

# Einmalige Entlastung für Erdgas- und Wärmekunden

## Bevor die Gaspreisbremse kommt

Rechtsanwältin Birgit Noack, München



RAin Birgit Noack

Der Bundestag hat am 10.11.2022 die Soforthilfe für Gaskunden beschlossen. Der Bundesrat hat in einer Sondersitzung am 14.11.2022 die Regelungen zur Soforthilfe für Letztverbraucher von Erdgas und Wärme verabschiedet.

Bevor die eigentliche Gaspreisbremse kommen soll, will die Bundesregierung die Erdgas- und Wärmekunden einmalig entlasten. Das Ziel ist es, dass möglichst alle mit Erdgas oder Wärmelieferungen versorgten Haushalte noch im Dezember eine finanzielle Entlastung spüren. Die Weitergabe dieser Entlastung an die Mieter bei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit zentralen Heizungsanlagen im Dezember stellt sich aber weitaus schwieriger dar, als die Politik und die Gasmarktexperten vermuteten.

### Entlastung von Erdgaskunden

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.

### Vorläufige Leistung im Dezember

Damit die Erdgaskunden möglichst nicht erst bei der Jahresabrechnung eine Entlastung spüren, sollen die Lieferanten, die im Dezember Abschlagszahlungen bei ihren Kunden abbuchen, als vorläufige Leistung diese Abschlagszahlung nicht erheben bzw. einen entsprechenden Betrag unverzüglich erstatten. Sollte im Dezember planmäßig keine Abschlagszahlung abgebucht werden, sollen die Erdgaslieferan-

ten auf die Abbuchung der Abschläge im Januar verzichten oder den kompletten Entlastungsbetrag den Kunden bis zum 31.1.2023 gesondert auszahlen. Diese vorläufigen Leistungen werden bei der Jahresabrechnung verrechnet. Bei Erdgaskunden, die ihre Abschläge selbst 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

Auch Kunden von Wärmelieferungen (Nah- und Fernwärme) sollen entlastet werden. Daher sollen die Wärmeversorger ihren Kunden eine Kompensation leisten. Diese beträgt 120 % der Höhe der für September 2022 geleisteten Abschlagszahlung bzw. des auf einen Monat runtergebrochenen 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. 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

Vermieter können teilweise aufatmen. Entgegen der ursprünglichen Pläne konnte Haus & Grund Deutschland erreichen, dass die Vermieter diese Beträge nicht im Dezember anhand des Vorjahresverbrauchs auf ihre Mieter herunterbrechen und auszahlen müssen. Stattdessen müs-

sen sie lediglich bei der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 berücksichtigt und gesondert ausgewiesen werden.

### Neue Informationspflichten für Vermieter

Allerdings müssen Vermieter ihre Mieter unverzüglich nach der Veröffentlichung der Informationen auf den Internetseiten der Erdgaslieferanten oder Wärmeversorger in Textform über diese und die Höhe der vorläufigen Leistung der Gasversorger beziehungsweise der Entlastung der Wärmeversorger informieren.

Für vermietende Wohnungseigentümer greift diese Pflicht, sobald sie entsprechende Informationen von der Gemeinschaft erhalten haben.

### Kürzungsrecht der Mieter

Mieter, deren Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb der letzten neun Monate 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 Heizung und Warmwasser (Erdgas) vereinbart worden sind, können diesen Betrag im Dezember um 25 % 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. Die Vermieter müssen die entsprechenden Mieter zeitgleich mit den anderen Informationen hierauf hinweisen (Musterschreiben unter [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)).

## 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.

## FAQ Liste zur Dezember-Soforthilfe<sup>1</sup>

### 1. Wer erhält die Soforthilfe?

In Bezug auf Gas dient die Soforthilfe als finanzielle Überbrückung für folgende Kunden:

- Letztverbraucher, die über Standardlastprofile (**SLP**) abgerechnet werden, also Privathaushalte und kleinere Betriebe.
- Letztverbraucher, die über eine registrierende Leistungsmessung (**RLM**) abgerechnet werden und deren Jahresverbrauch 1,5 Mio. kWh Gas nicht überschreitet, soweit sie das Erdgas nicht für den kommerziellen Betrieb von Strom- oder Wärmeerzeugungsanlagen nutzen.
- **Letztverbraucher, die im Gesetz ausdrücklich genannt** sind. In Bezug auf Wärme sind dies alle Kunden, die mit einem Wärmeversorgungsunternehmen einen Wärmeliefervertrag abgeschlossen haben und deren Jahresverbrauch 1,5 Mio. kWh Wärme nicht überschreitet. Unabhängig vom Jahresverbrauch sind zudem Kunden erfasst, die die bezogene Wärme im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum an ihre Mieter weitergeben sowie staatliche, staatlich anerkannte oder gemeinnützige Einrichtungen des Bildungs-Wissenschafts- und Forschungsbereichs.

