



STELLUNGNAHME

Berlin, 28.10.2022

Stellungnahme zum Entwurf eines Soforthilfegesetzes Erdgas und Wärme

I. Einleitung

Mit dem Soforthilfegesetz Erdgas und Wärme will die Bundesregierung eine Entlastung der Letztverbraucher beim leitungsgebundenen Gas- und Wärmepreis erreichen. In einem ersten Schritt soll eine einmalige Entlastung im Dezember als Überbrückung bis zur Einführung einer Gaspreisbremse erfolgen. Aufgrund der drastisch gestiegenen Gaspreise ist eine Entlastung der Gaskunden sowie der Mieter von Wohnungen in mit zentralen Gasheizungen versorgten Mehrfamilienhäusern dringend geboten. Die geplante Einmalzahlung kann hierbei aber nur eine kurzweilige Entlastung bewirken. Es müssen dringend weitere Maßnahmen ergriffen werden, um alle Haushalte in die Lage zu versetzen, ihre Gaskosten begleichen zu können. Hierfür muss zunächst die angekündigte Gaspreisbremse schnellstmöglich eingeführt werden. Zudem muss die Bundesregierung ihre Bemühungen verstärken, die in Deutschland zur Verfügung stehenden Gasmengen zu erhöhen, um so die Marktpreise für Gas auch langfristig zu senken.

Auch andere Energieträger haben drastische Preissteigerungen erfahren. Auch hier müssen die betroffenen Haushalte eine Entlastung erfahren.

II. § 2 Absatz 4 – Ermittlung der Höhe des Entlastungsanspruchs

Wenn der Erdgaslieferant einen Letztverbraucher nicht ununterbrochen seit dem 1. Januar 2022 beliefert hat, soll er die erforderlichen Verbrauchsdaten von den Vorlieferanten erhalten. Da im Zuge der Gaspreiskrise einige Gaslieferanten insolvent geworden sind, dürften die Verbrauchsdaten teilweise gar nicht oder nur mit großem zeitlichem Aufwand von den Vorlieferanten zu erhalten sein. Einfacher und schneller wäre es, wenn die Gasversorger hier entsprechend der Regelung des § 2 Absatz 2 Satz 3 für Abrechnungszeiträume kürzer als ein Jahr verfahren und auf ein auf ein Zwölftel des am 1. Dezember 2022 nach § 24 Absatz 1 und 4 der Gasnetzzugangsverordnung geltenden und dem Lieferanten mitgeteilten prognostizierten Jahresverbrauchs der Entnahmestelle zurückgreifen würden.

III. § 5 – Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen und in Wohnungseigentümergeinschaften

1. Unbürokratische Weitergabe über die Heizkostenabrechnung

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass die Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen und Wohnungseigentümergeinschaften im Rahmen der Heizkostenabrechnung erfolgen soll. Auf diesem Weg können die Entlastungsbeträge unbürokratisch an die Mieter nach dem Anteil ihres Verbrauchs verteilt werden. Eine gesonderte Ausweisung der Höhe der Entlastung des Vermieters sowie der jeweiligen Mieter in der Heizkostenabrechnung erfordert zwar eine Anpassung der Abrechnungsunterlagen. Diese Anpassung sollte

aber insbesondere mit Blick auf die Vorlaufzeit – die ersten Abrechnungen werden voraussichtlich frühestens im Februar 2023 erstellt – auch für die Abrechnungsdienstleister umsetzbar sein.

2. Individuelle Information der Versorger in Textform erforderlich

Schwieriger gestaltet sich die Pflicht des Vermieters, die Mieter unverzüglich über die vom Versorger erhaltenen Informationen sowie die Entlastung zu informieren. Zum einen stellen Informationspflichten gerade bei privaten Vermietern, die ca. 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland anbieten, immer einen großen bürokratischen Aufwand dar. Da die Vermieter bereits aufgrund der Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) mit zusätzlichen Informationspflichten belastet wurden, droht hier eine bürokratische Überlastung.

