



## **Praxisinfo Energierecht: Welche Sparmaßnahmen müssen im Rahmen der neuen Energieeinsparverordnungen jetzt kurz- und mittelfristig in Gebäuden umgesetzt werden?**

04. November 2022

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat in Reaktion auf die Reduzierung von Gasimportmengen aus Russland kürzlich zwei Verordnungen mit Sparmaßnahmen erlassen, um die Energieversorgung in Deutschland kurz- und mittelfristig zu sichern – Die Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (**EnSikuMaV**) und die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (**EnSimiMaV**). Beide Verordnungen bilden neben der Befüllung der Gasspeicher und der Senkung des Erdgasverbrauchs in der Stromerzeugung die dritte Säule des Energiesicherungspakets der Bundesregierung aus Juli.

Die **EnSikuMaV** regelt *verhaltensbezogene* Maßnahmen zur Energieeinsparung in Gebäuden für einen Zeitraum von **sechs Monaten**, und zwar vom 01.09.2022 bis zum 28.02.2023. Ziel ist es, mit diesen sog. Vorsorgemaßnahmen unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden, um eine Mangelsituation zu verhindern bzw., wenn sie eintritt, abzumildern. Die Maßnahmen treffen insbesondere Energieversorgungsunternehmen, öffentlich-rechtliche und gewerbliche Gebäudeeigentümer und Vermieter sowie alle Unternehmen in ihrer Funktion als Arbeitgeber.

Die **EnSimiMaV** regelt *technische* Maßnahmen zur Energieeinsparung in Gebäuden und verpflichtet Unternehmen dazu, Energiemanagementsysteme umzusetzen. Sie gilt für einen Zeitraum von **zwei Jahren**, und zwar vom 01.10.2022 bis zum 30.09.2024. Ihr Ziel deckt sich mit dem der EnSikuMaV, d.h. unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden, um so eine Mangelsituation zu verhindern. Sie richtet sich an Gebäudeeigentümer und Unternehmen.

Nachstehend stellen wir die wesentlichen Pflichten der beiden Verordnungen für

- **Gebäudeeigentümer / Vermieter** (unter 1)
- **Gas- und Wärmelieferanten** (unter 2)
- **Arbeitgeber** (unter 3)

vor, damit Sie schnell und gezielt handeln können.

Zur Beruhigung schon einmal vorab: An keine der Pflichten sind besondere Sanktionen geknüpft, die über die bislang bestehenden Sanktionsmöglichkeiten in einzelnen Bereichen hinausgehen würden. Daher beinhaltet diese Information auch keine Details dazu.



## **1. Sie sind Gebäudeeigentümer und/oder Vermieter? Das müssen Sie beachten:**

Die **EnSikuMaV** unterscheidet zwischen Maßnahmen zur Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden (in §§ 5-8), die also nur die öffentliche Hand und von ihr kontrollierte Unternehmen (damit mittelbar aber auch deren private Vermieter) verpflichten, und solchen in Unternehmen allgemein (in §§ 9-12).

### **1.1. Anforderungen an grundsätzlich alle Gebäude**

Für Gebäudeeigentümer von Wohngebäuden und Vermieter besonders relevant sind die **fristgebundenen Informationspflichten** über Preissteigerungen nach § 9: Diese Pflichten, die wir unter Ziff. 1.2 im Einzelnen vorstellen, treffen unmittelbar Gas- und Wärmelieferanten sowie die vorgenannten Gebäudeeigentümer. In Konstellationen, in denen der Mieter nicht unmittelbar von einem Gasversorgungsunternehmen, **sondern über den Vermieter mit Gas versorgt** wird, gelten für den Vermieter die Informationspflichten nach § 9.

**Hinweis:** Auf Vermieter kommen neben den energierechtlichen Thematiken ggf. auch noch „klassisch“ vertragsrechtliche Fragestellungen zu. Insbesondere, wie sich eine etwaige

Energieknappheit im Verhältnis zu ihren Mietern auswirkt.