### 2. Wie funktioniert die Soforthilfe? Entfällt die Abschlagszahlung im Dezember?

Die Soforthilfe schafft einen Ausgleich für die gestiegenen Gas- und Wärmerechnungen und überbrückt die Zeit bis zur geplanten Einführung der Gaspreisbremse im Frühjahr 2023. Dafür sollen Letztver-

braucher von leitungsgebundenem Erdgas sowie Wärmekunden eine einmalige Entlastung erhalten:

- Für **Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas**, die SLP-Kunden sind, **entfällt** im Dezember 2022 die **Pflicht**, eine vertraglich vereinbarte Voraus- oder **Abschlagszahlung zu leisten**. Beträge, die Letztverbraucher dennoch freiwillig zahlen, sind in der nächsten Rechnung vom Erdgaslieferanten zu berücksichtigen.
- In Bezug auf Wärmelieferungen sind **Wärmeversorgungsunternehmen** zu einer **finanziellen Kompensation** ihrer Kunden für deren im Dezember 2022 zu leistenden Zahlung bis 31. Dezember 2022 verpflichtet. Dem Wärmeversorgungsunternehmen bleibt es überlassen, ob es
  - (1) die Kompensation durch einen Verzicht auf eine im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung des Kunden,
  - (2) eine Zahlung an den Kunden oder
  - (3) eine Kombination aus beiden Elementen an den Kunden leistet.

### 3. Was gilt für Mieter, insb. wenn sie keinen eigenen Gaszähler in der Mietwohnung haben?

Im Verhältnis Mieter – Vermieter gelten verschiedene Besonderheiten. Haben Mieter keinen eigenen Gaszähler in ihrer Mietwohnung, gibt es kein direktes Vertragsverhältnis zwischen Gaslieferant und Mieter, sondern die Abrechnungen erfolgen hier **zwischen Gaslieferant und Vermieter** und dann über die Heizkostenabrechnung im Verhältnis **zwischen Vermieter und Mieter**. Folglich gelten in diesen Mietverhältnissen auch Besonderheiten für die Soforthilfe im Dezember.

- Wurden die **monatlichen Vorauszahlungen** von den Vermietern **noch nicht** an die gestiegenen Energiepreise **angepasst**, sollen die **Vermieter die Entlastung mit der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergeben**. Damit profitieren Mieter von der Entlastung zu dem Zeitpunkt, in dem sie die gesamte Preissteigerung des Jahres 2022 durch eventuelle Nachzahlungen tragen müssten. Der dem Vermieter entstehende finanzielle Vorteil ist in der Heizkostenabrechnung 2022 oder – bei einem anderen Abrechnungszeitraum als

das Kalenderjahr – für die Abrechnungsperiode zu berücksichtigen, in die der Dezember 2022 fällt. Für die Heizkostenabrechnung 2022 haben die Vermieter aber eine zwölfmonatige Abrechnungsfrist bis zum 31.12.2023. Das bedeutet, dass der Mieter möglicherweise erst im Dezember 2023 über die Höhe seiner Entlastung erfährt.

- Wurde die **Betriebskostenvorauszahlung** wegen gestiegener Gas- oder Wärmekosten **in den letzten neun Monaten** vor Inkrafttreten des Gesetzes (**1.1.2023**) **bereits erhöht**, so müssen diese Mieter den Erhöhungsbetrag im Dezember nicht bezahlen.
- In Gebäuden mit Gaszentralheizung muss ein Viertel, also 25 % der im Dezember 2022 anfallenden Betriebskosten nicht bezahlt werden, wenn der Mietvertrag in den letzten neun Monaten neu geschlossen wurde. Denn bei Neuverträgen ist davon auszugehen, dass die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung dem aktuellen Preisniveau entspricht.

### 4. Wie hoch ist die Entlastung?

Die endgültige Höhe der Entlastung wird erst im Rahmen der nächsten Rechnung ausgewiesen.

- Sie berechnet sich **bei SLP-Kunden** anhand von einem Zwölftel des prognostizierten Jahresverbrauchs, der den September 2022 umfasste, multipliziert mit dem im Dezember 2022 gültigen, zwischen Letztverbraucher und Erdgaslieferanten vertraglich vereinbarten Arbeitspreis ergänzt um ein Zwölftel des Grundpreises. Im Rahmen der turnusmäßigen Jahresrechnung erfolgt zudem ein Abgleich zwischen der nicht geleisteten Voraus- oder Abschlagszahlung für Dezember und dem endgültigen Betrag der einmaligen Entlastung. Der Differenzbetrag ist jeweils auszugleichen.
- Im Bereich **Wärme** erfolgt aufgrund anderer Vertragsstrukturen als bei leitungsgebundenem Erdgas die Entlastung für den Dezember durch eine pauschale Zahlung, die sich an der Höhe des im September gezahlten Abschlags bemisst.

