

# Auswirkungen der Dezember-Soforthilfe für Mieterinnen und Mieter

Berlin | 15.12.2022

Verantwortlich und Ansprechpartner:  
Stefan Bentrop | Telefon: 030-2 23 23 41

## Inhalt

1. Welche Regelungen enthält das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz?	2
a. Entlastung von Erdgaskunden	2
b. Entlastung von Wärmekunden	2
2. Wie erreicht die Entlastung Mieterinnen und Mieter?	3
a. Mieter mit dezentraler Wärmeversorgung	3
b. Mieter mit zentraler Wärmeversorgung	3
3. Wann können Mieter ihre Nebenkostenvorauszahlungen kürzen?	4
a. Bereits erhöhte Vorauszahlung	4
b. Neu vereinbarte Vorauszahlung für Erdgas	4
4. Welche Informationspflichten hat der Vermieter?	5

Am 19.11.2022 trat das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG), die sog. Dezember-Soforthilfe, in Kraft. Das Gesetz soll die Zeit bis zum Inkrafttreten der geplanten Gaspreisbremse überbrücken und regelt eine einmalige Entlastung für Erdgas- und Wärmekunden.

Erdgas- und Wärmelieferanten sollen im Monat Dezember 2022 auf die vertraglich vereinbarte Abschlagszahlung ihrer Kunden verzichten und ihren Kunden einen einmaligen Entlastungsbetrag gutschreiben, der mit der nächsten Jahresrechnung verrechnet wird. Mieterinnen und Mieter mit zentraler Wärmeversorgung, die keinen Direktvertrag mit einem Energielieferanten geschlossen haben und Wärme über ihren Vermieter beziehen, erreicht die Entlastung grundsätzlich erst mit der Nebenkostenabrechnung für 2022, also spätestens mit Ablauf der Abrechnungsfrist Ende 2023.

Mit diesem Informationsdienst wollen wir einen Überblick über die Regelungen des EWSG und deren Auswirkungen für Mieterinnen und Mietern mit zentraler und dezentraler Wärmeversorgung geben.

## 1. Welche Regelungen enthält das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz?

Nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz sind Erdgas- und Wärmelieferanten verpflichtet, ihren Kunden einen einmaligen Entlastungsbetrag gutschreiben und mit der nächsten Jahresabrechnung zu verrechnen. Damit die Kunden die Entlastung nicht erst bei der nächsten Jahresabrechnung erreicht, sollen die Lieferanten im Dezember 2022 die monatliche Abschlagszahlung bei ihren Kunden nicht erheben oder unverzüglich zurückerstatten. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erstattet den Gas- und Wärmeversorgungsunternehmen die ausgefallenen Dezemberzahlungen.

Für Mieterinnen und Mieter mit zentraler Wärmeversorgung sieht das Gesetz vor, dass der Vermieter (= Kunde des Energieversorgers) die bei ihm entstehende Entlastung im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für 2022 an seine Mieterinnen und Mieter weitergeben muss. In bestimmten Konstellationen können Mieterinnen und Mieter bereits ihre monatliche Vorauszahlung an den Vermieter für Dezember 2022 kürzen.

### a. Entlastung von Erdgaskunden

Die Höhe der Entlastung beträgt bei Erdgaskunden ein Zwölftel des im September 2022 vom Erdgaslieferanten prognostizierten Jahresverbrauchs multipliziert mit dem am 1.12.2022 vereinbarten Arbeitspreis zuzüglich der übrigen für Dezember anfallenden Preiselemente (= Bruttoarbeitspreis). Diesen Entlastungsbetrag müssen Erdgaslieferanten ihren Kunden gutschreiben und mit der nächsten Jahresabrechnung, die den Monat Dezember 2022 umfasst, verrechnen. Der Entlastungsbetrag ist in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen (§ 2 ESWG).

Als vorläufige Leistung sollen Erdgaslieferanten im Dezember 2022 die monatliche Abschlagszahlung bei ihren Kunden nicht einziehen bzw. unverzüglich erstatten. Alternativ können die Lieferanten im Januar 2023 auf die Abschlagszahlung verzichten oder den Entlastungsbetrag bis zum 31.1.2023 an den Kunden gesondert auszahlen (§ 3 ESWG).

Im Rahmen der Jahresabrechnung erfolgt ein Abgleich zwischen der nicht geleisteten bzw. erstatteten Abschlagszahlung und dem einmaligen Entlastungsbetrag. Der Differenzbetrag ist auszugleichen bzw. dem Kunden gutschreiben.

Die Erdgaslieferanten müssen ihre Kunden bis zum 21.11.2022 auf ihren Internetseiten allgemein über die einmalige Entlastung und die vorläufige Leistung informieren und darauf hinweisen, dass die Entlastungen aus Mitteln des Bundes finanziert werden (§ 2 Abs. 4 ESWG).

