

Energiekrise, Preisbremsen – was kommt noch?

**Thomas Hannemann
Rechtsanwalt**

Hannemann, Eckl & Moersch PartG mbB
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Fon + 49 (721) 92131-0
Fax + 49 (721) 92131-41
Web:Rechts-undSteuerkanzlei.de
E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

- VDIV-NRW – 24. Kölner Verwalterforum am 04.03.2023 -

I. Maßnahmen der Bundesregierung im Überblick

- keine EEG-Umlage mehr auf Strom seit 01.07.2022, ab Januar 2023 auf Dauer abgeschafft
- Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung vom 26.08.2022 (gültig bis 15.04.2023) - EnSikuMaV
- Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung vom 23.09.2022 (gültig bis 30.09.2024) - EnSimiMaV
- vom 01.10.2022 bis 31.03.2024 Reduktion des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen und Fernwärme von 19 % auf 7 %
- Erhöhung des CO₂-Preises für Heizöl, Erdgas und Sprit um weitere 5 Euro wird von Anfang 2023 um ein Jahr verschoben
- Energiekostenzuschuss von 300 € an Erwerbstätige im September 2022
- einmalige Energiepreispauschale von 300 € brutto an Rentner und Rentnerinnen im Dezember 2022

- einmaliger Zuschuss von 200 € an Studierende sowie Fachschüler*innen im Jahr 2023
- Dezemberabschlag 2022 für Erdgas und Wärme
- automatische Gas- und Strompreisbremse ab März 2023 rückwirkend auch für die Monate Januar und Februar
- Mechanismus zur Abschöpfung von Zufallsgewinnen
- Abwendungsvereinbarung mit Versorgern zur Vermeidung von Gas- und Stromsperrern mit zinsloser Ratenzahlungsmöglichkeit
- Härtefall-Fonds unter Einhaltung beihilferechtlicher Vorgaben
- drei Entlastungspakete (Kindergelderhöhungen Kinderzuschlag, Energiegeld, Wohngeld Plus und Heizkostenzuschüsse, Ausgleich der kalten Progression im Steuerrecht)

II. Gesetzliche Grundlagen

1. Die Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) (Begründung: www.bmwk.de/Downloads)

Titel 1: Maßnahmen zur Energieeinsparung in Privathaushalten

§ 3 Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter

(1) Die Geltung einer Vereinbarung in einem Mietvertrag über Wohnraum, nach der der Mieter durch eigene Handlungen eine Mindesttemperatur zu gewährleisten hat, ist für die Geltungsdauer der Verordnung ausgesetzt. Eine Pflicht des Mieters, die nicht auf einer nach Satz 1 ausgesetzten vertraglichen Vereinbarung beruht, bleibt von dieser Regelung unberührt. Dazu zählt insbesondere die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.

(2) Absatz 1 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. September 2022 begründet worden sind.

Titel 2: Maßnahmen zur Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden

§ 5 Verbot der Beheizung von Gemeinschaftsflächen

(1) In öffentlichen Nichtwohngebäuden ist die Beheizung von Gemeinschaftsflächen untersagt, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen. Ausgenommen sind Gemeinschaftsflächen, deren Beheizung zum Schutz von dort installierter Technik oder von dort gelagerten Gegenständen und Stoffen erforderlich ist. Ausgenommen sind außerdem Gemeinschaftsflächen, in denen bei einer Nichtbeheizung aufgrund bauphysikalischer Gegebenheiten Schäden oder ein Mehrverbrauch an Brennstoff zu erwarten sind.

(2) Ausgenommen vom Verbot der Beheizung von Gemeinschaftsflächen nach Absatz 1 Satz 1 sind außerdem

1. medizinische Einrichtungen, Einrichtungen und Dienste der Behindertenhilfe und Pflegeeinrichtungen,
2. Schulen und Kindertagesstätten oder
3. weitere Einrichtungen, bei denen höhere Lufttemperaturen in besonderer Weise zur Aufrechterhaltung der Gesundheit der sich dort aufhaltenden Personen geboten sind.

§ 6 Höchstwerte für die Lufttemperatur in Arbeitsräumen in öffentlichen Nichtwohngebäuden

(1) Im Arbeitsraum in einem öffentlichen Nichtwohngebäude darf die Lufttemperatur höchstens auf die folgenden Höchstwerte geheizt werden:

1. für körperlich leichte und überwiegend sitzende Tätigkeit 19 Grad Celsius,

2. für körperlich leichte Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen 18 Grad Celsius,
3. für mittelschwere und überwiegend sitzende Tätigkeit 18 Grad Celsius,
4. für mittelschwere Tätigkeit überwiegend im Stehen oder Gehen 16 Grad Celsius oder
5. für körperlich schwere Tätigkeit 12 Grad Celsius.

