

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW FAQ-Liste

### Energiepreisbremsen

1. Auflage  
6. Februar 2023

## Einleitung

Die von der Bundesregierung eingesetzte ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme hat mit ihrem Abschlussbericht vom 31. Oktober 2022 Vorschläge erarbeitet, wie Letztverbraucher schnell und spürbar von den durch den völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine verursachten erheblichen Preissteigerungen entlastet werden können.

Die Kommission sieht eine zweistufige Lösung vor:

1. Die erste Stufe, eine Entlastung an Gas- und Wärmekunden im Dezember 2022 ("Dezember-Soforthilfe"), wurde mit dem Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (EWSG) schon im November 2022 umgesetzt.

2. Mit den Gesetzen zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz – EWPBG) sowie zur Einführung einer Strompreisbremse (Strompreisbremsegesetz – StromPBG) hat der Gesetzgeber nunmehr auch die zweite Stufe der Einführung von Energiepreisbremsen für Strom-, Gas- und Wärmekunden umgesetzt.

Mit diesen Gesetzen sollen die Verbraucher mindestens bis Ende 2023, längstens bis zum 30. April 2024, kontinuierlich von den hohen Energiepreisen entlastet werden.

Ab März 2023 wird der Gaspreis für Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen für 80 % des Verbrauchs auf 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt, für Fernwärme auf 9,5 Cent. Die Strompreisbremse deckelt den Preis für 80 % des Stromverbrauchs auf 40 Cent pro Kilowattstunde. Für die restlichen 20 % des Verbrauchs gilt für Gas und Strom jeweils der Vertragspreis. Die Entlastungen wirken auf die Monate Januar und Februar 2023 zurück und sollen bis zum 30. April 2024 gewährt werden.

Der GdW, der in der Kommission vertreten war, hat zahlreiche Erleichterungen bei der Umsetzung des Gesetzes erreichen können. Diese betreffen insbesondere die Weitergabe der Entlastungen an den Mieter, die Anpassung der Vorauszahlungen sowie das Vorhalten über die Höhe der Entlastung. Auch bei der Berechnung EU-beihilferechtlich notwendiger Höchstgrenzen konnte der GdW erreichen, dass diejenigen Entlastungsbeträge ausgenommen sind, die an Mieter weitergegeben werden.

Diese Anwendungshilfe enthält eine Übersicht über die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und soll anhand einer FAQ-Liste die für die Wohnungswirtschaft relevantesten Fragestellungen zur Umsetzung der Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen möglichst anschaulich beantworten.

Da zu erwarten ist, dass sich mit der ab dem 15. Februar 2023 beginnenden Information der Versorger über die Entlastung Fragestellungen ergeben, die vielleicht nicht Gegenstand dieser Anwendungshilfe sind, soll die Liste fortgeführt und entsprechend aktualisiert werden.

### **Diese FAQ haben den Stand 6. Februar 2023**

Sie werden bei neuen Informationen überarbeitet.

Die FAQ sind eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Information zur Arbeitserleichterung. Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber, eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.

## Inhalt

<b>1 Wer ist anspruchsberechtigt? .....</b>	<b>5</b>
1.1 Anspruchsberechtigte bei Erdgas.....	5
1.2 Wie sind BHKW zu behandeln?.....	6
1.3 Wärme .....	7
1.4 Strom .....	7
1.5 Versorger als Anspruchsberechtigter – Töchter von Wohnungsunternehmen .....	8
<b>2 Welchen zeitlichen Anwendungsbereich umfassen die Preisbremsen?.....</b>	<b>9</b>
<b>3 Wie hoch ist die Entlastung der Mieter? .....</b>	<b>9</b>
3.1 Grundprinzip.....	9
3.2 Leitungsgebundenes Erdgas.....	10
3.3 Wärme .....	11
3.4 Strom .....	12
3.5 Spezialfall Wärmepumpe.....	13
<b>4 Was ist "weit überwiegend"? .....</b>	<b>13</b>
<b>5 Was passiert bei einem Versorgerwechsel? .....</b>	<b>13</b>
5.1 Wechsel des Gas-, Wärme- oder Stromversorgers im Verlauf des Jahres 2023 .....	13
5.2 Wechsel "mitten" im Monat.....	13
<b>6 Was gilt bei Höchstgrenzen?.....</b>	<b>14</b>
6.1 Gibt es für Wohnungsunternehmen Höchstgrenzen der Entlastung? .....	14
6.2 Ist die Entlastung, die an den Mieter in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt wird, auch bei der Selbsterklärung heraus zu rechnen? .....	14
<b>7 Wie ist die Entlastung für Januar und Februar gestaltet? .....</b>	<b>15</b>
7.1 Wie funktioniert die Rückwirkung der Entlastung bei der sog. Gaspreisbremse?.....	15
7.1.1 Abschlags- oder Vorauszahlung für März vereinbart .....	15
7.1.2 Keine Abschlags- oder Vorauszahlung im März vereinbart.....	15
7.2 Wie erfolgt die Rückwirkung bei Fernwärme?.....	15
7.3 Wie funktioniert die Rückwirkung der Entlastung bei der sog. Strompreisbremse?.....	15
7.3.1 Abschlags- oder Vorauszahlung für März vereinbart .....	16
7.3.2 Keine Abschluss- oder Vorauszahlung für März 2023 .....	16
7.4 Wie erfolgt die Rückwirkung bei einem Versorgerwechsel im Januar oder Februar? .....	16
<b>8 Welche Informationspflichten bestehen für Versorger und Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Entlastung?.....</b>	<b>16</b>
8.1 Informationspflichten der Gaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen.....	16
8.1.1 Bis wann haben Gaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen über die Entlastung zu informieren? .....	16
8.1.2 Was muss die Mitteilung bei Gas und Wärme enthalten? .....	17
8.1.3 Wie hat die Mitteilung zu erfolgen?.....	17
8.1.4 Welchen Einfluss haben Wohnungsunternehmen auf den Inhalt der Informationspflicht? ....	17
8.1.5 Was passiert, wenn der Versorger nicht informiert? .....	17

8.2	Welche Mitteilungspflichten haben Elektrizitätsunternehmen gegenüber Ihren Kunden bei Strom? .....	17
8.3	Wie informieren Wohnungsunternehmen ihre Mieter über die vom Versorger mitgeteilte Entlastung? .....	18
<b>9</b>	<b>Wie erfolgt die Weitergabe der Entlastung an Mieterinnen und Mieter? .....</b>	<b>18</b>
9.1	Wie erfolgt die Weitergabe bei Erdgas und Wärme? .....	18
9.2	Wie erfolgt die Weitergabe an den Mieter bei Strom? .....	19
9.3	Keine Heizkostenabrechnung gemäß Heizkostenverordnung? .....	19
9.4	Kann Leerstand bei einer Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden? .....	20
<b>10</b>	<b>Wann müssen die Vorauszahlungen im Mietverhältnis angepasst werden? .....</b>	<b>20</b>
10.1	Energie und Wärmepreisbremse .....	20
10.1.1	Wann hat die Anpassung zu erfolgen? .....	20
10.1.2	Welche Ausnahmen gibt es von der Anpassung der Vorauszahlung? .....	21
10.1.3	Kann eine Anpassung auch pauschal erfolgen? .....	21
10.1.4	Kann die Anpassung der Vorauszahlungen auch unterjährig erfolgen? .....	22
10.2	Strompreisbremse .....	22
<b>11</b>	<b>Wie erfolgt die Kontrolle der Entlastung? .....</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Welche Regelungen gelten für Wohnungseigentümergeinschaften? .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Welche Vorgaben werden an die Gestaltung von Gas- und Wärmelieferverträgen gemacht? .....</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Gibt es auch Entlastungen für die Verwendung von Heizöl oder Pellets? .....</b>	<b>26</b>
<b>15</b>	<b>Weitergehende Informationen .....</b>	<b>26</b>

# 1 Wer ist anspruchsberechtigt?

## 1.1 Anspruchsberechtigte bei Erdgas

Die Erdgaspreisbremse nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPBG ist auf Entlastungen von Letztverbrauchern von leitungsgebundenem Erdgas gerichtet. Nicht in den Anwendungsbereich der Preisbremsen fallen damit Flüssiggas und verflüssigtes Erdgas (LNG), soweit diese nicht über ein Gasnetz, sondern in Tanklastwagen zum Letztverbraucher transportiert wird.

Der Anwendungsbereich und damit der Kreis der Berechtigten sind identisch mit der sog. Dezember-Soforthilfe.

Die Begünstigung für die Mieter erhalten in den meisten Fällen die Wohnungsunternehmen als Letztverbraucher, da zwischen Wohnungsunternehmen und Versorger eine unmittelbare vertragliche Beziehung besteht. Diese Vergünstigung leitet das Wohnungsunternehmen dann entsprechend an die Mieter weiter, vgl. Ziff. 9.1.

Aber auch der Mieter kann unmittelbar Begünstigter gegenüber dem Versorger sein, wenn eine unmittelbare vertragliche Beziehung zum Versorger besteht. Bei einer Gasetagenheizung besteht eine direkte vertragliche Beziehung zwischen Versorger und Mieter.

*Tabelle 1: Überblick über die de Fallkonstellationen der Entlastung bei leitungsgebundenem Erdgas*

Anwendungsfall	Entlastung
Erdgas für Gaskessel des WU	Vermieter
Erdgas für BHKW des WU	Vermieter*
Erdgas für Gasetagenheizung / Mieter hat Liefervertrag	Mieter
Nutzung von Biogas	Keine Entlastung**
Nutzung von Flüssiggas	Keine Entlastung**
Nutzung von Pellets, Heizöl, Kohle usw.	Keine Entlastung**

\* abhängig von der Stromverwendung – siehe FAQ 1.4

\*\* Eine bundesweite Entlastung ist über einen sog. Härtefallfonds geplant, der aber noch nicht eingerichtet ist. Einzelne Bundesländer, wie Berlin, sind mit einer eigenen Regelung bereits vorangegangen.

BHKW = Blockheizkraftwerk

WU = Wohnungsunternehmen

Lieferanten im Sinne des Gesetzes sind hier Erdgaslieferanten.

