



Merkblatt

Berlin, November 2022

Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme

Die Bundesregierung möchte die Erdgas- und Wärmekunden einmalig entlasten. Mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz entstehen neue Informationspflichten für alle Vermieter und in wenigen Fällen Kürzungsrechte für Mieter bei den Nebenkostenvorauszahlungen.

Entlastung von Erdgaskunden und Informationspflichten der Lieferanten

Erdgaslieferanten müssen ihren Kunden mit der Jahresrechnung einen einmaligen Entlastungsbetrag gutschreiben und diesen gesondert ausweisen.

Die Höhe der Entlastung beträgt ein Zwölftel des im September 2022 vom Erdgaslieferanten angenommenen Jahresverbrauchs multipliziert mit dem am 1. Dezember 2022 vereinbarten Arbeitspreis plus die übrigen anteilig für den Dezember anfallenden Preiselemente:

$$\frac{\text{Arbeitspreis} \times \text{prognostizierter Jahresverbrauch} + \text{sonstige Gaspreiselemente}}{12}$$

12

Damit die Erdgaskunden möglichst nicht erst bei der Jahresabrechnung eine Entlastung spüren, sollen alle Lieferanten als vorläufige Leistung im Dezember 2022 die monatliche Abschlagszahlung nicht bei ihren Kunden abbuchen, bzw. diese nicht erheben oder einen entsprechenden Betrag unverzüglich erstatten. Sollte im Dezember planmäßig keine Abschlagszahlung abgebucht werden, sollen die Erdgaslieferanten auf die Abbuchung der Abschläge im Januar verzichten oder den Kunden den kompletten Entlastungsbetrag bis zum 31. Januar 2023 gesondert auszahlen. Diese vorläufigen Leistungen werden bei der Jahresabrechnung verrechnet. Bei Erdgaskunden, die ihre Abschläge selber überweisen, entfällt die vorläufige Leistung und es bleibt bei der Verrechnung der Entlastung bei der Jahresrechnung.

Die Erdgaslieferanten müssen bis zum 21. November 2022 auf ihren Internetseiten allgemein über die einmalige Entlastung sowie die vorläufige Leistung informieren.

Entlastung bei Wärmelieferungen und Informationspflichten des Lieferanten

Auch Kunden von Wärmelieferungen sollen entlastet werden. Hierfür müssen die Wärmeversorger ihren Kunden eine Kompensation leisten. Diese beträgt 120 Prozent der Höhe der für September 2022 geleisteten Abschlagszahlung beziehungsweise des auf einen Monat berechneten Anteils der geleisteten Abschlagszahlung. Hierbei können die Versorger wählen, ob sie auf eine im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung verzichten, eine entsprechende Zahlung an den Kunden leisten oder eine Kombination aus beiden machen wollen.

Bei einer Abschlagszahlung in Höhe von 82 € fällt beispielhaft folgende Entlastung an:

$$82 \times 120\% = 98,40$$

Für den Monat Dezember würde in diesem Fall für das Wärmeversorgungsunternehmen also eine Erstattungsleistung in Höhe von 98,40 Euro gegenüber dem Kunden fällig.

Die Festlegung des Anpassungsfaktors von 120 Prozent beruht auf Daten des Statistischen Bundesamtes zum Verbraucherpreisindex für Fernwärme und dem Erzeugerpreisindex für Fernwärme mit Dampf und Warmwasser und bildet Erwartungen für die Entwicklung der Verhältnisse im 4. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023 ab. Der 20 Prozent Aufschlag beruht also auf rein hypothetischen Schätzwerten.

Die Wärmeversorger müssen ihre Kunden innerhalb von zwei Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Entlastung auf ihrer Internetseite oder durch Mitteilung in Textform informieren.

Weitergabe an Mieter und Informationspflichten der Vermieter

Vermieter müssen die Entlastungen bei der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 in voller Höhe berücksichtigen und diese gesondert ausweisen.

