

Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG)

Nach dem Deutschen Bundestag hat auch der Deutsche Bundesrat in seiner Sitzung vom 14.11.2022 das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme ("Dezemberabschlag") verabschiedet. Das Gesetz entlastet Haushaltskunden und kleinere Unternehmen mit einem Jahresverbrauch bis zu 1.500 MWh Gas im Dezember 2022 durch eine einmalige Soforthilfe von den dramatisch gestiegenen Kosten – als Überbrückung, bis im nächsten Jahr die geplante Gaspreisbremse wirkt.

Von hohem Interesse ist für die Wohnungswirtschaft die Weitergabe des unmittelbar an den Energielieferanten geleisteten staatlichen Entlastungsbetrages an diejenigen Mieter, die keinen eigenen Vertrag mit ihrem Energielieferanten haben, sondern bei denen die Berücksichtigung durch den Vermieter als Vertragspartner des Energielieferanten über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfolgt.

Es ist ein großer Erfolg der Wohnungswirtschaft, dass entgegen den Plänen der Ministerpräsidentenkonferenz der Vermieter dem Mieter diesen Entlastungsbetrag nicht individuell gutschreiben muss. Dieses nicht durchführbare Vorhaben konnte in letzter Sekunde und unter erheblichen Einsatz des GdW verhindert werden.

Grundsätzlich bleibt es dabei, dass eine Verrechnung im Rahmen der Heizkostenabrechnung erfolgt. Mit einer Ausnahme: Wurden die Vorauszahlungen in den letzten neun Monaten angepasst, so schuldet der Mieter die um diesen Betrag erhöhte Vorauszahlung für den Monat Dezember 2022 nicht.

Allerdings muss der Vermieter nicht selbständig den Betrag abziehen, sondern es steht dem Mieter frei, auf eine Herabsetzung der Vorauszahlung für den Monat Dezember zu verzichten, um so den Betrag etwaiger Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung zu verringern. Sofern Mieter gleichwohl den Vorauszahlungsbetrag kürzen wollen, sollten Mieter auf die erhöhte Nachzahlung mit der Heizkostenabrechnung hingewiesen werden.

Der GdW empfiehlt daher dringend, den Entlastungsbetrag für Dezember 2022 stehen zu lassen. Sofern Mieter gleichwohl den Vorauszahlungsbetrag von der Heizkostenabrechnung geltend machen, sollten diese ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sich der Nachzahlungsbetrag mit der regulären Heizkostenabrechnung entsprechend erhöht.

Im Einzelnen:

Das parlamentarische Verfahren zum "Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG)" ist abgeschlossen. Das Gesetz tritt am Tage nach seiner Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Kern des Gesetzes ist die einmalige Entlastung bei leitungsgebundenen Erdgaslieferungen an Letztverbraucher, also etwa Wohnungsunternehmen. Im Vertragsverhältnis Energielieferant und Letztverbraucher (Wohnungsunternehmen) übernimmt der Staat einen Teil der Abschlagszahlung, über deren Höhe der Energielieferant zu informieren hat.

Für die Wohnungswirtschaft von hohem Interesse ist die Weitergabe dieses Entlastungsbetrages an diejenigen Mieterinnen und Mieter, die keinen eigenständigen Vertrag mit einem Energielieferanten haben, sondern bei denen die Abrechnung durch den Vermieter als Vertragspartner des Energielieferanten über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfolgt.

Der Beschluss der Ministerpräsidentenkonferenz (MPK) vom 02.11.2022 sieht vor, dass in den Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter bereits eine Erhöhung der Abschläge in 2022 erhalten haben, diese im Dezember um die Erhöhung einmalig durch die Wohnungsunternehmen entlastet werden sollen. Ursprünglich sollte eine Entlastung also schon im Dezember wohnungsindividuell durch die Wohnungsunternehmen errechnet und automatisch ausgezahlt werden.

Der GdW hat sich massiv und am Ende erfolgreich gegen dieses Vorgehen ausgesprochen.