- Ist die Mietsache dadurch mangelhaft?
- Hat der Mieter Anspruch auf Beheizbarkeit / Versorgung mit Wärme und Energie?
- Können Mieter ihre Miete mindern oder ggf. sogar Regress vom Vermieter fordern, sofern aufgrund zu niedriger Temperaturen in den vermieteten Räumlichkeiten nicht gearbeitet werden kann?

Überträgt man die *BGH*-Rechtsprechung zu COVID-19 und den Nichtrauchergesetzen kommt man zu dem Ergebnis, dass einerseits grds. zwar die Mietsache nicht mangelhaft ist (die Möglichkeit der Nutzung wird als „betriebsbedingt“ und nicht „beschaffenheitsbedingt“ einzuordnen sein), gleichwohl aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage Mietminderung im Raum stehen.

Für die hierfür erforderlichen Voraussetzungen (sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach) sind die Mieter darlegungs- und beweisbelastet. Die jüngere Vergangenheit zu COVID-19-Fällen zeigt jedoch, dass diese „Hürde“ durchaus genommen werden kann.

Sofern alternative Heizungsanlagen mit einem anderen Brennstoff angeschafft werden, sind die verbrauchsabhängigen Kosten regelmäßig vom Mieter zu tragen – entscheidend sind hier die Regelungen im Mietvertrag.

Ebenfalls sind die Regelungen im Mietvertrag dafür entscheidend, inwiefern Anschaffungskosten für (neue, alternative) Heizungsanlagen auf den Mieter umgelegt werden. Sofern nichts geregelt ist, greift grundsätzlich die gesetzliche Regelung, dass der Vermieter für den Erhalt der Mietsache und dessen Gebrauchstauglichkeit einstandspflichtig ist.

Daneben untersagt die EnSiKuMaV das dauerhafte Offenhalten von Ladentüren und Eingangssystemen im Einzelhandel (§ 10) und schreibt die in der Presse viel beachtet Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen vor (§ 11).

Die **EnSimiMaV** enthält Pflichten zur Heizungsprüfung- und -optimierung (§ 2), zum hydraulischen Abgleich (§ 3) und zur Umsetzung von wirtschaftlichen Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen (§ 4):

*Pflicht zur Heizungsprüfung und -optimierung (§ 2 EnSimiMaV)*

Gebäudeeigentümer und Dritte, die mit dem Betrieb von Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas („Heizungsanlagen“) beauftragt sind, sind zur **Heizungsprüfung und -optimierung** verpflichtet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Heizungsanlagen möglichst energieeffizient arbeiten und Einsparpotenziale im technischen Heizungsbereich realisiert werden, z.B. durch eine Absenkung der Vorlauf- und Warmwassertemperaturen oder durch eine Aktivierung der Nachtabenkung.

Die Prüfung müssen fachkundige Personen, z.B. Schornsteinfeger, handwerkliche Fachbetriebe oder zugelassene Energieberater (Energieeffizienz-Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)) übernehmen, und zwar möglichst anlässlich von Regelterminen (z.B. Wartung, Feuerstättenschau des Schornsteinfegers). Eine Frist zur Heizungsprüfung setzt die EnSimiMaV nicht unmittelbar fest. Aus der Verordnungsbegründung geht aber hervor, dass die Prüfung **bis zum 15.09.2024** erfolgen muss. Das entspricht dem Zeitpunkt, bis zu dem etwaige Optimierungsmaßnahmen umzusetzen sind, die im Rahmen der Heizungsprüfung identifiziert wurden. Die Ergebnisse der Heizungsprüfung und -optimierung sind in **Textform** festzuhalten.

**Hinweis:** Es bietet sich an, den Dienstleister, mit dem Sie insoweit üblicherweise zusammenarbeiten, anzuschreiben und um Mitteilung des nächsten Regeltermins (falls dieser nicht ohnehin bekannt ist) zu bitten und die Heizungsprüfung in diesen Termin zu integrieren.

