



Merkblatt

Berlin, September 2022

Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV – beschlossen

Neue Informationspflichten für Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften

Vor dem Hintergrund steigender Gas- und Strompreise hat die Bundesregierung neue Regelungen zum Energieeinsparen beschlossen. Diese Regelungen gelten ab dem 1. September 2022 und treten mit Ablauf des 28. Februar 2023 wieder außer Kraft.

Bis zum 30. September 2022 müssen Gasversorger und Wärmelieferanten ihren Endkunden (Gebäudeeigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter, sofern diese einen direkten Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen haben) folgende individualisierte Informationen mitteilen:

- Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode,
- voraussichtliche Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung für die aktuelle Abrechnungsperiode auf Basis des örtlich geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas für den Energieverbrauch der vorhergehenden Abrechnungsperiode,
- rechnerisches Einsparpotenzial in Kilowattstunden und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius.

Kann der Gasversorger oder Wärmelieferant diese Informationen bis Ende September nicht zur Verfügung stellen, muss er zunächst allgemeine Informationen auf der Grundlage typischer Verbräuche verschiedener Gebäude- und Haushaltsgößen mitteilen. Die Informationen werden dann anhand eines durchschnittlichen Verbrauches von 165 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr übermittelt. Die individualisierten gebäude- oder wohnungsspezifischen Informationen müssen die Lieferanten aber bis zum 31. Dezember 2022 nachträglich liefern.

Bei weiteren erheblichen Preissteigerungen müssen die Versorger ihre Endkunden erneut innerhalb eines Monats informieren.

Besondere Informationspflichten für Eigentümer mit mehr als zehn Wohnungen

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen müssen ihren Nutzern (Mietern oder Wohnungseigentümern) die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten bis zum 31. Oktober 2022 übermitteln, sofern das Gebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme versorgt wird. Zusätzlich sind die Eigentümer verpflichtet, diese Informationen auf die einzelnen Wohnungen auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Abrechnungsperiode herunterzurechnen. Erhält der Eigentümer nur allgemeine Informationen von seinem Gas- oder Wärmelieferanten, muss er auch diese seinen Nutzern übermitteln. Stellt der Lieferant die individualisierten, auf das Gebäude bezogenen Informationen bis zum Ende des Jahres nachträglich zur Verfügung, muss der Eigentümer diese weiterleiten und auf die einzelnen Wohnungen herunterrechnen.

Darüber hinaus sind Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten verpflichtet, Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherschutzorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zu Energieeffizienzverbesserungen, Endnutzervergleichsprofile und objektive Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer die Nutzer auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“, zu finden auf der Internetseite www.energiewechsel.de, aufmerksam macht und dort noch einmal explizit auf die Online-Angebote der Kampagne und die dort genannten Effizienz- und Einspartipps hinweist.

Einfache Informationspflichten für Eigentümer mit weniger als zehn Wohnungen

Eigentümer von Gebäuden mit weniger als zehn Wohnungen sind lediglich verpflichtet, die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten an ihre Nutzer unverzüglich weiterzuleiten.

Neue Pflichten	Frist Gas- und Wärmelieferant	Frist Gebäudeeigentümer mit weniger als zehn Wohnungen	Frist und zusätzliche Informationspflichten für Gebäudeeigentümer mit mehr als zehn Wohnungen
Individualisierte Informationspflichten oder Allgemeine Informationspflichten	30. September 2022	Unverzüglich weiterleiten	31. Oktober 2022 Individualisierte Informationen weiterleiten und die Angaben auf die einzelne Wohnung herunterrechnen + Hinweis auf die Informationskampagne „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ und deren Effizienz- und Einspartipps unter www.energiewechsel.de oder Allgemeine Informationen weiterleiten + Hinweis auf die Informationskampagne „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ und deren Effizienz- und Einspartipps unter www.energiewechsel.de
Wenn zuvor lediglich allgemeine Informationen versandt wurden – individualisierte Informationspflichten nachholen	31. Dezember 2022	Unverzüglich weiterleiten	31. Januar 2023 Individualisierte Informationen weiterleiten und die Angaben auf die einzelne Wohnung herunterrechnen
Erneute individualisierte Informationspflichten	Bei erheblicher Preissteigerung	Unverzüglich weiterleiten	Unverzüglich weiterleiten

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

Mietvertragsklauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen, sind – solange die Verordnung gilt – unwirksam. Bewohner müssen aber sicherstellen, dass durch ihr Verhalten kein Schimmel entsteht. Dieses Risiko soll durch vermehrtes Lüften ausgeglichen werden. Das vermehrte Lüften sollen Mieter auch während längerer Abwesenheit sicherstellen, so die Verordnungsbegründung. Auch sollen Bewohner darauf achten, dass sie bestimmte Mindesttemperaturen durch ihr freiwilliges restriktives Heizverhalten nicht unterschreiten. Denn fällt die Temperatur längere Zeit unter 16 Grad Celsius, besteht akute Schimmelgefahr. Konkrete Angaben werden in der Verordnung aber nicht gemacht.

Beleuchtung von Werbeanlagen wird teilweise verboten

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nachts zwischen 22 und 16 Uhr des Folgetages nicht mehr betrieben werden.

Verbot der Schwimmbadbeheizung

Die Beheizung von privaten Pools mit Strom oder Gas ist untersagt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.