§ 2 Nr. 3 (Definition des öffentlichen Gebäudes)

Ein Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts; dabei gilt ein Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung einer juristischen Person des Privatrechts oder rechtsfähigen Personengesellschaft als öffentlich, soweit die Person öffentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge erbringt ...

§ 7 Abs. 2 (gilt für öffentliche Nichtwohngebäude)

Die Warmwassertemperaturen sind in zentralen Trinkwassererwärmungsanlagen auf das Niveau zu beschränken, das nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich ist, um ein Gesundheitsrisiko durch Legionellen in der Trinkwasser-Installation zu vermeiden.

Titel 3: Maßnahmen zur Energieeinsparung in Unternehmen

§ 9 Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und für Eigentümer von Wohngebäuden

(1) Gas- und Wärmelieferanten, die Eigentümer von Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen oder Nutzer von Wohneinheiten als Endkunden leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefern, teilen diesen Letztverbrauchern bis zum 30. September 2022 folgende Informationen mit:

1. Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode,
2. Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit für eine vergleichbare Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung des am 1. September 2022 in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises, berechnet unter Zugrundelegung des Energieverbrauchs der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode und
3. Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und Euro unter Heranziehung der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius eine Einsparung von 6 Prozent zu erwarten ist.

Können diese Informationen innerhalb der Frist nach Satz 1 nicht zur Verfügung gestellt werden, sind die Informationen nach Satz 1 auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte mitzuteilen. Die individualisierte Mitteilung nach Satz 1 ist spätestens bis zum 31. Dezember 2022 zu versenden. Die Informationen nach Satz 1 sind innerhalb eines Monats erneut zur Verfügung zu stellen, wenn das Preisniveau nach Satz 1 Nummer 2 erheblich ansteigt.

(2) Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, haben den Nutzern die Informationen nach Absatz 1 Satz 1 mitzuteilen. Auf dieser Grundlage teilen sie den Nutzern für ihre jeweilige Wohneinheit bis zum 31. Oktober 2022 zusätzlich spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit, über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale bei einer Temperaturreduktion gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 mit. Erhalten die Eigentümer von ihren Versorgern lediglich

allgemeine Informationen nach Absatz 1 Satz 2, so teilen Sie ihren Mietern ihrer-seits allgemeine Informationen zu dem Einsparpotenzial einzelner Haushalte anhand typischer Verbräuche mit. Die individualisierte Mitteilung nach Satz 1 ist spätestens bis zum 31. Januar 2023 zu versenden. Die Informationen nach Satz 1 sind unverzüglich erneut zur Verfügung zu stellen, wenn der Gebäudeeigentümer nach einem Anstieg des Preisniveaus nach Absatz 1 Satz 4 von seinem Versorger informiert worden ist.

(3) Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, haben den Nutzern zum 31. Oktober 2022 Kontaktinformationen und eine Internetadresse von einer Verbraucherorganisation, einer Energieagentur oder sonstigen Einrichtung zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Die Informationspflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer gegenüber dem Nutzer innerhalb der in Satz 1 genannten Frist die Nutzer auf die

Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ (www.energiewechsel.de) inklusive eines klaren und verständlichen Hinweises auf die Internet-Angebote der Informationskampagne und die dort genannten Effizienz- und Einsparinformationen hinweist.

(4) Eigentümer von Wohngebäuden mit weniger als zehn Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, leiten den Mietern unverzüglich die Informationen weiter, die sie von ihrem Gas- oder Wärmelieferanten nach Absatz 1 erhalten haben.

§ 10 Läden und Eingangssysteme im Einzelhandel

In beheizten Geschäftsräumen des Einzelhandels ist das dauerhafte Offenhalten von Läden und Eingangssystemen, bei deren Öffnung ein Verlust von Heizwärme auftritt, untersagt, sofern das Offenhalten nicht für die Funktion des Ein- oder Ausganges als Fluchtweg erforderlich ist.

§ 11 Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen

Der Betrieb beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen ist von 22 Uhr bis 16 Uhr des Folgetages untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und nicht kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann.

