



VERORDNUNG ZUR SICHERUNG DER ENERGIEVERSORGUNG ÜBER KURZFRISTIG WIRKENDE MAßNAHMEN (EnSikuMaV)

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Stand: 9. September 2022

INHALT



I. Immobilienrechtlicher Regelungsgehalt

- Für Privathaushalte
- Für Öffentliche Hand
- Für Unternehmen

II. Die aktuellen Top 12 FAQs der Immobilienwirtschaft

III. Ausblick

I. REGELUNGSGEHALT



1. Mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirkende Maßnahmen vom 26. August 2022 hat die Bundesregierung ein Bündel von Energiesparmaßnahmen erlassen, das den Eintritt einer Gasmangellage mitvermeiden soll. Die Verordnung sieht dabei schonende Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in **Privathaushalten** vor. Im Einzelnen:

- Allen Mietern von Wohnraum wird ermöglicht, die **Raumtemperaturen** in Ihren Wohnungen freiwillig abzusenken. Anders lautende Regelungen im Wohnraum-Mietvertrag sind bis zum 1. März 2023 ausgesetzt
- Informationspflichten für Versorger gegenüber Endkunden (Letztverbraucher) bis zum 30. September 2022 (Individualisiert bis zum 31. Dezember)
 - Energieverbrauch und -kosten
 - Höhe der voraussichtlichen Energiekosten
 - Rechnerisches Einsparpotential
- Informationspflichten für Vermieter gegenüber Mietern abhängig von Anzahl der Wohneinheiten:
 - mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 31. Oktober 2022 (Individualisiert bis zum 31. Januar 2023)
 - unter zehn Wohneinheiten unverzügliche Weiterleitung der Informationen des Gas- und Wärmelieferanten
- Informationspflichten für Eigentümer/Vermieter von Gewerbeimmobilien sind nicht vorgesehen!
- Untersagung der Beheizung **privater Schwimm- und Badebecken** mit Ausnahme von therapeutisch notwendiger Beheizung

I. REGELUNGSGEHALT



2. Der **öffentlichen Hand** kommt bei der Energieeinsparung eine Vorreiterrolle zu. Zu diesem Zwecke werden durch die Verordnung zahlreiche bindende nicht unerhebliche Regelungen für öffentliche Nichtwohngebäude (also solche, die nicht überwiegend dem Wohnen dienen) getroffen:
- Verbot der Beheizung von nicht dem Aufenthalt von Menschen dienenden **Gemeinschaftsflächen**. Ausgenommen: Technik oder gelagerte Gegenstände erfordern Beheizung
 - Absenkung der Mindestraumtemperatur um einen Grad in staatlichen Arbeitsstätten und gleichzeitige Festlegung als Höchsttemperatur gestaffelt nach der Art der Tätigkeit; Ausnahme: Gesundheitsgefährdung, soweit keine anderen Schutzmaßnahmen ausreichen (Stichwort: Home Office)
 - Dezentrale Trinkwassererwärmungsanlagen soweit überwiegend zum Händewaschen (insb. Durchlauferhitzer, Warmwasserspeicher) sind auszuschalten, es sei denn der Betrieb ist aus hygienischen Gründen erforderlich; zentrale Trinkwassererwärmungsanlagen sind auf dasjenige Niveau zu beschränken, das zur Vermeidung von Legionellen erforderlich ist, ausgenommen Einrichtungen in denen Duschen zum gewöhnlichen Betriebsablauf gehört
 - Insgesamt ausgenommen: Medizinische u.a. Einrichtungen; Schulen und Kindertagesstätten; weitere Einrichtungen die eine Beheizung aus gesundheitlichen Gründen fordert
 - Untersagung der Beleuchtung von Gebäuden und Baudenkmalern; Ausnahme: kurzfristige Beleuchtung, Sicherheits- oder Notbeleuchtung, sowie zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Abwehr anderer Gefahren notwendig

I. REGELUNGSGEHALT



3. Die **Unternehmen** im Bereich des Gewerbe- Handels- und Dienstleistungssektors müssen Folgendes beachten:

- Es gelten für Versorger (Gas- und Wärmelieferanten) und Eigentümer von Wohneinheiten besondere **Informationspflichten**, um Mieter auf die gestiegenen Energiepreise aufmerksam zu machen und zu Energiesparmaßnahmen oder Verbrauchsreduktion anzuregen.
- In beheizten Geschäftsräumen des Einzelhandels ist das dauerhafte **Offenhalten von Ladentüren und Eingangssystemen**, bei deren Öffnung ein Verlust von Heizwärme auftritt, untersagt, sofern das Offenhalten nicht für die Funktion des Ein- oder Ausganges als Fluchtweg erforderlich ist.
- 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.
- Für Arbeitsräume in Arbeitsstätten gelten die folgenden Lufttemperaturen als **Mindesttemperaturwerte**
 - Körperlich leichte und überwiegend sitzende Tätigkeit (**klassische Bürotätigkeit**) → 19 Grad Celsius
 - Körperlich leichte Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen → 18 Grad Celsius
 - Mittelschwere und überwiegend sitzende Tätigkeit → 18 Grad Celsius
 - Mittelschwere Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen → 16 Grad Celsius
 - Körperlich schwere Tätigkeit → 12 Grad Celsius

