



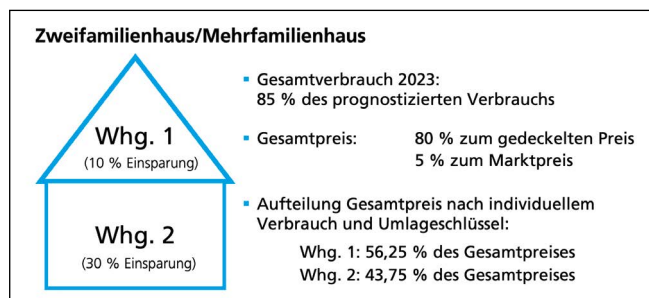
Die Gaspreisbremse

Der Gaspreisdeckel

Ab März 2023 soll der Preis für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Der Brutto-Arbeitspreis für dieses Kontingent beträgt bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent und bei Wärme 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Die Preisgarantie gilt bis Ende 2023. Zudem erhalten Verbraucher im März eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023.

Wie funktioniert der Gaspreisdeckel?

Der Lieferant muss dem Verbraucher möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab 1. März zu zahlenden Abschläge in Textform mitteilen. Dabei sind die preisbildenden Elemente aufzuführen, damit die Berechnung der bisherigen und künftigen Abschlagszahlungen nachvollzogen werden können. Das sind unter anderem auch Informationen zum aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, Brutto-Grundpreis und Referenzpreis (12 Cent pro Kilowattstunde) einschließlich Netzentgelte, Messstellenentgelte und staatlich veranlasste Preiselemente sowie Umsatzsteuer. Dazu gehören ebenfalls die Höhe des Entlastungskontingents (80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs, wobei regelmäßig die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist) sowie die entsprechende Höhe des Entlastungsbetrages. Der Entlastungsbetrag muss gleichmäßig auf die Abschläge verteilt werden. Der Lieferant ist darüber hinaus verpflichtet, in der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Diese werden dabei nur auf die tatsächlichen Brutto-Verbrauchskosten gewährt. Sollte der Verbraucher also Rückzahlungsansprüche gegen den Lieferanten haben, sind diese auf die tatsächlich geleisteten Abschlagszahlungen begrenzt. Informationen dazu finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.



Annahme Grafik: Zwei Wohnungen mit gleicher Fläche und gleichem prognostizierten Jahresverbrauch. Verglichen zum Vorjahr spart Wohnung 1 also 10 %, bei Wohnung 2 sind es 20 % im Jahr 2023. Die Einsparungen für das gesamte Gebäude liegen dann bei insgesamt 15 %. Für 80 % des prognostizierten Verbrauchs wird der gedeckelte Preis gezahlt, für 5 % der Marktpreis. Die Gesamtkosten werden dann anhand des individuellen Verbrauchs und des Umlageschlüssels auf die Wohnungen aufgeteilt. Bei gleicher Größe und gleichem Verbrauch trägt Wohnung 1 einen Anteil von 56,25 % und Wohnung 2 von 43,75 %.

Pflichten für Lieferanten von leistungsgebunden Erdgas

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März 2023 bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmaliger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten müssen ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 mitteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten. Auch die Wärmelieferanten sind verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Informationen dazu finden sich ebenfalls auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

Pflichten für Wärmelieferanten

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März 2023 bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmaliger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten müssen ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 mitteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten. Auch die Wärmelieferanten sind verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Informationen dazu finden sich ebenfalls auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.



Die Gaspreisbremse

Pflichten für Vermieter mit zentralen Heizungssystemen

Abrechnung: Vermieter müssen die vom Lieferanten erhaltene Entlastung bei der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode für ihre Mieter berücksichtigen und die Entlastungsbeträge gesondert ausweisen. Außerdem müssen sie den auf den Mieter entfallenden Anteil der Entlastung in der Abrechnung gesondert ausweisen.

Anpassungen der Vorauszahlungen: Vermieter, die seit dem 1. Januar 2022 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vorgenommen haben, müssen die Vorauszahlungen für die Mieter wegen der gedeckelten Preise auf eine angemessene Höhe anpassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse, die seit diesem Zeitpunkt neu begründet wurden.

Ausnahmen: Macht die Anpassung weniger als 10 Prozent des aktuellen vorauszuzahlenden Betrages aus, ist sie nicht notwendig. Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen unverzüglich nach Erhalt der Mitteilung der Gaslieferanten über die neue Höhe der Abschlagszahlungen ab März 2023. Gelingt es dem Vermieter, die Heizkostenabrechnung für 2022 bis April 2023 zu erstellen, kann die Anpassung bereits mit dieser Abrechnung vorgenommen werden. Unverzüglich, also ohne schuldhaftes Zögern, bedeutet daher, dass die Anpassung auf jeden Fall vor dem 1. April 2023 erfolgen muss.

Nicht erforderlich ist die Anpassung auch dann, wenn sich Vermieter und Mieter bis zum 31. März 2023 darauf einigen, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen an die gedeckelten Preise nicht notwendig ist. Die Entlastung wird dann in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode angerechnet. Denn erst zu diesem Zeitpunkt steht die Höhe der vom Mieter zu leistenden Betriebskosten fest. Vermieter, die bisher keine Erhöhung wegen der gestiegenen Gaspreise vorgenommen haben, haben einmalig auch die Möglichkeit, die Vorauszahlungen anzupassen, wenn eine Änderung der Betriebskosten um mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung ist zu begründen. Der Vermieter muss seinem Mieter auf Anfrage Auskunft erteilen, welche Tatsachen der Kalkulation zugrunde liegen.

Informationspflichten: Vermieter müssen ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie deren Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode in Textform informieren, sobald sie ab März 2023 die Mitteilung zu den neuen Abschlägen erhalten haben. Ist der Vermieter zur Anpassung der Vorauszahlungen verpflichtet, muss er ebenfalls über den Vorauszahlungsbetrag informieren.

Umsetzung in der Wohnungseigentümergeinschaft

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist verpflichtet, die Entlastungen und den Anteil der Entlastung des einzelnen Wohnungseigentümers in den Einzelabrechnungen auszuweisen. Die WEG kann darüber entscheiden, ob sie die monatlichen Kostenvorschüsse anpassen oder darauf verzichten will. Allerdings erhalten die einzelnen Eigentümer einen Anspruch, ihre individuellen Kostenvorschüsse zu senken, wenn die mit dem Haushaltsplan beschlossenen Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent übersteigen. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer relevant, die zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ihres Mieters verpflichtet sind und nicht selbst die Differenz zahlen möchten. Auch die WEG ist verpflichtet, die Eigentümer über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie ihrer Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode in Textform zu informieren, sobald sie ab März 2023 die Mitteilung zu den neuen Abschlägen erhalten hat.

Entlastungsbeträge sind steuerpflichtig

Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sind verpflichtet, die jeweils in den Abrechnungen ausgewiesenen Entlastungen sowie die Namen und Anschriften der dazugehörenden Letztverbraucher einer noch zu bestimmenden staatlichen Stelle elektronisch zu übermitteln. Der Grund dafür ist, dass die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind. Zu welchem Zeitpunkt die Übermittlung der Daten erfolgen muss, steht noch nicht fest. Hierzu wird es ein weiteres Gesetz geben; ein Entwurf liegt noch nicht vor.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

[i] Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

