

**Kurzinfo zum Immobilienrecht**

**Nr. 21 / 23. November 2022**

**- Soforthilfe Strom- und Gas -  
Neue Rechte und Pflichten für Vermieter bei der  
Abrechnung von Energiekosten -**

**A. Überblick**

Zum Ende des Jahres hat der Gesetzgeber mehrere weitreichende Gesetze auf den Weg gebracht, die bei Mietern eine Entlastung von Energiekosten bringen und für Vermieter weitreichende und kurzfristig umzusetzende Pflichten bedeuten. Die Umsetzungsfristen sind extrem kurz!

**I. Soforthilfen Gas und Wärme**

- Für **Dezember 2022** gibt es Soforthilfen für Gas- und Wärmekunden. Hier ist zu beachten, dass diese Soforthilfen bei Wärme- und Gas nur bei Letztverbrauchern mit einer Abnahme von weniger als 1.500.000 kWh automatisch erfolgen.
- **Bei einer Abnahme von mehr als 1.500.000 kWh besteht Handlungsbedarf!**
  - **Vermieter, die Gas aus einem Gasnetz beziehen, um Wärme zu erzeugen:**  
Bei einer Abnahme von mehr als 1.500.000 kWh und einer sog. registrierenden Leistungsmessung müssen Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften sich bei den Gasversorgern bis zum **31.12.2022** melden, um die Soforthilfe zu erhalten. Vertreibt der Vermieter Wärme an Dritte, die keine Mieter sind (kommerzielle Wärmeerzeugung) besteht KEIN Entlastungsanspruch! Dann ist der Vermieter Wärmeversorger.
  - **Vermieter, die Wärme von Dritten beziehen:**  
Auch hier sollten Vermieter sich bis zum 31.12.2022 beim Wärmeversorger melden, auch wenn dies im Gesetz nicht verlangt wird.
- Die **Höhe der Entlastungsbeträge** wird bei Gas und Wärme unterschiedlich berechnet. Zudem gelten unterschiedliche Berechnungsvorgaben für Letztverbraucher mit und ohne registrierende Leistungsmessung. Die Berechnungshöhe stellen wir Ihnen nachfolgend näher dar. Die Berechnung erfolgt durch die Versorger.
- **Informationspflicht:** Sobald Gasversorger am **21. November 2022** über die einmalige Entlastung informieren, müssen auch die Vermieter **unverzüglich** ihre Mieter über die Entlastung in Textform informieren. Zusätzlich soll es ein Informationsschreiben der



Bundesregierung geben, welches den Mietern ebenfalls zu übermitteln ist. Für Wärme gilt die Pflicht ca. 2 Wochen später.

- **Weitergabepflicht:** Die Soforthilfen müssen die Vermieter bei der **Heizkostenabrechnung** berücksichtigen und gesondert ausweisen. In der Abrechnung sind die Mieter über die Höhe der Entlastung zu informieren. Damit sind die Soforthilfen an die Mieter weiterzugeben. Mieter sind zudem teilweise von der Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen befreit.

*Wegen der weiteren Einzelheiten lesen Sie weiter unter B.*

## **II. Beteiligung der Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Mehrkosten ab 01.01.2023**

- Ab dem 01.01.2023 müssen sich Vermieter nun an den CO<sub>2</sub>-Kosten für das Heizen beteiligen. Die Beteiligung richtet sich bei Wohngebäuden danach, wie die Klimabilanz der Immobilie ist und reicht von 95 % bis 0 % der Kosten. Bei Nichtwohngebäuden wird eine hälftige Kostenteilung eingeführt.
- Für besondere Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen und bei denen Energieeinsparmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, gibt es Sonderregelungen.
- Abweichende Vereinbarungen mit Mietern sind unzulässig und unwirksam.
- Die Vermieter müssen auch hier umfangreiche Informationspflichten gegenüber den Mietern erfüllen. Teilweise erhalten die Vermieter diese Informationen von den Lieferanten, teilweise müssen die Vermieter aber auch selbst Berechnungen vornehmen.
- Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme (z.B. Gasbezug), so hat er gegen den Vermieter einen Erstattungsanspruch, der innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Wärme- oder Brennstoffabrechnung gegenüber dem Mieter von diesem beim Vermieter geltend gemacht werden muss.

*Hierzu erhalten Sie in Kürze eine gesonderte Kurzinformatio von uns.*

### **B. Soforthilfe Erdgas und Wärme**

Das „Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG)“ ist am 19. November 2022 in Kraft getreten.

