

Verteiler:

Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
Vorstand AGW
FA Planung, Technik, Energie
FA Klimaschutz
FA Recht, FA Steuern
FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung
Techniker der Mitgliedsverbände
GdW alle

20.12.2022 He/Vo/Ru
Telefon: +49 30 82403-141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Bundestag und Bundesrat haben letzte Woche die sog. Gas- und Wärme- sowie Strompreisbremse verabschiedet. Bürger und Unternehmen werden von den Preisen für Erdgas, Wärme und Strom ab März 2023 aber rückwirkend zum 1. Januar 2023 Finanzhilfen vom Staat bekommen.

Der GdW hat noch kurz vor Verabschiedung des Gesetzes wichtige und praktikable Änderungen erreichen können.

- Grundsätzlich sind die Entlastungen in der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen und dort auszuweisen.
- Wurden Vorauszahlungen aufgrund steigender Energie- und Heizkosten angehoben, ist eine Anpassung der Vorauszahlung auf angemessene Höhe vorzunehmen.

Ausnahmen: Anpassung würde weniger als 10 % der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung betragen, oder Abrechnung ist bis 1. April 2023 erstellt.

- Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften haben die in der jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnung ausgewiesenen Beträge der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers, Kunden, Mieters oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes nicht mehr – wie kurz vor Beschlussfassung noch vorgesehen – eigenständig zu übermitteln, sondern lediglich vorzuhalten und auf entsprechende Anforderung zu übermitteln.
- Bei der EU-beihilferechtlich notwendigen Höchstgrenze der Entlastung von Unternehmen fließt derjenige Entlastungsbetrag nicht in die Berechnung der Höchstgrenze ein, der bei Gas, Wärme oder Strom in der Heiz- oder Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen ist, also an die Mieter weitergegeben wird. Kurz vor Verabschiedung des Gesetzes konnte der GdW damit nicht nur eine Ungleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern je nach Größe des Wohnungsunternehmens verhindern, sondern eben auch eine geringe Betroffenheit von Wohnungsunternehmen bei Anwendung der Höchstgrenze.

Der GdW wird wegen der komplexen Regelungen im Januar 2023 eine Arbeitshilfe vorlegen.

Bundesrat und Bundestag verabschieden sog. Gas- und Wärme- sowie Strompreisbremse

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 15. Dezember 2022 hat der Deutsche Bundestag dem Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften beschlossen. Der Deutsche Bundesrat hat das Gesetz in der Sitzung vom 16. Dezember 2022 passieren lassen. Entsprechendes gilt für das Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen.

Bürger und Unternehmen sollen von den Preisen für Erdgas, Wärme und Strom ab März 2023, aber rückwirkend zum 1. Januar 2023 Finanzhilfen vom Staat bekommen. Die Bundesregierung will damit die sog. "Winterlücke" bei den Energiepreisbremsen schließen, nachdem zunächst die sog. "Dezemberhilfe" verabschiedet wurde.

Die Regelungen sind komplex. Insofern wird der GdW nach diesen ersten Erläuterungen im Januar 2023 eine Arbeitshilfe erstellen.

1

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften

Haushalte und kleine und mittlere Unternehmen sollen für 80 % des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat, einen garantierten Gas-Bruttopreis von 12 Cent pro Kilowattstunde bekommen. Für die restlichen 20 % des Verbrauchs soll der Vertragspreis gelten.

Für Fernwärme soll der garantierte Bruttopreis (d. h. einschließlich Messentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteile und der Umsatzsteuer) bei 9,5 Cent pro Kilowattstunde liegen und zwar für 80 % des Jahresverbrauchs, den das Wärmeversorgungsunternehmen im Monat September 2022 prognostiziert hat.

Für die Wohnungswirtschaft von hohem Interesse sind insbesondere die Regelungen über die Weitergabe der Entlastungen der Gaspreise bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentumsgemeinschaften sowie die der Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle.