Letztverbraucher sind natürliche oder juristische Personen, die Energie für den eigenen Verbrauch kaufen (wie EnWG). Wohnungsunternehmen sind Letztverbraucher im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffer 2 EWPBG, da diese vom Erdgaslieferanten leitungsgebundenes Erdgas im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum beziehen.

Der Anspruch auf Entlastung besteht dabei für jede Entnahmestelle eines Letztverbrauchers oder Kunden. Erdgaslieferanten sind verpflichtet, Letztverbrauchern den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben, wobei die Entlastung auf ein Entlastungskontingent in kWh/a gewährt wird.

Unterschieden wird im Gesetz nach Jahresverbrauch bis zu/mehr als 1,5 Mio. Kilowattstunden, der Verbrauch bezieht sich jeweils auf eine Entnahmestelle. Der Jahresverbrauch ist aber unerheblich

für Erdgas, das weit überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als WEG bezogen wird, es werden alle Entnahmestellen entlastet.

Auch RLM-Kunden werden entlastet, wenn sie Wohnraum mit Wärme versorgen, d. h., wenn das Erdgas weit überwiegend (über 80 %) im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als WEG bezogen wird.

- SLP = Standardlastprofil,
- RLM = Registrierende Leistungsmessung, WU mit RLM mussten sich bereits für die Dezember-Soforthilfe beim Versorger melden, ggf. nachholen.

## 1.2 Wie sind BHKW zu behandeln?

Wenn das BHKW von einem Dritten betrieben wird, wird für das Wohnungsunternehmen – und damit für die Mieter – die Wärme entlastet.

Betreibt ein Wohnungsunternehmen das BHKW selbst und ist Letztverbraucher für das bezogene Erdgas, gilt Folgendes:

Es wird entsprechend § 10 Abs. 4 EWPBG das Erdgas entlastet. Aber die Jahresverbrauchsmenge des bezogenen leitungsgebundenen Erdgases wird reduziert um Erdgas-Mengen, die entfallen auf:

1. die Erzeugung von Kondensationsstrom (in der WoWi praktisch nicht relevant),
2. die KWK-Nutzwärmeerzeugung, die an Dritte veräußert und nicht für eigene Zwecke verwendet wird (z. B. Lieferung an Gewerbe), wobei hierbei das Produkt aus dem Anteil der veräußerten KWK-Nutzwärmeerzeugung, die veräußert wird, an der gesamten KWK-Nutzwärmeerzeugung und der Gasmenge maßgeblich ist, die nach Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf die KWK-Nutzwärmeerzeugung entfällt und
3. die KWK-Nettostromerzeugung, die an Dritte veräußert und nicht für eigene Zwecke verwendet wird, wobei das Produkt aus dem Anteil der KWK-Nettostromerzeugung, die veräußert wird, an der gesamten KWK-Nettostromerzeugung und der Gasmenge maßgeblich ist, die nach Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf die KWK-Nettostromerzeugung entfällt.

Während Fall 1 und 2 in der Wohnungswirtschaft praktisch nicht oder selten vorkommen, dürfte Fall 3 einige Relevanz haben. Als Veräußerung an Dritte zählt die Einspeisung ins Netz gegen Vergütung und der Verkauf an Mieter.

In den Fällen 2 und 3 muss der Anteil des Erdgases, der für an Dritte veräußerte Wärme- oder Strommenge aufgewandt wird, durch den Letztverbraucher – also hier das Wohnungsunternehmen – nach allgemein anerkannter Regel der Technik ermittelt werden. Die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, wenn die Berechnung nach AGFW-Arbeitsblatt FW 308 "Zertifizierung von KWK-Anlagen – Ermittlung des KWK-Stromes" (Bundesanzeiger vom 19. Oktober 2015, Nichtamtlicher Teil, Institutionelle Veröffentlichungen) erfolgt.

Strom aus dem BHKW der nicht veräußert und für eigene Zwecke verwendet wird, wie z. B. Allgemeinstrom, Wärmepumpenstrom und Mieterstrom bei Pauschalmieten, wird beim Erdgas mit entlastet.

**Achtung:** Der Letztverbraucher muss seinem Lieferanten bis zum 1. März 2023 die zu entlastende Menge in Textform mitteilen, sonst beträgt die zu Grunde gelegte Jahresverbrauchsmenge = 0!

### 1.3 Wärme

Der Anwendungsbereich und damit der Kreis der Berechtigten sind auch hier identisch mit der sog. Dezember-Soforthilfe. Die Begünstigung für die Mieter erhalten in den meisten Fällen die Wohnungsunternehmen als Kunden und unmittelbarer Vertragspartner. Ob der Mieter Begünstigter ist, hängt ebenfalls davon ab, ob eine unmittelbare vertragliche Beziehung zum Versorger besteht.

Tabelle 2 Überblick über die Fallkonstellationen der Entlastung bei Wärme

Anwendungsfall	Entlastung
Fernwärmelieferanten (an WU oder direkt an Mieter)	Wärme
Externe Contractoren (Dritte, an WU oder direkt an Mieter)	Wärme
Töchter von WU, die Wärme direkt an Mieter liefern	Wärme
Töchter von WU, die Wärme an die Mutter liefern	Wärme
versorgt ein WU selbst mehrere Gebäude mit Wärme, die durch einen Gaskessel erzeugt wird (Nahwärmenetz)	Erdgas
versorgt ein WU selbst ein Gebäude mit Wärme aus einem BHKW	Erdgas

Lieferanten im Sinne des Gesetzes sind hier Wärmeversorgungsunternehmen.

Wärmeversorgungsunternehmen sind Unternehmen, die gewerblich Wärme an einen Kunden liefern.

Kunde ist der Vertragspartner des Wärmeversorgungsunternehmens im Rahmen eines Wärmelieferungsvertrages – Wohnungsunternehmen sind Kunden.

Erfasst sind auch Contractoren. Es werden alle Arten der Wärmeversorgung erfasst, sei es mit erhitztem Wasser oder mit Dampf.

Entlastet werden alle Kunden von Wärme. Der Anspruch auf Entlastung besteht dabei für jede Entnahmestelle eines Kunden. Es ist bei gewerblicher Wärmelieferung unerheblich, mit welchen Energieträgern die Wärme erzeugt wird.

Die Entlastung wird auf ein Entlastungskontingent in kWh/a gewährt.

Unterschieden wird im Gesetz nach Jahresverbrauch bis zu/mehr als 1,5 Mio. Kilowattstunden, der Verbrauch bezieht sich jeweils auf eine Entnahmestelle.

Der Jahresverbrauch ist aber unerheblich für Kunden, die Wärme im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder WEG beziehen, es werden alle Entnahmestellen entlastet.

### 1.4 Strom

Die Begünstigung für die Mieter erhält entweder das Wohnungsunternehmen als Letztverbraucher (Allgemeinstrom, Wärmepumpe) oder der Mieter direkt (Haushaltsstrom). Ob der Mieter Begünstigter ist, hängt davon ab, ob eine unmittelbare vertragliche Beziehung zum Versorger besteht.

Tabelle 3 Überblick über die Fallkonstellationen der Entlastung bei Strom

Anwendungsfall	Entlastung
Allgemeinstrom mit Betriebskostenabrechnung	Vermieter
Wärmepumpe mit Betriebskostenabrechnung	Vermieter
Stromheizung mit Betriebskostenabrechnung	Vermieter
Stromheizung – Mieter hat Liefervertrag mit EVU	Mieter
Haushaltsstrom aus dem Netz der allg. Versorgung	Mieter
Mieterstrom ohne Netzdurchleitung (Lücke BHKW ist noch zu klären)	Keine Entlastung

Elektrizitätsversorgungsunternehmen ist jede natürliche und juristische Person, die Strom über ein Netz an Letztverbraucher liefert. Eine Kundenanlage ist kein Netz!

Letztverbraucher ist jede natürliche oder juristische Person, die an einer Netzentnahmestelle zum Zwecke des eigenen oder fremden Verbrauchs hinter dieser Netzentnahmestelle mit Strom beliefert wird oder als "sonstiger Letztverbraucher" den Strom ohne Lieferung entnimmt (anders als EnWG).

Wohnungsunternehmen sind Letztverbraucher, z. B. für Allgemestrom. Entscheidend ist, ob eine unmittelbare vertragliche Beziehung zum Versorger besteht. Dies ist beim Wohnungsunternehmen nach § 4 Abs. 2 StromPBG für eigene Objekte, Geschäftsstellen aber auch für die Versorgung der Mietobjekte in der Regel beim Allgemestrom der Fall. Auch für den Betrieb von Wärmepumpen hat das Wohnungsunternehmen gewöhnlich einen Vertrag mit einem Versorger.

Die Entlastung wird auf ein Entlastungskontingent in kWh/a gewährt.

Soweit es sich um den Strom handelt, der über die Betriebskosten abgerechnet wird (Betriebsstrom, wie Heizung, Beleuchtung etc.), muss die Entlastung aber weitergegeben werden.

Das Wohnungsunternehmen/die WEG ist direkt Kunde beim EVU nach § 4 Abs. 2 StromPBG für eigene Objekte, Geschäftsstellen aber auch für die Versorgung der Mietobjekte.

## 1.5 Versorger als Anspruchsberechtigter – Töchter von Wohnungsunternehmen

### Begünstigte Versorger nach der Gas- und Wärmepreisbremse

Im Bereich Wärme und Strom treten auch Töchter von Wohnungsunternehmen als Versorger auf. Versorger, die ihre Letztverbraucher bzw. Kunden entlasten, erhalten selbst eine Entlastung vom Staat.

Als Versorger sind die Gaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen Begünstigte.

Nach § 31 EWVPG gehören die Lieferanten, die ihrerseits zur Entlastung nach den §§ 3, 5 und 6 (Gas) und §§ 11, 13 und 14 (Wärme) verpflichtet sind, zu den Begünstigten. Ihnen steht ein Anspruch auf Erstattung gegenüber der Bundesregierung in Höhe der Entlastungen zu, die sie ihrerseits gewähren. Nach § 32 EWVPG steht ihnen ein Vorauszahlungsanspruch für jeweils 1/4 Jahr

zu. Dies gilt zunächst für die Entlastungen ab März 2023 aber auch für die rückwirkend für Januar und Februar 2023 gutzuschreibenden Entlastungsbeiträge (§ 32 Abs. 2 EWPBG).

