

FAQs zur Erdgas- und Wärmepreisbremse

Ab März 2023 werden die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt. Für den weiteren Verbrauch müssen Verbraucher den aktuellen Vertragspreis zahlen. Ziel des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes (EWPBG) ist es, Verbraucherinnen und Verbraucher bei den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu entlasten. Was bedeuten diese Entlastungen für Mieterinnen und Mieter? Der Deutsche Mieterbund gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Welche Entlastungen sehen die Preisbremsen für Gas und Wärme vor?

Für private Haushalte wird ab 1. März 2023 der Bruttoarbeitspreis für leitungsgebundenes Erdgas auf 12 Cent pro Kilowattstunde, für Wärme (Nah- und Fernwärme) auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt.

Die Preisbegrenzung gilt nicht für den gesamten Energieverbrauch. Sie wird für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gewährt. Für die weiteren 20 % muss der jeweils vereinbarte (höhere) Preis gezahlt werden. Auf diese Weise sollen Verbraucher einen Anreiz erhalten, Energie einzusparen.

Die Preisbremsen beschränken sich auf den Bruttoarbeitspreis, d. h. den Arbeitspreis inklusive aller staatlichen Abgaben und Steuern sowie der Umsatzsteuer. Der Grundpreis für Erdgas und Wärme wird nicht gedeckelt.

Wie werden die Preisbremsen praktisch umgesetzt?

Die Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme müssen ihren Kunden ab 1. März 2023 für jeden Monat einen Entlastungsbetrag gutschreiben. Die Entlastung ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten und dem gedeckelten Arbeitspreis für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Der errechnete Entlastungsbetrag ist gleichmäßig auf die Abschläge zu verteilen. Die monatlichen Abschläge sinken entsprechend.

Für welchen Zeitraum gelten die Preisbremsen?

Die Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme gelten zunächst vom 1. März 2023 bis 31. Dezember 2023. Die Bundesregierung kann das Gesetz durch eine Rechtsverordnung bis zum 30. April 2024 verlängern.

Gibt es auch für die Monate Januar und Februar 2023 eine Entlastung?

Ja. Verbraucher erhalten die monatliche Entlastung zwar erst ab März 2023. Dann aber erfolgt auch eine rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023. Die Energieversorger sind verpflichtet, den für den Monat März 2023 ermittelten Entlastungsbetrag auch für die Monate Januar und Februar 2023 gutzuschreiben.

Wie erreicht die Entlastung Mieterinnen und Mieter mit zentraler Wärmeversorgung?

Von der Entlastung profitiert zunächst der direkte Vertragspartner des Energieversorgers. In einem Mietverhältnis mit zentraler Wärmeversorgung (Beispiel: Gas-Zentralheizung) ist dies der Vermieter. Denn eine zentrale Wärmeversorgung bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter keinen eigenen Vertrag mit einem Energieversorger haben, sondern ihre Wärme über den Vermieter beziehen und von diesem eine Heizkostenabrechnung erhalten. Der Vermieter ist aber verpflichtet, seine Entlastung vollständig an Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Wie muss der Vermieter die Entlastung an Mieterinnen und Mieter weitergeben?

In Miethäusern mit zentraler Wärmeversorgung muss der Vermieter die bei ihm anfallende Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode berücksichtigen und in der Abrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an der Entlastung gesondert ausweisen.

Meist haben die Mietvertragsparteien das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode vereinbart. Dann erfolgt die Weitergabe der Entlastung im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2023. Diese Abrechnung muss der Vermieter erst bis Ende 2024 erstellen, so dass die Entlastung bei vielen Mietern erst Ende 2024 ankommen wird. Deshalb sind Vermieter in bestimmten Konstellationen verpflichtet, bereits in diesem Jahr die Betriebskostenvorauszahlungen herabzusetzen (siehe: Muss der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der gedeckelten Preise anpassen?).

Wie erfahren Mieterinnen und Mieter, wie hoch die Entlastung ist? Wer muss sie informieren?

Der Energieversorger muss dem Vermieter möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab März 2023 zu zahlenden, reduzierten Abschläge sowie des Entlastungsbetrages mitteilen. Sobald der Vermieter diese Information seines Energieversorgers erhalten hat, muss er unverzüglich den Mieter über den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastung und deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung unterrichten. Die Mitteilung muss in Textform erfolgen und muss nicht eigenhändig vom Vermieter unterschrieben sein; eine einfache E-Mail genügt. Ist der Vermieter zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet (siehe **Muss der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der gedeckelten Preise anpassen?**), muss er auch den neuen Vorauszahlungsbetrag mitteilen. Ein Musterschreiben des Bundeswirtschaftsministeriums für die Mitteilung des Vermieters an den Mieter steht zur Verfügung unter <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/energiepreisbremsen-musterschreiben-fur-versorger-und-vermietende.html>.

Muss der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der gedeckelten Preise anpassen?

Der Vermieter ist in zwei Fällen verpflichtet, die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der Preisbremsen auf eine angemessene Höhe anzupassen, d.h. herabzusetzen. Dies ist der Fall, wenn

1. der Vermieter seit dem 1. Januar 2022 die Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme erhöht hat oder
2. der Vermieter mit dem Mieter seit dem 1. Januar 2022 erstmalig Vorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vereinbart hat; in der Regel wird es sich hier um ein neu abgeschlossenes Mietverhältnis handeln.

Liegt einer dieser Fälle vor, so muss der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters unverzüglich anpassen, sobald ihn der Energieversorger über die Höhe seiner reduzierten Abschläge sowie seines Entlastungsbetrages informiert hat.

Gibt es Ausnahmen von der Anpassungspflicht des Vermieters?

