



# Merkblatt

Berlin, Dezember 2022

## Der Gaspreisdeckel

### Entlastung von Verbrauchern und kleineren Unternehmen ab März 2023

**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.**

Grundlage bildet das am 15. Dezember 2022 beschlossene Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften. Der Brutto-Arbeitspreis beträgt für das Kontingent bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent pro Kilowattstunde. Bei Wärme beträgt er 9,5 Cent pro Kilowattstunden. Im März erhalten Verbraucher auch eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023. Die Preisgarantie gilt bis zum Ende 2023.

#### Wie funktioniert der Gaspreisdeckel?

Die Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme werden verpflichtet, den Letztverbrauchern, Vermietern von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Heizungsanlage und Wohngemeinschaften sowie kleinen Unternehmen, zum Beispiel einem Handwerksbetrieb, den Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Diese Gutschrift erfolgt entweder in den Abrechnungen oder bei den Voraus- und Abschlagszahlungen. Der Entlastungsbetrag ist die Differenz zwischen dem aktuell vereinbarten Preis und dem garantierten Preis für das Kontingent von 80 Prozent des vom Versorgungsunternehmen im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Für den Verbrauch, der oberhalb der 80 Prozent dieses prognostizierten Jahresverbrauchs liegt, erhält der Verbraucher keine Gutschrift. Hierfür ist also der aktuell vereinbarte Preis zu zahlen. Sollte der Gas- oder Wärmekunde seinen Jahresverbrauch so weit reduzieren, dass dieser unterhalb des 80-Prozent-Kontingents liegt, dann erhält er dennoch die Gutschrift für das vollständige Kontingent. Er kann seinen tatsächlichen Brutto-Arbeitspreis also so auch unter den Deckel von 12 bzw. 9,5 Cent pro Kilowattstunde bringen.

#### Pflichten für Lieferanten von leistungsgebunden Erdgas

Der Lieferant muss dem Verbraucher möglichst bis zum 15. Februar 2023, jedenfalls vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab dem 1. März zu zahlende Abschläge in Textform mitteilen (§ 3 Abs.3 S.1). Dabei müssen die preisbildenden Elemente mitgeteilt werden, 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; die Höhe des Entlastungskontingents (80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs wobei regelmäßig die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist), die Höhe des Entlastungsbetrages enthalten. Der Entlastungsbetrag muss gleichmäßig auf die Abschläge verteilt werden (§ 3 Abs.3).

Der Lieferant ist auch verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen (§ 3 Abs.3). Dabei werden Entlastungsbeträge nur auf die tatsächlichen Brutto-Verbrauchskosten gewährt. Sollte der Verbraucher also Rückzahlungsansprüche gegen den Lieferanten haben, sind diese auf die tatsächlichen geleisteten Abschlagszahlungen begrenzt.

Informationen finden sich auch 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 (§ 11 Abs.1). 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, jedenfalls vor dem 1. März 2023 mitteilen (§ 11 Abs. 4). 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 finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

### **Pflichten für Vermieter mit zentralen Heizungssystemen**

- Abrechnung (§ 26 Abs 1 Satz 1 und 2)

Vermieter müssen die Entlastung, die sie vom Lieferanten erhalten haben, 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 (§ 26 Abs. 2)

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. Ausnahme: Macht die Anpassung weniger als 10 Prozent des aktuellen vorauszahlenden Betrages aus, ist die Anpassung nicht notwendig.

Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen „unverzüglich“ nach Erhalt der Mitteilung über die neue Höhe der Abschlagszahlungen ab März 2023 der Gaslieferanten. Ausnahme: Gelingt es dem Vermieter, die Heizkostenabrechnung für 2022 bis April 2023 zu erstellen, kann die Anpassung auch mit der Abrechnung vorgenommen werden. Unverzüglich, also ohne schuldhaftes Zögern bedeutet daher, dass die Anpassung auf jeden Fall vor dem ersten April 2023 erfolgen muss, regelmäßig aber schon früher dazu verpflichtet ist.

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 (§ 26 Abs. 4). Die Entlastung wird dann im Rahmen der Betriebskosten- 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. Dies wäre nach der BGH-Rechtsprechung auch jetzt schon möglich, wenn aufgrund der vorhergegangenen Abrechnung noch keine Anpassung erfolgt ist (Urteil vom 18. Mai 2011 – VIII ZR 271/10). Fehlt eine solche Abrechnung, kann bis zum 31. Dezember 2023 auch von § 26 Abs. 5 Gebrauch gemacht werden. Die Anpassung ist zu begründen. Der Vermieter muss seinem Mieter Auskunft erteilen, welche Tatsachen der Kalkulation zugrunde liegen, wenn der Mieter danach fragt.

- Informationspflichten (§ 26 Abs. 3)

Vermieter müssen außerdem ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen und 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 auch zur Anpassung der Vorauszahlungen verpflichtet, muss er auch über den Vorauszahlungsbetrag informieren.

### **Umsetzung in der WEG (§ 26 Abs. 7 und 8)**

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 wollen. Allerdings erhalten die einzelnen Eigentümer einen Anspruch, ihre individuellen Kostenvorschüsse zu senken, wenn die mit dem Haushaltsplan beschlossenen Vorschüsse die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent überdecken. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer relevant, wenn sie 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 haben. Regelmäßig trifft diese Informationspflicht die Verwalter, die unverzüglich nach Erhalt der Informationen der Lieferanten handeln müssen. Der Verwalter muss aber den Eigentümern nicht von sich aus die neuen Vorauszahlungsbeträge mitteilen. Vielmehr hat der einzelne Eigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf angemessene Reduktion der Kostenvorschüsse auch den Anspruch gegen die Wohnungseigentümer auf Mitteilung des neu zu zahlenden Betrages (§ 28 Abs 8 S.2). Vermietende Wohnungseigentümer müssen also von diesem Anspruch Gebrauch machen, wenn sie wiederum ihrer Informationspflicht gegenüber ihren Mietern nachkommen wollen.

### **Entlastungsbeträge sind Steuerpflichtig (§ 30 Abs. 2)**

Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sind verpflichtet, die jeweils in den Abrechnungen ausgewiesenen Entlastungen sowie die Namen und Anschriften der dazugehörigen 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.

## 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 über 900 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.