Mieter der Nachweis gelingt, dass die fehlende Optimierung der Heizungsanlage zu überhöhten Verbräuchen geführt hat.

Martin Alter  
Rechtsanwalt

