

Wissenswertes, Tipps & Tricks



© PEXELS | PIXABAY

16. November 2022

KURZFRISTENERGIEVERSORGUNGSSICHERUNGSMASSNAHMENVERORDNUNG (EnSikuMaV)

Zur Sicherung der Energieversorgung hat das Bundeskabinett zwei neue Verordnungen gebilligt, die sich abgekürzt „EnSikuMaV“ und „EnSimiMaV“ nennen. Die „EnSikuMaV“ steht für kurzfristige Maßnahmen, die „EnSimiMaV“ für mittelfristige Maßnahmen.

Was bedeutet dies für Sie als Vermieter/Verwalter?

EnSikuMaV

Ausgeschrieben nennt sich die neue Regelung Kurzfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung. Sie tritt ab dem 1. September 2022 in Kraft und bleibt bis einschließlich 28. Februar 2023 bestehen, also über die gesamte Heizperiode. Ziel der Regelungen sind Maßnahmen zur Energieeinsparung, wegen steigender Gaspreise und -knappheit. Die Verordnung sieht unter anderem die folgenden Punkte vor:

- Mieter werden von der Pflicht entbunden, ihre Wohnung auf eine

Mindesttemperatur zu heizen

- Vermieter werden verpflichtet, ihre Mieter über Energieverbrauch, -kosten und -einsparpotenziale zu informieren
- Private Pools dürfen nicht mehr mit Gas oder Strom aus dem Stromnetz beheizt werden

Außerdem nennt die EnSikuMaV noch einige Einzelheiten für Eigentümer von Gewerbeimmobilien und ihre Mieter.

Auch wenn im Mietvertrag eine Klausel besteht, die Mieter zum Heizen auf eine Mindesttemperatur verpflichtet, müssen sie zwischen dem 1. September 2022 und dem 28. Februar 2023 dieser Vereinbarung nicht nachkommen.

Mietern ist es erlaubt, im genannten Zeitraum gar nicht oder deutlich weniger heizen. Dennoch sind Mieter weiterhin in der Pflicht, so zu heizen, dass keine Schäden an der Immobilie entstehen, beispielsweise durch Feuchtigkeit oder Schimmel.

Darüber hinaus sind die Gas- und Wärmelieferanten, die Ihre Immobilien versorgen, dazu verpflichtet, Ihnen Auskunft zu Energieverbrauch, -kosten und -einsparpotenzialen zu liefern. Das schließt sowohl aktuelle Entwicklungen und Auswirkungen als auch zukünftige Preissteigerungen mit ein. Die EnSikuMaV sieht vor, dass Sie als Vermieter oder Verwalter diese Informationen an Ihre Mieter weiterleiten.

Sofern Sie ein sogenanntes "großes Wohngebäude" besitzen, das aus mindestens 10 Wohneinheiten besteht, greift für Sie eine weitere Regelung: Mieter in großen Wohngebäuden haben Anspruch auf Informationen zu Energieverbrauch, -kosten und -einsparpotenzialen, die spezifisch auf ihre Wohnung zugeschnitten sind. Auch hier gilt: Nicht nur aktuelle Kosten müssen berücksichtigt werden, sondern auch erneute Preissteigerungen, sofern sie auftreten.

Diese Mieterinformation können Sie einfach über unser Onlineportal erstellen.

Hierzu benötigen Sie einen Zugang zu unserem Onlineportal. Sollten Sie noch keinen Zugang haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail mit Angabe Ihrer Kunden- bzw. Liegenschaftsnummer. Anschließend erhalten Sie die Zugangsdaten zu Ihrem Onlineportal.

Alternativ können Sie uns formlos mit der Erstellung der Mieterinformation per E-Mail unter Angabe der Liegenschaft beauftragen.

Die Berechnung der Mieterinformation erfolgt nach unserer derzeit gültigen Preisliste.

EnSimiMaV

Hinter der Abkürzung verbirgt sich die Verordnung für mittelfristig wirksame Maßnahmen zur Energieversorgungssicherheit. Anders als die EnSikuMaV gilt die EnSimiMaV nicht nur für ein halbes Jahr, sondern für zwei Jahre. Sie tritt am 1. Oktober 2022 in Kraft und ist bis einschließlich 30. September 2024 gültig.

Das Hauptaugenmerk der Verordnung liegt auf dem Heizungscheck, den Vermieter im genannten Zeitraum verpflichtend durchführen lassen müssen. Damit soll unter anderem überprüft werden, ob die Heizung energieeffizient optimiert ist und Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen notwendig sind. Sofern bei der Heizungsprüfung Mängel zu Tage treten, müssen sie behoben werden.

Die neue Energieeinsparverordnung verpflichtet Vermieter und Verwalter außerdem zu einem hydraulischen Abgleich. Dieser ist von der Vermietung bzw. einem beauftragten Unternehmen bis zum 30. September 2024 durchzuführen, sofern es sich um ein Wohngebäude mit mindestens 10 Wohneinheiten handelt. Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten ist der hydraulische Abgleich bis zum 15. September 2024 durchzuführen.

Darüber hinaus sieht die EnSimiMaV einige Maßnahmen vor, die regelmäßig notwendig sind. Dazu gehören:

- Die Absenkung der Vorlauftemperatur oder Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen
- Die Aktivierung der Nachtabsenkung und Nachtabschaltung sowie andere Abschaltungen (z.B.: Sommer, Urlaub, etc.)
- Die Optimierung des Zirkulationsbetriebs
- Die Absenkung der Warmwassertemperatur
- Die Absenkung der Heizgrenztemperatur zum Verringern der Heizperiode und-tage
- Die Information der Gebäudeeigentümer oder Nutzer über weitergehende Energiesparmaßnahmen