### 5. Was konkret müssen Verbraucher jetzt tun?

<sup>1</sup> Angepasster Auszug der Fragen und Antworten des Bundeswirtschafts- und Klimaschutzministeriums

- Wenn Verbraucher ihrem Gaslieferanten eine Einzugsermächtigung erteilt haben, dann müssen sie nichts weiter tun, weil der Lieferant in der Pflicht ist.
- Wenn Verbraucher z.B. einen Dauerauftrag erteilt haben, dann kann ein Dauerauftrag nur durch die Verbraucher selbst angepasst werden. Entsprechend müsste dieser für Dezember geändert werden. Anderenfalls wird der zu viel überwiesene Betrag in der Jahresabrechnung verrechnet.
- Wenn Verbraucher monatlich eine Überweisung selbst vornehmen, müssen sie dies im Dezember nicht tun.
- Der Eigentümer eines vermieteten Gebäudes wird für den Monat Dezember einen geminderten oder keinen Abschlag bezahlen. Die Kosten übernimmt der Bund. Der Vermieter hat aber eine **Hinweispflicht gegenüber dem Mieter**.

Bei Mietern und in Wohnungseigentümergemeinschaften gelten die vorgenannten Besonderheiten. Das bedeutet: Hier muss der Vermieter bzw. die WEG informieren und die Entlastung kommt dann im Rahmen der Heizkostenabrechnung.

#### [Hinweispflicht des Vermieters nach § 5 Abs. 2 Soforthilfegesetz](#)

Nach § 2 Abs. 5 müssen die Erdgaslieferanten gegenüber ihren Letztverbrauchern auf ihren Internetseiten bis zum **21. November 2022** über den einmaligen Entlastungsbetrag für den Monat Dezember 2022 und dessen Gutschrift oder Verrechnung informieren. Der Vermieter gibt die Informationen, die er von seinem Versorger erhält, **unverzüglich** an seinen Mieter in Textform (also per E-Mail oder Fax o.Ä.) weiter. Die Informationspflicht des Vermieters entsteht mit der Veröffentlichung dieser Informationen durch den Versorger. Er informiert zusätzlich darüber, dass er die Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode an den Mieter weitergeben und den genauen Betrag der Entlastung und den auf den jeweiligen Mieter entfallenden Anteil hieran in der Heizkostenabrechnung gesondert ausweisen wird. Dabei teilt der Vermieter als Schätzwert auch den Anteil an der Entlastung mit, der auf den jeweiligen Mieter voraussichtlich

entfallen wird. (Musterbrief unter [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)).

Diese Hinweispflicht besteht auch für die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 5 Abs. 3. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, informiert der Vermieter, nachdem er die Information von der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten hat, unverzüglich den Mieter.

Mieter, deren **Abschläge seit Februar 2022 erhöht wurden** oder **die seit Februar 2022 einen neuen Mietvertrag geschlossen haben**, sollten sich ihrer Optionen in Bezug auf den Dezemberabschlag bewusst sein. Sie können ihre Überweisung des Abschlages entsprechend kürzen gemäß § 5 Abs. 4 oder um eine Erstattung des überzahlten Betrages bitten. Sie können aber auch untätig bleiben. In diesem Fall muss der Vermieter den überzahlten Betrag im Rahmen der Heizkostenabrechnung berücksichtigen. Auch hier gilt die Informationspflicht des Vermieters nach § 5 Abs. 2 (Musterbrief unter [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)).

#### [6. Was gilt bei Wohnungseigentum oder Eigentum von alleinstehenden Häusern?](#)

Für Wohnungseigentümergeinschaften gilt Vergleichbares wie für Vermieter/Mieter. Maßgeblich ist, ob man einer Wohnungseigentümergeinschaft angehört oder nicht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Entlastung im Rahmen der Jahresabrechnung an die Wohnungseigentümer weiterzugeben. Die Höhe der Entlastung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in der Jahresabrechnung auszuweisen. Die Informationspflichten für Vermieter gelten für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsprechend. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, **informiert der Vermieter**, nachdem er die Informationen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erhalten hat, unverzüglich den Mieter.

Wenn es um einen einzelnen Eigentümer (Alleineigentümer) eines einzelnen Hauses geht, dann ist dieser „normaler Verbraucher“ und bekommt seine Gasrechnung von seinem Gaslieferanten. Ergo: Es gibt im Dezember eine Soforthilfe.

