

www.vdiv-nrw.de

VDIV NRW **AKTUELL** MITGLIEDERINFORMATION

INFORMATIONEN DES VDIV NRW ZUM ERDGAS-WÄRME-SOFORTHILFEGESETZ (EWSG)

Verfasser: Stefan Löfflad



INFORMATIONEN DES VDIV NRW ZUM ERDGAS-WÄRME-SOFORTHILFEGESETZ (EWSG)

Die galoppierenden Energiepreise zwangen die Politik, zumindest zu versuchen, die Endverbraucher zu entlasten. Längerfristig soll das durch die Gaspreisbremse (den „Doppelwumms“) geschehen, kurzfristig durch eine einmalige Entlastung bei den diesjährigen Heizkostenabrechnungen. Dieser Teil des Entlastungspaketes ist auch verknüpft mit dem Begriff des Dezember-Abschlages, der den Verbrauchern erlassen werden soll. Diese Sichtweise ist nicht ganz korrekt, wie die nachfolgenden Ausführungen erläutern soll.

WORUM GEHT ES?

1. Die einmalige Entlastung bei den Heizkosten beinhaltet zwei Teile:

- a. Zum einen sollen Energieversorger ihre Gas- und Fernwärmekunden dadurch entlasten, dass im (oder besser gesagt für) Dezember 2022 der monatliche Abschlag erlassen wird. Der selbst nutzende Eigentümer oder der Mieter bekommt davon aber erst in der nächsten Heizkostenabrechnung etwas mit. Er muss sein Hausgeld (an die WEG) bzw. seine Heizkosten-Vorauszahlungen (an den Vermieter) grundsätzlich auch im Dezember zahlen, mit einer Einschränkung, wie die nachfolgende lit. b zeigt.
- b. Zusätzlich sollen Mieter dadurch im Dezember „mehr Geld im Portmonée haben“, dass sie Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlungen, die zwischen dem 18.02. und 18.11.2022 vom Vermieter festgesetzt oder einvernehmlich zwischen Vermieter und Mieter vereinbart worden sind, für Dezember nicht zahlen müssen.

2. Wie soll das nun konkret geschehen?

Im Zusammenhang mit obiger Ziff. a kommen auf den WEG-Verwalter oder den Vermieter noch keine gesonderten Aufgaben zu. Das einzige, was er beachten muss: Wenn er die Abschläge an seinen Gaslieferanten vereinbarungsgemäß überweist, kann er diese Überweisung im Dezember einmalig aussetzen. Bucht der Gasversorger ab, muss der WEG-Verwalter oder der Vermieter kontrollieren, ob der den Dezember-Abschlag nicht abgebucht bzw. (möglicherweise erst im Januar) wieder gutgeschrieben hat. Wenn nicht, muss er dort nachfragen.

a. Die Gutschrift des Energieversorgers.

Die Gutschrift des Dezember-Abschlages ist nicht die endgültige Entlastung, sondern nur eine „vorläufige Leistung“. Die eigentliche Entlastung kann davon abweichen. Sie wird grundsätzlich folgendermaßen berechnet:

1/12 des vom Lieferanten für den Monat September 2022 prognostizierten Jahresverbrauches, multipliziert mit dem Arbeitspreis in Cent/kWh zum Stichtag 01.12.2022 + gegebenenfalls sonstige Gaspreiselemente.

Auf die so ermittelte Entlastung soll der Gaslieferant eine vorläufige Gutschrift dadurch erbringen, dass er (das wäre der Regelfall) den Dezember-Abschlag im Rahmen seines SEPA-Mandats nicht abbucht oder, wenn er das organisatorisch nicht rechtzeitig schafft, den abgebuchten Abschlag wieder erstattet oder dem Endkunden gegenüber auf den Dezember-Abschlag verzichtet. Nur wenn der Letztverbraucher selbst eine Zahlung an den Lieferanten vornimmt, soll der diese Zahlung nicht unverzüglich erstatten müssen, sondern erst bei der nächsten turnusmäßigen Abrechnung berücksichtigen.