§ 12 Mindestwerte der Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten

Für Arbeitsräume in Arbeitsstätten gelten die in § 6 Absatz 1 Satz 1 festgelegten Höchstwerte für die Lufttemperatur als Mindesttemperaturwerte.

§ 13

Diese Verordnung tritt am 1. September 2022 in Kraft und mit Ablauf des 28. Februar 2023 außer Kraft.

2. Die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) (Begründung: BR-Drucksache 407/22)

Titel 1 Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Heizungsanlagen

§ 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(1) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden, ist verpflichtet, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen. In diesem Rahmen ist zu prüfen,

1. ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,

2. ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist,
3. ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden oder
4. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten.

Hat der Gebäudeeigentümer einen Dritten mit dem Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung beauftragt, ist neben dem Gebäudeeigentümer der Dritte zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 verpflichtet.

(2) Zur Optimierung einer Anlage zur Wärmeerzeugung nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 sind unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes regelmäßig notwendig:

1. die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen,

2. die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere, zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage und Information des Betreibers, dazu insbesondere zu Sommerabschaltung, Urlaubsabsenkungen, Anwesenheitssteuerungen,
3. die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
4. die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
5. die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern.
6. Information des Gebäudeeigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen.

(3) Das Ergebnis der Prüfung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist in Textform festzuhalten. Sofern die Prüfung Optimierungsbedarf hinsichtlich der Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 2 feststellt, ist die Optimierung der Heizung nach Absatz 2 bis zum 15. September 2024 durchzuführen. Die Heizungsprüfung sowie etwaige erforderliche Maßnahmen zur Optimierung sollen im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder Maßnahmen der fachkundigen Personen nach Absatz 4, insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfstätigkeiten oder einer Feuerstättenschau von Schornsteinfegern oder bei Heizungswartungsarbeiten, angeboten und durchgeführt werden. Im Hinblick auf die Prüfergebnisse zu den Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ist § 3 anzuwenden. Im Übrigen ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, einen hydraulischen Abgleich durchzuführen. Der Nachweis der Heizungsprüfung kann auch im Rahmen der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs erfolgen.

(4) Die Heizungsprüfung nach Absatz 1 ist von einer fachkundigen Person durchzuführen. Dazu zählen insbesondere:

1. Schornsteinfeger,
2. Handwerker der Gewerbe Installateur und Heizungsbauer nach Anlage A Nummer 24 der Handwerksordnung sowie Ofen- und Luftheizungsbauer nach Anlage A Nummer 2 der Handwerksordnung oder
3. Energieberater, die in die Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgenommen worden sind.

(5) Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt in Gebäuden, die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems oder Umweltmanagementsystems verwaltet werden und in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation. Ebenso entfällt die Verpflichtung zur Heizungsprüfung, wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor dem 1.

Oktober 2022 eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiterer Optimierungsbedarf festgestellt worden ist.

§ 3 Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

(1) Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch abzugleichen

1. bis zum 30. September 2023

a) in Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche oder

b) in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.

2. bis zum 15. September 2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

1. das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde,

2. innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes bevorsteht oder

3. das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

(3) Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs im Sinne dieser Regelung beinhaltet mindestens folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen:

1. eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1 : 2020-4,
2. eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
3. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs unter Berücksichtigung aller wesentlichen Komponenten des Heizungssystems und
4. die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung,

Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs ist einschließlich aller relevanten Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und den Drücken im Ausdehnungsgefäß in Textform festzuhalten und dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen.

(4) Der hydraulische Abgleich ist nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK- Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, VdZ – Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e.V., 1. aktualisierte Neuauflage April 2022, Ziffer 4.2, durchzuführen.

Auch noch zu beachten:

Abrechnung und Preisänderungsklauseln bei Fernwärmeversorgung
(§ 24 AVB FernwärmeV)

3. Dezember-Abschlag (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz - EWSG vom 15.11.2022) (BT-Drucksache 20/4373 vom 09.11.2022, Art. 3)

- alle Kunden von Wärmeversorgungsunternehmen enthalten entweder eine direkte Zahlung oder es entfällt die im Dezember 2022 fällige Voraus- oder Abschlagszahlung; dennoch gezahlte Beträge (etwa per Überweisung oder nicht ausgesetztem Dauerauftrag) müssen in der nächsten Rechnung des Wärmeversorgungsunternehmens berücksichtigt werden.
- bei Nutzern ohne eigenen Gasliefervertrag erfolgt die Entlastung im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung
- im Falle eines erstmaligen Mietvertragsabschlusses in den letzten 9 Monaten vor Inkrafttreten des Gesetzes am 19.11.2022 hat der Mieter

das Recht 25 % der im Dezember 2022 anfallenden Betriebskosten einzubehalten

- eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen in den letzten 9 Monaten vor Inkrafttreten des Gesetzes kann im Dezember rückgängig gemacht werden oder wird als Gutschrift in der Betriebskostenabrechnung für 2022 berücksichtigt (vgl. § 560 Abs. 3 BGB)

4. Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 20.12.2022 (BT-Drucksache 20/4683 vom 29.11.2022)

- Haushalte und kleinere Unternehmen, die weniger als 1,5 Mio. kWh Gas verbrauchen, erhalten 80 Prozent ihres im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs (mit Korrektur von Sondereffekten, z.B. Hausrenovierung, Leerstand, Einsparmaßnahmen, Corona etc.) zu einem garantierten Bruttopreis von 12 ct/kWh Gas.
- Fernwärmekunden erhalten ebenfalls 80 Prozent ihres prognostizierten Verbrauchs zu einem garantierten Bruttoarbeitspreis von 9,5 ct/kWh.
- Für Verbräuche oberhalb dieser Kontingente gilt jeweils der vertraglich vereinbarte Preis.

- Unternehmen mit einem Gasverbrauch von mehr als 1,5 Mio. kWh im Jahr erhalten 70 Prozent ihres Gasverbrauchs, bezogen auf ihren Verbrauch im Jahr 2021, zu einem garantierten Netto-Arbeitspreis von 7 ct/kWh. Wärmekunden erhalten 70 Prozent ihres Verbrauchs, der dem September-Abschlag 2022 zugrunde liegt, zu einem garantierten Arbeitspreis von 7,5 ct/kWh.
- Die Gaspreisbremse senkt direkt die monatliche Gasrechnung. Im Normalfall berechnet sich der Abschlag auf Basis des bisherigen Gasverbrauchs. Jeden Monat bezahlt man für ein Zwölftel des prognostizierten Jahresverbrauchs. Mit der Gaspreisbremse werden dann 80 Prozent des Verbrauchs zu 12 ct/kWh abgerechnet. Verbraucht man mehr, fällt für jede weitere Kilowattstunde der neue hohe Preis im Liefervertrag an.
- Auf der Jahresabrechnung wird dann wie jedes Jahr der tatsächliche Verbrauch abgerechnet. Dabei gilt: Die Entlastung bleibt bei den Kundinnen und Kunden. Verbraucht man mehr als 80 Prozent des

prognostizierten Verbrauches, zahlt man pro zusätzlicher Kilowattstunde Gas oder Wärme den neuen hohen Preis des Energieversorgers. Hat man weniger verbraucht, wird für jede Kilowattstunde Gaseinsparung zum neuen hohen Vertragspreis pro Kilowattstunde gespart, auch wenn man mehr als 20 Prozent eingespart hat.

- Anders als Großverbraucher und Krankenhäuser, bei denen die Entlastung schon im Januar 2023 greift, erhalten kleine und mittlere Verbraucher die Entlastung ab März 2023 auch rückwirkend für die Monate Januar und Februar 2023.
- Geltung für Verbräuche vor dem 01.01.2024 mit der Ermächtigung der Bundesregierung, die Regelungen bis zum Ablauf des 30.04.2024 zu verlängern (§ 1).

§ 3 Entlastung der mit leitungsgebundenem Erdgas belieferten Letztverbraucher

(1) Jeder Erdgaslieferant ist verpflichtet, dem von ihm am ersten Tag eines Kalendermonats mit leitungsgebundenem Erdgas belieferten, in Satz 3 bezeichneten Letztverbraucher im Zeitraum vom 1. März 2023 bis zum Ablauf des zeitlichen Anwendungsbereichs dieses Gesetzes nach § 1 für jeden Monat, in dem er diesen Letztverbraucher beliefert, einen nach § 8 ermittelten Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Endet oder beginnt die Belieferung eines Letztverbrauchers mit leitungsgebundenem Erdgas während eines Monats, so hat der Erdgaslieferant diesem Letztverbraucher den Entlastungsbetrag für diesen Monat anteilig gutzuschreiben und in der nächsten Rechnung zu berücksichtigen. Die Verpflichtungen nach den Sätzen 1 und 2 bestehen gegenüber einem mit leitungsgebundenem Erdgas belieferten Letztverbraucher für jede seiner Entnahmestellen, sofern

1. ...

