

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Referentenentwurf einer Formulierungshilfe

der Bundesregierung für die Fraktionen der SPD, von
Bündnis 90/Die Grünen und der FDP

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung
von Preisbremsen für leitungsgebundenes
Erdgas und Wärme und zur Änderung
weiterer Vorschriften

vom 22.11.2022

Stand: 22. November 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt

	Seite
Präambel	1
1 Vorbemerkung zum Verfahren	2
2 Entwurf eines Gesetzes zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften	2
2.1 § 27 – Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentumsgemeinschaften	2
2.2 Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen	4
2.3 § 31 Absatz 1 – Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle	5
2.4 § 31 Absatz 2 – Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle	6
2.5 § 18 Höchstgrenzen	7

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

1

Vorbemerkung zum Verfahren

Der GdW begrüßt den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften. Damit wird eine wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft vom Frühjahr 2022 umgesetzt.

Der Referentenentwurf ging bei uns am 22.11.2022 um 11:41 Uhr ein. Die Frist der Stellungnahme ist der 22.11.2022 um 18:00 Uhr. Trotz Eilbedürftigkeit ist eine Frist zur Stellungnahme von sechs Stunden entschieden zu kurz, um die Umsetzbarkeit in der Wohnungswirtschaft in der notwendigen Tiefe zu prüfen! Erschütternd ist darüber hinaus, dass die für die Wohnungswirtschaft wesentliche Regel in § 27 noch nicht enthalten ist, weil dazu jedoch eine Ressortabstimmung noch läuft. Die Prozessgestaltung bestimmt aber die Höhe des Umsetzungsaufwandes. Wir behalten uns eine weitergehende Bewertung, unter anderem im Rahmen der weiteren parlamentarischen Beratungen, vor.

2

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften

2.1

§ 27 – Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentumsgemeinschaften

Dem Referentenentwurf ist in § 27 keine Regelung über die Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentumsgemeinschaften zu entnehmen. Diese soll noch zwischen den Ressorts abgestimmt werden.

Der GdW bedauert, dass bislang keine Abstimmung der Ressorts über die Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen oder Wohnungseigentumsgemeinschaften erfolgt ist.

Gerade dieser Punkt ist für die Mitgliedsunternehmen des GdW zentral und kann bei Aufnahme vor Beschlussfassung des Bundeskabinetts nunmehr nicht auf Notwendigkeit und Praktikabilität bewertet werden.

Sofern die Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentumsgemeinschaften in den Gesetzentwurf aufgenommen werden soll, fordert der GdW eindringlich dazu auf, eine einfache und praktikable Lösung zu treffen.

Vorschlag des GdW

Der Vermieter hat die Entlastung im Rahmen der Heizkostenabrechnung an den Mieter weiterzugeben. Der Vermieter passt nach dem Zugang der Informationen unverzüglich die Betriebskostenvo-

rauszahlung an. Die Anpassung kann entfallen, wenn die Betriebskostenvorauszahlung lediglich um einen Betrag von weniger als 15 % der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung anzupassen wäre.

Begründung

Mieterinnen und Mieter, die nicht unmittelbarer Vertragspartner des Gas- oder Wärmeversorgers sind, zahlen keine Abschlagszahlungen. Diese zahlt der Vermieter und geht insofern in Vorleistung.

Die Abrechnung erfolgt nach Wohnfläche und Verbrauch über die Heizkostenabrechnung. Gem. § 7 Abs. 1 der HeizkostenV beträgt der Anteil am Verbrauch mindestens 50 %, höchstens 70 %. Der Verbrauch spielt also eine große Rolle bei der Verteilung der Kosten auf den einzelnen Mieter.

Insofern erscheint es sachgerecht, wenn die Kostentragung nach Feststellung des Verbrauchs über die reguläre Heizkostenabrechnung erfolgt.

Die Berücksichtigung der mit dem Gesetzentwurf vorgesehenen Entlastungswirkung sollte allein durch eine Anpassung der Vorauszahlungen erfolgen.

Die Vorauszahlungen sollen – im Interesse beider Vertragsparteien – den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten möglichst nahe kommen, vgl. BGH, Ur. v. 28.09.2011 – VIII ZR 294/10. Dieser Vorgabe kann der Vermieter aber erst nach Zugang der Informationen nach § 3 Absatz 3 Satz 2 bzw. nach § 11 Absatz 3 Satz 2 des Entwurfs gerecht werden.