## **Begünstigte Versorger nach der Strompreisbremse**

Im Bereich Mieterstrom treten auch Wohnungsunternehmen oder Töchter von Wohnungsunternehmen als Elektrizitätsversorgungsunternehmen auf. Nach der Strompreisbremse sind Elektrizitätsversorgungsunternehmen (EVU) begünstigt.

Diese haben nach § 20 StromPBG einen finanziellen Anspruch auf Erstattung der nach dem Strompreisbremsengesetz geleisteten Entlastungsbeträge gegenüber dem für die betreffenden Netzentnahmestelle-Regelzonen verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber. Die Übertragungsnetzbetreiber haben ihrerseits einen Anspruch nach § 24 StromPBG gegenüber der Bundesrepublik Deutschland.

## **2 Welchen zeitlichen Anwendungsbereich umfassen die Preisbremsen?**

Entlastet wird für Erdgas und Wärme sowie Strom, die nach dem 28. Februar 2023 und vor dem 1. Januar 2024 im Bundesgebiet verbraucht wurden. Im März erhalten die Verbraucher den dreifachen Betrag der monatlichen Entlastung, um rückwirkend auch eine Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023 zu gewährleisten. Auszahlungen erfolgen nicht, das wird dann in den Folgemonaten verrechnet.

Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung den zeitlichen Anwendungsbereich für Gas und Wärme bis zum Ablauf des 30. April 2024 verlängern.

Entsprechendes gilt für Strom. Auch hier gilt die Entlastung bis einschließlich 31. Dezember 2023 und kann durch Verordnung bis einschließlich April 2024 verlängert werden.

## **3 Wie hoch ist die Entlastung der Mieter?**

### **3.1 Grundprinzip**

#### **Verbrauch**

Für 80 % des Verbrauchs wird der Arbeitspreis entlastet (z. B. bei Erdgas auf 12 ct/kWh), für 20 % des Verbrauchs gilt der Arbeitspreis des Versorgers (z. B. für Erdgas 22 ct/kWh).

Als Verbrauch gilt ein vom Versorger prognostizierter Verbrauch, z. B. auf Basis September 2022.

Der Grundpreis wird nicht entlastet, es gelten aber enge Regeln für eine Erhöhung durch den Versorger ab September 2022, siehe FAQ Ziff. 13.

Der neue Abschlag des Letztverbrauchers an den Versorger wird auf Basis des prognostizierten Verbrauchs ermittelt.

#### **Rückerstattung**

Wenn der Letztverbraucher gegenüber des prognostizierten Verbrauchs Einsparungen erzielt, werden diese rückerstattet. Logischerweise erfolgt die Erstattung bis zu 20 % des Verbrauchs auf Basis des Arbeitspreises des Versorgers, z. B. 22 ct/kWh. Die Besonderheit ist, dass Einsparungen über 20 % hinaus ebenfalls mit dem Arbeitspreis des Versorgers entlastet werden, obwohl der Letztverbraucher nur den gedeckelten Preis (z. B. 12 ct/kWh) gezahlt hat. Dies soll zu zusätzlichen Energieeinsparungen anreizen, siehe § 3 Abs. 4 EWPBG.

Leider wurde das durch die Bundesregierung, außer in den FAQ-Dokumenten des BMWK (siehe [hier](#) und [hier](#)) nicht kommuniziert und ist daher einer breiten Masse unbekannt.

### Gaspreisbremse für mehrere Nutzer in einem Haus

Die Entlastung kommt dem Hausauschluss als Letztverbraucher zu Gute, es wird also erst einmal ein Abschlag für das gesamte Haus gegenüber dem Energieversorger ermittelt.

In der Abrechnung spielt wieder die Einsparung des gesamten Hauses am Zähler die entscheidende Rolle. Eine eventuelle Rückerstattung verteilt sich in der Heizkostenabrechnung auf alle Mieter.

Hier könnte man die Frage der Gerechtigkeit aufmachen. Jedoch ist die Heizkostenverordnung – HeizkostenV zum einen wegen der Einsparung an fossiler Energie eingeführt worden und nicht für eine gerechte Verteilung der Heizkosten. Zum anderen ist eine Erhöhung der "Gerechtigkeit" der Heizkostenverteilung mit einem derart massiv steigenden Aufwand verbunden, dass daran von keiner Seite Interesse bestehen kann.

## 3.2 Leitungsgebundenes Erdgas

### Arbeitspreis

Der Entlastungsbetrag für die Monate März bis Dezember 2023 errechnet sich wie folgt:

$\text{Entlastungsbetrag Erdgas} = 0,8 * \text{Jahresverbrauch}_{\text{Prognose 09/22}} * (\text{Arbeitspreis}_{\text{brutto}} - 12 \text{ Ct/kWh})$
--

In der Jahresendabrechnung ist die Differenz zwischen den bereits geleisteten Zahlungen sowie der Differenz aus den Brutto-Verbrauchskosten und den gewährten Entlastungsbeträgen auszuweisen. Ist diese positiv, so hat der Letztverbraucher einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Lieferanten in Höhe dieser Differenz. Dieser Rückerstattungsanspruch ist auf die Höhe der bereits geleisteten Abschläge/Zahlungen begrenzt.

### Rechenbeispiel Gaspreisbremse für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen

Die genaue Entlastung hängt von den Vertragspreisen und dem Verbrauch ab. Das Beispiel weicht vom Beispiel des BMWK ab, welches nur ein EFH betrachtet. In einer Wohnung im MFH ist der Verbrauch geringer, und damit sind es auch die Abschläge und Rückvergütungen.

MFH, 10 WE mit je 65 m<sup>2</sup>, Gasverbrauch bisher 100.000 kWh im Jahr

Gaspreis	bisher: 8 ct/kWh,	neu: 22 ct/kWh	
Abschlag	bisher: 667 EUR/Monat	neu ohne Gaspreisbremse:	1.833 EUR/Monat
		neu mit Gaspreisbremse:	1.167 EUR/Monat

### Abschlag wird für 100 % des alten Verbrauchs berechnet aus 80 % 12 ct/kWh und 20 % 22 ct/kWh

Wenn im Gebäude weniger Gas verbraucht wird als prognostiziert, bekommt das Haus in seiner Endabrechnung Geld zurück – eingesparte Menge mal neuem, höheren Vertragspreis.

Rückerstattung bei Einsparung von 10 %:	2.200 EUR/a
Rückerstattung bei Einsparung von 20 %:	4.400 EUR/a

Die Rückerstattung wird mit der Jahresrechnung verrechnet und in der Heizkostenverteilung ein entsprechend niedrigerer Rechnungsbetrag verteilt, was für die Mieter zu einer Rückerstattung führt (soweit sie als einzelner Haushalt nicht mehr als im Vorjahr verbraucht haben).

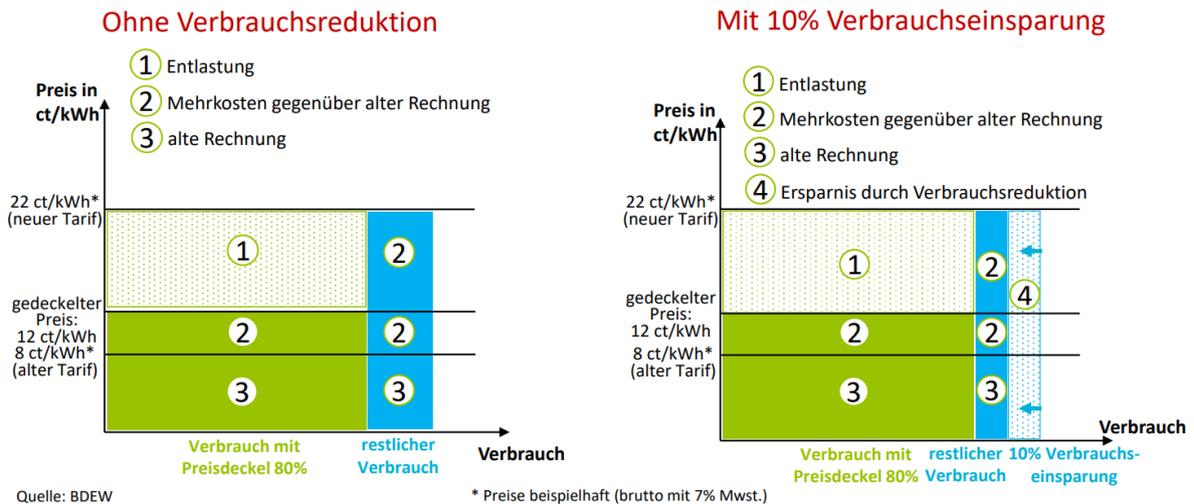


Abbildung 1: Graphische Darstellung der Funktionsweise der Gaspreisbremse, Quelle BDEW Gaspreisanalyse Dezember 2022

[https://www.bdew.de/media/documents/221207\\_BDEW-Gaspreisanalyse\\_Dez\\_2022\\_07.12.2022\\_003\\_fkuXtZW.pdf](https://www.bdew.de/media/documents/221207_BDEW-Gaspreisanalyse_Dez_2022_07.12.2022_003_fkuXtZW.pdf)

Zum Grundpreis siehe FAQ Ziff. 13

### 3.3 Wärme

Der Entlastungsbetrag für die Monate März bis Dezember 2023 errechnet sich wie folgt:

$$\text{Entlastungsbetrag Wärme} = 0,8 \cdot \text{Jahresverbrauch}_{\text{Prognose 09/22}} \cdot (\text{Arbeitspreis}_{\text{brutto}} - 9,5 \text{ Ct/kWh})$$

In der Jahresendabrechnung ist die Differenz zwischen den bereits geleisteten Zahlungen sowie der Differenz aus den Brutto-Verbrauchskosten und den gewährten Entlastungsbeträgen auszuweisen. Ist diese positiv, so hat der Letztverbraucher einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Lieferanten in Höhe dieser Differenz. Dieser Rückerstattungsanspruch ist auf die Höhe der bereits geleisteten Abschläge/Zahlungen begrenzt.

#### Rechenbeispiel Wärmepreisbremse für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen:

Die genaue Entlastung hängt von den Vertragspreisen und dem Verbrauch ab. Das Beispiel weicht vom Beispiel des BMWK ab, welches nur ein EFH betrachtet. In einer Wohnung im MFH ist der Verbrauch geringer, und damit sind es auch die Abschläge und Rückvergütungen.

