

Hilâl Özdemir

Spezialreport:

Energiepreisbremse, Dezember-Soforthilfe und CO₂-Kostenverteilung – diese Fragen kommen als Anwalt auf Sie zu

Stand: April 2023

www.deubner-recht.de

Ein kostenloser Service
von Deubner Recht & Steuern

Energiepreisbremse, Dezember-Soforthilfe und CO2-Kostenverteilung – diese Fragen kommen als Anwalt auf Sie zu

Stand: April 2023

RA und FAMietWEGR

Hilâl Özdemir,

Spezialreport: Energiepreisbremse, Dezember-Soforthilfe und CO2-Kostenverteilung – diese Fragen kommen als Anwalt auf Sie zu

Das Heizen mit Öl und Gas wird immer teurer und auch in den kommenden Jahren werden die Kosten durch den steigenden CO2-Preis sukzessive steigen. Zudem besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Energieressourcen zum Schutz der Umwelt zu schonen und den Verbrauch zu reduzieren. Auf diese komplexen Herausforderungen hat die Bundesregierung mit einer Vielzahl neuer Rechtsprechung reagiert, die auch unmittelbare Folgen für Vermieter haben. Die allgemeinen Informationen darüber sollen in aller Kürze erläutert werden.

CO2-Kostenaufteilung ab 2023

Seit dem 01.01.2023 gibt es das Zehnstufenmodell, das die Verteilung der CO2-Kosten zwischen Mietern und Vermietern für Wohngebäude regelt. Dabei dient entweder der CO2-Ausstoß des Gebäudes oder – wenn die Wohnung gesondert mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgt wird – die zugrunde zu legenden Wohnfläche als Grundlage.

Vermieter müssen mithilfe von Informationen durch den Brennstofflieferanten das Gebäude in eine der zehn Stufen einordnen.

Die Festlegung der jeweils zu tragenden CO2-Kosten erfolgt dann über die jährliche Heizkostenabrechnung. Hier müssen berücksichtigt werden:

- der auf die Mieter entfallene Anteil an den CO2-Kosten,
- die Einstufung der Immobilie sowie
- die Berechnungsgrundlage basierend auf den Informationen des Energielieferanten.

Bei Nichtwohngebäuden gilt vorerst eine 50:50-Regelung, es sei denn, Mieter und Vermieter vereinbaren vertraglich etwas anderes. Bis 2025 soll es jedoch auch hier ein Stufenmodell geben.

Dezember-Soforthilfe für 2022

Von der sog. „Dezember-Soforthilfe“ profitieren Privathaushalte, die Erdgas oder Fernwärme nutzen, sowie kleinere Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von bis zu 1,5 Mio. kWh Gas. Ihnen wird eine einmalige Soforthilfe gewährt, indem ihnen entweder die Abschlagszahlung für den Dezember 2022 erlassen wurde oder indem sie über die nächste Jahresabrechnung um den entsprechenden Betrag entlastet werden.

In den meisten Fällen haben nicht die Mieter, sondern die Vermieter den Vertrag mit dem Gas- oder Fernwärmeversorger geschlossen. Dieser muss dann den erhaltenen Soforthilfebetrag an seine Mieter weitergeben.

Zudem besteht eine Informationspflicht des Vermieters gegenüber seinem Mieter, welche enthalten muss, dass der Vermieter durch den Energieversorger entlastet wird und diese Entlastung in der nächsten Heizkostenabrechnung an den Mieter weitergegeben wird.

Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse ab 2023

Verbraucher profitieren seit dem 01.03.2023 bis zum 30.04.2024 von der Preisdeckelung – rückwirkend auch für die Monate Januar und Februar 2023. Anspruchsberechtigt sind Privathaushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen mit einem Stromverbrauch bis zu 30.000 kWh pro Jahr bzw. mit einem Gasverbrauch von unter 1,5 Mio kWh pro Jahr.

Wichtigste Fragen für Sie zusammengefasst

Wie sich damit zeigt, kamen bereits einige Änderungen auf Vermieter zu, welche aufgrund der Komplexität des Themas mit vielfältigen Fragen auf Sie als Anwalt zukommen werden. Einige der wohl wichtigsten Fragen haben wir Ihnen im Folgenden zusammengetragen.

Zu CO₂-Kostenaufteilung

Für wen gilt das Stufenmodell genau?

Das Modell gilt sowohl für Wohngebäude als auch für gemischt genutzte Gebäude, also solche, welche nach seiner Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher können auch Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, unter das Stufenmodell für Wohngebäude fallen.

Bei Nichtwohngebäuden hingegen gilt wie oben bereits erwähnt grundsätzlich eine hälftige Teilung zwischen Mieter und Vermieter.

Wie sieht das Stufenmodell konkret aus?