II. DIE AKTUELLEN FAQs



1. Warum wurde hier eine Verordnung und kein Gesetz erlassen?

Dies hat praktische Gründe. Gesetze werden durch das Parlament (Legislative) beschlossen und das dauert mehrere Monate. Verordnungen werden durch die Regierung (Exekutive) – hier der Bundesregierung – erlassen und sind eine Art Speed-Boot, weil sie nicht ein parlamentarisches Gesetzgebungsverfahren durchlaufen müssen und dadurch deutlich schneller sind. Das Parlament hat die Verordnungsermächtigung in dem § 30 des Energiesicherungsgesetzes (EnSiG) zugunsten der Regierung geregelt.

2. Gibt es eine zeitliche Befristung?

Die Verordnung trat am **1. September 2022** in Kraft und tritt mit Ablauf des **28. Februar 2023** wieder außer Kraft. Die Maßnahmen haben damit nur eine temporäre Verbindlichkeit.

3. Welche Sanktionen greifen bei Zuwiderhandlungen?

Die Verordnung selbst regelt keine Sanktionen. Bei Zuwiderhandlungen gegen Verbote einer Verordnung, also beispielsweise die Beleuchtung eines Gebäudes, kann eine Geldbuße bis zu hunderttausend Euro oder Freiheitsstrafe bei beharrlichem Wiederholen verhängt werden.

II. DIE AKTUELLEN FAQs



4. Wer kontrolliert die Einhaltung?

Grundsätzlich das Ordnungsamt. Der Städtebund hat aber schon darauf hingewiesen, dass das Ordnungsamt die Einhaltung der Maßnahmen kaum kontrollieren kann. Dies gilt beispielsweise für die Beheizung von Pools. Ob allerdings die Türen von Geschäften geschlossen sind oder die die Beleuchtung von Gebäuden und Werbeanlagen ausgeschaltet ist, dürfte mit geringem Aufwand möglich sein.

5. Muss die Temperatur in Wohnungen abgesenkt werden ?

Nein. Die Regelung zur Möglichkeit der Temperaturabsenkung in Wohnungen ist nur fakultativ. Achtung: Der Mieter bleibt verpflichtet, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.

6. Was muss ich als Eigentümer/Vermieter von Gewerbeflächen beachten?

Nichts! Die geregelten Informationspflichten gelten nur für Eigentümer von mindestens 10 Wohneinheiten. Die Herabsetzung der Mindesttemperaturen zum Arbeitsschutz betreffen **Arbeitgeber**.

7. Was muss ich als Mieter von Gewerbeflächen beachten?

Nichts! Die Maßnahmen der Verordnungen sollen Signal- und Vorbildeffekt entfalten und zielen darauf ab, freiwillige Energiesparmaßnahmen anzustoßen. Sie könne also, müssen aber nicht. Achtung: Auch der gewerbliche Mieter bleibt verpflichtet, durch angemessenes Heiz- und Lüftverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.

II. DIE AKTUELLEN FAQs



8. Was ist mit der Weihnachtsbeleuchtung an meiner Gewerbeimmobilie?

Die darf wohl leuchten. Das Verbot der „Beleuchtung von Gebäuden“ ist im Titel 2 der Verordnung geregelt und richtet sich damit an die öffentliche Hand bzw. betrifft die Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden. Gleichwohl ist in § 8 EnSikuMaV nicht die Rede von „öffentlichen Gebäuden“, so dass die Regelung auch anders verstanden werden könnte. Ob Weihnachtsbeleuchtung aktuell zeitgemäß ist, muss jeder Eigentümer für sich selbst entscheiden. Übrigens: Weihnachtsmärkte sind als Volksfeste von dem Verbot nicht betroffen.

9. Was sind Werbeanlagen?

Als „Werbeanlagen“ werden im öffentlichen Baurecht ortsfeste beziehungsweise ortsfest genutzte Anlagen bezeichnet, welche vom öffentlichen Verkehrsraum beziehungsweise von öffentlichen Grünflächen aus sichtbar sind und der Anpreisung, der Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Wenn diese beleuchtet oder lichtemittierend sind, dürfen Unternehmen diese nicht mehr zwischen **22:00 Uhr bis 16:00 Uhr** betreiben.

10. Muss ein Arbeitgeber im gewerblichen Bereich die Raumtemperatur in den Büros verringern?

Nein! Mit der Verordnung wird nicht vorgeschrieben, dass die Raumtemperaturen in Büros auf 19 Grad verringert werden. Es handelt sich lediglich um einen Mindestwert, der (verpflichtend) zu erreichen ist. Arbeitgeber können durch die Verordnung rechtssicher weniger heizen und haben die Möglichkeit, dem Beispiel der öffentlichen Hand zu folgen. Die Mindesttemperaturen der Arbeitsstätten-VO sind damit temporär ausgesetzt.