MFH, 10 WE mit je 65 m<sup>2</sup>, Wärmeverbrauch bisher 70.000 kWh im Jahr

Wärmepreis bisher: 7 ct/kWh,

neu: 12 ct/kWh

Abschlag bisher: 408 Euro/Monat

neu ohne Wärmepreisbremse:

700 EUR/Monat

neu mit Wärmepreisbremse:

583 EUR/Monat

**Abschlag wird für 100 % des alten Verbrauchs berechnet: 80 % 9,5 ct/kWh und 20 % 12 ct/kWh**

Wenn das Haus weniger Wärme verbraucht hat als prognostiziert, bekommt es in ihrer Endabrechnung Geld zurück – eingesparte Menge mal neuem, höheren Vertragspreis.

Rückerstattung bei Einsparung von 10 %: 840 EUR/a

Rückerstattung bei Einsparung von 20 %: 1.680 EUR/a

Die Rückerstattung wird mit der Jahresrechnung verrechnet und in der Heizkostenverteilung ein entsprechend niedrigerer Rechnungsbetrag verteilt, was für die Mieter zu einer Rückerstattung führt (soweit sie als einzelner Haushalt nicht mehr als im Vorjahr verbraucht haben).

Zum Grundpreis siehe FAQ Ziff. 1313

### 3.4 Strom

Der Entlastungsbetrag für die Monate März bis Dezember 2023 errechnet sich wie folgt:

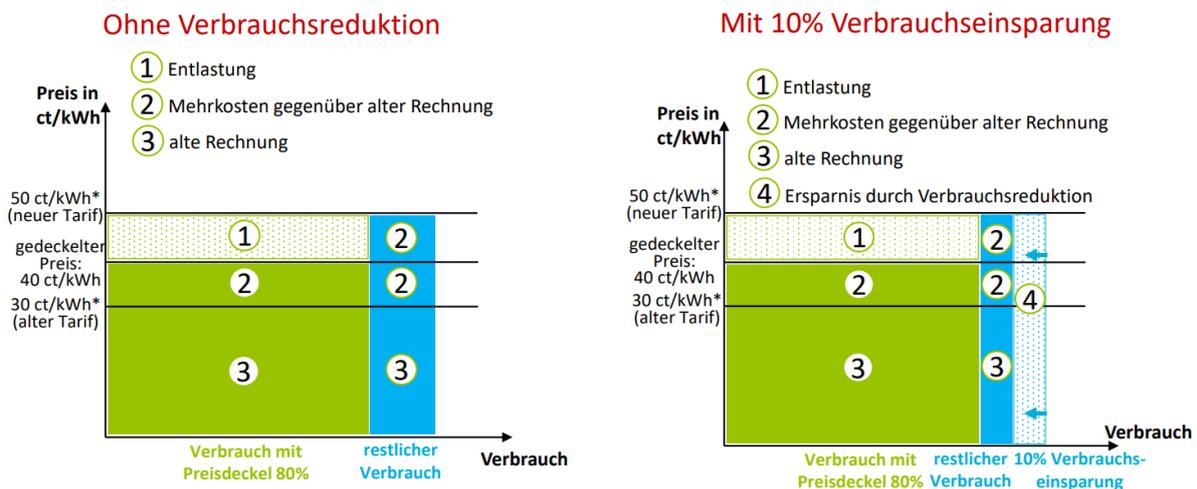
$$\text{Entlastungsbetrag Strom} = 0,8 * \text{Jahresverbrauch}_{\text{Prognose aktuell vorliegend}} * (\text{Arbeitspreis}_{\text{brutto}} - 40 \text{ Ct/kWh})$$

#### Diese Entlastung gilt bis 30.000 kWh je Netzentnahmestelle

Strom = Strom, den der Vermieter einkauft, also: Allgemestrom und Wärmepumpenstrom, ggf. Strom für Nachtspeicherheizungen

Brutto: einschließlich Netzentgelten, Messstellenentgelten, staatlichen Preisbestandteilen und Umsatzsteuer

Bei RLM gilt der Jahresverbrauch 2021



Quelle: BDEW \* Preise beispielhaft (brutto)  
 Abbildung 2 Graphische Darstellung der Funktionsweise der Strompreisbremse, Quelle BDEW Strompreisanalyse Dezember 2022  
[https://www.bdew.de/media/documents/221208\\_BDEW-Strompreisanalyse\\_Dez2022\\_08.12.2022\\_korr\\_vx5gByn.pdf](https://www.bdew.de/media/documents/221208_BDEW-Strompreisanalyse_Dez2022_08.12.2022_korr_vx5gByn.pdf)

Für Netzentnahmestellen mit mehr als 30.000 kWh/a gilt:

$$\text{Entlastungsbetrag Strom} = 0,7 * \text{Jahresverbrauch}_{\text{Prognose aktuell vorliegend}} * (\text{Arbeitspreis}_{\text{brutto}} - 13 \text{ Ct/kWh})$$

Es werden also 70 % des Jahresverbrauchs auf 13 ct/kWh entlastet.

#### Beispiel Hausbedarfsstrom:

6 kWh/m²a (mit Aufzug): 30.000 kWh sind erreicht bei 5.000 m² Wohnfläche an einem Zähler.

#### Beispiel Wärmepumpe:

Alte WP mit 50 kWh/m²a: 30.000 kWh sind bei 600 m² Wohnfläche erreicht.

Neue WP mit 30 kWh/m²a: 30.000 kWh sind bei 1.000 m² Wohnfläche erreicht.

### 3.5 Spezialfall Wärmepumpe

Wärmepumpen

- mit bis zu 30.000 kWh an einem Zähler erhalten für 80 % des Verbrauchs eine Entlastung auf 40 ct/kWh.
- mit mehr als 30.000 kWh/a an einem Zähler erhalten 70 % Entlastungsbetrag mit einer Entlastung auf 13 ct/kWh.

Beispiel für den Entlastungsbetrag bei einem Strompreis von 50 ct/kWh:

29.000 kWh: Entlastungsbetrag  $0,8 * 29.000 \text{ kWh} * (0,50 - 0,40) \text{ EUR/kWh} = 2.320 \text{ EUR}$

31.000 kWh: Entlastungsbetrag  $0,7 * 31.000 \text{ kWh} * (0,50 - 0,13) \text{ EUR/kWh} = 8.029 \text{ EUR}$

Bei Neuinbetriebnahme einer Wärmepumpe mit eigenem Zählpunkt oder einem neuen eigenen Zählpunkt für eine bereits in Betrieb genommene Wärmepumpe gilt:

Es erfolgt eine Schätzung des Jahresverbrauchs für die Entlastung, wenn ein voller Kalendermonat nach dem 31. Dezember 2021 verfügbar ist. Hier kommt es darauf an, dass die Person, die die Schätzung vornimmt, verstanden hat, dass man den Verbrauch eines Monats nicht mit 12 multiplizieren kann um den Jahresverbrauch zu erhalten, sondern dass eine wärmeerzeugende Wärmepumpe einem Jahresrhythmus unterliegt.

## 4 Was ist "weit überwiegend"?

Die Verpflichtungen zur Entlastung bei Erdgas und Wärme bestehen gegenüber einem belieferten Letztverbraucher von Erdgas oder Kunden von Wärme ohne Obergrenze für den Jahresverbrauch einer Entnahmestelle, wenn der Letztverbraucher das Erdgas oder die Wärme weit überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bezieht.

In Anlehnung an allgemeine Grundsätze dürfte "weit überwiegend" unzweifelhaft bei 80 % der Vermietungen von Wohnraum der Fall sein.

## 5 Was passiert bei einem Versorgerwechsel?

### 5.1 Wechsel des Gas-, Wärme- oder Stromversorgers im Verlauf des Jahres 2023

Der Versorger darf die Entlastung erst dann weitergeben, wenn der Verbraucher dem neuen Lieferanten eine Rechnungskopie/Abrechnung des ursprünglichen Lieferanten vorgelegt hat oder wenn anders sichergestellt ist, dass für die Entlastung beim neuen Versorger das richtige Entlastungskontingent zugrunde gelegt werden kann.

### 5.2 Wechsel "mitten" im Monat

Der Entlastungsbetrag wird vom Versorger anteilig gutgeschrieben und in der nächsten Rechnung berücksichtigt.

## 6 Was gilt bei Höchstgrenzen?

### 6.1 Gibt es für Wohnungsunternehmen Höchstgrenzen der Entlastung?

Aufgrund des EU-Beihilferechts sind der Entlastungshöhe Grenzen gesetzt. Dabei regelt § 18 EWPBG Höchstgrenzen, bei deren Überschreiten der Entlastungsbetrag gedeckelt wird. Die Höchstgrenzen wirken entlastungsmindernd.

- Die Höchstgrenzen betragen 150 Mio. EUR bei Letztverbrauchern, deren besondere Betroffenheit von den hohen Energiepreisen von der Prüfbehörde festgestellt wurde.
- 50 Mio. EUR bei Letztverbrauchern, deren besondere Betroffenheit von den hohen Energiepreisen von der Prüfbehörde festgestellt wurde. Zudem muss festgestellt werden, dass sie energieintensiv sind.
- 100 Mio. EUR bei Letztverbrauchern, deren besondere Betroffenheit von den hohen Energiepreisen von der Prüfbehörde festgestellt wurde.

Aber:

- Soweit der Vermieter die Entlastung in der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen hat, fließt diese Entlastung nicht in die Berechnung der Höchstgrenzen des Vermieters ein, vgl. § 26 Abs. 9 EWPBG und § 12 Abs. 9 StromPBG. Entscheidend ist, was beim Unternehmen selber verbleibt und Gegenstand der Entlastung ist.

### 6.2 Ist die Entlastung, die an den Mieter in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt wird, auch bei der Selbsterklärung heraus zu rechnen?

Bei Erreichen der Höchstgrenzen verlangen § 22 EWPBG bzw. § 30 StromPBG entsprechende Selbsterklärung des Unternehmens an den Lieferanten bzw. an die Prüfbehörde.

Verstöße sind bußgeldbewährt, vgl. § 38 Abs. 1 Nr. 3 EWPBG und § 43 Abs. Nr. 6 StromPBG.