**Keine Pflicht** zur Heizungsprüfung und -optimierung besteht in Gebäuden, die im Rahmen eines standardisierten Energie- oder Umweltmanagementsystems verwaltet werden, sowie in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation. Die Pflicht entfällt auch, wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor dem 01.10.2022 eine vergleichbare Prüfung durchgeführt wurde und kein weiterer Optimierungsbedarf festgestellt wurde.

#### *Pflicht zum hydraulischen Abgleich von Gaszentralheizungssystemen (§ 3 EnSimiMaV)*

Zusätzlich zur Heizungsprüfung und -optimierung ist bei Gaszentralheizungen ein **hydraulischer Abgleich** durchzuführen. Hierzu definiert Abs. 3 **Mindestanforderungen** in Form von Planungs- und Umsetzungsleistungen. Verlangt wird u.a. eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1: 2020-4. Die Ergebnisse des hydraulischen Abgleichs sind in **Textform** festzuhalten.

**Hinweis:** Um Mehraufwand zu vermeiden, sollte der hydraulische Abgleich nach Möglichkeit zusammen mit der Heizungsprüfung durchgeführt werden.

In Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche muss der Abgleich **bis zum 30.09.2023** erfolgt sein. Diese Pflicht **entfällt**, wenn

- (i) das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde,
- (ii) innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes bevorsteht oder
- (iii) das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

#### *Pflicht zur Umsetzung von wirtschaftlichen Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen (§ 4 EnSimiMaV)*

Unabhängig von ihrer Stellung als Gebäudeeigentümer oder Vermieter treffen Unternehmen, die über ein **Energie- oder Umweltmanagementsystem nach § 8 EDL-G** verfügen, weitere Pflichten, wenn der Gesamtenergieverbrauch des Unternehmens innerhalb der letzten drei Jahre im Durchschnitt mindestens **10 GWh** pro Jahr betrug. So sind Effizienzmaßnahmen, die in Energieaudits nach § 8 EDL-G sowie im Rahmen eines Energie- oder Umweltmanagementsystems nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 EDL-G konkret identifiziert und als wirtschaftlich durchführbar bewertet wurden, **innerhalb von 18 Monaten** umzusetzen, um die Energieeffizienz im Unternehmen unverzüglich zu verbessern.

Die Pflicht **entfällt**, wenn es sich um Heizungsanlagen handelt, die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind, sofern für diese Anlagen speziellere Anforderungen zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen bestehen.

## 1.2 Anforderungen an öffentliche Nichtwohngebäude

**Definition:** Ein **öffentliches Nichtwohngebäude** ist ein Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient. **Ausgenommen** sind insbesondere öffentlich betriebene Wohn-, Alten- und Pflegeheime. Dagegen gilt ein Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung einer juristischen Person des Privatrechts oder rechtsfähigen Personengesellschaft als öffentlich, soweit die Person öffentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge erbringt und unter der finanziellen oder politischen Kontrolle einer Gebietskörperschaft steht (§ 2 Nr. 3 bis Nr. 5).

### *Verbot der Beheizung von Gemeinschaftsflächen (§ 5 EnSikuMaV)*

In öffentlichen Nichtwohngebäuden ist die Beheizung von Gemeinschaftsflächen untersagt, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen. Ausgenommen sind insbesondere Gemeinschaftsflächen, in denen bei einer Nichtbeheizung aufgrund bauphysikalischer Gegebenheiten Schäden oder ein Mehrverbrauch an Brennstoff zu erwarten sind.

**Definition:** Eine **Gemeinschaftsfläche** bezeichnet eine Fläche, die nicht dem Aufenthalt von Personen dient, insbesondere ein Treppenhaus, ein Flur oder eine Eingangshalle sowie ein Lager- oder Technikraum. Nicht zu diesen Flächen zählen Teeküchen und Umkleieräume, Pausenräume, Kantinen, Vortragsäle, Konferenzräume, Warte- und Aufenthaltsräume (§ 2 Nr. 6).

### *Pflicht zur Sicherstellung von Höchst- und Mindestlufttemperaturwerten (§§ 6, 12)*

Die Verordnung definiert Höchst- und Mindestlufttemperaturwerte, deren Sicherstellung in den Verantwortungsbereich von öffentlichen und privaten Arbeitgebern fällt. Die Einzelheiten stellen wir Ihnen unter Ziff. 3 vor.