Die Fristen für die Umsetzung für die Versorger und Beteiligten sind denkbar kurz. Bereits zum 21. November 2022 mussten die betroffenen Gas- und Wärmeversorger ihren Kunden erste allgemeine Informationen zur Abwicklung der Soforthilfe auf ihren Internetseiten bereitstellen.

#### **Handlungsempfehlung:**

Jeder Vermieter sollte ab sofort bei seinen Versorgern die Internetseite prüfen. Denn ab diesem Zeitpunkt läuft auch für die Vermieter eine eigene Informationspflicht.



## I. Was ist zu beachten?

Grundsätzlich sind die Gas- und Wärmeversorger im ersten Schritt verpflichtet, den berechtigten Letztverbrauchern eine Entlastung zu gewähren.

### **Berechtigung muss geprüft werden!**

- **Anspruchsberechtigt** sind nur Vermieter von Wohnungen („überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum“ bei Gas – dort schaden voraussichtlich kleinere Gewerbevermietungen nicht)! Bei Wärme wird nur auf Wohnraum abgestellt.
- Kein Anspruch für ausschließliche Gewerbevermietungen!
- Wärmelieferungen an bestimmte gemeinnützige Bildungs-, Wissenschafts- oder Forschungseinrichtungen sind ebenfalls begünstigt!
- **Meldung erforderlich:** Vermieter mit RLM-Messung und einer Abnahme von mehr als 1.500.000 kWh müssen sich beim Gasversorger melden! Für Wärmeversorger wird eine solche Meldung empfohlen.

## II. Höhe der Entlastung und Abwicklung durch die Versorger

Die Höhe der Entlastung wird bei Gas und Wärme unterschiedlich berechnet. Auch die Verfahrensweise der Abwicklung ist bei Gas und Wärme unterschiedlich ausgestaltet.

### 1. Gas:

Sind Abschlagszahlungen mit dem Gaslieferanten vereinbart, kann die Entlastung durch den Gaslieferanten Kunden ohne registrierende Leistungsmessung mit Abnahmen unter 1,5 Mio. kWh (sog. **SLP-Kunden**) wie folgt umgesetzt werden:

Der Entlastungsbetrag beträgt bei **SLP-Kunden** in der Regel 1/12 der Jahresmenge berechnet für den Zeitraum Okt. 2021-Sept. 2022 multipliziert mit den aktuellen Preisen zum 01.12.2022.

Bei Kunden mit registrierender Leistungsmessung mit einer Abnahme von mehr als 1,5 Mio. kWh (sog. **RLM-Kunden**) wird der Entlastungsbetrag aufgrund 1/12 der gemessenen Werte für den Zeitraum Nov. 2021 – Okt. 2022, bei Neukunden in Höhe von 1/12 des typischen Verbrauchs angesetzt.

**Wer verbraucht 1,5 Mio. kWh?** In einem Einfamilienhaus werden ca. bis zu 30.000 kWh Gas verbraucht. Je 100 m<sup>2</sup> kann man mit bis zu 15.000 kWh Gasverbrauch rechnen. Mithin müssen schon mehr als 100 Wohneinheiten erreicht werden, um in den Anwendungsfall von RLM-Kunden zu fallen. Der Verbrauch ist je Abrechnungszähler zu berechnen.

Der Entlastungsbetrag wird somit immer auf der Grundlage aktueller Preise bezogen auf Verbrauchswerte aus der Vergangenheit berechnet. Ob die Kunden ihren Septemberabschlag gezahlt haben oder nicht, ist für die Berechnung irrelevant.

Zunächst erfolgt durch den Gasversorger eine **vorläufige Umsetzung** wie folgt:



- Unterlassen der Abbuchung des Dezember-Abschlags **oder**
- Rücküberweisung des Dezember-Abschlags bzw. Verrechnung einer bereits geleisteten Zahlung mit der nächsten Rechnung **oder**
- Bei Rechnungsstellung im Dez. 2022 oder 2023: direkte Verrechnung in der Rechnung (Gutschrift) **oder**
- Verzicht auf Abschlagszahlung im Januar 2023 (wenn Beginn der Abschläge im Januar)

**Finale Abwicklung:** Mit der ersten Rechnung wird der konkrete finale Entlastungsbetrag ermittelt und mit der vorläufigen Umsetzung verrechnet.

Bei RLM-Kunden gibt es keine vorläufige Abwicklung, sondern nur eine finale Abrechnung:

- Verrechnung in der nächsten Rechnung (Gutschrift) (im Januar 2023)

## 2. Wärme

Die Entlastung ist vom Wärmeversorger **bis zum 31.12.2022** zu erbringen.