II. DIE AKTUELLEN FAQs



11. Wer ist besonders betroffen?

Von den Maßnahmen wird neben der öffentlichen Hand **der Einzelhandel** betroffen sein. Einzelhandelsunternehmen müssen die Türöffnungssysteme so gestalten, dass die Ladentüren nicht dauerhaft geöffnet sind. Ausnahmen sind nur für Flucht- und Rettungswege vorgesehen, soweit dies technisch notwendig ist. Zudem dürfen Werbeanlagen in der Zeit von 22 - 16 Uhr nicht beleuchtet werden, soweit dies nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Gerade in schlecht beleuchteten deutschen Innenstädten tragen Werbeanlagen zu einer Erhöhung der öffentlichen Sicherheit in den Nachtstunden bei, sodass im Einzelfall mit den zuständigen Behörden Ausnahmen abgestimmt werden sollten.

12. Was gibt es noch?

Die ab Oktober 2022 geltende *Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch **mittelfristig** wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV)* zielt auf Einsparungen in der kommenden und der folgenden Heizperiode ab; hat aber auch eine Wirkung darüber hinaus. So müssen alle Eigentümer von Gebäuden mit Gasheizungen in den nächsten zwei Jahren einen Heizungscheck durchführen. Eigentümer von großen Gebäuden mit Gaszentralheizungssystemen müssen einen hydraulischen Abgleich vornehmen, sofern ein solcher bislang nicht durchgeführt wurde. Dies gilt für öffentliche Gebäude ab 1.000m² sowie für große Wohngebäude ab sechs/zehn Wohneinheiten. Da es sich hierbei um eine Instandhaltungsmaßnahme handelt, trägt hierfür der Eigentümer bzw. der Vermieter grds. die Kosten. Unternehmen mit einem Energieverbrauch ab 10 Gigawattstunden pro Jahr werden zudem verpflichtet, wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen durchzuführen. Die Verordnung gilt **bis zum 30. September 2024**

III. AUSBLICK



Ausweislich der Verordnungsbegründung rechnet die Bundesregierung nicht mit einer Verbesserung der Situation. Im Gegenteil: Sie geht davon aus, dass weitere Reduzierungen der Gaslieferungen durch russische Lieferanten drohen. Mit dem Maßnahmenpaket (3. Säule) soll sichergestellt werden, dass die Versorgungssicherheit auch im Falle weiterer Einschränkungen der Gaslieferungen gewährleistet bleibt. Ob dies gelingt bleibt abzuwarten. Nach ersten Schätzungen könnte der Gasverbrauch durch die Maßnahmen in Deutschland um ungefähr 2 % sinken. Es wird also entscheidend darauf ankommen, ob die Signal- und Vorbildeffekte tatsächlich die vielen (möglichen) freiwilligen Maßnahmen anstoßen.

Die Immobilienwirtschaft wird sich darauf einzustellen haben. Zukünftig werden damit unweigerlich auch in Deutschland sog. „Green-Lease“ Verträge an Bedeutung gewinnen. Im Gegensatz zu unseren europäischen Nachbarn ist der Green Lease Vertrag aber bei uns noch nicht einmal einheitlich definiert. Unter Green-Lease versteht man grundsätzlich einen auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung den Mieter zu einer besonders nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer besonders nachhaltigen Bewirtschaftung des Mietobjektes veranlassen soll (vgl. ZIA). Dies kann durch eine Zertifizierung unterstützt werden. Es besteht zwar derzeit keine gesetzliche Verpflichtung zur Implementierung von Green-Lease-Regelungen. Vielfach finden sich allerdings bereits jetzt schon Green-Lease Standardregelung zur ordnungsgemäßen Mülltrennung in vielen Miet- und Pachtverträgen. In Zukunft, gerade mit Blick auf die klimaneutrale Zielsetzung der EU und die korrespondierende Energiekrise, sind im Nachgang zu der EnSikuMaV unmittelbare gesetzliche Verpflichtung zur Implikation von Green-Lease-Regelungen nicht auszuschließen.

NOCH FRAGEN OFFEN? WIR BERATEN SIE GERNE UND JEDERZEIT



Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Trinkausstraße 7
40231 Düsseldorf



DR. DANIEL W. HORNSCHUH

Real Estate & Construction

M +49 177 673 55 75

T +49 211 88292-358

E Hornschuh@mkrq.com



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Trinkausstraße 7
40231 Düsseldorf



DR. MARTIN BLÜM, LL.M. (LONDON)

Administration & Procurement / Real Estate &
Construction

M +49 172 463 90 56

E Bluem@mkrg.com

A large, abstract graphic composed of numerous small, semi-transparent, multi-colored cubes and polygons. The shapes are scattered across the page, with a higher density in the center and right side, creating a sense of movement and depth. The colors include various shades of blue, green, purple, and grey.

ERFOLG BRAUCHT FREIHEIT