Dieses Verfahren wäre praktikabel und berücksichtigt auch die vorgesehenen Entlastungen für Januar und Februar.

Es sollte aber in den Fällen eine Ausnahme geben, in denen die Anpassung weniger als 15 % der bislang vereinbarten Betriebskosten betragen würde.

Abzulehnen wäre jedoch eine Regelung, die eine automatisch auszukehrende Gutschrift vorsieht.

Die Abschlagszahlung von Wohnungsunternehmen an die Energieversorger sind in der Regel höher als die Abschlagszahlungen der Mieter an das Wohnungsunternehmen. Des Weiteren entwickeln sich die Preissteigerungen dynamisch, so dass auch angepasste Vorauszahlungen der Entwicklung "hinterherhinken" und im Ergebnis zu Nachzahlungen führen.

An dieser Systematik wird sich auch im Jahr 2023 nichts ändern.

Und:

Nicht allein die Energiepreise verteuern sich oder bleiben auf einem hohen Niveau, sondern allein inflationsbedingt auch die weiteren Kosten, die über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung weitergegeben werden dürfen.

Das bedeutet:

Die Mieter haben bei den Wohnungsunternehmen in aller Regel kein Guthaben. Auch die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 wird in aller Regel zu Nachzahlungen führen.

Allein der Nachzahlungsbetrag verringert sich durch die Gaspreisbremse für 80 % des Jahresverbrauchs. Unklar bleibt jedoch das Verbrauchsverhalten für die restlichen 20 % sowie die entsprechende Preisentwicklung.

Erst recht würde eine Berücksichtigung über das SEPA-Lastschriftmandat nicht gelingen.

In den weit überwiegenden Fällen erfolgt der Einzug der Miete über das sog. SEPA-Lastschriftmandat und wird entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 556b BGB bis zum dritten Werktag des jeweiligen Zeitabschnitts, also etwa am 3. März, eingezogen. Das SEPA-Lastschriftmandat unterscheidet nicht zwischen der Grund- bzw. Nettokaltmiete und den Vorauszahlungen. Um die Entlastung vorzunehmen, müssten Wohnungsunternehmen und Einzelmietler in Millionen von Einzelfällen die SEPA-Lastschriftmandate individuell prüfen, den Vorauszahlungsbetrag abziehen, das Mandat entsprechend umstellen und dann wieder – nämlich für den kommenden Monat – erneut auf den alten Zustand umstellen.

Änderungen am Mandat müssen 14 Tage vor dem Umstellungsdatum mitgeteilt werden. Der Prozess zur erstmaligen Umstellung dauert aber in etwa zwei Monate.

Nach all dem können wir nur dazu auffordern, die mit dem Entwurf vorgesehene Entlastung durch eine Anpassung der Vorauszahlung unverzüglich nach Erhalt der Information vom Versorger, d. h. ohne festes Datum, vorzunehmen, soweit die Anpassung nicht unter 15 % der vereinbarten Betriebskostenanpassung liegen würde.

2.2

Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

Wir bitten um eine rechtliche Klarstellung im BGB über die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ohne erneute Abrechnung bei voraussichtlichen oder tatsächlichen erheblichen Änderungen der Betriebskosten.

Begründung:

Auch wenn der GdW und immer mehr Stimmen in der Literatur die Ansicht vertreten, dass gerade in der aktuellen Situation bzw. bei erheblichen Änderungen von Betriebskosten eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB vorgenommen werden kann (vgl. etwa Pfeifer, BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, Stand: 01.08.2022, § 560 Rn. 139 ff., i. E. auch Zehelein, NZM 2022, 593), so vertritt diese Position (noch) nicht die überwiegende Meinung. Die überwiegende Meinung, die

noch unter den Voraussetzungen der "alten Welt" entwickelt wurde, verneint die Möglichkeit einer unterjährigen mehrfachen Anpassung.

Nach der Rechtsprechung des BGH sollen die Vorauszahlungen der späteren Abrechnung möglichst nahe kommen, vgl. BGH, Urt. v. 28.09.2011 – VIII ZR 294/10. Gerade in der derzeitigen Situation stark schwankender Preise sollten mehrfache Anpassungen möglich sein, um den Zweck des Gesetzes zu erreichen. Andernfalls würde die Vorschrift vielfach ins Leere laufen.