**Hinweis:** Vermieter müssen in diesem Kontext beachten, dass sie Mieter, wenn diese in den gemieteten Räumlichkeiten Arbeitgebertätigkeiten ausüben, z.B. Arbeitsplätze dauerhaft

eingrichtet haben, nach Treu und Glauben im Sinne einer **Mitwirkungspflicht** bei der Umsetzung der Pflichten nach §§ 6, 12 unterstützen müssen, wenn der Mieter die Höchst- bzw. Mindestlufttemperaturwerte nicht allein sicherstellen kann (z.B. mangels Zugriffs auf die Heizanlagen). Die **Kosten** hierfür hat unseres Erachtens der Mieter zu tragen, der nach der Verordnung zur Sicherstellung der dort festgesetzten Temperaturwerte angehalten wird.

#### *Pflicht zur Abschaltung von Trinkwassererwärmungsanlagen und Temperaturbeschränkungen (§ 7)*

Grundsätzlich sind in öffentlichen Nichtwohngebäuden **dezentrale** Trinkwassererwärmungsanlagen, insbesondere Durchlauferhitzer oder dezentrale Warmwasserspeicher, **auszuschalten**, wenn deren Betrieb überwiegend **zum Händewaschen** vorgesehen ist. Von einer Abschaltung kann abgesehen werden, wenn der Betrieb der Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aus hygienischen Gründen erforderlich ist.

In **zentralen** Trinkwassererwärmungsanlagen sind die **Wassertemperaturen** auf das Niveau zu **beschränken**, das nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich ist, um ein Gesundheitsrisiko durch Legionellen in der Trinkwasser-Installation zu vermeiden. Von der Pflicht zur Temperaturbeschränkung ausgenommen sind solche Anlagen, bei denen der **Betrieb von Duschen** zu den gewöhnlichen betrieblichen Abläufen gehört.

**Keine Pflicht** zur Abschaltung und Temperaturbeschränkung besteht in:

- (i) medizinische Einrichtungen, Einrichtungen und Dienste der Behindertenhilfe und Pflegeeinrichtungen,
- (ii) Kindertagesstätten und andere Einrichtungen zur Betreuung von Kindern oder
- (iii) weitere Einrichtungen, bei denen die Bereitstellung von warmem Trinkwasser für die bestimmungsgemäße Nutzung oder den Betrieb des Gebäudes erforderlich ist.

#### *Weitere Pflichten nach der EnSikuMaV (§§ 8-11)*

Weitere Pflichten und Verbote nach der EnSikuMaV betreffen die Beleuchtung von Gebäuden und Baudenkmalern (§ 8).

## **2. Sie sind Gas- und/oder Wärmelieferant? Das müssen Sie beachten:**

Die **EnSikuMaV** legt Gas- und Wärmelieferanten fristgebundene Informationspflichten zum Energieverbrauch, zur Höhe der voraussichtlichen Energiekosten und zum rechnerischen Einsparpotenzial auf:

#### *Fristgebundene Informationspflichten bzgl. Preissteigerungen (§ 8 EnSikuMaV)*

Gas- und Wärmelieferanten müssen Letztverbrauchern **bis zum 30.09.2022** folgende Informationen mitzuteilen:

(i) Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode,

(ii) 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

(iii) Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und Euro unter Heranziehung der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius eine Einsparung von 6 Prozent zu erwarten ist.

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

**Hinweis:** Falls Sie die Frist bis zum 30.09.2022 aus Versehen haben verstreichen lassen, sollten Sie Ihren Informationspflichten schnellstmöglich, spätestens aber bis zum 31.12.2022, und ggf. in Form einer individualisierten Mitteilung nachkommen.

