

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Wann kommt die Wärmepreisbremse?

Noch kurz vor Weihnachten am 23.12.2022 wurde im Bundesgesetzblatt das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (kurz Erdgas-Wärme-Preisbremsen Gesetz - EWPBG) verkündet. So konnte es pünktlich zu Heiligabend 2022 in Kraft treten.

Derzeit häufen sich die Fragen, wann die Preisbremse dann eingreifen wird.

Sowohl für Erdgas- als auch für Wärmelieferung sind die Regelungen zur Preisbremse so gestaltet, dass diese ab März 2023 gelten sollen. Zunächst ist das Gesetz bis zum Ende Dezember 2023 befristet, sieht jedoch bereits die Möglichkeit einer Verlängerung bis Ende April 2024 vor.

Entlastungen für die Monate Januar und Februar 2023 sollen so erfolgen, dass im März 2023 für die Monate Januar und Februar jeweils nochmals der für den Monat März 2023 ermittelte Entlastungsbetrag bereitgestellt werden soll.

Die Entlastungsbeträge werden praktisch so berechnet, dass zunächst ein vom Energieträger abhängiger Differenzbetrag ermittelt wird und dieser mit einem Entlastungskontingent multipliziert wird. Der so ermittelte Betrag wird dann durch 12 geteilt und jeweils von den Abschlagsrechnungen bzw. monatlichen Abrechnungen abgesetzt.

Der Differenzbetrag ist die Differenz zwischen dem nach Vertrag geschuldeten Arbeitspreis und einem Referenzpreis, der für die Kilowattstunde Erdgas im Regelfall für die Beheizung von Wohnimmobilien bei 0,12 € brutto - also einschließlich Netzentgelten, Messstellenentgelten und staatlich veranlassten Preisbestandteilen einschließlich Umsatzsteuer - liegt.

Das Entlastungskontingent beträgt 80 % des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat. Grundlage für die Prognose ist im Regelfall der Jahresverbrauch 2021.

Bei der Wärmelieferung beträgt der Bruttoreferenzpreis im Regelfall 9,5 Cent pro Kilowattstunde.

Die Versorgungsunternehmen sollen ihre Kunden im Rahmen der Vertragsverhältnisse zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens aber zum 15.02.2023 über die Entlastungen und die Höhe des Entlastungsbetrages informieren.

Die Entlastungsbeträge sind später in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Die Höhe der Entlastung und des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung ist mit der Heizkostenabrechnung gesondert auszuweisen.

Vermieter sind verpflichtet, in den Mietverhältnissen, in denen die Betriebskosten aufgrund steigender Kosten für Erdgas oder Wärme seit Januar 2022 erhöht wurden oder im Jahr 2022 die Betriebskostenvorauszahlung erstmalig vereinbart wurde, auf eine angemessene Höhe anzupassen. Diese Anpassung soll unverzüglich nach Zugang der Informationen der Energielieferanten über die Höhe des Erstattungsbetrages erfolgen.

Zusätzlich soll der Vermieter den Mieter unverzüglich nach Zugang der Information über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie über deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung unterrichten. Als unverzüglich dürfte eine Information und Anpassung der Vorauszahlungen anzusehen sein, wenn sie bis zum 31.03.2023 erfolgt ist. Auf die Anpassung kann verzichtet werden, wenn die Betriebskostenabrechnung für 2022 bis zum 01.04.2023 erfolgt ist oder eine Änderung weniger als 10 % der gesamten Betriebskostenvorauszahlung (also warme und kalte Betriebskosten) betragen würde.

Die Vorauszahlungsanpassung folgt der Logik des § 560 Abs. 4 BGB. Sie kann von beiden Vertragsparteien eines Mietvertrages vorgenommen werden. Eine Unterlassung der Anpassung ist vom Gesetz nicht zusätzlich sanktioniert.

Über weitere Handlungspflichten des Vermieters im Zusammenhang mit dem Preisbremsengesetz, wie z. B. der Selbsterklärung von Letztverbrauchern oder Kunden bzw. die Ausgestaltung der Informationspflicht gegenüber den Kontrollbehörden, werden wir gesondert informieren.

Martin Alter
Rechtsanwalt