### b. Entlastung von Wärmekunden

Bei Kunden von Wärmelieferungen (Nah- und Fernwärme) beträgt der einmalige Entlastungsbetrag 120 % des Betrages der im September 2022 an das Wärmeversorgungsunternehmen geleisteten monatlichen Abschlagszahlung (also September-Abschlag plus 20 %; § 4 Abs. 3 ESWG).

Das Wärmeversorgungsunternehmen hat die Wahl, ob es auf die Zahlung des Dezember-Abschlages verzichtet oder bis zum 31.12.2022 den Entlastungsbetrag an den Kunden auszahlt oder eine Kombination aus beiden Elementen vornimmt (§ 4 Abs. 1 Satz 2 ESWG).

Die Wärmeversorger müssen ihre Kunden innerhalb von zwei Wochen ab dem 19.11.2022 über die Entlastung auf ihrer Internetseite oder durch Mitteilung in Textform informieren (§ 4 Abs. 4 ESWG).

## **2. Wie erreicht die Entlastung Mieterinnen und Mieter?**

Die Antwort hängt davon ab, ob die Mieter dezentral mit Wärme versorgt werden und einen eigenen Vertrag mit einem Energielieferanten geschlossen haben oder zentral über ihren Vermieter mit Wärme versorgt werden.

### **a. Mieter mit dezentraler Wärmeversorgung**

Ist die Wohnung mit einer Gasanlagenheizung ausgestattet und haben Mieterinnen und Mieter einen Direktvertrag mit einem Erdgaslieferanten oder Wärmeversorger abgeschlossen, so sind sie Kunden bzw. Letztverbraucher i. S. d. Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes. Sie haben Anspruch auf den einmaligen Entlastungsbetrag sowie die vorläufige Entlastung gegenüber dem Versorger. Bei ihnen entfällt im Monat Dezember 2022 die Verpflichtung, die vertraglich vereinbarte Abschlagszahlung an den Versorger zu zahlen.

Beziehen diese Mieterinnen und Mieter Nah- oder Fernwärme über einen Direktvertrag mit einem Wärmeversorger, so muss ihnen der Wärmeversorger die Abschlagszahlung für Dezember 2022 erlassen oder bis zum 31.12.2022 den Entlastungsbetrag zahlen (s. o. 1.).

### **b. Mieter mit zentraler Wärmeversorgung**

Befindet sich im Haus eine Gaszentralheizung oder erfolgt eine zentrale Versorgung des Wohngebäudes mit Nah- oder Fernwärme, so ist der Vermieter Kunde bzw. Letztverbraucher i. S. d. Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes. Mieterinnen und Mieter mit zentraler Wärmeversorgung beziehen ihre Wärme über den Vermieter und leisten hierfür monatliche Vorauszahlungen, über die der Vermieter abzurechnen hat. Für diese Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz vor (§ 5 ESWG), dass der Vermieter den einmaligen Entlastungsbetrag im Rahmen der Heizkostenabrechnung für 2022 an die Mieter weiterzugeben hat. Der Entlastungsbetrag wird dem Mieter in der Heizkostenabrechnung gutgeschrieben. Der Anspruch des Mieters auf Weitergabe des Entlastungsbetrages im Rahmen der Heizkostenabrechnung ist unpfändbar.

Für Mieterinnen und Mieter bedeutet diese „Weitergabe“, dass sie im Dezember 2022 – abgesehen von einem evtl. bestehendem Recht zur Kürzung des Erhöhungsbetrages bei den Heizkostenvorauszahlungen (s.u. 3.) – keine Entlastung erfahren. Der Entlastungsbetrag erreicht Mieterinnen und Mieter erst mit der turnusgemäßen Nebenkostenabrechnung für 2022, also spätestens mit Ablauf der Abrechnungsfrist 2023. Vermieter und Mieter werden in Punkto „Soforthilfe“ im Rahmen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes ungleich behandelt. Führt man sich vor Augen, dass über 90 % aller Mieter zentral mit Wärme über ihren Vermieter versorgt werden, so bedeutet dies einen herben Einschnitt für viele Mieterinnen und Mieter.

Der Vermieter muss die Höhe seines erhaltenen Entlastungsbetrages in der Heizkostenabrechnung ausweisen. Dieser Angabe können Mieterinnen und Mieter aber nur die Höhe des Entlastungsbetrages, die der Vermieter erhalten hat, entnehmen. Wie sich ihr individueller Entlastungsbetrag berechnet und ob der Vermieter die Weitergabe der Entlastung korrekt berechnet hat, können Mieter

dieser Angabe nicht entnehmen. Eine Überprüfung der Berechnung und Einsicht in die Rechnungsbelege ist Mieterinnen und Mietern zu empfehlen.

