



## Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg informiert

### Neue Vermieterpflichten ab dem 1. September 2022

Aus den am 24.8.2022 von der Bundesregierung beschlossenen Verordnungen ergeben sich folgende Pflichten für die Vermieter:

#### **Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmeverordnung - EnSikuMaV** **- gültig vom 1.9.2022 bis 28.2.2023 -**

1. **Mieter dürfen freiwillig die Temperatur absenken.** Die Vermieter bleiben jedoch verpflichtet, die notwendigen Vorlauftemperaturen vorzuhalten. Gemäß § 3 EnSikuMaV sind vertragliche Klauseln, die den Mieter verpflichten die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen unwirksam, solange die Verordnung in Kraft ist. Mieter müssen aber sicherstellen, dass durch Ihr Verhalten kein Schimmel entsteht. Das Schimmelrisiko soll nach den Vorstellungen der Bundesregierung durch vermehrtes Lüften ausgeglichen werden können. Dies müsse der Mieter auch bei Abwesenheit sicherstellen, so die Verordnungsbegründung. Auch sollen Mieter sicherstellen, dass sie bestimmte Mindesttemperaturen durch ihr freiwilliges restriktives Heizverhalten nicht unterschreiten. Konkrete Angaben werden aber nicht gemacht.

Die Bundesregierung weist in der Verordnungsbegründung auch auf den möglichen Verursachungsbeitrag des Vermieters hin. Denn der ist gehalten, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Gebrauch zu halten. Die Gebäudehülle ist ggf. so zu ertüchtigen, dass keine Schäden durch Schimmelbildung entstehen kann.

2. **Verbot der Poolbeheizung** (§ 4 EnSikuMaV )

Beheizung von privaten Pools mit Strom oder Gas wird untersagt.

3. **Informationspflichten über Preissteigerungen** (§ 9 EnSikuMaV)

Absatz 1:

Gasversorger sollen die Eigentümer als Endkunden bis zum 30. September informieren über:

1. Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes in der letzten Heizperiode (1. Oktober bis 31. März);
2. Voraussichtliche Energiekosten des Gebäudes für die aktuelle Heizperiode;
3. Rechnerisches Einsparpotential in kWh und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius.

Absatz 2:

Eigentümer von **Wohngebäuden ab 10 Wohneinheiten**, die mit Gas beheizt bzw. das Warmwasser aufbereiten, müssen ihren Nutzern (Mietern und Wohnungseigentümern) diese Informationen bis zum 31. Oktober 2022 übermitteln. Zusätzlich sind sie verpflichtet, diese Informationen auf die einzelne Wohnung auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Heizperiode herunterzurechnen bzw. zu bestimmen.

---

Absatz 3:

Darüber hinaus sind Eigentümer von **Wohngebäuden ab 10 Wohneinheiten** verpflichtet werden, Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherschutzorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserungen, Endnutzervergleichsprofile und objektive Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer die Nutzer (Mieter und Wohnungseigentümer) auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz "80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel" hinweisen,

- vgl. <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Navigation/DE/Home/home.html>

und dort auf die Online-Angebote der Kampagne nebst der dort genannten Effizienz- und Einspartipps,

- vgl. <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/Kampagne-Energiewechsel/energiesparen-verbraucher.pdf?blob=publicationFile&v=3>.

Absatz 4: Eigentümer von **Wohngebäuden mit weniger als 10 Wohneinheiten** sind verpflichtet, die Informationen der Gasversorger an ihre Nutzer (Mieter und Wohnungseigentümer) unverzüglich weiterzuleiten.

4. Teilweises **Verbot der Beleuchtung von Werbeanlagen** (§ 11 EnSikuMav).

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nachts zwischen 22 und 6 Uhr des Folgetages nicht mehr betrieben werden.

5. **Mindesttemperaturen für Arbeitsräume in Nichtwohngebäuden** (§ 12 EnSikuMaV):

Die derzeit geltenden Mindesttemperaturen der Arbeitsstättenverordnung in der derzeit geltenden Fassung werden für den Geltungszeitraum dieser Verordnung verringert:

- für körperlich leichte und überwiegend sitzende Tätigkeit 19 Grad Celsius,
- für körperlich leichte Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen 18 Grad Celsius,
- für mittelschwere und überwiegend sitzende Tätigkeit 18 Grad Celsius,
- für mittelschwere Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen 16 Grad Celsius oder
- für körperlich schwere Tätigkeit 12 Grad Celsius.

---

**Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmeverordnung - EnSimiMaV,  
- (voraussichtlich) gültig vom 1.10.2022 bis 30.9.2024 -**

1. **Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung** (§ 2 EnSimiMaV)

Gebäudeeigentümer, deren Heizung oder Warmwasserbereitung auf dem Einsatz von Erdgas beruht, werden verpflichtet, die optimale Einstellung ihrer Heizungsanlage hinsichtlich eines effizienten Betriebes bis zum 15.09.2024 überprüfen und bestätigen zu lassen. Überdies soll geprüft werden, ob die Heizung hydraulisch abgeglichen ist, effiziente Heizungspumpen verwendet werden und inwieweit eine Dämmung von Armaturen und Rohrleitungen angezeigt ist.

Insofern sich bei der Überprüfung Optimierungsbedarf ergibt, sind zur Optimierung der Heizung regelmäßig folgende Maßnahmen notwendig:

1. Absenkung der Vorlauftemperatur und/oder Optimierung der Heizkurve bei grober Fehleinstellung,
2. Aktivierung der Nachtabenkung oder andere, gemäß Nutzung und Umgebungstemperatur passende Absenkungen der Heizungsanlage,

- 
3. Optimierung des Zirkulationsbetriebs der Warmwasserbereitung unter Berücksichtigung der geltenden Regelungen zum Gesundheitsschutz,
  4. Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Beachtung der Legionellengefahr,
  5. Absenkung der Heizgrenztemperatur (Außentemperatur), um die Heizperiode und -tage zu reduzieren.

Zur Heizungsprüfung berechtigt sind insbesondere:

1. Bezirksschornsteinfeger,
2. Handwerker des Heizungsgewerks (Installateure, Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer) und
3. Energieberater.

## 2. **Hydraulischer Abgleich** (§ 3 EnSimiMaV)

Eigentümer von Gaszentralheizungssystemen in **Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten** werden verpflichtet bis zum 30.09.2023 das Heizungssystem hydraulisch abgleichen zu lassen. Für **Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten** gilt eine Frist bis zum 15.09.2024. Ausnahmen gelten für Heizsysteme, die bereits hydraulisch abgeglichen wurden oder die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden. Gleiches gilt, wenn das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

Schließlich benennt die Verordnung die notwendigen Planungs- und Umsetzungsleistungen für den hydraulischen Abgleich, wozu

1. die Heizlastberechnung gemäß DIN EN 12831,
2. die Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
3. die Durchführung des hydraulischen Abgleichs selbst und
4. die Anpassung einer Außentemperatur-geführten Vorlauftemperaturregelung gehören. Dem Gebäudeeigentümer ist die Dokumentation zum hydraulischen Abgleich zur Verfügung zu stellen.

## 3. **Pumpentausch** (§ 4 EnSimiMaV)

Gebäudeeigentümer mit Gasheizung sind dazu verpflichtet, bis zum 15.09.2024 veraltete, ineffiziente Pumpen durch effizientere Modelle zu ersetzen. Dies betrifft alle außerhalb des Heizgerätes verbauten Umwälzpumpen und Trinkwarmwasser-Zirkulationspumpen."