Denn dieses Vorgehen entsprach ausdrücklich nicht den Empfehlungen der Expertenkommission Gas und Wärme, in der der GdW durch Herrn Axel Gedaschko vertreten wurde. Ein entsprechendes Gesetz hätte einen massiven bürokratischen Aufwand bedeutet, der sachlich nicht zu rechtfertigen und überdies objektiv nicht leistbar gewesen wäre.

In der Verbändeanhörung zum Referentenentwurf und im Rahmen der Anhörung im Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages am 07.11.2022, bei der der GdW als Sachverständiger geladen war, haben wir uns massiv für eine praktikable Handhabung eingesetzt.

Nunmehr ist geregelt, dass der Mieter im Dezember 2022 von seiner Verpflichtung zur Vorauszahlung für Betriebskosten befreit ist, wenn der Vermieter die Vorauszahlungen aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme in den letzten neun Monaten erhöht hat. Die Höhe der Entlastung richtet sich nach der Höhe des angehobenen Vorauszahlungsbetrages. Wurden also die Vorauszahlungen aufgrund steigender Energie- und Heizkosten um 50 EUR erhöht, schuldet der Mieter diesen Betrag im Dezember nicht.

Das bedeutet:

- Eine automatisch durch den Vermieter vorzunehmende Absenkung der Vorauszahlungen in Höhe des Entlastungsbetrages hat nicht mehr zu erfolgen. Die Begründung des Gesetzes weist ausdrücklich darauf hin, dass es den Mietern freistehe, gegenüber dem Vermieter auf eine Herabsetzung der Vorauszahlung für den Dezember zu verzichten, um so den Betrag etwaiger Nachforderungen im Rahmen der Abrechnung zu verringern, vgl. hierzu 3.2.

- Sofern Mieter gleichwohl den Vorauszahlungsbetrag kürzen wollen, sollten diese auf die erhöhte Nachzahlung mit der Heizkostenabrechnung hingewiesen werden.

1. Verpflichtung des Erdgasversorgungsunternehmens gegenüber seinen Kunden

Erdgaslieferanten sind nach § 2 verpflichtet, den Letztverbrauchern für jede ihrer Entnahmestellen in der Bundesrepublik Deutschland einen einmaligen Entlastungsbetrag in bestimmter Höhe gutzuschreiben. Die Gutschrift hat der Erdgaslieferant zu erteilen, der den Letztverbraucher am Stichtag 01.12.2022 mit Erdgas beliefert. Dies gilt sowohl für alle Zähler im Standardlastprofil (SLP) als auch für registrierende Leistungsmessungen (RLM), wenn das Erdgas weit überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bezogen wird.

Entsprechende RLM-Zähler müssen bis 31.12.2022 dem Erdgaslieferanten zur Klärung ihrer Berechtigung in Textform mitgeteilt werden. Wir empfehlen die Mitteilung so schnell wie möglich, am besten noch im November vorzunehmen, damit die Abwicklung reibungslos laufen kann.

Der Entlastungsbetrag entspricht der Summe aus einem arbeitsbezogenen Preiselement und allen anderen Preiselementen, soweit diese nach dem Erdgasliefervertrag anteilig für den Monat Dezember 2022 anfallen. Das arbeitsbezogene Preiselement ergibt sich

- bei SLP-Letzverbrauchern aus einem Zwölftel des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat, mal dem Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde, der zum Stichtag 01.12. für Dezember 2022 vereinbart ist. Ersatzweise kann der Erdgasversorger ein Zwölftel des am 30.09.2022 geltenden und dem Erdgaslieferanten mitgeteilten prognostizierten Jahresverbrauchs der Entnahmestelle ansetzen.
- bei RLM-Kunden hat der Erdgaslieferant ein Zwölftel der vom Messstellenbetreiber gemessenen Netzentnahme der Monate November 2021 bis einschließlich Oktober 2022 anzusetzen.

Der Entlastungsbetrag ist spätestens mit der ersten Rechnung des Erdgaslieferanten zu verrechnen, die den Abrechnungszeitraum Dezember 2022 umfasst. Er ist auf dieser Rechnung als Kostenentlastung gesondert auszuweisen.