### **3. Wann können Mieter ihre Nebenkostenvorauszahlungen kürzen?**

Das Gesetz regelt zwei Konstellationen, in denen Mieterinnen und Mieter ihre monatlichen Vorauszahlungen an den Vermieter im Dezember 2022 kürzen können.

#### **a. Bereits erhöhte Vorauszahlung**

Hat der Vermieter in den letzten neun Monaten vor dem 19.11.2022 die Vorauszahlungen für Betriebskosten aufgrund steigender Kosten für Erdgas und Wärme erhöht, so dürfen Mieterinnen und Mieter nach einmalig im Dezember 2022 ihre Heizkostenvorauszahlung um den auf die Wärmekosten entfallenden Erhöhungsbetrag (also nicht die gesamte Vorauszahlung!) kürzen (§ 5 Abs. 4 Nr. 1 ESWG).

Sollte ein Kürzungsrecht bestehen und im Dezember 2022 aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt worden sein, können Mieterinnen und Mieter eine Erstattung von ihrem Vermieter in entsprechender Höhe verlangen. Üben Mieterinnen und Mieter ihr Kürzungsrecht nicht aus, so wird die ungekürzte Vorauszahlung mit der Nebenkostenabrechnung für 2022 berücksichtigt.

Der Kürzungsbetrag dürfte in vielen Fällen für Mieterinnen und Mieter nicht leicht zu ermitteln sein. Da eine Nebenkostenanpassung von dem Vermieter grundsätzlich nicht begründet werden muss, dürfte der Anpassungserklärung nicht immer zu entnehmen sein, ob diese aufgrund steigender Energiekosten vorgenommen wird. So muss der Vermieter, wenn im Mietvertrag separate Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten vereinbart sind, zwar klarstellen, dass eine Erhöhung der warmen Betriebskosten erfolgt, nicht aber angeben, ob diese auf Preissteigerungen oder anderen Gründen beruht. Ist demgegenüber mietvertraglich lediglich eine einheitliche Gesamtvorauszahlung für sämtliche umgelegten Betriebskosten vereinbart, darunter auch für die Kosten von Heizung und Warmwasser, ist dem Mieter schon der auf die warmen Betriebskosten entfallende Anteil regelmäßig nicht bekannt. Deshalb dürfte auch der Kürzungsbetrag nur schwerlich zu ermitteln sein, es sei denn, der Vermieter hat den Erhöhungsbetrag explizit als Erhöhung wegen steigender Energiekosten ausgewiesen.

Allein aufgrund eines fehlerhaft berechneten und von Mietern einbehaltenen Kürzungsbetrages dürfte zwar im Regelfall noch keine fristlose und fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges drohen. Besondere Obacht dürfte aber in Fällen geboten sein, in denen Mieterinnen und Mieter bereits Mietrückstände bei ihrem Vermieter haben und mit dem zu Unrecht einbehaltenen Kürzungsbetrag die Schwelle des kündigungsrelevanten Zahlungsrückstandes erreicht wird.

#### **b. Neu vereinbarte Vorauszahlung für Erdgas**

Bei Mietverhältnissen, bei denen in den letzten neun Monaten vor dem 19.11.2022 erstmalig eine Vorauszahlung für Erdgas (nicht Nah- oder Fernwärme!) vereinbart wurde – in aller Regel wird es sich um in diesem Zeitraum neu abgeschlossene Mietverträge handeln – können Mieter im Dezember 2022 einmalig ihre Vorauszahlung für Erdgas um pauschal 25 % kürzen (§ 5 Abs. 4 Nr. 2 ESWG).

Auch hier bestehen jedoch die vorgenannten Schwierigkeiten, den maßgeblichen Kürzungsbetrag konkret zu ermitteln.

#### **4. Welche Informationspflichten hat der Vermieter?**

Vermieter müssen ihre Mieter unverzüglich nach Veröffentlichung der Informationen über den Entlastungsbetrag auf der Internetseite des Erdgas- oder Wärmelieferanten – also noch im Dezember 2022 – in Textform über die erhaltenen Informationen sowie über die Höhe der vorläufigen Leistung bzw. die Höhe des Entlastungsbetrages unterrichten. Sie müssen in dem Informationsschreiben auch darauf hinweisen, dass die Entlastung aus Mitteln des Bundes finanziert wird. Zusätzlich müssen Vermieter die Mieter unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung zur Verfügung gestelltes Informationsschreiben darüber unterrichten, dass sie den Entlastungsbetrag in der nächsten Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergeben (§ 5 Abs. 2 Satz 1 und 2 ESWG)

Vermietende Wohnungseigentümer trifft diese Informationspflicht, sobald sie entsprechende Informationen von der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten haben (§ 5 Abs. 2 Satz 3 ESWG).

Verstößt der Vermieter gegen seine Informationspflichten, so sieht das Gesetz keinerlei Sanktionen (wie beispielsweise ein Bußgeld) zulasten des Vermieters vor.