Fraglich allerdings ist, ob der nach § 26 Abs. 9 EWPBG bzw. § 12a Abs. 9 StromPBG an den Mieter weiterzulegende Betrag bei der Bestimmung der Höchstgrenze ebenfalls nicht berücksichtigt werden kann. Das Gesetz selber schweigt hierzu.

Aber: Die Regelungen über Höchstgrenzen tragen dem EU-Beihilferecht Rechnung. Mit diesen Regelungen wird der befristete Krisenrahmen für staatliche Beihilfen zur Stützung der Wirtschaft infolge des völkerrechtswidrigen Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine der Europäischen Kommission umgesetzt.

Fließt aber der an den Mieter weiterzulegende Entlastungsbetrag nicht in die Berechnung der Höchstgrenzen ein, so ergibt eine Auslegung nach Sinn und Zweck, dass dies auch für die Berechnung der Höchstgrenzen im Rahmen der Mitteilungspflicht gilt. Eine wörtliche Auslegung "dessen" Entlastungsbetrag stützt diese Ansicht ebenfalls.

Die hier vertretende Ansicht wurde auch mit dem BMWK erörtert. Insofern wird davon ausgegangen, dass eine Klarstellung erfolgt.

## **7 Wie ist die Entlastung für Januar und Februar gestaltet?**

### **Besondere Regelungen zur Entlastungserstreckung auf die Monate Januar und Februar 2023**

Die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission Gas und Wärme hat mit ihrem Vorschlag zum Dezemberabschluss und der vorgesehenen Höhe bereits die Monate Januar und Februar mit eingerechnet. Grund war insbesondere, dass die Versorger nicht in der Lage gewesen wären, die Bremsen vor März 2023 technisch umzusetzen.

Gleichwohl hat der Bundestag die Rückwirkung der Entlastungen auf die Monate Januar und Februar beschlossen.

#### **7.1 Wie funktioniert die Rückwirkung der Entlastung bei der sog. Gaspreisbremse?**

Für Letztverbraucher nach § 3 Absatz 1 Satz 3 EWPBG, die in den Monaten Januar oder Februar 2023 mit leitungsgebundenem Erdgas beliefert wurden, ist von dem Erdgaslieferanten, der sie am 1. März 2023 mit leitungsgebundenem Erdgas beliefert, zusätzlich zu den Entlastungen nach § 3 für den Monat Januar oder Februar 2023 jeweils der für den Monat März 2023 nach § 8 Absatz 1 bis 3 ermittelte Entlastungsbetrag zu berücksichtigen. Eine nachträgliche Korrektur von Rechnungen, die der Erdgaslieferant dem Letztverbraucher für den Monat Januar oder Februar 2023 gestellt hat, hat nicht zu erfolgen, vgl. § 5 EWPBG.

##### **7.1.1 Abschlags- oder Vorauszahlung für März vereinbart**

Übersteigt die vertragliche Abschlagszahlung oder Vorauszahlung für den Monat März 2023 die auf den Monat Januar oder Februar 2023 entfallenden Entlastungsbeträge wird die Abschlagszahlung bzw. Vorauszahlung entsprechend reduziert. In dem Fall, in dem die Summe der Entlastungsbeträge für den Monat Januar oder Februar 2023 den verbleibenden Entlastungsbetrag allerdings übersteigt, erfolgt die Verrechnung mit der nächsten Rechnung nach den §§ 40 bis 40c des Energiewirtschaftsgesetzes – ENWG. Im Übrigen wird auf die weiteren Möglichkeiten in § 5 Abs. 2 EWPBG hingewiesen.

##### **7.1.2 Keine Abschlags- oder Vorauszahlung im März vereinbart**

Ist vertraglich keine Abschlagszahlung oder Vorauszahlung vereinbart, ist der auf den Monat Januar oder Februar 2023 entfallende Entlastungsbetrag mit der nächsten Rechnung nach den §§ 40 bis 40c des Energiewirtschaftsgesetzes auszugleichen.

#### **7.2 Wie erfolgt die Rückwirkung bei Fernwärme?**

Die Rückwirkung der Entlastung bei Fernwärme ist in § 13 EWPBG normiert. Sie erfolgt analog den Regelungen über Gas.

#### **7.3 Wie funktioniert die Rückwirkung der Entlastung bei der sog. Strompreisbremse?**

Die Strompreisbremse wird ab dem 1. März 2023 ausgezahlt und gilt rückwirkend zum 1. Januar 2023, vgl. § 49 StromPBG.

Die Entlastungsbeträge für die Monate Januar oder Februar 2023 werden dem Kunden mit dem Entlastungsbetrag für den Monat März 2023 von dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen gewährt, der an die betreffende Netzentnahmestelle am 1. März 2023 liefert. Der Betrag wird jeweils nach den Vorgaben des § 4 Absatz 2, vgl. FAQ Ziff. 3.4 aus dem Produkt des Differenzbetrags und des Entlastungskontingents für den Monat März 2023 ermittelt.

Wie die Auszahlung konkret erfolgt, hängt nun davon ab, ob eine Abschlags- oder Vorauszahlung im Monat März 2023 vereinbart wurde oder nicht.

### **7.3.1 Abschlags- oder Vorauszahlung für März vereinbart**

Die für den Monat März 2023 mit einem Letztverbraucher vertraglich vereinbarte Abschlags- oder Vorauszahlung wird zusätzlich um die auf die Monate Januar oder Februar 2023 entfallenden Entlastungsbeträge reduziert und im Fall, dass die Summe der Entlastungsbeträge für die Monate Januar oder Februar 2023 die vertraglich vereinbarte Abschlags- oder Vorauszahlung für den Monat März übersteigt, mit den verbleibenden Entlastungsbetrag in der nächsten Rechnung verrechnet.

Weiter kann der vertraglich vorgesehene Zahlungsvorgang für den Monat März 2023 nicht ausgelöst werden und eine Differenz zwischen der ausgesetzten Abschlagszahlung oder Vorauszahlung und dem Entlastungsbetrag in der nächsten Rechnung ausgeglichen werden.

Das Gesetz sieht aber weitere Möglichkeiten vor, die in § 49 Abs. 2 StromPBG aufgezählt sind.

### **7.3.2 Keine Abschluss- oder Vorauszahlung für März 2023**

Ist eine Abschlags- oder Vorauszahlung für den Monat März 2023 vertraglich nicht vereinbart, ist der auf die Monate Januar oder Februar 2023 entfallende Entlastungsbetrag mit der nächsten Rechnung nach den §§ 40 bis 40c des Energiewirtschaftsgesetzes auszugleichen.

## **7.4 Wie erfolgt die Rückwirkung bei einem Versorgerwechsel im Januar oder Februar?**

Die Rückwirkung ist von demjenigen Versorger vorzunehmen, der am 1. März 2023 liefert. Wurde der Versorger zwischen Januar und Februar 2023 gewechselt, ist der für den Monat März ermittelte Entlastungsbetrag maßgeblich.

## **8 Welche Informationspflichten bestehen für Versorger und Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Entlastung?**

### **8.1 Informationspflichten der Gaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen**

Die Informationspflicht von Wärmeversorgungsunternehmen über die Höhe der Entlastung gegenüber ihren Kunden ist in § 4 Abs. 4 (Gas) und § 11 Abs. 4 (Wärme) EWPBG normiert. Ohne diese Mitteilung können Wohnungsunternehmen, die Wärme zur Versorgung eines vermieteten Gebäudes mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser beziehen, nicht in die Lage versetzt werden, ihre künftigen Kostenbelastungen abzuschätzen und ihre Betriebskostenvorauszahlung gegebenenfalls anzupassen.

#### **8.1.1 Bis wann haben Gaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen über die Entlastung zu informieren?**

Bis zum Ablauf des 31. Januar müssen Versorger allgemein auf ihren Internetseiten über die Entlastung informieren. Zur Umsetzung eigener Informationspflichten und einer eventuellen Anpassung der Vorauszahlungen ist aber eine andere Frist relevant:

Bis zum Ablauf des 15. Februar 2023, spätestens aber vor dem 1. März 2023 müssen Wärmeversorgungsunternehmen dem Kunden die künftige Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen mitteilen.

## **8.1.2 Was muss die Mitteilung bei Gas und Wärme enthalten?**

Die Mitteilung muss alle Größen enthalten, mit deren Hilfe die Berechnung der künftigen Abschlagshöhe nachvollzogen werden kann, nämlich die bisherige Höhe der Abschlagszahlung, den vertraglich vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis bzw. Differenzbetrag nach § 16 Absatz 2 sowie den daraus resultierenden Entlastungsbetrag.

Der Arbeitspreis für Wärme meint den verbrauchsabhängigen Preis je Mengeneinheit einschließlich der anfallenden Emissionskosten. Weiter ist das Entlastungskontingent des Kunden mitzuteilen. Ergänzend ist der Kunde auf den nächstmöglichen Zeitpunkt einer Preisanpassung durch das Wärmeversorgungsunternehmen hinzuweisen. Dies ermöglicht es dem Letztverbraucher, der zugleich Vermieter ist, auch Preisanpassungen in die Prognose der eigenen Kostenbelastung einzubeziehen. Liegt die Preisanpassungsmöglichkeit des Versorgers in näherer Zukunft, so ist gegebenenfalls eine (grobe) Abschätzung der Preisentwicklung möglich.

## **8.1.3 Wie hat die Mitteilung zu erfolgen?**

Das Gesetz schreibt Textform vor, also per Brief, E-Mail oder auf anderem Weg. Die Mitteilung muss dem Wohnungsunternehmen individuell zugehen. Anders als bei Strom ist jedenfalls eine allgemeine Information auf der Internetseite nicht ausreichend.

## **8.1.4 Welchen Einfluss haben Wohnungsunternehmen auf den Inhalt der Informationspflicht?**

Bei den in § 11 Abs. 4 EWPBG durch den Wärmeversorger bereitzustellenden Informationen handelt es sich um bindende Verpflichtungen. Weniger geht nicht – auch nicht bei anderweitiger vertraglicher Vereinbarung – aber ggf. "mehr", insbesondere, wenn ohne diese zusätzlichen Informationen der Gesetzeszweck nicht erreicht werden kann, also etwa die künftigen Kostenbelastungen nicht abgeschätzt werden kann. Aufgrund der gesetzlichen Ausgestaltung der Informationspflichten erscheinen hier aber kaum Fälle denkbar.