1.1

Zur Weitergabe der Entlastung an die Mieterinnen und Mieter

§ 26 des Gesetzes regelt, dass der Vermieter die Entlastung, die er entsprechend erlangt, in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen hat. Die Höhe der Entlastung und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der jeweiligen Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Erläuterung:

Jeder Erdgas- und Wärmelieferant ist auch gegenüber Wohnungsunternehmen verpflichtet, den entsprechenden Entlastungsbetrag für jeden Monat der Gültigkeit dieses Gesetzes bzw. der Entlastung gutzuschreiben und über die Höhe der Entlastung zu informieren. Diese Verpflichtung beginnt mit März 2023 (hier: Rückwirkung der Entlastung für die Monate Januar und Februar) und endet zum 31. Dezember 2023, bei Verlängerung durch eine Verordnung bis zum Ablauf des 30. April 2024. Der Entlastungsbetrag ist auszuweisen.

Die Entlastungen, die der Vermieter im Verhältnis mit seinem Versorger erhält, sind im Rahmen der regelmäßigen Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die künftigen Entlastungen des Vermieters ab März 2023 als eben auch die rückwirkend für die Monate Januar und Februar 2023 angeordneten Entlastungen.

Die Pflicht des Vermieters zur Weitergabe der Entlastung umfasst Mietverhältnisse, in denen der Vermieter seine Mieter mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt, die Kosten hierfür auf die Mieter umlegt und eine Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser durchführt.

Die Höhe der Entlastung (insgesamt) und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Die Heizkostenverordnung sieht hier eine Heizkostenabrechnung grundsätzliche für alle Gebäude vor. Ist eine Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung nicht zwingend geboten, kann eine Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser vertraglich vereinbart und auf dieser Grundlage regelmäßig durchgeführt werden.

In den Fällen, in den eine Anrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser weder rechtlich vorgeschrieben ist, noch vertraglich vereinbart wurde, besteht dagegen keine Pflicht des Vermieters, die Entlastung weiterzugeben.

1.2

Zur Anpassung der Vorauszahlung

In Mietverhältnissen, in denen

1. Die Vorauszahlung des Mieters aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme seit dem 1. Januar 2022 erhöht wurden oder
2. seit dem 1. Januar 2022 die Betriebskostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart wurden,

passt der Vermieter unverzüglich nach Zugang der entsprechenden Informationen über die Entlastung durch den Versorger die Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe an.

Die Anpassung kann allerdings entfallen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als 10 % der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären. Nimmt der Vermieter bis zum 1. April 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vor, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen.

Erläuterung:

Die Vorschrift verpflichtet zwei Gruppen von Vermietern dazu, die Betriebskostenvorauszahlungen unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) anzupassen, nachdem diese die Informationen ihrer Versorger über den Entlastungsbetrag erhalten haben.

Nach Nr. 1 sind zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen Vermieter dann verpflichtet, wenn sie seit dem 1. Januar 2022 die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erhöht haben.

Nach Nr. 2 sind Vermieter zur Anpassung verpflichtet, wenn sie seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart haben.

Beide Fallgruppen beziehen sich allein auf Anpassungen der Vorauszahlungen oder entsprechende Vereinbarungen, in denen der Anstieg der Energiepreise im Zusammenhang mit der Anbahnung und dem Beginn des Ukraine-Krieges bereits an die Mieter im Weg höherer Vorauszahlungen weitergegeben wurde.

Der Vermieter wird durch die Information des Versorgers insbesondere über die künftige Abschlagshöhe in die Lage versetzt, seiner eigenen Kostenbelastung unter den angepassten Bedingungen der Erdgas- oder Wärmepreisbremse zu prognostizieren und die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen seines Mieters entsprechend anzupassen.

Entsprechendes gilt auch für die Entlastungen nach dem Strompreisbremsengesetz.