### **3. Sie sind Arbeitgeber? Das müssen Sie beachten:**

Für öffentliche und private Arbeitgeber enthält die **EnSiKuMaV** Höchst- und Mindestlufttemperaturwerte in Arbeitsräumen:

*Pflicht zur Sicherstellung von Höchstlufttemperaturwerten für **öffentliche Arbeitgeber** (§ 6 EnSiKuMaV)*

In Arbeitsräumen in öffentlichen Nichtwohngebäuden darf die Lufttemperatur höchstens auf die folgenden Höchstwerte geheizt werden:

(i) für körperlich leichte und überwiegend sitzende Tätigkeit 19 Grad Celsius,

(ii) für körperlich leichte Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen 18 Grad Celsius,

(iii) für mittelschwere und überwiegend sitzende Tätigkeit 18 Grad Celsius,

(iv) für mittelschwere Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen 16 Grad Celsius oder

(v) für körperlich schwere Tätigkeit 12 Grad Celsius.

**Definition:** Ein **Arbeitsraum** im Sinne der Verordnung ist ein Raum, in dem mindestens ein

Arbeitsplatz innerhalb eines Gebäudes dauerhaft eingerichtet ist (§ 2 Nr. 2).

Öffentliche Arbeitgeber haben dafür Sorge zu tragen, dass in Arbeitsräumen keine Wärmeeinträge durch gebäudetechnische Systeme wie Heizungsanlagen, Heizenergie oder Energie durch raumluftechnische Anlagen oder andere Heizgeräte erfolgen, infolge derer die vorgenannte Höchstlufttemperaturwerte überstiegen werden.

*Pflicht zur Sicherstellung von Mindestlufttemperaturwerten für **alle Arbeitgeber***  
(§ 12 i.V.m. § 6 Abs. 1 EnSiKuMaV)

Für Arbeitsräume in Arbeitsstätten gelten die vorgenannten Höchstwerte als Mindesttemperaturwerte. Für öffentliche Arbeitgeber führt dies zu dem kuriosen Ergebnis, dass Sie zwingend exakt diese Werte einhalten müssen, um allen Pflichten gleichermaßen gerecht zu werden. Da das mit üblichen Heiz- und Kühlsystemen faktisch nicht darstellbar ist, sollten diese sich um eine möglichst gute Näherung innerhalb statistischer Toleranzen bemühen.

**Definition:** Der Begriff der **Arbeitsstätte** i.S.d. § 2 ArbStättVO ist weit gefasst und gilt für Arbeitsräume in Betriebsgebäuden, aber auch für solche „an der frischen Luft“: für letztere gilt die EnSiKuMaV jedoch freilich nicht. Achtung: oftmals fällt ein gelegentliches Homeoffice, das auf Wunsch des Mitarbeiters genutzt wird, nicht unter den Anwendungsbereich der ArbStättVO; der Arbeitgeber muss dann also nicht die Heizkosten seines Arbeitnehmers übernehmen. Anders sieht dies jedoch aus, wenn dem Arbeitnehmer ein „echter“, vom Arbeitgeber eingerichteter Telearbeitsplatz zur Verfügung gestellt wird – dieser zählt i.d.R. als Arbeitsplatz und muss entsprechend beheizt werden. Zur Abgrenzung im Einzelfall beraten wir Sie gerne.

Bislang besaßen die Temperaturwerte der sog. „Arbeitsstättenrichtlinie“ (ASR A3.5) für Arbeitgeber lediglich den Charakter einer Obliegenheit – wurden diese eingehalten, konnte man davon ausgehen, die „schwammigen“ Vorgaben der ArbStättVO und des ArbSchG einzuhalten - gesetzlich zwingend waren die Werte jedoch nicht. Der Arbeitgeber hatte bei Nichteinhaltung dennoch die Möglichkeit zu beweisen, dass er die gleiche Sicherheit und den gleichen Schutz der Gesundheit seiner Arbeitnehmer anders, aber gleich gut erreicht.

Durch die EnSiKuMaV erhalten die oben genannten Temperaturen jedoch verbindlichen Charakter.

**Hinweis:** Ergänzende Erläuterungen zu Ausnahmen von den Temperaturvorgaben stellt auch die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung zur Verfügung (so z.B. [hier](#))