## **8.1.5 Was passiert, wenn der Versorger nicht informiert?**

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sich die Beteiligten an die Vorschriften halten werden. Ein Verstoß ist weder straf- noch bußgeldbewährt. Nach Kartellrecht wird allein in § 27 EWPBG die missbräuchliche Anwendung der Gaspreisebremse verboten. Insbesondere dürfen sie nach Inkrafttreten des Gesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 ihre Arbeitspreise nicht einfach so erhöhen.

Sofern der Wärmeversorger nicht informiert, sollte schnell gemahnt und – wenn auch dies erfolglos bleibt – am Ende Klage bei dem Zivilgericht eingereicht werden.

Bußgeldbewährt ist für Versorgungsunternehmen nach § 38 EWPBG allein ein Verstoß gegen Mitteilungspflichten im Zusammenhang mit Höchstgrenzen bzw. gegen das Gewähren von Vergünstigungen oder Zugaben entgegen den §34 Abs. 2 und 12 Abs. 2 EWPBG.

## **8.2 Welche Mitteilungspflichten haben Elektrizitätsunternehmen gegenüber Ihren Kunden bei Strom?**

Elektrizitätsversorgungsunternehmen müssen ebenfalls bis zum 15. Februar, spätestens aber bis zum 1. März 2023 entsprechend den Regelungen über Gas und Wärme informieren, vgl. § 12 Abs. 2 StromPBG.

### **8.3 Wie informieren Wohnungsunternehmen ihre Mieter über die vom Versorger mitgeteilte Entlastung?**

Für Erdgas, Wärme und Strom gilt, dass Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter unmittelbar nach Erhalt der hier in Ziff. 8.1 und Ziff. 8.2 dargestellten Mitteilungen in Textform über **Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung** sowie deren **Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung** informieren. Die Vorschriften finden sich in § 12a Abs. 3 StromPBG und – für Erdgas und Wärme – in § 26 Abs. 3 EWPBG.

Ist eine **Anpassung der Vorauszahlungen** vorzunehmen, vgl. FAQ Ziff.10, so unterrichtet das Wohnungsunternehmen auch hierüber.

Für Strom gilt nur, dass diese Informationspflicht nicht greift, wenn das Gebäude nicht mit Wärme aus Strom versorgt wird und der Vermieter zugleich nach der Erdgas-Wärmepreisbremse informieren muss. Diesbezüglich gehen die Regelungen über Erdgas und Wärme also vor.

#### **Problem: Wie erfolgt die Darstellung über die Höhe?**

Die vom Gesetzgeber gewollte Information über Ursprung und Laufzeit der Entlastung dürfte keinen Schwierigkeiten begegnen. Mit Blick auf den Ursprung dürfte ein Bezug auf die gesetzlichen Regelungen ausreichen, die Laufzeit ergibt sich aus dem sachlichen Anwendungsbereich der Vorschriften, nämlich nach dem 31. Dezember 2022 bis zum 1. Januar 2024 bzw. bei Verlängerung per Verordnung bis zum 30. April 2024.

Die Höhe der Entlastung ist aber verbrauchsabhängig und steht erst mit Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung fest.

Im Rahmen der sog. Dezemberhilfe hat der GdW zur Höhe der Entlastung auf den vom Versorger mitgeteilten Entlastungsbetrag abgestellt, diese bezieht sich auf die jeweilige Entnahmestelle des Gebäudes. Insofern erscheint es denkbar, die vom Versorger mitgeteilte Höhe der Entlastung weiterzureichen. Alternativ bietet sich an, die Entlastung pauschal und unternehmensbezogen etwa pro m<sup>2</sup> auf der Grundlage der Verbräuche des Gebäudes für das Vorjahr zu berechnen oder auf die Beispielsrechnung des BMWK Bezug zu nehmen, vgl.

[https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/F/faq-gaspreisbremse.pdf?\\_\\_blob=publication-File&v=6](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/F/faq-gaspreisbremse.pdf?__blob=publication-File&v=6)

Als Anlage haben wir dieser FAQ-Liste ein entsprechendes Informationsschreiben beigefügt.

## **9 Wie erfolgt die Weitergabe der Entlastung an Mieterinnen und Mieter?**

Mieterinnen und Mieter sind oft nicht direkt selbst Kunden beim Gas- oder Wärmeversorger. Kunden sind in diesem Fall die Vermieter, daher erhalten diese die Entlastung direkt vom Versorger. Vermieter sind ab März 2023 verpflichtet, die für Erdgas und Wärme – beziehungsweise bei Allgemeinstrom – für Strom erhaltenen Entlastungen weiterzugeben.

### **9.1 Wie erfolgt die Weitergabe bei Erdgas und Wärme?**

§ 26 EWPBG bestimmt, dass die Entlastungen, die das Wohnungsunternehmen vom Versorger aufgrund der Gas- und Wärmepreisbremse ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen sind. Die Höhe der Entlastung nach Satz 1 und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Die Berücksichtigung erfolgt also mit der nächsten regulären Heizkostenabrechnung.

Bei der Berücksichtigung der Entlastung hat der Vermieter in der Heizkostenabrechnung anzugeben:

- die Höhe der Entlastung (Gesamtentlastung des Vermieters),
- sowie die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung.

Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die künftigen Entlastungen des Vermieters als auch rückwirkend die für die Monate Januar und Februar angeordneten Entlastungen.

Bei Heizkostenabrechnungen, die nicht über ein Kalenderjahr laufen, also z. B. Mai bis April, wird jeweils der in den Zeitraum fallende Entlastungsbetrag verrechnet. Also bei Mai bis April:

- Mai 2022 bis April 2023 berücksichtigt die Entlastungen für Januar bis April 2023,
- Mai 2023 bis April 2024 berücksichtigt die Entlastungen für Mai bis Dezember 2023. Sollte die Entlastung verlängert werden, gehen die Entlastungen der entsprechenden Monate ebenfalls ein.

## **9.2 Wie erfolgt die Weitergabe an den Mieter bei Strom?**

Gem. § 12a StromPBG hat der Vermieter die Entlastung, die er nach den §§ 4 und 49 ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Die Höhe der Entlastung nach Satz 1 und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteiles an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Im Grundsatz gelten für die Weitergabe der Entlastung bei Strom die gleichen Grundsätze wie bei der Entlastung von Gas und Wärme.

Hiervon betroffen ist allerdings nur der Betriebsstrom nach § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung oder für die Kosten des sog. "Allgemeinstroms" bei Aufzügen, Beleuchtung für den Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen bzw. den Betrieb einer Wärmepumpe. Auch diese Entlastungen sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen und kommen den Mietern anteilig zugute.

Der Vermieter ist gemäß § 12a Abs. 1 S. 2 StromPBG zur Ausweisung des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung in der Betriebskostenabrechnung verpflichtet.

Entlastungen des Vermieters nach dem StromPBG sind nicht von einer Mitteilung des Vermieters als Letztverbraucher an seinen Versorger abhängig.

Eine Ausnahme hiervon besteht nur, wenn der Vermieter als Letztverbraucher eine Entlastung in Höhe von 150.000 EUR pro Jahr erhalten würde (§ 9 Abs. 5 und 6 und § 30 StromPBG). Diese Schwelle dürfte laut Gesetzesbegründung jedoch keine Abrechnungsstelle überschreiten, die Strom im Zusammenhang mit der Vermietung von Räumen abnimmt, sodass Wohnungsunternehmen nicht betroffen sein werden.

## **9.3 Keine Heizkostenabrechnung gemäß Heizkostenverordnung?**

Die Pflicht des Vermieters zur Weitergabe der Entlastung umfasst Mietverhältnisse, in denen der Vermieter seine Mieter mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt, die Kosten hierfür auf die Mieter umlegt und eine Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser durchführt. Mieter mit einem eigenen Liefervertrag mit einem Versorger, z. B. bei einer Gas-Etagenheizung, erhalten ab März eine unmittelbare Entlastung durch den Versorger.

Ist eine Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung ausnahmsweise nicht zwingend geboten, kann diese vertraglich vereinbart werden. In diesem Fall greift die Pflicht zur Weitergabe der Entlastungen.

In den Fällen, in denen eine Heizkostenabrechnung weder gemäß der Heizkostenverordnung vorgeschrieben noch vertraglich vereinbart wurde, ist der Vermieter hingegen nicht zur Weitergabe der Entlastungen verpflichtet.

Das betrifft beispielsweise Wohnungen nach § 42a Abs. 2 S. 1 Nummer 2 SGB XII (Besondere Leistungen zur selbstbestimmten Lebensführung für Menschen mit Behinderungen – Eingliederungshilferecht) oder Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Vermieter selbst eine bewohnt. Ferner ist eine Heizkostenabrechnung gemäß § 11 Heizkostenverordnung nicht geboten, wenn diese für das Gebäude nicht praktikabel oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

#### **9.4 Kann Leerstand bei einer Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden?**

Gem. § 7 Heizkostenverordnung sind mindestens 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen, die übrigen Kosten nach der Wohn- und Nutzfläche des Nutzers, also des Mieters. Die Abrechnung erfolgt also nutzer- und nicht gebäudebezogen. Gas, Wärme und Strom, welche für Leerstand verwendet werden, können also nicht auf die übrigen Mieterinnen und Mieter verteilt werden.

### **10 Wann müssen die Vorauszahlungen im Mietverhältnis angepasst werden?**

#### **10.1 Energie und Wärmepreisbremse**

Neben der Berücksichtigung der Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode ist zu prüfen, ob auch die Vorauszahlungen für Betriebskosten anzupassen sind.

§ 26 Abs. 2 EWPBG sieht eine Anpassung der Vorauszahlungen dann vor, wenn:

- die Vorauszahlungen des Mieters für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme seit dem 1. Januar 2022 erhöht wurden, vgl. § 26 Abs. 2 Nr. 1 oder
- seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart wurden, vgl. § 26 Abs. 2 Nr. 2.

Beide Fallgruppen beziehen sich also allein auf eine Erhöhung der Betriebskosten aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise im Zusammenhang mit der Anbahnung (deshalb wohl der 1. Januar) und dem Beginn des völkerrechtswidrigen Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine.

