

§ GASPREIS- UND STROMPREISBREMSE SOWIE WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN HILFSGESETZEN

Der Deutsche Bundestag hat am 15.12.2022 das "Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften" sowie das "Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen" – also die Gas- und Strompreisbremse verabschiedet. Der Deutsche Bundesrat hat die Gesetze in seiner Sitzung vom 16.12.2022 passieren lassen.

Bürger und Unternehmen werden von den Preisen für Erdgas, Wärme und Strom ab März 2023 rückwirkend zum 01.01.2023 Finanzhilfen vom Staat bekommen.

Da derzeit eine Reihe von Entlastungsgesetzen verabschiedet wurde, möchten wir die wesentlichen Inhalte noch einmal zusammenfassen sowie auf Wechselwirkungen hinweisen:

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

Wesentliche Inhalte

1. Gaspreis- und Fernwärmebremse

Gemäß dem Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme gilt ab März 2023 sowie rückwirkend für Januar und Februar 2023 eine Preisbremse.

Haushalte und kleine und mittlere Unternehmen (mit weniger als 1,5 Mio. kWh Gasverbrauch pro Entnahmestelle) sollen für 80 Prozent des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle (d. h. in der Regel auf Gebäudeebene; nicht auf Wohnungsebene!) im Monat September 2022 prognostiziert hat, einen garantierten **Gas-Bruttopreis von 12 Cent pro Kilowattstunde** bekommen. Für die restlichen 20 Prozent des Verbrauchs der Entnahmestelle 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 Prozent des Jahresverbrauchs, den das Wärmeversorgungsunternehmen im Monat September 2022 prognostiziert hat.

Vom Gesetz sind neben Fern- auch die Nahwärmeversorgungsunternehmen und Contractoren umfasst. Diese müssen die Entlastungen an ihre Kundinnen und Kunden weitergeben.

Für Großverbraucher von Gas und Wärme mit registrierender Leistungsmessung (RLM) bei Erdgas, die mehr als 1,5 Mio. kWh Gas oder Wärme verbrauchen, wird der Preis pro Kilowattstunde auf 7 Cent netto gedeckelt. Bei Fernwärme liegt er bei 7,5 Cent netto. Die gesetzlich festgelegten Preise gelten bei Großverbrauchern aber lediglich für 70 Prozent des Jahresverbrauchs im Jahr 2021.

Jeder Erdgas- und Wärmelieferant ist gegenüber den Wohnungsgenossenschaften verpflichtet, den entsprechenden Entlastungsbetrag für jeden Monat der Gültigkeit dieses Gesetzes bzw. der Entlastung gutzuschreiben und über die Höhe der Entlastung zu informieren. Diese Informationspflicht beginnt mit März 2023 (hier: Rückwirkung der Entlastung für die Monate Januar und Februar) und endet zum 31.12.2023, bei Verlängerung durch eine Verordnung bis zum Ablauf des 30.04.2024.

Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die künftigen Entlastungen der Wohnungsgenossenschaften ab März 2023 als eben auch die rückwirkend für die Monate Januar und Februar 2023 angeordneten Entlastungen.

Die Wohnungsgenossenschaften sind in ihrer Funktion als Vermieter wiederum zur Weitergabe der Entlastung an die Mieter verpflichtet. Dies umfasst Mietverhältnisse, in denen die 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 wird.

Der Vermieter hat die Entlastung gemäß § 26 des Gesetzes in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. 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.

Der staatlich subventionierte Entlastungsbetrag berechnet sich aus der Differenz zwischen dem neuen hohen Gaspreis und dem gebremsten Preis multipliziert mit 80 Prozent der im Vorjahr verbrauchten Menge. Faktisch zahlt ein Gaskunde für den tatsächlichen Jahresverbrauch 2023 den vertraglichen Gaspreis. Davon wird in jedem Fall der Entlastungsbetrag abgezogen. Dieser ist das Produkt aus 80 Prozent des bisherigen Jahresverbrauchs multipliziert mit der Differenz zwischen dem vertraglichen Gaspreis und 12 Cent/kWh.

Soweit eine Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser weder rechtlich vorgeschrieben ist noch vertraglich vereinbart wurde, besteht keine Pflicht, die Entlastung weiterzugeben.

Darüber hinaus sind die Wohnungsgenossenschaften verpflichtet, unverzüglich nach Zugang der entsprechenden Informationen über die Entlastung durch den Versorger die Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anzupassen, wenn

1. die Vorauszahlung aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme seit dem 01.01.2022 erhöht wurden oder
2. seit dem 01.01.2022 die Betriebskostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart wurden,

Die Anpassung kann entfallen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als 10 Prozent der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären. Bei der Kalkulation des Vermieters sind hier aber sämtliche Betriebskosten zu berücksichtigen, also nicht nur die Kosten für Energie und Heizung.

Nimmt die Wohnungsgenossenschaft zudem bis zum 01.04.2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vor, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen. Nach dem hier vertretenen Verständnis greift die „10-Prozent-Regelung“ auch in diesem Fall.

Gemäß § 26 Abs. 4 entfällt die Verpflichtung zur Anpassung ebenfalls, wenn die Vertragsparteien bis zum 31.03.2023 eine abweichende Vereinbarung treffen. Damit sollen die Fälle berücksichtigt werden, in denen es für beide Parteien ausreichend ist, wenn die Entlastung in der Jahresabrechnung entsprechend berücksichtigt wird. Für die Vereinbarung genügt die Textform.