Der Energieversorger muss weiter mit dem Abschlag für Dezember eine vorläufige Entlastung für SLP-Kunden vornehmen, die später entsprechend verrechnet wird. Der Erdgaslieferant kann

- die Auslösung eines für den Monat Dezember 2022 vertraglich vorgesehenen Zahlungsvorgangs unterlassen,
- auf die Überweisung einer vereinbarten Vorauszahlung oder Abschlagszahlung durch den Letztverbraucher verzichten oder
- einen Betrag in Höhe der jeweils für Dezember 2022 vereinbarten Vorauszahlung oder Abschlagszahlung unverzüglich gesondert an den Letztverbraucher zurücküberweisen.

Veranlasst der Letztverbraucher selbst eine Zahlung, hat der Erdgaslieferant diese Zahlung im Zuge der nächsten Rechnung zu verrechnen.

2. Verpflichtung des Wärmeversorgungsunternehmens gegenüber seinen Kunden

§ 4 normiert die Pflicht der Wärmeversorgungsunternehmen, ihren Kunden für deren im Dezember 2022 zu leistende Zahlungen für Wärmelieferungen in der Bundesrepublik Deutsche eine finanzielle Kompensation zu leisten. Die Entlastung erfolgt in Höhe der entsprechenden finanziellen staatlichen Erstattungsleistung. Dabei ist das Wärmeversorgungsunternehmen berechtigt, bei der Leistung der finanziellen Kompensation zwischen dem Verzicht auf eine im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung des Kunden, einer Zahlung an den Kunden oder einer Kombination aus beiden Elementen zu wählen.

Die Kompensation beträgt 100 plus 20 % des Betrages der im September 2022 an das Wärmeversorgungsunternehmen geleisteten monatlichen Abschlagszahlung. Eine Aufrechnung mit offenen Forderungen gegen ihre Kunden ist den Wärmeversorgungsunternehmen nicht gestattet.

Die Information über die Höhe des Entlastungsbetrages an Wohnungsunternehmen hat mit der nächsten, auf den Monat Dezember 2022 erfassenden Abrechnung zu erfolgen. Sie ist gesondert auszuweisen. Spätestens zwei Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes ist das Wärmeversorgungsunternehmen verpflichtet, den Kunden in verständlicher Weise über den Entlastungsbetrag zu informieren, entweder auf seiner Internetseite oder durch Mitteilung an den Kunden in Textform.

3. Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen und in Wohnungseigentümergeinschaften

Gemäß § 5 hat der Vermieter die Entlastung, die er entsprechend vom Versorger erlangt oder erlangen könnte, im Rahmen der Heizkostenabrechnung oder nach vertraglicher Vereinbarung für die laufende Abrechnungsperiode an den Mieter weiterzugeben. Dabei ist die Höhe der Entlastung des Vermieters in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen. Wurden die Vorauszahlungen in den letzten neun Monaten aufgrund der gestiegenen Preise erhöht, so schuldet der Mieter im Dezember 2022 allein den angehobenen Betrag nicht.

Hierzu im Einzelnen:

3.1 Informationspflicht des Vermieters

§ 5 Abs. 2 normiert die Pflicht des Vermieters, den Mieter unverzüglich über die Entlastung und über das weitere Verfahren zu informieren. Bezüglich der Informationspflicht gilt, dass der Vermieter die Informationen, die er von seinem Versorger erhält und die Höhe der Entlastung, unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) an die Mieter weitergibt.

Die Informationspflicht des Vermieters entsteht mit der Veröffentlichung der entsprechenden Informationen des Versorgers nach § 2 (Erdgasversorger: 21.11.2022) bzw. § 4 (Wärmelieferanten: zwei Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes).

Die Informationspflicht umfasst auch den Hinweis darauf, dass sich Mieter im Dezember von der Pflicht zur Zahlung des Erhöhungsbetrages einer in den letzten neun Monaten vor Inkrafttreten des Gesetzes erhöhten Vorauszahlung befreien lassen können.

Nach Satz 2 hat der Vermieter auch darüber zu informieren, dass die Entlastung den Mietern im Rahmen der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu Gute kommt. Dabei weist der Vermieter auf ein Informationsblatt hin, welches die Bundesregierung zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Verfügung stellt.