**Achtung:** Wenn Vermieter auch gewerblich Wärme an Dritte (nicht Mieter) liefern, dann sind die Vermieter Wärmeversorger und entsprechend verpflichtet die Entlastungen zu gewähren!

Die Entlastungshöhe berechnet sich bei den wichtigsten Fällen wie folgt:

- Monatliche Abschläge vereinbart = Abschlag September x 1,2
- Keine Abschläge vereinbart (z.B. mtl. Rechnungen) = letzte Jahresabrechnung : 12 x 1,2
- Anderer Abschlagsrhythmus (z.B.: quartalsweise Abschläge) = Abschläge letzter Jahresabrechnungszeitraum : 12 x 1,2

Die Entlastung kann der Wärmeversorger durch Verzicht auf den Abschlag (wenn Abschlag Sept. 2022 = Abschlag Dez. 2022) und Zahlung von 20 % des Abschlagsbetrages (Kombinationslösung) oder durch Zahlung des Entlastungsbeitrags erbringen.

## III. Pflichten für die Vermieter

### 1. Teilweise Befreiung von Betriebskostenvorauszahlungen

Mieter sind von der Vorauszahlung von Betriebskosten für Dezember 2022 befreit,

- ⇒ wenn die Betriebskostenvorauszahlung (inkl. Erdgas oder Wärme) vor dem 19.11.2022 wegen höherer Energiekosten erhöht wurde, **jedoch nur in Höhe des Erhöhungsbetrages**
- ⇒ wenn erstmalig Betriebskostenvorauszahlung vereinbart wurde, in Höhe von 25 % der Vorauszahlung für Dezember 2022. Bei fernwärmeversorgten Gebäuden erfolgt in diesem Fall **keine** anteilige Befreiung.



Zu beachten ist also, dass hier nur eine Teilbefreiung erfolgt. Sollten Sie die Betriebskostenvorauszahlungen aus anderen Gründen als wegen der Energiekosten angehoben haben, erfolgt keine Befreiung.

## 2. Informationspflichten

Am 21.11.2022 sind die Gasversorger und am 03.12.2022 die Wärmeversorger verpflichtet, in verständlicher Form über die Entlastungspflichten zu informieren. Dies kann auf der Homepage des Wärmeversorgers oder durch Mitteilung an die Kunden erfolgen; E-Mail reicht.

### **Besondere Informationspflichten:**

Der Vermieter hat diese Information an seine Mieter weiterzugeben.

**Zusätzlich** haben Vermieter auf die oben dargestellte Befreiung von Betriebskostenzahlungen hinzuweisen.

## 3. Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung

Die Dezember-Entlastung haben Vermieter im Rahmen der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode an die Mieter weiterzugeben und gesondert darin auszuweisen.

Bei Wohnungseigentümern gilt, dass die WEG die Entlastung in der Jahresabrechnung weiterzugeben und gesondert auszuweisen hat.

## C. Fazit

Für Vermieter stellen die neuen gesetzlichen Pflichten, die nur einmalig umzusetzen sind, eine erhebliche organisatorische Herausforderung dar, die es zu meistern gilt. Dennoch sind alle Vermieter gehalten, im eigenen Interesse die Pflichten bestmöglich zu erfüllen.

Nicht immer sind die Anspruchsberechtigungen im Einzelfall eindeutig ermittelbar. Sollten hier Fragen bestehen, sprechen Sie die Unterzeichner gerne an.

gez.  
Wibke Reimann  
Rechtsanwältin

gez.  
Pascal Werner  
Rechtsanwalt

Redaktion: Rechtsanwältin Wibke Reimann, Rechtsanwalt Pascal Werner  
Herausgeber: Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Berlin  
Sekretariat: Frau Schäbsdat, Tel: 030 – 890492-12, Fax: 030 – 890492-10

Recht aktuell wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

**Sie sind berechtigt, einer Direktwerbung jederzeit telefonisch, schriftlich oder per Email an [daten-schutz@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:daten-schutz@brs-rechtsanwaelte.de) mit Wirkung für die Zukunft zu widersprechen.** Wenn Sie die Publikation nicht mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.

Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Partnerschaftsregister: Amtsgericht Berlin, Registernummer: PR 1040 B, Kurfürstendamm 67, 10707 Berlin, Tel.: +49 30 – 890492-0, Fax: +49 30 – 890492-0, E-Mail: [brs@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:brs@brs-rechtsanwaelte.de)