2.
er das Erdgas, das über die Entnahmestelle geliefert wird, weit überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bezieht,

3.

§ 11 Entlastung mit Wärme beliefeter Kunden

(1) Jedes Wärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, seinem in Satz 5 bezeichneten Kunden für die jeweiligen am ersten Tag eines Kalendermonats mit Wärme belieferten Entnahmestellen im Zeitraum vom 1. März 2023 bis zum Ablauf des zeitlichen Anwendungsbereichs dieses Gesetzes nach § 1 für jeden Kalendermonat, in dem es die Entnahmestellen dieses Kunden beliefert, einen nach § 15 ermittelten Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Endet oder beginnt die Belieferung eines Kunden mit

Wärme während eines Kalendermonats, so hat das Wärmeversorgungsunternehmen diesem Kunden den Entlastungsbetrag für diesen Kalendermonat anteilig gutzuschreiben und in der nächsten Rechnung zu berücksichtigen. Das Wärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, den auf einen Kunden entfallenden Entlastungsbetrag ab dem 1. März 2023 in den vereinbarten Abschlags- oder Vorauszahlungen unmittelbar und gleichmäßig zu berücksichtigen. Eine Senkung der vertraglichen Abschlagszahlung oder Vorauszahlung auf einen Wert unter 0 Euro ist unzulässig. Die Verpflichtungen nach den Sätzen 1 bis 3 bestehen gegenüber jedem mit Wärme belieferten Kunden,

1. ...

2.
der Wärme im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bezieht;

3. ...

§ 26

Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen, Pachtverhältnissen und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) Der Vermieter hat die Entlastung, die er nach den §§ 3 und 5 oder den §§ 11 und 13 ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. 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.

(2) In Mietverhältnissen, in denen

1.
die Vorauszahlungen des Mieters für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme seit dem 1. Januar 2022 erhöht wurden oder

2.
seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme erstmalig vereinbart wurden, passt der Vermieter nach dem Zugang der Informationen nach § 3 Absatz 3 Satz 3 oder § 11 Absatz 4 Satz 1 unverzüglich die Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe an. Die Anpassung kann entfallen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als 10 Prozent der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären. Nimmt der Vermieter bis zum 1. April 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vor, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen.

(3) Der Vermieter unterrichtet den Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen nach § 3 Absatz 3 Satz 3 oder § 11 Absatz 4 Satz 1 in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung. Ist der

Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach Absatz 2 verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag.

(4) Die Verpflichtung zur Anpassung nach Absatz 2 entfällt, wenn die Mietvertragsparteien bis zum 31. März 2023 eine hiervon abweichende Vereinbarung treffen.

(5) In den Mietverhältnissen, die nicht von Absatz 2 erfasst sind, 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 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung nach Satz 1 ist zu begründen. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die für die Anpassung maßgeblich sind. Der Vermieter kann die Auskunft auch mit einer Anpassung nach Satz 1 verbinden.

(6) Die Absätze 1 bis 5 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(7) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Entlastung, die sie nach den §§ 3 und 5 oder nach den §§ 11 und 13 ab dem 1. März 2023 erlangt, im Rahmen der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 sind entsprechend anzuwenden.

(8) Ist unter Berücksichtigung der Entlastung, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den §§ 3 und 5 oder nach den §§ 11 und 13 im Abrechnungszeitraum voraussichtlich erlangen wird, eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 Prozent zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Wohnungseigentümer über den neuen zu zahlenden Betrag zu unterrichten.

(9) Soweit der Vermieter die Entlastung nach Absatz 1 Satz 1 in der Abrechnung zu berücksichtigen hat, fließt diese Entlastung nicht in die Berechnung der Höchstgrenzen des Vermieters nach § 18 mit ein.

§ 30 Ausweisung der Entlastung in der Verbrauchsabrechnung und Kontrolle

(1) In der nächstfolgenden Verbrauchsabrechnung hat der Lieferant die finanzielle Entlastung nach den §§ 3, 6, 11 und 14 dieses Gesetzes und nach den §§ 2, 4 und 5 des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes gesondert auszuweisen und zugunsten des Letztverbrauchers oder des Kunden zu berücksichtigen.

(2) Lieferanten, Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer haben 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 und auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln. Auf Antrag kann die zuständige Stelle des Bundes zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten; dabei sind in diesem Fall für die Informationen nach Satz 1 amtlich vorgeschriebene Vordrucke zu verwenden und zu übermitteln. Die Informationen nach Satz 1 unterliegen denselben Aufbewahrungsfristen wie die Verbrauchsabrechnung.

5. Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen vom 20.12.2022 (BT-Drucksache 20/4685 vom 29.11.2022)

- Haushalte und kleinere Unternehmen, die weniger als 30 000 kWh Strom im Jahr verbrauchen, erhalten 80 Prozent ihres bisherigen Stromverbrauchs zu einem garantierten Bruttopreis von 40 ct/kWh. Die Differenz zum Vertragspreis wird übernommen.
- Für Verbräuche oberhalb dieses „Basis-Kontingents“ wird der volle vertraglich vereinbarte Preis fällig.
- Unternehmen mit einem Stromverbrauch von mehr als 30 000 kWh im Jahr erhalten 70 Prozent ihres bisherigen Stromverbrauchs zu einem garantierten NettoArbeitspreis von 13 ct/kWh. Steuern, Abgaben und

Umlagen fallen zusätzlich an. Für jede Kilowattstunde, die zusätzlich verbraucht wird, gilt der neue, hohe Marktpreis für Strom.

- Der bisherige Stromverbrauch entspricht entweder dem durch die Netzbetreiber prognostizierten Verbrauch oder dem Verbrauch des Jahres 2021. Für neue Entnahmestellen gibt es eine Schätzregel. Sondereffekte, z.B. Hausrenovierung, Leerstand, Einsparmaßnahmen, Corona etc., sind korrigierbar.
- Für alle, die schon mehr als 40 ct/kWh zahlen gilt: Die Strompreisbremse senkt direkt die monatliche Stromrechnung. Im Normalfall berechnet sich der Abschlag auf Basis des bisherigen Stromverbrauchs, jeden Monat bezahlt man für ein Zwölftel des Jahresverbrauchs. Mit der Strompreisbremse werden dann 80 Prozent dieses Verbrauchs zu 40 ct/kWh abgerechnet. Verbraucht man mehr als 80 Prozent des

bisherigen Stromverbrauchs, muss für jede weitere Kilowattstunde der neue hohe Preis im Liefervertrag voll bezahlt werden.

- Auf der jährlichen Abrechnung des Energieversorgers wird dann der tatsächliche Verbrauch abgerechnet. Dabei gilt: Die Entlastung bleibt bei den Kundinnen und Kunden. Verbraucht man mehr als 80 Prozent des prognostizierten Verbrauches, zahlt man pro zusätzlicher Kilowattstunde Strom den neuen hohen Preis des Energieversorgers. Hat man weniger verbraucht, wird jede Kilowattstunde zum neuen hohen Vertragspreis pro Kilowattstunde gespart, auch wenn man mehr als 20 Prozent eingespart hat.
- Die Entlastungsbeträge werden ab März 2023 gutgeschrieben auch rückwirkend für die Monate Januar und Februar 2023.

- Geltung für Verbräuche vor dem 01.01.2024 mit der Ermächtigung der Bundesregierung, die Regelungen bis zum Ablauf des 30.04.2024 zu verlängern (§ 3).

§ 12a

Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen, Pachtverhältnissen und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

(1) Der Vermieter hat 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.

(2) In Mietverhältnissen, in denen die vermieteten Räume mittels einer Wärmepumpe oder einer Stromheizung beheizt werden und in denen

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

2.
seit dem 1. Januar 2022 Betriebskostenvorauszahlungen für Strom erstmalig vereinbart wurden, passt der Vermieter nach dem Zugang der Informationen nach § 12 Absatz 2 unverzüglich die Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe an. Die Anpassung kann entfallen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen lediglich um einen Betrag von weniger als 10 Prozent der bisher vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen wären. Nimmt der Vermieter bis zum 1. April 2023 die jährliche Abrechnung der Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode vor, so kann die Anpassung in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Abrechnung erfolgen. Absatz 2 ist nicht anzuwenden, wenn der Vermieter nach § 26 Absatz 2 des Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetzes zu einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet ist.

(3) Der Vermieter unterrichtet den Mieter unverzüglich nach Zugang der Informationen nach § 12 Absatz 2 in Textform über Ursprung, Höhe und

Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung. Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nach Absatz 2 verpflichtet, unterrichtet er den Mieter auch über den neuen Vorauszahlungsbetrag. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Gebäude nicht mit Wärme aus Strom versorgt wird und der Vermieter zugleich nach § 26 Absatz 3 Satz 1 des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes zur Unterrichtung des Mieters verpflichtet ist.