Mit der nächsten turnusmäßigen Abrechnung soll der Gasversorger dann die vorläufige Zahlung mit der endgültigen Entlastung verrechnen. Diese Endsumme stellt die WEG / der Vermieter in ihre/seine Heizkostenabrechnung.

Im Ergebnis wird der Letztverbraucher dadurch entlastet, dass sich die Gesamtkosten für die Liegenschaft um 1/12 reduzieren, was gleichzeitig die anteiligen Heizkosten des Bewohners reduziert. Diese Erstattungen holt sich der Erdgaslieferant natürlich wieder, und zwar vom Staat. Im Ergebnis zahlt also der Bund (über die KfW) den Dezember-Abschlag für den Eigentümer.

Zum besseren Verständnis einige Begriffsbestimmungen:

Letztverbraucher ist nur bei Gasetagenheizungen der Nutzer/Mieter. Bei Zentralheizungen ist das der Vermieter oder die WEG. Man könnte also auch besser von einem Kunden des Erdgasversorgers sprechen.

b. Wann merkt der Eigentümer oder der Mieter davon etwas?

Selbstnutzende Eigentümer und Mieter spüren von dieser Entlastung erst etwas in der nächsten turnusmäßigen Jahresabrechnung (WEG) oder Heizkostenabrechnung (Miete). Auch hier besteht die Entlastung darin, dass die Gesamtkosten (grob gerechnet 1/12) niedriger sein werden. Das wird die Nachforderung reduzieren. Bei vermieteten Eigentumswohnungen gibt es keine Besonderheiten: Der vermietende Eigentümer erstellt die Mieter-Heizkostenabrechnung aus seiner WEG-Jahresabrechnung; so kommt die Entlastung dann zum Mieter.

Ausnahme: Ist zulässigerweise vereinbart, dass die Heizkostenverordnung nicht zur Anwendung kommt (Beispiel: Vereinbarung einer brutto-Warmmiete bei überwiegender Beheizung des Gebäudes mit Luft-Wärmepumpen, die über Öko-Strom betrieben werden - § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV), muss der Eigentümer/Vermieter die Gutschrift des Dezember-Abschlages nicht an den Mieter weitergeben. Es bleibt bei der Pauschale.

- c. Wir sehen: Im Zusammenhang mit lit. a hat der WEG-Verwalter oder der vermietende Eigentümer allenfalls darauf zu achten, dass er - sofern er die Abschläge an den Gaslieferanten vereinbarungsgemäß überweist - den Dauerauftrag für Dezember aussetzt. Ansonsten muss er nachhalten, ob der Gas- oder Wärmelieferant die vorläufig Entlastung auch gewährt. Ist zweifelhaft, ob der Vermieter bzw. die WEG zum Kreise der Berechtigten gehören (das kann bei Großverbrauchern mit einem Jahresverbrauch von mehr als 1.500.000 kWh zweifelhaft sein), müssen beide bei ihrem Versorger nachhaken, und zwar - wichtig - bis zum 31.12.2022.

3. Vorläufige Entlastung des Mieters

Gleichzeitig will der Gesetzgeber auch den Mieter schon im Dezember zumindest etwas finanziell entlasten (manche Interessenverbände sprechen deshalb schon von „Weihnachtsgeld“):

Falls die Heizkosten-Vorauszahlungen im Zeitraum 18.02. - 18.11.2022 erhöht wurden (egal, ob durch einseitige Erklärung des Vermieters oder einvernehmlich), soll der Mieter diesen Erhöhungsbetrag für Dezember nicht zahlen müssen (die „alte“ Vorauszahlung dagegen schon).

Hat das konkrete Mietverhältnis erst in diesen 9 Monaten begonnen, darf der Mieter einer mit Erdgas beheizten Wohnung pauschal 25 % der vereinbarten Vorauszahlungen einbehalten (für Fernwärme-Heizungen gilt dieses pauschale Kürzungsrecht nicht).