Eine Anhebung der Vorauszahlung aus anderen Gründen ist nicht erfasst.

##### **10.1.1 Wann hat die Anpassung zu erfolgen?**

Unverzüglich nach Zugang über die Höhe der künftigen Abschlagszahlung bzw. Entlastung durch den Versorger hat die Anpassung zu erfolgen, sofern keine Ausnahmen für eine Anpassung vorliegen, vgl. nächster Punkt in 10.1.2. Die Information des Versorgers muss bis zum 15. Februar bzw. spätestens zum 1. März 2023 erfolgen. Unverzüglich bedeutet dabei "ohne schuldhaftes Zögern".

Soweit Unternehmen eine systemaufwendige Umstellung vornehmen müssen oder entsprechende Fristen aufgrund des SEPA-Lastschriftmandats einzuhalten sind, ist auch dies "unverzüglich" im Sinne des Gesetzes.

### **10.1.2 Welche Ausnahmen gibt es von der Anpassung der Vorauszahlung?**

§ 26 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 EWPBG nennt zwei Ausnahmen, bei denen trotz Vorliegen der Voraussetzung zur Anpassung der Vorauszahlungen, die Anpassung entfallen kann:

1. Wenn die Betriebskostenvorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als 10 % der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären.

Die "10 %-Grenze" umfasst dabei sämtliche Betriebskosten und eben nicht nur die Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme.

2. Wenn der Vermieter bis zum 1. April 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vornimmt, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen.

Soweit der Vermieter beabsichtigt, die Abrechnung bis zum 1. April 2023 zu erstellen, dies entgegen der Erwartungen aber nicht schafft, etwa, weil Rechnungen von Dienstleistern nicht vorliegen, so ist dies zu dokumentieren und gegebenenfalls zu prüfen, ob eine Anpassung gleichwohl vorzunehmen ist.

Empfehlung: Soweit Wohnungsunternehmen eine Abrechnung bis zum 1. April 2023 vornehmen wollen, sollten Dienstleister und Vertragspartner, deren Kosten mit der Betriebskostenabrechnung weitergeleitet werden können, rechtzeitig aufgefordert werden, ihre Rechnungen zu stellen.

#### **Weitere Ausnahme:**

Die Verpflichtung zur Anpassung von Vorauszahlungen kann auch dann entfallen, wenn die Mietvertragsparteien bis zum 31. März 2023 eine hiervon abweichende Vereinbarung treffen, vgl. § 26 Abs. 4 EWPBG.

Es sind durchaus Fälle denkbar, in denen auch der Mieter kein Interesse an einer Anpassung der Vorauszahlung hat, sondern es dabei verbleiben soll, dass die Entlastung in der Jahresabrechnung berücksichtigt wird.

Die Vorschrift stärkt damit also die Privatautonomie beider Parteien.

- Vor einer Anpassung sollten Mieter auf die Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung hingewiesen werden.

### **10.1.3 Kann eine Anpassung auch pauschal erfolgen?**

Grundsätzlich gilt, dass die Vorauszahlungen – im Interesse beider Vertragsparteien – den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten möglichst nahekommen soll, vgl. BGH, Urt. v. 28.09.2011– VIII ZR 294/10.

Da aber die Entlastungen durch den Energieversorger auf die Entnahmestelle angerechnet werden, bemisst sich die Höhe der Entlastung an dem Verbrauch der Entnahmestelle des Gebäudes. Insofern erscheint eine pauschalierte Anpassung insbesondere in den Fällen möglich, in denen die Vorauszahlungen ebenfalls pauschal erhöht worden sind.

Gerade bei einer pauschalen Anpassung sollten Mieter auf die Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung hingewiesen werden, vgl. Ziff. 10.1.2.

#### **10.1.4 Kann die Anpassung der Vorauszahlungen auch unterjährig erfolgen?**

Ja, wenn keine Pflicht zur Anpassung der Vorauszahlungen besteht und auch keine Ausnahmen greifen, so können die Vertragsparteien bis zum 31. Dezember 2023 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe jeweils einmalig im Lauf einer Abrechnungsperiode vornehmen, wenn gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 % eingetreten ist, vgl. § 26 Abs. 5 EWPBG.

Die Anpassung ist zu begründen. Der Vermieter hat auf Verlangen des Mieters Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die für die Anpassung maßgeblich sind. Diese Auskunft kann – und sollte – der Vermieter mit der Anpassung verbinden.

#### **Problem zur Bestimmung der "10 %- Grenze":**

Voraussetzung für eine unterjährige Änderung der Vorauszahlung ist nach § 26 EWPBG, dass eine Änderung der Betriebskosten um mindestens 10 % eingetreten ist.

Eine auf die Zukunft gerichtete Prognoseentscheidung ermöglicht das Gesetz damit nicht, sondern stellt auf die offenbar tatsächlich entstandenen ("eingetreten ist") Betriebskosten der Vergangenheit ab.

Diese Formulierung ist unglücklich und durch den Gesetzgeber vielleicht nicht gewollt, was sich aber weder aus dem Wortlaut noch der Begründung ergibt. Mit Rundschreiben vom 5. September 2022 hat der GdW die Ansicht vertreten, dass unterjährige Anpassungen der Vorauszahlungen jedenfalls dann möglich sind, wenn sich zwischen den turnusgemäßen Abrechnungen einzelne Betriebs- oder Heizkostenpositionen nicht nur unwesentlich erhöht haben und damit eine erhöhte Nachzahlung zu erwarten ist. Andernfalls kann der Zweck der Vorauszahlungen, dass diese nämlich den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten möglichst nahekommen soll, vgl. nochmal BGH, Ur. v. 28.09.2011– VIII ZR 294/10, nicht erreicht werden.

Da laut Begründung § 560 Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB von dieser Vorschrift unberührt bleibt, kann mit guten Argumenten an der Position des GdW festgehalten werden.

## **10.2 Strompreisbremse**

Für Strom gilt gem. § 12a StromPBG, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen nur für Mietverhältnisse greift, in denen die vermieteten Räume mittels einer Wärmepumpe oder einer Stromheizung beheizt werden und in denen

- die Vorauszahlungen des Mieters für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für Strom seit dem 1. Januar 2022 erhöht wurden oder
- seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen für Strom erstmalig vereinbart wurden.

Das Verfahren und die Ausnahmen entsprechen den Ausführungen zur Energie und Wärmepreisbremse, vgl. Ziff.10.1.

Aber: Die Regelung ist nicht anzuwenden, wenn der Vermieter nach den Vorschriften der Erdgas- und Wärmepreisbremse, also nach § 26 Abs. 2 EWPBG (vgl. 10.1) zu einer Anpassung verpflichtet ist.

## 11 Wie erfolgt die Kontrolle der Entlastung?

Für Erdgas und Wärme gilt gem. § 30 Abs. 2 EWPBG, dass Lieferanten, Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Letztverbrauchers, Kunden, Mieters oder Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten haben und auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln müssen.

Eine eigenständige und aktive Verpflichtung der Übermittlung besteht damit nicht. Diese wichtige Erleichterung konnte der GdW noch kurz vor Verabschiedung des Gesetzes erreichen.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Art und Weise der Übermittlung im Anforderungsschreiben mitgeteilt wird.

Die nach § 30 Abs. 2 EWPBG vorzuhaltenden Informationen unterliegen denselben Aufbewahrungsfristen wie die Verbrauchsabrechnung. Für die für Strom gewährten Entlastungsbeträge gibt es eine gleichlautende Regelung (§ 12a Abs. 10 StromPBG). Unternehmen haben alle Unterlagen, die die nach dem StromPBG bzw. dem EWPBG gewährten Entlastungsbeträge und die Einhaltung der in diesen Gesetzen genannten Voraussetzungen belegen, für zehn Jahre nach der Endabrechnung aufzubewahren (§ 38 StromPBG bzw. § 25 Abs. 2 EWPBG).

## 12 Welche Regelungen gelten für Wohnungseigentümergeinschaften?

Regelungen zur Entlastung der Wohnungseigentümer sind in § 26 Abs. 7 und Abs. 8 EWPBG bzw. § 12a Abs. 7 StromPBG normiert. Der Regelungsgehalt für Erdgas, Wärme und Strom ist dabei identisch.

Weiter gilt: Soweit hier nichts Anderes dargestellt wird, wird auf die allgemeinen Ausführungen zur Vermietung verwiesen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist – wie das Wohnungsunternehmen oder ein Vermieter – Letztverbraucher. Die Entlastungen sind im Rahmen der Jahresabrechnung zu berücksichtigen, vgl. §§ 26 Abs. 7 und Abs. 8 EWPBG i.V.m. §§ 3 und 5, 11 und 13 sowie § 30 EWPBG.

Zur Höhe der Entlastung sowie etwa den Informationspflichten gelten keine Besonderheiten.

Der Gesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 40/683, S. 90) klargestellt, dass § 26 Abs. 7 Satz 1 EWPBG als Parallelvorschrift zu der Regelung für Mietverhältnisse in § 26 Abs. 1 anzusehen ist und bewirken soll, dass die finanzielle Entlastung, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Letztverbraucher erhält, an die mit den Verbrauchskosten letztlich belasteten einzelnen Wohnungseigentümer weiterzugeben ist.

Das bedeutet:

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haben die Entlastung, die sie nach den §§ 3 und 5 oder nach den §§ 11 und 13 EWPBG ab dem 1. März 2023 erlangen, im Rahmen der Jahresabrechnung zu berücksichtigen und auszuweisen.
- Nach Zugang der Informationen des Energieversorgungsunternehmens über die Höhe der Entlastung sind die Wohnungseigentümer über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über die Berücksichtigung in der Jahresrechnung zu informieren.
- Analog der Anpassung der Vorauszahlung in Mietverhältnissen kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Kostenvor-

schüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Wohnungseigentümer über die neu zu zahlenden Beträge zu unterrichten. Voraussetzung ist, dass unter Berücksichtigung der Entlastung eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 % zu erwarten ist.