Zu den Ausnahmen:

Ergibt die Kalkulation des Vermieters einen zukünftigen Vorauszahlungsbetrag, der um weniger als 10 % von der bisher vereinbarten Abschlagshöhe abweicht, so entfällt die Verpflichtung zur Anpassung. Bei der Kalkulation des Vermieters sind hier aber sämtliche Betriebskosten zu berücksichtigen, also nicht nur die Kosten für Energie und Heizung.

Eine unterjährige Anpassung kann auch entfallen, wenn der Vermieter bis zum 1. April 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vornimmt. Hier kann – soweit erforderlich – die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abrechnung erfolgen. Nach dem hier vertretenen Verständnis greift die "10-%-Regelung" auch in diesem Fall.

Weitere Ausnahme:

Gemäß § 26 Abs. 4 entfällt die Verpflichtung zur Anpassung, wenn die Mietvertragsparteien bis zum 31. März 2023 eine abweichende Vereinbarung treffen.

Erläuterung:

Der Gesetzgeber berücksichtigt hier Fälle, in denen weder Vermieter noch Mieter ein Interesse daran haben, die Vorauszahlungen anzupassen, sondern es für beide Parteien ausreichend ist, wenn die Entlastung in der Jahresabrechnung entsprechend berücksichtigt wird. Damit wird die Privatautonomie der Parteien gestärkt. Die Textform einer solchen Vereinbarung ist hierfür ausreichend.

Hier erscheint es also möglich, dass der Vermieter dem Mieter einen entsprechenden Vorschlag zum Verzicht auf die Anpassung der Vorauszahlung in Textform überreicht und der Mieter dem – ggf. mit einfacher E-Mail – zustimmt.

1.3

Zur Informationspflicht

Der Vermieter unterrichtet den Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen nach § 3 Abs. 3 oder § 11 Abs. 4 Satz 1 (Mitteilung des Entlastungsbetrages durch Versorger für Gas oder Wärme) in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung. Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nach Abs. 2 verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag.

Erläuterung:

Erhält der Vermieter Informationen von seinem Gaslieferanten oder seinem Wärmeversorgungsunternehmen über den Entlastungsbetrag, so hat der Vermieter dem Mieter unverzüglich über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung des Gas- und Wärmepreisbremengesetzes zu informieren. Diese Information hat in Textform zu erfolgen. Ein einfacher Hinweis auf der Internetseite des Unternehmens dürfte nicht ausreichend sein. Sofern der Vermieter zur Anpassung der Heizkostenvorauszahlung verpflichtet ist, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag. Dies sollte dann gemeinsam mit der entsprechenden Information über die Entlastung erfolgen.

1.4.

Unterjährige Anpassung der Vorauszahlungen

In denjenigen Mietverhältnissen, in denen keine Verpflichtung zur Anpassung der Vorauszahlung nach Abs. 2 im Grundsatz besteht, können die Vertragsparteien bis zum 31. Dezember 2023 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe jeweils einmalig im Laufe einer Abrechnungsperiode vornehmen, wenn gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 % eingetreten ist. Die Anpassung ist zu begründen. Auf Verlangen hat der Vermieter Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die für eine Anpassung maßgeblich sind. Dabei kann der Vermieter die Auskunft auch mit einer Anpassung verbinden.

Erläuterung:

Abs. 5 gewährt Vermietern und Mietern das Recht zu einer – innerhalb einer Abrechnungsperiode – einmaligen unterjährigen Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen. Die Dauer ist befristet während der Gültigkeit der Erdgas- und Wärmepreisbremse. Erfasst sind aber nur solche Mietverhältnisse, die nicht von der Regelung in Abs. 2 erfasst sind; also bei denen bereits eine Vorauszahlung aufgrund steigender Energie- und Heizkosten vorgenommen wurden.