2.3

§ 31 Absatz 1 – Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle

Änderung

- (1) In der nächstfolgenden Verbrauchsabrechnung hat der Lieferant die finanzielle Entlastung nach den §§ 3, 6, 11 und 14 und nach §§ 2, 4 und 5 des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes gesondert auszuweisen und zugunsten des Letztverbrauchers oder des Kunden zu berücksichtigen. In Fällen des § 27 hat außerdem der Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft die finanzielle Entlastung **in mit** der jährlichen Betriebskostenabrechnung gesondert auszuweisen und zugunsten des Mieters oder des Wohnungseigentümers zu berücksichtigen.

Begründung

Die vorgesehene Ausweisung der Höhe der Entlastung des Vermieters in der Heizkostenabrechnung würde erheblichen Zusatzaufwand auslösen. Den gleichen Zweck erfüllt eine entsprechende Ausweisung mit der Heizkostenabrechnung.

Die Höhe der Entlastung des Vermieters müsste bei Ausweisung in der Heizkostenabrechnung nicht nur in der Rechnungserfassung berücksichtigt, sondern als zusätzliches Datenfeld auch in die Heizkostenabrechnungssysteme einprogrammiert werden. Da es sich bei der Entlastung um einen Vorgang für ein oder zwei Abrechnungsperioden handelt, ist eine Anpassung des digitalen Prozesses der jährlichen Heizkostenabrechnung nicht sinnvoll und kann auch nicht gewollt sein. Die vorgeschlagene Änderung soll dies klarstellen, so dass die Ausweisung auch durch ein begleitendes Informationsschreiben zur Heizkostenabrechnung selbst erfolgen kann.

Die Ausweisung der Entlastung der Mieter mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung ist praktikabel und umsetzbar.

2.4

§ 31 Absatz 2 – Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle

Änderung

~~(2) — Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümer haben für das jeweils vergangene Kalenderjahr die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers oder Kunden der dafür zuständigen Stelle des Bundes nach amtlich bestimmten Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Auf Antrag kann die zuständige Stelle des Bundes zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten; in diesem Fall sind die Informationen nach Satz 1 nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu übermitteln.~~

Begründung

Absatz 2 ist zu streichen.

Nach § 31 Abs. 2 des RefE sollen unter anderem Vermieter oder Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften den Betrag der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift der Letztverbraucher oder Kunden (Mieter/Wohnungseigentümer) einer gesetzlich noch näher zu bestimmenden zuständigen Stelle des Bundes nach amtlich bestimmtem Datensatz durch Datenfernübertragung übermitteln müssen.

Hintergrund dieser Regelung dürfte der Bund-Länder-Beschluss vom 02.11.2022 sein, wonach Steuerpflichtige, die die Ergänzungsabgabe auf die Einkommensteuer (Solidaritätszuschlag) entrichten, den gewährten Entlastungsbetrag versteuern sollen.

Nunmehr liegt diesbezüglich auch der Formulierungsvorschlag für die einkommensteuerliche Berücksichtigung des Entlastungsbetrages vor, wonach der Entlastungsbetrag – auf der Grundlage der ausgewiesenen Beträge in der Betriebs-/Heizkostenabrechnung – regelmäßig den Einkünften aus sonstigen Leistungen nach § 22 Nr. 3 Satz 1 EStG zugeordnet werden soll (§ 123 ff. EStG-E).

Somit steht der Steuerpflichtige (Mieter/Wohnungseigentümer) in der Pflicht, bei seiner Einkommensteuererklärung den Entlastungsbetrag zu erklären – sofern er über ein entsprechendes Einkommen verfügt, das aufgrund der Höhe zusätzlich Solidaritätszuschlag auslöst.

Für den vorgesehenen Abs. 2 des § 31 besteht insoweit kein Raum (mehr); er ist ersatzlos zu streichen. Vermieter oder Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften sind keine Erfüllungsgehilfen der Finanzverwaltung; ihnen darf keine neue (zusätzliche) Verpflichtung aufgebürdet werden, die einen immensen bürokratischen und IT-mäßigen Aufwand mit sich bringen würde. Mit dem Ausweis der Entlastungsbeträge in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung kommen diese ihren Verpflichtungen bereits vollumfänglich nach.

2.5

§ 18 Höchstgrenzen

Zu § 18 ist klarzustellen, dass Wohnungsunternehmen, deren Energietöchter und Contractoren als Letztverbraucher, soweit sie Erdgas oder Wärme für ihre Mieter beziehen, nicht unter diese Regelung fallen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>