#### [7. Gibt es noch einen Sparanreiz, wenn der Dezember-Abschlag pauschal entfällt?](#)

Durch die pauschale vorläufige Entlastung beim Dezemberabschlag werden Verbraucher unmittelbar während der Heizperiode entlastet. Missbrauchsmöglichkeiten werden dadurch eingegrenzt, dass beim Erdgas mit der nächsten Rechnung eine genaue Abrechnung auf Grundlage von einem Zwölftel eines prognostizierten Jahresverbrauchs stattfindet. Maßgebliche Bezugsgröße für dieses Zwölftel ist bei SLP-Kunden grundsätzlich die im Monat September 2022 angewendete Prognose des Jahresverbrauchs, die mit den Preisen vom Dezember 2022 multipliziert wird. Dadurch bleiben Einsparanreize erhalten. Bei der Wärme wird grundsätzlich auf den Betrag des im September 2022 an das Wärmeversorgungsunternehmen geleisteten Abschlag abgestellt. Dieser wird um einen Anpassungsfaktor von 20 % erhöht, um Preissteigerungen zwischen September und Dezember abzubilden.

#### [8. Was gilt bei Einliegerwohnungen oder wenn keine Abrechnung der Heizkosten erfolgt?](#)

In den Fällen, in denen eine Abrechnung der Heizkosten weder rechtlich vorgeschrieben ist noch vertraglich vereinbart wurde, besteht keine Pflicht des Vermieters, die Entlastungen weiterzugeben. Die Heizkostenverordnung nimmt Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen von ihrem Anwendungsbereich aus, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird (§ 2 HeizKV). Weiter sieht § 11 HeizKV Ausnahmen von der verpflichtenden Durchführung einer Heizkostenabrechnung für Gebäude vor, in den eine Heizkostenabrechnung nicht praktikabel ist oder mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre.

*Rechtsanwältin Birgit Noack*

## Dezember-Soforthilfe

### Formulierungshilfe für Informationsschreiben an Mieter

Informationspflicht des Vermieters eines gasversorgten Gebäudes, wenn die Heizkosten-Vorauszahlungen seit 01.02.2022 angehoben wurden:

Wenn in den letzten neun Monaten (also seit Februar 2022) die Betriebskosten wegen gestiegener Kosten für Erdgas oder Wärme erhöht wurden, ist der Mieter nach § 5 Abs. 4 von der Verpflichtung zur Zahlung dieses Erhöhungsbetrags in der Vorauszahlung für den Monat Dezember 2022 befreit. Dies gilt auch für solche Erhöhungen, die Vermieter und Mieter einvernehmlich vereinbart haben. Der Mieter kann die Dezembermiete um den Erhöhungsbetrag entsprechend kürzen. Sofern dies zeitlich nicht mehr möglich sein sollte, kann der Mieter den entsprechenden Betrag vom Vermieter zurückverlangen oder gegenüber dem Vermieter die Aufrechnung erklären und ggfs. Die nächste Vorauszahlung für Betriebskosten um den entsprechenden Betrag kürzen. Dem Mieter steht es ebenso frei, gegenüber dem Vermieter auf eine Herabsetzung der Vorauszahlung für Betriebskosten für den Monat Dezember zu verzichten, um so den Betrag etwaiger Nachforderungen im Rahmen der Abrechnung der laufenden Abrechnungsperiode zu verringern. Der Vermieter hat den Mieter auf eine mögliche Befreiung hinzuweisen:

*[Anrede],*

*mit Schreiben vom .....2022 .[Datum einfügen] habe ich Sie gebeten, die monatliche Vorauszahlung wegen der gestiegener Gaskosten um € ...,00 [Betrag einfügen] ab .....2022 zu erhöhen.*

*Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass Sie nach § 5 Abs. 4 Soforthilfegesetz von diesem Erhöhungsbetrag in der Vorauszahlung für den Monat Dezember 2022 befreit sind.*

*Falls Sie den Erhöhungsbetrag nicht von der Dezembermiete abgezogen haben, können Sie den Erhöhungsbetrag auch von der Januarrente 2023 in Abzug bringen. Es steht Ihnen aber ebenso frei, auf eine Herabsetzung der Vorauszahlung für Betriebskosten für den Monat Dezember zu verzichten, um so den Betrag etwaiger Nachforderungen im Rahmen der Abrechnung der laufenden Abrechnungsperiode (01.01.2022 – 31.12.2022) zu verringern.*

*Bitte teilen Sie mir mit, welche Vorgehensweise Sie bevorzugen.*

*Mit freundlichen Grüßen*

.....  
*Unterschrift*

## Dezember-Soforthilfe

### 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 in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 anteilig an die Mieter weiterreichen.

Weitere Informationen der Bundesregierung finden Sie unter:

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/I/infoblatt-dezember-abschlag-fur-gas-und-warme.html>

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_  
Unterschrift