Voraussetzung ist, dass gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 % eingetreten ist. Nach dem hier vertretenen Ver-

ständnis kann sich die Änderung der Betriebskosten nur auf eine bereits mitgeteilte Anpassung durch die Versorger oder Vertragspartner beziehen. Andernfalls wäre der Sinn und Zweck des Gesetzes – unterjährige Anpassung – nicht möglich.

1.5

Nichtberücksichtigung von Höchstgrenzen bei Weitergabe an Mieter

§ 26 Abs. 9 bestimmt, dass soweit der Vermieter die Entlastung in der Abrechnung zu berücksichtigen hat, diese Entlastung nicht in die Berechnung der Höchstgrenzen des Vermieters nach § 18 einfließt.

Erläuterung:

Diese Regelung wurde durch Intervention des GdW kurz vor Verabschiedung des Gesetzes eingeführt. § 18 regelt Höchstgrenzen, die dem EU-Beihilferecht Rechnung tragen. Die normierten Höchstgrenzen deckeln bei Überschreitung den jeweiligen Entlastungsbetrag. Zu den Höchstgrenzen wird auf das beigefügte Gesetz im Einzelnen verwiesen.

Die Klarstellung in § 26 Abs. 9 bewirkt aber, dass Vermieter in Hinblick auf weiterzugebende Entlastungen nicht als Beihilfeempfänger gelten und die Entlastungen deshalb nicht auf ihre Höchstgrenzen nach § 18 anzurechnen sind.

Damit wird zum einen eine Ungleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern je nach Größe des Wohnungsunternehmens vermieden, wie auch eine geringe Anwendbarkeit der Vorschrift auf Wohnungsunternehmen.

1.6

Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle

Nach § 30 Abs. 2 haben Lieferanten, Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers, Kunden, Mieters oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und – nur – auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln. Auf Antrag kann die zuständige Stelle des Bundes zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten; dabei sind in diesem Fall für die Informationen nach Satz 1 amtlich vorgeschriebene Vordrucke zu verwenden und zu übermitteln. Die Informationen nach Satz 1 unterliegen denselben Aufbewahrungsfristen wie die Verbrauchsabrechnung.

Erläuterung

Die ausgereichten finanziellen Entlastungen sollen haushaltsrechtlich einer Kontrolle und Überwachung unterzogen werden. In der Verbrauchsabrechnung des Lieferanten an den Letztverbraucher oder Kunden sind deshalb die Entlastungen nach diesem Gesetz und nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz gesondert auszuweisen.

Die Lieferanten, Vermieter oder Gemeinschaften der Wohnungseigentümer sind berechtigt und verpflichtet, die ihnen vorliegenden Informationen zu Entlastungen, Letztverbrauchern, Kunden, Mietern oder Wohnungseigentümern aufzubewahren und entweder für Anfragen einer dazu gesetzlich noch zu berechtigenden Behörde im konkreten Einzelfall oder zur

amtlichen Auswertung für verfahrensbegleitende Zwecke (Mittelverwendungsnachweis oder Besteuerung) vorzuhalten und bis zu einem gesetzlich noch zu bestimmenden Zeitpunkt an eine gesetzlich noch zu bestimmende Stelle beim Bund elektronisch zu übermitteln. Die Regelung beinhaltet keine Rechtspflicht, eigene Recherchen zu möglicherweise unvollständig oder fehlerhaft vorliegenden Informationen von Letztverbrauchern, Kunden, Mietern oder Wohnungseigentümern vorzunehmen. Die Informationen nach § 30 Absatz 2 Satz 1 sind Teil der Gesamtabrechnung der Lieferanten, Vermieter oder Gemeinschaften der Wohnungseigentümer; somit sind sie solange aufzubewahren wie die Gesamtabrechnung.

Gegenüber dem in der Verbändeanhörung übermittelten Entwurf müssen Vermieter also die hier dargestellten Informationen über die Entlastung der Mieter nicht unaufgefordert und "von sich aus" bereitstellen. Auch die sog. Steuer-Identifikationsnummer der Mieter muss für diese Zwecke nicht mehr erfragt werden.