Der Vermieter muss die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ausnahmsweise nicht vornehmen, wenn

- die Reduzierung weniger als 10 % der bisher vereinbarten Vorauszahlungen ausmachen würde,
- der Vermieter bis zum 1. April 2023 über die Betriebskosten für die vergangene Abrechnungsperiode (bei vereinbartem Kalenderjahr: für 2022) gegenüber dem Mieter abrechnet (in diesem Fall kann der Vermieter die Anpassung unmittelbar mit der Abrechnung vornehmen) oder
- Mieter und Vermieter bis zum 31. März 2023 vereinbaren, dass keine Anpassung der Vorauszahlungen erfolgen soll.

Können die Betriebskostenvorauszahlungen trotz der Preisbremsen auch erhöht werden?

Nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz können Vermieter und Mieter bis zum 31. Dezember 2023 einmalig die Betriebskostenvorauszahlungen angemessen erhöhen, wenn gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 % eingetreten ist; eine Betriebskostenabrechnung muss dazu nicht vorgenommen werden. Hat der Vermieter aber seit dem 1. Januar 2022 bereits eine Erhöhung der Vorauszahlungen wegen steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme vorgenommen oder wurden in diesem Zeitraum erstmalig Vorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vereinbart, z.B. bei einem neuen Mietverhältnis, besteht die Erhöhungsmöglichkeit nicht.

Wie erfolgt die Weitergabe der Entlastung bei einer vermieteten Eigentumswohnung mit zentraler Wärmeversorgung?

Bei einer Wohnungseigentumsanlage mit zentraler Energieversorgung profitiert zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft von der Entlastung, denn sie ist Kunde des Energieversorgers. Der Energieversorger ist verpflichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend den Regeln der Preisbremsen ab März 2023 zu entlasten. Die Eigentümergeinschaft muss dann die einzelnen Wohnungseigentümer über die Entlastung informieren und die Entlastung an sie weiterreichen.

Hat ein einzelner Wohnungseigentümer vermietet, muss er seine Entlastung an seinen Mieter weitergeben. Hierfür gelten keine Besonderheiten im Vergleich zu einer „normalen“ Mietwohnung. Der vermietende Wohnungseigentümer muss seine Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zugunsten des Mieters berücksichtigen und die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters ggf. angemessen herabsetzen. Der Vermieter muss den Mieter nach Erhalt der Informationen der Eigentümergeinschaft unverzüglich über den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastung sowie deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung unterrichten und ggf. den neuen Vorauszahlungsbetrag angeben.

Wie erreicht die Entlastung Mieterinnen und Mieter mit dezentraler Wärmeversorgung?

Wird die Mietwohnung dezentral beheizt (Beispiel: Gas-Etagenheizung oder Fernwärme mit Direktvertrag), haben Mieterinnen und Mieter einen eigenen Vertrag mit dem Energieversorger, sind also selbst Kunde. Die Entlastung erfolgt hier direkt zwischen Energieversorger und Mieter. Der Energieversorger muss dem Mieter den Entlastungsbetrag für 80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gutschreiben und die an den Versorger zu zahlenden Abschläge ab dem 1. März 2023 angemessen reduzieren. Im Monat März 2023 erfolgt auch eine rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023.

Welche Informationspflichten haben Energieversorger gegenüber Mieterinnen und Mietern mit dezentraler Wärmeversorgung?

Energieversorger müssen Mieterinnen und Mieter mit dezentraler Wärmeversorgung möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab März 2023 zu zahlenden, reduzierten Abschläge mitteilen. Die Mitteilung muss insbesondere folgende Angaben enthalten: die bisherige und die künftige Höhe der Abschlagszahlungen, den aktuellen Bruttoarbeitspreis und den gedeckelten Bruttoarbeitspreis, den Bruttogrundpreis, das Entlastungskontingent, die Höhe des Entlastungsbetrages und dessen Verteilung auf die vertraglichen Abschlagszahlungen. Ein Musterschreiben des Bundeswirtschaftsministeriums für die Mitteilung des Versorgers steht zur Verfügung unter <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/energiepreisbremsen-musterschreiben-fur-versorger-und-vermietende.html>.

Gelten die Preisbremsen auch für Brennstoffe wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas, Holz oder Kohle?

Nein, die Preisbremsen gelten nur für leitungsgebundenes Erdgas und Wärmelieferungen (Nah- und Fernwärme). Verbraucher, die mit nicht leitungsgebundenen Brennstoffen wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas, Holz oder Kohle heizen, sollen aber rückwirkend für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022 entlastet werden. Sie erhalten eine Entlastung für 80 % ihrer Mehrkosten, wenn ihr Bezugspreis in diesem Zeitraum mehr als das Doppelte des durchschnittlichen Verbraucherpreises im Gesamtjahr 2021 betrug. Verbraucher müssen dafür Rechnungen aus dem Jahr 2022 vorlegen. Der Entlastungsbetrag muss mindestens 100 € betragen (Untergrenze). Es werden max. 2.000 € pro privatem Haushalt für die Summe aller Rechnungen aus dem Zeitraum 1. Januar 2022 bis 1. Dezember 2022 erstattet.

Wo muss die Entlastung für Heizöl, Pellets, Flüssiggas, Holz oder Kohle beantragt werden und wer kann den Antrag stellen?

Die Entlastung erfolgt über Härtefallfonds der Bundesländer und muss bei der nach Landesrecht zuständigen Stelle beantragt werden. Antragsberechtigt ist der Rechnungsempfänger. Dies sind Mieter, wenn sie für die Brennstoffbeschaffung selbst verantwortlich sind. Beziehen Mieterinnen und Mieter ihre Wärme über den Vermieter (Beispiel: Öl-Zentralheizung), muss der Vermieter den Antrag stellen.