Für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude gilt das sog. Zehnstufenmodell, das wie folgt aussieht:

Anlage zu §§ 5 - 7 CO₂KostAufG		
<i>CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr</i>	<i>Anteil Mieter</i>	<i>Anteil Vermieter</i>
< 12 kg CO ₂ /m ² / a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² / a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² / a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² / a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² / a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² / a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² / a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² / a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² / a	20 %	80 %
>= 52 kg CO ₂ /m ² / a	5 %	95 %

Wie erfolgt die Berechnung und Aufteilung im Stufenmodell?

Vermietende bekommen von ihren Brennstofflieferanten in ihrer Rechnung bestimmte für die Kostenaufteilung erforderliche Informationen. Auf Grundlage dieser Informationen sollen Vermieter und Mieter dann die Höhe der mit der Lieferung des Brennstoffs entstandenen CO₂-Kosten einfach und so weit wie möglich ohne weitere Rechenschritte ermitteln können. Der Vermieter soll also mithilfe der Informationen in der Lage sein, den CO₂-Ausstoß seines Hauses in Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr bestimmen zu können und auf dieser Grundlage entsprechend der Gebäudeklassifizierung den Anteil des umlegbaren Preises zu ermitteln.

Versorgt sich der Mieter selbst, ist dieser auch zuständig für die Anwendung des Stufenmodells.

Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten. Eine Hinweispflicht des Vermieters an den Mieter dahingehend besteht jedoch nicht.

Wie wird möglichem Missbrauch des Vermieters vorgebeugt?

Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als den auf ihn entfallenen Anteil an den CO₂-Kosten trägt, sind nach dem neuen Gesetz in Mietverträgen über Wohnraum unwirksam. Setzt ein Vermieter die Vorgaben des Stufenmodells nicht um oder kommt er seiner Informationspflicht in der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht nach, kann der Mieter den nach seiner Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenen Kostenanteil um 3 % mindern.

Zu Dezember-Soforthilfe für 2022

Wie errechnet sich der Entlastungsbetrag für Erdgas und Fernwärme für die Dezembersoforthilfe?

Multipliziert man den im Dezember 2022 gültigen Arbeitspreis mit einem Zwölftel des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauch, erhält man den Entlastungsbetrag für Erdgas.

Der Entlastungsbetrag für Fernwärme beträgt wiederum 120 % des Betrages der im September 2022 an das Versorgungsunternehmen geleisteten monatlichen Voraus- oder Abschlagszahlung.

Zu Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse ab 2023

Wie werden Privathaushalte und kleinere und mittlere Unternehmen konkret im Rahmen der Energiepreisbremse entlastet?

Diese erhalten ab dem 01.03.2023 (rückwirkend auch für die Monate Januar und Februar) eine Entlastung in Höhe von 80 % ihres im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs bzw. ihres Verbrauchs im Jahr 2021 zu einem garantierten Bruttoarbeitspreis. Das bedeutet

konkret, dass der Preis für 80 % des Verbrauchs bei 12 ct/kWh gedeckelt ist. Für kleinere und mittlere Wärmekunden liegt der gedeckelte Bruttoarbeitspreis für Wärme bei 9,5 ct/ kWh.

Wie erhält man die Entlastung?

Die Entlastung erfolgt automatisch über die Energieversorgungsunternehmen. Es muss kein Antrag gestellt werden; Verbraucher müssen folglich grundsätzlich nichts tun. Eine Ausnahme besteht lediglich Verbrauchern einer bestimmten Gruppe, welche die Zugehörigkeit zu dieser Gruppe nachweisen müssen. Gas- und Wärmeversorger, welche ihre Kunden nach dem Gesetz zu entlasten haben, haben in Höhe der Entlastungen einen Erstattungsanspruch gegen die Bundesrepublik Deutschland.

Gibt es auch eine Entlastung für Großverbraucher (Industrie)?

Ja. Diese erhalten eine Entlastung in Höhe von 70 % ihres Gasverbrauchs – welcher auf den Jahresverbrauch 2021 bezogen wird – zu einem garantierten Nettoarbeitspreis von 7 ct/kWh. Daneben steht größeren Wärmekunden ein Kontingent in Höhe von 70 % ihres Jahresverbrauchs an Wärme im Jahr 2021 zu einem garantierten Nettoarbeitspreis von 7,5 ct/kWh zu.

Was gilt für Verbraucher, welche mit Öl, Holz-Pallets oder anderen Brennmitteln heizen?

Für Haushalte, welche im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 01.12.2022 nicht leistungsgebundene Heizstoffe genutzt haben, wobei sich der Preis dafür gegenüber dem Vorjahr mindestens verdoppelt hat, hat der Bundestag Voraussetzungen für eine sog. Härtefallregelung beschlossen. Die Entlastung erfolgt über Härtefallfonds der Bundesländer und muss bei der nach Landesrecht zuständigen Stelle beantragt werden.

Wie sieht die Strompreisbremse konkret aus?

