

**Verteiler:**

Vorstand des GdW  
Präsidium des Verbandsrats  
Konferenz der Verbände  
Vorstand AGW  
FA Planung, Technik, Energie  
FA Klimaschutz  
FA Recht  
FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung  
FA Steuern  
Techniker der Mitgliedsverbände  
GdW alle

28.11.2022 He/Gro/Ru  
Telefon: +49 30 82403-141  
E-Mail: herlitz@gdw.de

**Bundeskabinett beschließt sog. Gas- und Wärmepreisbremse**

**Das Wichtigste:**

Bundeskabinett beschließt Gas- und Wärmepreisbremse.

Nach Ressortabstimmung enthält Entwurf Regelung über die Weitergabe der Entlastung an Mieterinnen und Mieter.

Vermieter müssen die Entlastungen, die sie über die Lieferanten erhalten, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen. In bestimmten Konstellationen müssen Vermieter zudem die festgelegte Betriebskostenvorauszahlung senken. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Vermieter seit Januar dieses Jahres die Betriebskostenvorauszahlung bereits im Hinblick auf die steigenden Preise erhöht hat, sofern die Senkung nicht weniger als 10 % des zu zahlenden Abschlags betragen würde.

Nimmt der Vermieter bis zum 1. Mai 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vor, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen.

GdW lehnt Weitergabe der Informationen bezüglich des Entlastungsbetrages der jeweiligen Mieter an Bundesstelle strikt ab.

In erster Lesung wird das Gesetz am 1. Dezember 2022 im Deutschen Bundestag behandelt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Rundschreiben vom 23. November 2022 haben wir Sie über die eingeleitete Verbändehörung zur sog. Gas- bzw. Strompreisbremse informiert. Das Gesetz wurde am 25. November 2022 im Umlaufverfahren durch das Bundeskabinett beschlossen und soll bereits am 1. Dezember 2022 in erster Lesung im Deutschen Bundestag beraten werden.

Haushalte und kleine und mittlere Unternehmen sollen für 80 % ihres bisherigen Verbrauchs einen garantierten **Gas-Bruttopreis inkl. Umsatzsteuer** von 12 Cent pro Kilowattstunde bekommen. Für die restlichen 20 % des Verbrauchs soll der Vertragspreis gelten. Für **Fernwärme** soll der garantierte **Bruttopreis inkl. Umsatzsteuer** bei 9,5 Cent pro Kilowattstunde liegen

War die Weitergabe der Entlastungen der Gaspreise bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle im Entwurf der Verbändeanhörung bislang noch nicht geregelt, wurde über diese Frage im Rahmen der Ressortabstimmung Einvernehmen erzielt.

Grundsätzlich sieht der Entwurf das Folgende vor:

- Der Vermieter hat die Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Ebenso hat der Vermieter die Entlastung im Hinblick auf die Kosten des Betriebsstroms zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Kosten des Betriebsstroms für Gemeinschaftsanlagen und für die Stromkosten für die Beleuchtung, wenn der Mieter diese Betriebskosten trägt und eine Abrechnung zu erfolgen hat.

Die jeweilige Höhe der Entlastungen ist in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

- In Mietverhältnissen, in denen die Vorauszahlungen des Mieters für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme seit dem 1. Januar 2022 erhöht wurden oder seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart wurden, sollen nach Erhalt der entsprechenden Informationen der Versorger unverzüglich die Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe angepasst werden. Die Anpassung kann entfallen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als 10 % der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären.
- Nimmt der Vermieter bis zum 1. Mai 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vor, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen.

Ähnlich wie bei den Regelungen über den sog. Dezemberabschlag soll der Vermieter den Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen über die Entlastungen durch den Versorger in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung informieren.

Nach wie vor enthält der Entwurf in § 30 Abs. 2 eine Verpflichtung für Vermieter oder Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften, wonach sie 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 sollen. Wir lehnen dies strikt ab. Eine solche neue (zusätzliche) Verpflichtung würde einen immensen bürokratischen und IT-mäßigen Aufwand für die Vermieter oder Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften bedeuten, was es zu vermei-

den gilt. Mit dem Ausweis der Entlastungsbeträge im Rahmen der Betriebs-/Heizkostenabrechnung kommen Vermieter und Verwalter von Wohnungseigentümerschaften ihren Verpflichtungen bereits vollumfänglich nach.

Der GdW hat diesbezüglich bereits das Bundesministerium der Finanzen sowie die Mitglieder des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages angeschrieben, vgl. Anlage.

Eine ausführlichere Darstellung und Auslegung der Regelungen wird Ihnen mit Beschlussfassung des Gesetzes zugehen. Über die weitere Entwicklung werden wir Sie selbstverständlich informieren.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz

Anlagen