Zur Berechnung sind von den zu erwartenden Kosten alle im Abrechnungszeitraum bis zur Umstellung auf den neuen zu zahlenden Betrag bereits geleisteten (zu hohen) Vorschüsse abzuziehen. Der neue monatlich zu zahlende Betrag ergibt sich aus der gleichmäßigen Aufteilung dieser Differenz auf die im Abrechnungszeitraum noch zu leistenden monatlichen Zahlungen. Eine genaue Abrechnung der geleisteten Kostenvorschüsse und der Entlastung durch die Gas- und Wärmepreisbremse erfolgt mit der Jahresabrechnung.

Da zwar jeder Wohnungseigentümer eine Reduzierung der Kostenvorschüsse verlangen kann, aber eben nicht muss, lässt der Gesetzgeber es zu, dass der eine Wohnungseigentümer noch den "alten" Betrag auskehrt, ein anderer Wohnungseigentümer aber einen entsprechend herabgesetzten Kostenvorschuss leistet.

Die Umsetzung dieser Pflichten treffen den WEG-Verwalter. Da die Erstellung der Jahresabrechnung zu den rechtlichen Hauptpflichten des WEG-Verwalters gehört und vom Verwaltervertrag umfasst ist, kann der WEG-Verwalter grundsätzlich auch keine Zusatzvergütung hierfür verlangen.

#### **Problem:**

##### **1. Muss der Verwalter "von sich aus" die Prognoseentscheidung treffen und mitteilen, dass eine Überdeckung zu erwarten ist?**

Der Verwalter hat lediglich über die Höhe der Entlastung, die ihm vom Versorger mitgeteilt wird, zu informieren. Das Gesetz verlangt nicht, dass der Verwalter eigenständig die Prognoseentscheidung zu treffen hat.

Aufgrund der mitgeteilten Entlastungshöhe und der Jahresabrechnung des Vorjahres, lassen sich aber eventuelle Rückschlüsse der Prognoseentscheidung ziehen. Dies dürfte für den jeweiligen Wohnungseigentümer möglich sein. Das bedeutet: Erst wenn ein Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Prognoseentscheidung verlangt, ist diese durch den Verwalter vorzunehmen.

##### **2. Änderung des Kostenvorschusses trotz beschlossenen Wirtschaftsplans?**

Über die Vorschüsse beschließen die Gemeinschaft der Eigentümer auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes. Bei einer Änderung der Kostenvorschüsse müsste eigentlich auch der Wirtschaftsplan nachträglich geändert werden.

Dies verlangt der Gesetzgeber jedoch nicht, da es "mit der kollektiven Willensbildung im Wohnungseigentum nicht vereinbar [wäre], wenn einzelne Wohnungseigentümer Beschlüsse abändern könnten", vgl. BT-Drs 20/4683, S. 90.

Problematisch wird sein, welche Auswirkungen die nachträgliche Änderung auf Klagen hat, die aufgrund bestandskräftiger Beschlüsse über den Wirtschaftsplan bzw. die Hausgeldvorschüsse eingeleitet worden sind.

### **13 Welche Vorgaben werden an die Gestaltung von Gas- und Wärmelieferverträgen gemacht?**

§ 4 EWPBG bestimmt Vorgaben zur Gestaltung von Erdgaslieferverträgen, § 12 EWPBG beinhaltet entsprechende Vorgaben zur Gestaltung von Wärmelieferverträgen.

Mit den Vorgaben soll eine missbräuchliche Gestaltung entsprechender Verträge vermieden werden, da ohne eine solche Regelung das Risiko bestünde, Kostenpositionen etwa in den Arbeitspreis zu verschieben, um den Grundpreis ohne wirtschaftlichen Nachteil absenken zu können und sich einen entsprechenden Wettbewerbsvorteil zu verschaffen.

- Der Erdgaslieferant darf für eine Entnahmestelle nur einen Grundpreis in der Höhe des Grundpreises vereinbaren, den er auf Grund des Erdgasliefervertrages am 30. September 2022 verlangen konnte oder, sofern der Erdgaslieferant den Netzverbraucher am 30. September 2022 nicht beliefert hat, auf Grund eines Erdgasliefervertrages hätte verlangen können.
- Bei Wärmeversorgung gilt Entsprechendes. Ausgangspunkt ist hier der Kalendermonat September 2022. Hat das Wärmeversorgungsunternehmen den Kunden am 30. September 2022 nicht beliefert, so darf nur ein Grundpreis vereinbart werden, den das Wärmeversorgungsunternehmen aufgrund eines Wärmeliefervertrages mit dem Kunden hätte vereinbaren können.

#### **Das bedeutet: Grundpreisfixierung auf das Niveau von September 2022**

Ausnahmen:

- Änderungen des Grundpreises, der dem Kunden gegenüber vor dem 1. Dezember 2022 angekündigt wurde oder
- soweit die Änderung des Grundpreises auf einer Änderung von staatlich veranlassten Preisbestandteilen beruht oder
- auf Grundlage einer bereits vor dem 1. Oktober 2022 vereinbarten Preisanpassungsklausel vorgenommen wurde, die den inhaltlichen Vorgaben des § 24 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme – AVBFernwärmeV entspricht oder
- wenn eine Absenkung des Grundpreises erfolgt, sofern der Grundpreis nach der Absenkung den Betrag von jährlich 96 EUR oder von monatlich 8 EUR pro Entnahmestelle des Letztverbrauchers nicht unterschreitet.

#### **Begrenzung der Neukundenboni**

Wärmeversorgungsunternehmen und Erdgaslieferanten ist es nach § 12 Abs. 2 EWPBG zum Schutz des Staates vor überhöhten Erstattungsansprüchen von Erdgaslieferanten und zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen in Bezug auf Vertragsabschlüsse vom Inkrafttreten des EWPBG an bis zum Ablauf des zeitlichen Anwendungsbereichs des EWPBG untersagt, Kunden unmittelbare oder mittelbare Vergünstigungen oder Zugaben zu gewähren, die insgesamt einen Wert von 50 EUR pro Entnahmestelle des Kunden überschreiten. Sofern eine Zugabe der Energieeinsparung oder der Erhöhung der Energieeffizienz dient, gilt eine Wertgrenze von 100 EUR.

Zur Vermeidung von Umgehungen Klarstellung in § 12 Abs. 2 S. 2 EWPBG:

Wertgrenzen gelten auch für Zugaben von Dritten, insbesondere von Betreibern von Vergleichsportalen. Das Verbot bezieht sich sowohl auf direkt oder indirekt gewährte Bar- oder Sachwerte

als auch auf direkt oder indirekt gewährte Entschädigungen, Vertragsablöseprämien und sonstige Energiepreisbremsen-Vergünstigungen oder -Zugaben.

Besteht eine Vereinbarung über die Gewährung einer Zugabe oder Vergünstigung, wird deren Erfüllung mit Inkrafttreten des § 12 Abs. 2 EWPBG rechtlich unmöglich. Die Rechtsfolgen richten sich nach dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht. Werden Zugaben oder Vergünstigungen entgegen dieser Vorschrift gewährt, handelt es sich um einen Verstoß gegen § 3 des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb (UWG), gegen den von den in § 8 Abs. 3 UWG genannten Personen und Vereinigungen, also auch den Mitbewerbern, vorgegangen werden kann.

## **14 Gibt es auch Entlastungen für die Verwendung von Heizöl oder Pellets?**

Es soll nicht nur für Gas, Fernwärme und Strom eine Entlastung geben, sondern auch für Haushalte, die Heizöl oder Pellets verwenden. Die Idee eines Härtefallfonds steht im Raum. Betroffene müssen jedoch Eigeninitiative zeigen und einige Hürden überwinden.

Laut Regierung soll es auch Entlastungen für Menschen geben, die zum Beispiel mit Öl oder Pellets heizen. Für Betroffene wird das aber nicht so einfach laufen, wie bei Gas und Strom. Geplant ist ein sogenannter Härtefallfonds. Bisher gibt es nur ein Eckpunktepapier als Diskussionsgrundlage – so sehen die Pläne aus:

- Kunden sollen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Dezember 2022 rückwirkend entlastet werden.
- Heizkosten müssen sich mindestens verdoppelt haben.
- Die Obergrenze soll bei 2.000 EUR pro Haushalt liegen, die Untergrenze bei 100 EUR.
- Die Mehrkosten oberhalb der Verdoppelung des Preises würden dann zu 80 % übernommen.

Wer entlastet werden möchte, muss einen Antrag stellen. Daneben ist auch eine eidesstattliche Erklärung zur Richtigkeit der Brennstoffrechnung nötig. Bei Häusern mit Mietwohnungen soll der Vermieter die Erklärung abgeben und die Entlastung an seine Mieter weiterreichen. Insgesamt will der Bund dafür 1,8 Mrd. EUR bereitstellen.

Ausgezahlt werden sollen die Hilfen über die Bundesländer, die das Geld wiederum vom Bund erhalten. Wichtige Details müssen dazu in einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern festgeschrieben werden.

Einzelne Bundesländer, wie Berlin, sind mit einer eigenen Regelung bereits vorangegangen. Berlin startet finanzielle Hilfe für Nutzer von Öl, Pellets, Kohle und Flüssiggas. Bis zu 2.000 EUR Hilfe können Berliner beantragen, die mit Öl, Pellets, Kohle oder Flüssiggas heizen. Der Antrag für den Zuschuss muss online eingereicht werden. Bezuschusst werden sollen aber nicht alle.

Eine Aktualisierung hierzu erfolgt kurzfristig.

## **15 Weitergehende Informationen**

Gesetzestexte

- [Gesetzestext Erdgas- und Wärmepreisbremse](#)
- [Gesetzestext Strompreisbremse](#)
- [FAQ des BMWK zur Erdgas- und Wärmepreisbremse](#)
- [FAQ des BMWK zur Strompreisbremse](#)

Im speziellen Fall – z. B. wenn eine Energietochter als Wärmeversorgungsunternehmen bzw. Contractor tätig ist – können auch die folgenden Veröffentlichungen hilfreich sein:

- [BMWK Antragsportal für Erstattungsanträge der Versorger](#)
- [BMWK Anträge auf Vorauszahlungsanspruch](#)
- [AGFW-Umsetzungshilfe Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme \(Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPPBG\)](#)
- BDEW-Anwendungshilfe Energiepreisbremsen 2023 - Fragen und Antworten vom 31.01.2023

Anlage: Formulierungshilfe für ein Informationsschreiben an Mieterinnen und Mieter