Neue Informationspflichten für Vermieter

Zudem müssen Vermieter ihre Mieter unverzüglich nach der Veröffentlichung der Informationen auf den Internetseiten der Erdgaslieferanten oder Wärmeversorger in Textform (hier ist auch eine elektronische Übermittlung möglich, eine Pflicht zur Übermittlung in Papierform besteht nicht) über diese und die Höhe der vorläufigen Leistung der Gasversorger beziehungsweise der Entlastung der Wärmeversorger informieren. Um die Höhe zu bestimmen, müssen sie die Formel für den Entlastungsbetrag nutzen. Zudem muss unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben über die Verrechnung bei der Heizkostenabrechnung informiert werden. Für vermietende Wohnungseigentümer greift diese Pflicht, sobald sie entsprechende Informationen von der Gemeinschaft erhalten haben. Die Informationspflicht der Vermieter ist nicht Bußgeld bewährt.

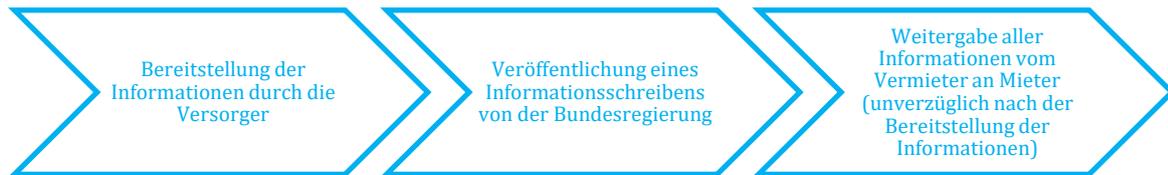
Kürzungsrecht der Mieter

Mieter, deren Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb der letzten neun Monaten aufgrund der steigenden Energiepreise erhöht wurden, müssen diesen Erhöhungsbetrag im Dezember nicht an ihre Vermieter leisten. Bei Mietverhältnissen, die innerhalb dieses Zeitraums neubegründet wurden und bei denen somit erstmalig Betriebskostenvorauszahlungen inklusive einer Vorauszahlung für Erdgas für Heizung- und Warmwasser vereinbart worden sind, können die Mieter diesen Betrag im Dezember um 25 Prozent kürzen. Sollte eine Kürzung durch den Mieter zeitlich nicht mehr möglich sein, kann der Mieter den entsprechenden Betrag vom Vermieter zurückverlangen oder bei der nächsten Vorauszahlung kürzen. Die Mieter können aber auch auf die Kürzung verzichten und den Betrag im Rahmen der Heizkostenabrechnung verrechnen lassen. Der Mieter muss also selbst aktiv werden und seinen Anspruch beim Vermieter geltend machen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mieter über dieses Kürzungsrecht zu informieren. Die Informationen hierüber sind ebenfalls im Informationsschreiben der Bundesregierung enthalten.

Weitergabe bei WEG

Bei Wohnungseigentümergeinschaften muss die Entlastung im Rahmen der Jahresabrechnung an die Eigentümer weitergegeben und gesondert ausgewiesen werden. Die neuen Informationspflichten für Vermieter gegenüber ihren Mietern gelten entsprechend für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den einzelnen Eigentümern.

Zeitplan der Umsetzung



Formulierungshilfe für Informationsschreiben an Mieter:

[Anrede],

mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz wird geregelt, dass die Abschlagszahlung für das Heizen mit Gas für den Monat Dezember 2022 aus Bundesmitteln finanziert wird. Hierüber habe ich von dem Versorger folgende Informationen erhalten:

[hier bitte die vom Versorger zur Verfügung gestellten Informationen einfügen.]

Wie gesetzlich vorgesehen, werde ich diese Soforthilfe im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 an Sie weiterreichen. Hierdurch werden Sie um einen Betrag in Höhe von _____ Euro entlastet.

Weitere Informationen finden Sie im beigefügten Informationsschreiben der Bundesregierung.

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift|en)

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.