(4) Die Verpflichtung zur Anpassung nach Absatz 2 entfällt, wenn die Mietvertragsparteien bis zum Ablauf des 31. März 2023 eine hiervon abweichende Vereinbarung treffen.

(5) In den Mietverhältnissen, die nicht von Absatz 2 erfasst sind und in denen keine Pflicht zur Anpassung nach § 26 des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes besteht, können die Vertragsparteien bis zum Ablauf des 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 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung nach Satz 1 ist zu begründen. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, die für die Anpassung maßgeblich sind. Der Vermieter kann die Auskunft auch mit einer Anpassung nach Satz 1 verbinden.

(6) Die Absätze 1 bis 5 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(7) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Entlastung, die sie nach den §§ 4 und 49 ab dem 1. März 2023 erlangt, im Rahmen der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 sind entsprechend anzuwenden.

(8) Ist unter Berücksichtigung der Entlastung, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den §§ 4 und 49 im Abrechnungszeitraum

voraussichtlich erlangen wird, eine Überdeckung der zu erwartenden Kosten von mehr als 10 Prozent zu erwarten, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Kostenvorschüsse unverzüglich nur in dem Umfang einfordert, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Wohnungseigentümer über den neuen zu zahlenden Betrag zu unterrichten.

(9) Soweit der Vermieter die Entlastung nach Absatz 1 Satz 1 in der Abrechnung zu berücksichtigen hat, fließt diese Entlastung nicht in die Berechnung der Höchstgrenzen des Vermieters nach § 9 mit ein.

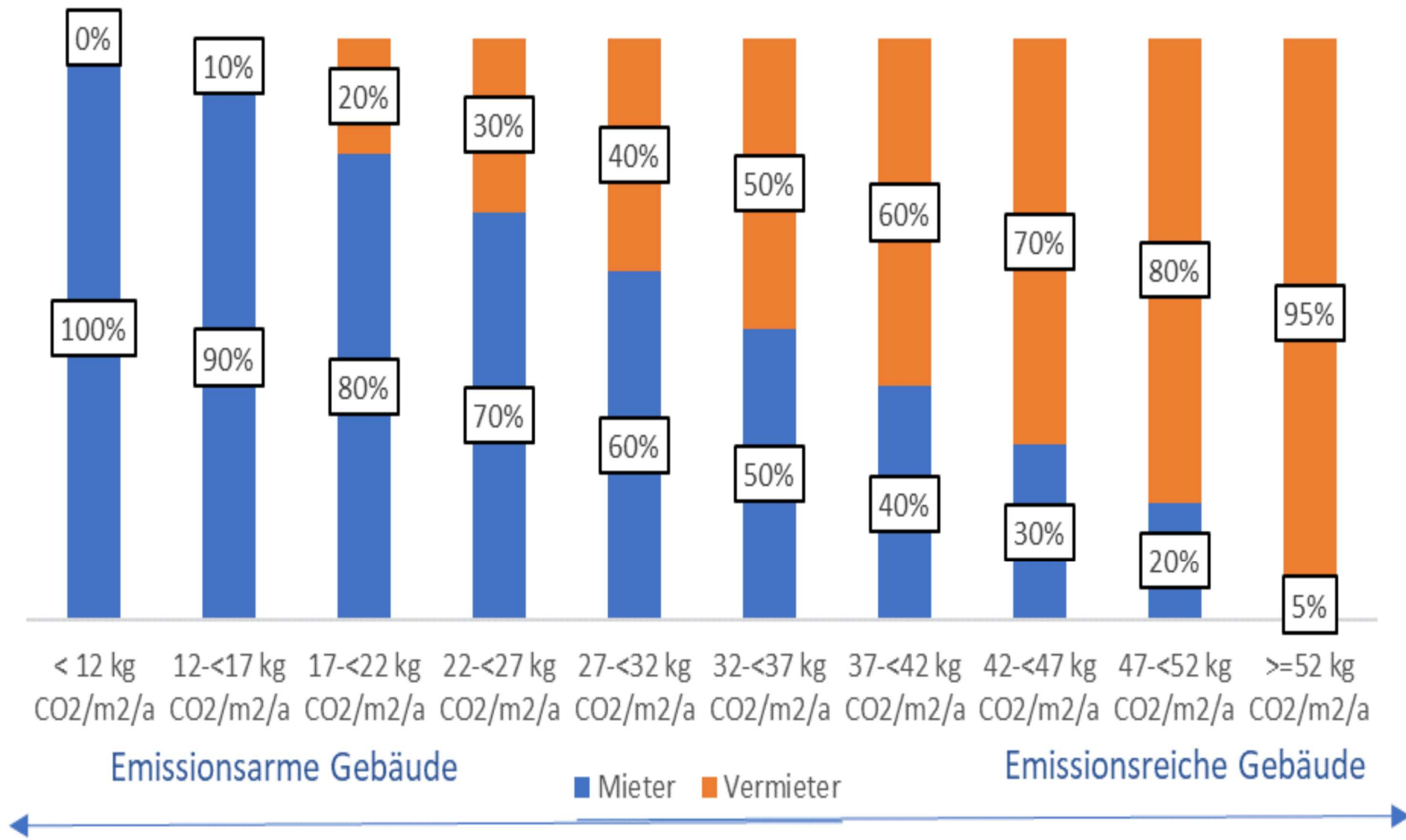
(10) In den Fällen der Absätze 1 und 7 haben Vermieter oder Gemeinschaften der Wohnungseigentümer die Höhe der finanziellen Entlastung verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift des Mieters oder des Wohnungseigentümers für eine elektronische Übermittlung an die dafür zuständige Stelle des Bundes vorzuhalten und auf Anforderung nach amtlich bestimmtem Datensatz zu übermitteln. Auf Antrag kann die