- Das Informationsblatt enthält den Hinweis, dass ein Rechtsanspruch darauf besteht, Überzahlungen zurückzufordern, der überzahlte Betrag aber ohne weiteres Zutun im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet wird, wenn der Mieter diesen Anspruch nicht geltend macht.

Zur Veröffentlichung des Informationsblattes der Bundesregierung und die Art und Weise der Übermittlung der Informationen an den Mieter werden Sie gesondert durch den GdW informiert.

3.2 Konkrete Weitergabe an den Mieter

§ 5 Abs. 4 sieht vor:

"Von seiner Verpflichtung zur Vorauszahlung von Betriebskosten für den Monat Dezember 2022 befreit ist:

- 1. der Mieter, dessen Vorauszahlungen für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme in den letzten neun Monaten vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erhöht wurden, in Höhe dieses Erhöhungsbetrages und*
- 2. der Mieter, für den in diesem Zeitraum eine Vorauszahlung von Betriebskosten für leitungsverbundenes Erdgas erstmalig vereinbart wurde, in Höhe des Betrags von 25 % seiner Betriebskostenvorauszahlung für den Monat Dezember 2022."*

Entgegen ersten Überlegungen hat der Vermieter zunächst den Entlastungsbetrag nicht automatisch an den Mieter weiterzugeben. Der Vermieter kann also – wie es dem üblichen Vorgehen entspricht – den Entlastungsbetrag mit der nächsten Heiz- und Betriebskostenabrechnung verrechnen.

Von der Regelung umfasst sind aber nur Vorauszahlungen, die in den letzten neun Monaten – also mit Beginn des völkerrechtswidrigen Angriffs Russlands auf die Ukraine – allein aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme angehoben worden sind.

Nur in dieser Höhe der Anhebung der Vorauszahlungen kann sich der Mieter von seiner Verpflichtung zur Vorauszahlung für die Betriebskosten für den Monat Dezember 2022 befreien lassen.

Von der Regelung erfasst ist auch die einvernehmliche Anhebung der Vorauszahlungen zwischen Mieter und Vermieter.

Die Begründung zum Gesetz sagt dazu:

„Die Regelung erfasst auch solche Erhöhungen, die Vermieter und Mieter aufgrund der gestiegenen Gas- und Wärmekosten einvernehmlich vereinbart haben.“

Und weiter:

„Liegen die Voraussetzungen ... vor, so müssen Mieter den Erhöhungsbetrag für Dezember nicht leisten, das heißt, sie können ihre Miete um diesen Betrag gekürzt an den Vermieter zahlen. Sofern eine Kürzung der Vorauszahlung im Monat Dezember zeitlich nicht mehr möglich sein sollte, kann der Mieter den entsprechenden Betrag vom Vermieter zurückverlangen oder gegenüber dem Vermieter die Aufrechnung erklären und gegebenenfalls die nächste Betriebskostenvorauszahlung um den entsprechenden Betrag kürzen. Sofern der Vermieter über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügt, kann der Vermieter – auf entsprechende Bitte des Mieters hin – entscheiden, ob er den Betrag einmalig rücküberweist oder einmalig die SEPA-Buchungen ändert.“

Kürzt der Mieter den Abschlag nicht und fordert er einen zu viel geleisteten Betrag auch nicht zurück, verrechnet der Vermieter den zu viel geleisteten Betrag im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung.

§ 4 Abs. 1 Nr. 2 sieht eine pauschale Verringerung der Abschlagszahlung für Mieter vor, für die der Abschlag für Betriebskosten einschließlich der Wärmeversorgung mit leitungsgebundenem Erdgas in der entsprechenden Zeit erstmalig festgesetzt wurde und dementsprechend bereits die erhöhten Kosten berücksichtigt wurden. Hier ist dann der Mieter in Höhe von 25 % der vereinbarten Abschlagszahlungen von der Verpflichtung zur Zahlung des Betrags befreit.

Wollen Mieterinnen oder Mieter den Entlastungsbetrag ausgezahlt bekommen, sollte auf entsprechend erhöhten Nachzahlungsbetrag mit regulär erstellter Abrechnung hingewiesen werden.

Sobald das Gesetz in Kraft tritt, werden wir Sie informieren.