Stromkunden mit einem Jahresverbrauch von unter 30.000 kWh, also insbesondere Privathaushalte und kleinere Unternehmen, erhalten 80 % ihres bisherigen Stromverbrauchs zu einem garantierten Bruttopreis von 40 ct/kWh. Für Verbräuche oberhalb dieses „Basis-Kontingents“ gilt jeweils der vertraglich vereinbarte Preis. Verbrauchen Stromkunden weniger als 80 % des bisherigen Verbrauchs, erhalten sie trotzdem die Entlastung in voller Höhe.

Mittlere und große Unternehmen mit einem Stromverbrauch von über 30.000 kWh/pro Jahr erhalten 70 % ihres bisherigen Stromverbrauchs zu einem garantierten Nettoarbeitspreis von 13 ct/kWh.

Wie und wann erhält man die Strompreis-Entlastung?

Auch diese Entlastung erfolgt automatisch. Verbraucher und kleine und mittlere Unternehmen erhalten ab dem 01.03.2023 durch die Stromversorger eine monatliche Gutschrift. Die monatlichen Abschläge sinken folglich um den Entlastungsbetrag. Es muss dafür kein Antrag gestellt werden. Im März 2023 erfolgt eine dreifache Entlastung, welche die Mehrbelastung in den Monaten Januar und Februar abfedern soll. Dafür wird Verbrauchern der dreifache

Entlastungsbetrag vom März gutgeschrieben. Geplant ist zudem, dass die Entlastung für Stromverbräuche bis einschließlich April 2024 gezahlt wird.

Gibt es Besonderheiten bei einer WEG?

Grundsätzlich erfolgt die Information durch den Gaslieferanten direkt.

In Mehrfamilienhäusern, welche zentral mit Gas beheizt oder Wärme versorgt werden, erhält die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) bzw. der Vermietende als Letztverbraucher oder Wärmekunde die Mitteilung seines Versorgers. Vermieter sind dann verpflichtet, den Mietern den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastung mitzuteilen. Ebenso ist darüber zu informieren, dass die Entlastung über die Betriebskostenabrechnung anteilig weitergereicht wird. In bestimmten Situationen müssen Vermieter zudem die festgelegte Betriebskostenvorauszahlung senken. Dis gilt auch für Mehrfamilienhäuser, die zentral mit Strom beheizt werden entsprechend.

Was gilt, wenn man zum Jahreswechsel 2022/2023 als Mieter in eine neue Wohnung umgezogen ist? Welche Jahresverbrauchsprognose wird als Grundlage zur Berechnung des Entlastungskontingents herangezogen?

Sofern der Eigentümer/ Vermieter der neuen Wohnung den Gasliefervertrag abgeschlossen hat, wird in der Regel die Jahresverbrauchsprognose von September 2022 des Energieversorgungsunternehmens der neuen Wohnung für die Berechnung des Entlastungskontingents herangezogen. Diese Jahresverbrauchsprognose kann sich auf unterschiedliche Zeiträume beziehen und auch auf dem Vorjahresverbrauch des Vormieters basieren. Sofern Mieter der neuen Wohnung einen neuen Gasliefervertrag abschließen (z.B. im Fall einer Etagenheizung) und dem Energieversorgungsunternehmen keine Jahresverbrauchsprognose von September 2022 vorliegt, wird zur Berechnung des Entlastungskontingents die Jahresverbrauchsprognose des Netzbetreibers für die Entnahmestelle (d.h. die neue Wohnung) herangezogen. Diese Jahresverbrauchsprognose des Netzbetreibers wird in Regel auf dem Vorjahresverbrauch des Vormieters oder Erfahrungswerten von vergleichbaren Wohnungen beruhen.

Muss der Vermieter bereits erhöhte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten aufgrund der Preisbremsen anpassen?

Ja! Vermieter in zwei Fällen die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der neuen Preisbremsen auf eine angemessene Höhe anzupassen, d.h. herabzusetzen, wenn er seit dem 01.01.2022 die Betriebskostenvorauszahlung bereits um mehr als 10 % erhöht hat, oder er mit dem Mieter seit dem 01.01.2022 erstmalig, d.h. im Rahmen eines neu abgeschlossenen Mietverhältnisses, sobald Ihnen der Energieversorger über die Höhe der reduzierten Abschläge sowie des Entlastungsbetrags informiert hat.

Ausnahmsweise entfällt die Anpassungsverpflichtung, wenn die Herabsetzung weniger als 10 % der bisher vereinbarten Vorauszahlungen ausmachen würde, der Vermieter bis zum 01.04.2023 über die Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode gegenüber dem Mieter abrechnet (in diesem Fall kann die Anpassung unmittelbar mit der Abrechnung vorgenommen werden) oder wenn er mit dem Mieter bis zum 31.03.2023 vereinbart, dass keine Anpassung der Vorauszahlungen erfolgen soll.