Darüber hinaus sieht auch dieses Gesetz wieder eine **Informationspflicht** vor. Die Wohnungsgenossenschaften haben die 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 zu informieren. Ist die Wohnungsgenossenschaft zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nach Abs. 2 verpflichtet, ist der Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag zu informieren. Diese Information hat in Textform zu erfolgen. Ein einfacher Hinweis auf der Internetseite des Unternehmens dürfte nicht ausreichend sein.

Die Bundesregierung hat angekündigt, im Januar 2023 ein Musterschreiben für die Informationspflicht der Vermieter zu veröffentlichen.

In denjenigen Mietverhältnissen, in denen keine Verpflichtung zur Anpassung der Vorauszahlung nach Abs. 2 besteht, können die Vertragsparteien bis zum 31.12.2023 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 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung ist zu begründen. Auf Verlangen hat die Wohnungsgenossenschaft Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die für eine Anpassung maßgeblich sind.

§ 26 Abs. 9 des Gesetzes 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. § 18 regelt Höchstgrenzen, die dem EU-Beihilferecht Rechnung tragen. Die normierten Höchstgrenzen deckeln bei Überschreitung den jeweiligen Entlastungsbetrag. Zu den Höchstgrenzen wird auf das beigegefügte Gesetz im Einzelnen verwiesen.

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.

Die ausgereichten finanziellen Entlastungen sollen haushaltsrechtlich einer Kontrolle und Überwachung unterzogen werden. 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.

2. Strompreisbremse

Daneben wurde das Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen beschlossen. Hiernach werden Stromverbraucher werden ab März 2023 einschließlich Rückwirkung zum 01.01.2023 und bis zum 30.04.2024 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 Prozent 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 Prozent ihres historischen Netzbezuges.

Wie das Entlastungskontingent, für das der gedeckelte Preis gewährt wird, berechnet wird, hängt von der Art der Entnahmestelle ab: Wird die Entnahmestelle über ein Standardlastprofil bilanziert (so der Regelfall bei vielen privaten Haushalten oder vielen Gewerbebetrieben), wird die jeweils aktuelle Jahresverbrauchsprognose des Netzbetreibers verwendet. Das Entlastungskontingent ist dann 80 Prozent oder 70 Prozent dieser Jahresverbrauchsprognose.

Wird die Entnahmestelle hingegen nicht über ein Standardlastprofil bilanziert, beispielsweise bei einem intelligenten Messsystem oder registrierender Leistungsmessung, beträgt das Entlastungskontingent 80 Prozent oder 70 Prozent des Verbrauchs des Kalenderjahres 2021. Für neue, nach

dem 01.01.2021 eingerichtete Entnahmestellen wird der anzusetzende bisherige Verbrauch geschätzt.

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.

Die Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen, Pachtverhältnissen und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer entspricht im Kern den Regelungen bei Gas und Wärme. Die Wohnungsgenossenschaften haben die Entlastung, die sie ab dem 01.03.2023 erlangen, in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Dies betrifft auch Allgemeinstrom.

Die Regelungen betreffen insbesondere auch Mietverhältnisse, in denen die vermieteten Räume mittels einer Wärmepumpe oder einer Stromheizung beheizt werden. Bei Anhebung der Vorauszahlungen seit dem 01.01.2022 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 Prozent 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.

Befristet ist die Regelung bis Ende April 2024. Insgesamt gilt die Entlastung durch den Maximalpreis damit für 16 Monate.

3. CO₂-Aufteilungsgesetz in Kraft

Im Bundesgesetzblatt vom 08.12.2022 erfolgte die Verkündung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022. Es tritt damit planmäßig zum 01.01.2023 in Kraft. Wir haben über den Inhalt in unserer MI 44 informiert.

Der GdW erarbeitet hierzu eine Arbeitshilfe, die Anfang 2023 kommen soll.

4. Dezember-Soforthilfegesetz

Zur Dezembersoforthilfe im EWSG entstand die Frage, ob die Entlastung durch den Dezemberabschlag auch Unternehmen erhalten, die einen noch niedrigen Gas- und Fernwärmepreis hatten.

Dies ist mit „Ja“ zu beantworten. Das Gesetz macht keinerlei Unterscheidung hinsichtlich des vereinbarten Preises. Auch die Regelung in § 15 EWSG zur Evaluierung ändert nichts daran. Hier geht es vielmehr um die Feststellung, ob das Gesetz die gewünschten Entlastungen gebracht hat. Diese Evaluierung zu Ende 2024 bietet keine Grundlage für Rückforderungen bei Wohnungsgenossenschaften, deren Gas- und Fernwärmepreise nicht gestiegen waren.

5. Erleichterungen für andere Beheizungsarten

Auch wer mit Stoffen heizt, die nicht über Leitungen ins Haus fließen, soll entlastet werden. Davon profitieren könnten Nutzer von Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder auch von Kaminöfen. Details sollen später in einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern festgeschrieben werden, da der Bund zwar bis zu 1,8 Milliarden Euro aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds zur Verfügung stellen will, die Länder sich aber um die Anträge und Auszahlung kümmern sollen.