Das Gesetz geht davon aus, dass der Mieter von sich aus aktiv werden muss. Er kann den Erhöhungsbetrag im Dezember nicht zahlen oder - falls er das zeitlich nicht mehr hinbekommen hat - im Januar oder mit einer der folgenden Mieten in dieser Höhe aufrechnen. Bei Lastschriftentzug müsste der Mieter den Vermieter bitten, den Erhöhungsbetrag einmalig nicht einzuziehen bzw. wieder gutzuschreiben. Wichtig: Dieser Erhöhungsbetrag der Vorauszahlungen wird dem Mieter nicht geschenkt, sondern nur gestundet. Der Vermieter holt ihn sich bei der nächsten Heizkostenabrechnung dadurch wieder, dass er diesen Erhöhungsbetrag dem Mieter nicht gutschreibt.

4. Informationspflicht des Vermieters

- a. Die Erdgaslieferanten müssen bis zum 21.11.2022, Fernwärmelieferanten bis zum 03.12.2022 auf Ihrer Internetseite in allgemeiner Art und Weise über die Entlastung für den Monat Dezember sowie die vorläufige Leistung (Dezember-Abschlag) informieren.

Die WEG (in Person des WEG-Verwalters) und Vermieter haben diese Informationen „unverzüglich“ (Faustregel: binnen 2 Wochen) in Textform (z.B. per E-Mail) an ihre Eigentümer und die an ihre Mieter weiterzugeben und dabei auch die Höhe des ersparten Dezemberabschlages für die betreffende Liegenschaft mitzuteilen. Der Vermieter muss zusätzlich „unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben“ darüber unterrichten, dass er die endgültige Entlastung in der Heizkostenabrechnung weitergeben wird. Zu diesem

Zweck kann er das Informationsschreiben entweder beifügen oder auf den Link hinweisen, unter dem es aufzurufen ist (Hinweis: Am 23.11.2022 war dieses Informationsschreiben noch nicht im Netz aufrufbar, lediglich allgemeine Informationen der Bundesregierung, abrufbar unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/soforthilfe-dezember-2139268>).

- b. Außerdem muss der vermietende Eigentümer seine Mieter über das Kürzungsrecht gemäß obiger Ziffer 3 informieren.

5. Musterschreiben

[Anrede],

Mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) will der Bund Endverbraucher von Wohnungen, die mit Gas- oder Fernwärmeheizungen ausgestattet sind, entlasten. Vorgesehen ist unter anderem, dass die Erdgas-Versorger ihren Kunden den Abschlag für Dezember erlassen und der Staat diese Kosten übernimmt. § 5 Abs. 2 des EWSG verpflichtet uns, Ihnen einige Informationen zu geben:

- Der für das Objekt zuständige Gas-/Wärmeversorger *[vorteilhaft wäre es, wenn sie den Versorger hier namentlich benennen würden]* teilte dem Vermieter auf seiner Homepage folgendes mit:

[Hier bitte die vom Versorger zur Verfügung gestellten Informationen einfügen]

- Die Höhe der vorläufigen Leistung (Dezember-Abschlag) beträgt *[hier bitte den Betrag des Dezember-Abschlages für das betreffende Objekt einfügen]*.
- Die Entlastung wird aus Mitteln des Bundes finanziert.
- Die Entlastung kommt den Mietern im Rahmen der nächsten Heizkosten-Abrechnung zugute.
- Weitere Informationen können Sie einem Informationsblatt der Bundesregierung entnehmen, das unter folgendem Link abrufbar ist:
<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/soforthilfe-dezember-2139268>.
- Sollte sich Ihr Heizkosten-Vorschuss oder eher Betriebskosten-Vorschuss aufgrund der steigenden Kosten für Erdgas und Wärme im Zeitraum 18.02.2022 bis 18.11.2022 erhöht haben, müssen Sie diesen Erhöhungsbetrag für Dezember nicht zahlen. Sollte im genannten Zeitraum ihre Vorauszahlungen erstmalig vereinbart worden sein (etwa, weil ihr Mietverhältnis in diesem Zeitraum begann),- müssen Sie pauschal 25 % ihrer Betriebskostenvorauszahlung für Dezember 2022 nicht zahlen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 5 Abs. 4 EWSG.

Mit freundlichen Grüßen

[Name der Verwaltung]



VDIV Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen e.V.

Garzweilerweg 12
50829 Köln

T (0221) 67 02 79-0
F (0221) 67 02 79-90

E info@vdiv-nrw.de
www.vdiv-nrw.de