zuständige Stelle des Bundes zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten, dabei sind in diesem Fall für die Informationen nach Satz 1 amtlich vorgeschriebene Vordrucke zu verwenden und zu übermitteln. Die Informationen nach Satz 1 unterliegen denselben Aufbewahrungsfristen wie die Abrechnung.

III. Was kommt noch?

1. CO₂-Bepreisung

- Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten:
(Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG; BT-Drucks. 20/3172)
- gültig seit 01.01.2023
- CO₂-Bepreisung eingeführt am 01.01.2021 mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) für sämtliche fossilen Brennstoffemissionen, also insbesondere bei Öl- und Gasheizungen
- statt wie bisher die Mieter diese Kosten vollständig tragen zu lassen, gibt es ein 10-Stufen-Modell über die Verteilung der Kosten zwischen Vermieter und Mieter je nach CO₂-Ausstoß:



- gilt für alle Wohngebäude und Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung, auch Haushalte mit Anschluss an ein Fernwärmenetz, die Leistung von bis zu 20 Megawatt aufweisen und ausschließlich Brennstoffe nach dem BEHG nutzen
- Erleichterungen etwa, weil der Vermieter aufgrund des Denkmalschutzes keine oder nur unzureichende Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes ergreifen kann, sind vorgesehen
- bezahlt der Mieter (z.B. Gasetagenheizung, Öfen) die warmen Betriebskosten unmittelbar, stehen ihm Erstattungsansprüche gegenüber dem Vermieter zu
- bei Nichtwohngebäuden gilt zunächst eine Pauschalregelung: Aufteilung der CO₂-Kosten je zur Hälfte bis 2025 (abweichende Vereinbarungen sind zulässig)

2. Teilwarmmietenmodelle

- die Bundesregierung hat sich im Koalitionsvertrag zur Prüfung der Teilwarmmiete verpflichtet
- als geeignetes Anreizinstrument zum Klimaschutz zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas?
- bislang nur erste Diskussionen (vgl. etwa <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen>; Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) im Auftrag des Mieterbundes)
- Umstellung sämtlicher Wohnungsmietverträge erforderlich aufgrund zwingender gesetzlicher Vorgaben; verfassungsrechtliche Schranken sind zu beachten

- verschiedene Modelle sind in der Diskussion
- aufgrund einer Auswertung der Verbrauchsdaten aus einer vorangegangenen Referenzperiode werden fixe Grundheizkosten (orientiert etwa den Vorgaben der Heizkostenverordnung, aber politisch festzulegen) der Grundmiete hinzuaddiert (Teilwarmmiete); um diesen Betrag erhöht sich die Miete dauerhaft (auch bei Reduktion durch Energieeinsparungsmaßnahmen des Vermieters)
- im Übrigen prozentuale Aufteilung der Verbrauchskosten zwischen den Mietvertragsparteien, etwa nach einem Stufenmodell, je nach politischer Entscheidung
- flankierende Diskussion: Einschränkung der Modernisierungsmieterhöhungsmöglichkeiten

Geschafft!