Durch entsprechende Schreiben und Gespräche konnte der GdW diese wichtige Erleichterungen noch "in letzter Minute" vor der abschließenden Beratung im Deutschen Bundestag erreichen.

2

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen

Stromverbraucher werden ab März 2023 einschließlich Rückwirkung zum Januar und bis zum 30. April 2024 entlastet. Eingeschlossen sind alle Letztverbraucher (privat, gewerblich und gemeinnützig):

- Letztverbraucher mit bis zu 30.000 kWh pro Netzentnahmestelle (gemeint sind Haushalte und Kleingewerbe) erhalten ein auf 40 Cent/kWh (inklusive Netzentgelten, Steuern, Abgaben und Umlagen) gedeckeltes Kontingent in Höhe von 80 % ihres historischen Netzbezuges. Für Verbräuche oberhalb des Kontingents gilt der Marktpreis.
- Letztverbraucher mit über 30.000 kWh pro Netzentnahmestelle (gemeint sind Unternehmen) erhalten ein auf 13 Cent/kWh (vor Netzentgelten, Steuern, Abgaben und Umlagen) gedeckeltes Kontingent in Höhe von 70 % ihres historischen Netzbezuges.

Die Entlastung durch die EVU soll im März 2023 beginnen. Im März werden mit dem Abschlag auch die Monate Januar und Februar verrechnet, Auszahlungen erfolgen nicht. Übersteigt die Entlastung den Abschlag, wird in der nächsten Rechnung verrechnet.

Übertragungsnetzentgelte werden in 2023 durch einen staatlichen Zuschuss auf dem Niveau des Jahres 2022 stabilisiert.

Sog. „kriegs- und krisenbedingte Überschusserlöse“ werden zur Finanzierung der Strompreisbremse abgeschöpft. Bei Erneuerbare-Energien-Anlagen bedeutet dies, dass die Überschusserlöse jenseits der technologiespezifischen EEG-Förderhöhe zuzüglich eines Sicherheitszuschlags abgeschöpft werden. Von der Abschöpfung der Übergewinne ausgeschlossen sind aber Erneuerbare-Energien-Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 1 MW, KWK-Anlagen und sonstige Stromerzeugungsanlagen mit einer elektrischen Leistung von bis zu 1 MW, Strom, der vor der Netzeinspeisung zwischengespeichert wurde und Strom, der ohne Nutzung eines Netzes verbraucht wird.

Die Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen, Pachtverhältnissen und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer entsprechen im Kern den Regelungen bei Gas und Wärme. Der Vermieter hat die Entlastung, die er ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Dies betrifft auch Allgemeinstrom.

Sie betreffen insbesondere auch Mietverhältnisse, in denen die vermieteten Räume mittels einer Wärmepumpe oder einer Stromheizung beheizt werden. Bei Anhebung der Vorauszahlungen seit dem 1. Januar 2022 oder eine erstmalige Vereinbarung von Vorauszahlungen sind hier Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe zu berücksichtigen. Ergibt die Kalkulation des Vermieters einen zukünftigen Vorauszahlungsbetrag, der um weniger als 10 % von der bisher vereinbarten Vorauszahlung abweicht, so entfällt auch bei der Strompreisbremse die Verpflichtung zu Anpassung. Insofern ist zu empfehlen, die Verfahren bei Strom sowie Gas und Wärme miteinander zu verbinden.

Die Höhe der finanziellen Entlastung, verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Mieters oder des Wohnungseigentümers, ist für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten.

Im Übrigen wird auf weitergehende Erläuterungen in der für Januar 2023 vorgesehenen Arbeitshilfe verwiesen. Dort wird auch auf Regelungen für Wohnungseigentümer eingegangen.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz



Dr. Ingrid Vogler

Anlagen