Die neue Informationspflicht wird viele private Vermieter aber vor besonders großen Herausforderungen stellen. Denn die Gasversorger müssen ihrer Informationspflicht gegenüber ihren Kunden – also auch den privaten Vermietern – bis zum 21. November 2022 nur in Form einer Veröffentlichung auf ihrer Internetseite nachkommen. Die Wärmeversorgungsunternehmen können ihre Informationspflicht wahlweise über eine Information auf ihrer Internetseite oder in Textform innerhalb von zwei Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes erfüllen. Dies bedeutet, dass die privaten Vermieter zur Erfüllung ihrer eigenen Informationspflicht gegenüber den Mietern regelmäßig bis zum 21. November 2022 die Internetseiten der Gas- und Wärmeversorger prüfen müssen, um zu erfahren, ob dort bereits die entsprechenden Informationen hinterlegt wurden. Ca. 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland werden von Privatpersonen angeboten. Da das Durchschnittsalter privater Vermieter 60 Jahre beträgt und es sich bei diesen Vermietern zu einem großen Teil um Ruheständler handelt (40 Prozent), die sich teilweise im Internet nicht auskennen oder dieses überhaupt nicht nutzen, wird diesen eine Prüfung der Internetseiten der Gasversorger nicht ohne Unterstützung möglich sein.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass die Gas- und Wärmeversorger ihre Informationspflicht nicht alleine durch eine Veröffentlichung auf der Internetseite nachkommen können, sondern zusätzlich ihre Kunden in Textform informieren müssen. Dies kann abhängig von dem mit dem jeweiligen Kunden vereinbarten Kommunikationsweg per Brief, E-Mail oder App erfolgen. Sollte es dabei bleiben, dass die Versorger nur auf ihre Internetseiten verweisen müssen, dann muss es auch ausreichen, wenn die Vermieter ihre Mieter auf diese Internetseiten verweisen.

3. Keine Schätzung der tatsächlichen Entlastung der Mieter möglich

Die zusätzlichen Informationen, dass die Entlastung über die Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergereicht und der auf den Mieter anfallende Teil dort gesondert ausgewiesen wird, lässt sich zwar grundsätzlich in einem Informationsschreiben darstellen. Eine sinnvolle Schätzung des auf den jeweiligen Mieter anfallenden Anteils kann hingegen nicht erfolgen. Denn für eine solide Schätzung fehlt den Vermietern jedwede Datengrundlage.

Zum einen weiß der Vermieter zu diesem Zeitpunkt nicht, wie hoch die Entlastung ausfallen wird. Die Gasversorger müssen nur allgemeine Informationen mitteilen, den Gaskunden aber keinen individuellen Entlastungsbetrag mitteilen. Dies erfolgt erst im Rahmen der Jahresabrechnung des Gasversorgers. Der Vermieter müsste die individuellen Entlastungsbetrag also anhand der Regelung des § 2 Absatz 2 bzw. § 4 Absatz 3 selber ermitteln, damit er eine Grundlage für seine Schätzung hat. Da aber anscheinend den Gas- und Wärmeversorgern nicht zugemutet werden soll, den exakten Entlastungsbetrag für jeden Kunden schon im Dezember zu ermitteln, kann dies erst recht nicht von privaten Vermietern verlangt werden.

Zum anderen haben und werden angesichts der gestiegenen Gas- und Wärmepreise viele Mieter ihr Heizungsverhalten weiter drastisch anpassen. Ein Rückgriff auf die Verbräuche der letzten Jahre wird also nicht annäherungsweise ein realistisches Bild der Verbräuche für die anstehende Heizperiode abbilden. Die Schätzwerte der Vermieter werden daher zwangsläufig fernab der bei der Heizkostenabrechnung festzustellenden tatsächlichen Verbräuche und Kostenanteile der Mieter liegen. Durch eine solche Schätzung werden also vielfach Erwartungen bei den Mietern geschürt, die durch die tatsächlichen Heizkostenabrechnungen enttäuscht werden. Eine solche absehbare Enttäuschung der Mieter sollte gerade in der aktuellen finanziellen angespannten Situation vieler Haushalte unbedingt vermieden werden.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass die Erweiterung der Informationspflichten auf die Angabe eines Schätzwertes nach § 5 Absatz 2 Satz 4 ersatzlos gestrichen wird.

4. Zuständigkeit und Vergütung des Verwalters klären

Bei Wohnungseigentümergeinschaften trifft die Informationspflicht die Gemeinschaft. Sie wird nur durch den Verwalter erfüllt werden können. In den Verwalterverträgen ist aber nicht geregelt, ob die Erfüllung dieser neuen Informationspflichten in den Aufgabenbereich des Verwalters fällt und ob hierfür gegebenenfalls eine Sondervergütung anfällt. Denn zu dem Zeitpunkt des Abschlusses der Verwalterverträge konnte niemand damit rechnen, dass entsprechende Informationspflichten irgendwann einmal eingeführt werden. Um diese Fragen der Zuständigkeit und der Kosten zu klären wird vielfach ein Beschluss der Gemeinschaft erforderlich werden.

Vermietende Wohnungseigentümer (57 Prozent der privaten Vermieter verfügen nur über eine einzige Wohnung regelmäßig in einer Wohnungseigentümergeinschaft) müssen die Informationspflichten zwar erst dann weitergeben, wenn sie diese von der Gemeinschaft erhalten. Sollte der Verwalter aber nicht rechtzeitig bzw. gar nicht tätig werden oder sollte die Gemeinschaft beschließen, der Informationspflicht nicht nachzukommen, wird der vermietende Wohnungseigentümer sich gegenüber seinem Mieter aber nicht darauf berufen können, dass er keine Informationen erhalten hat. Denn jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft eine Verwaltung verlangen, die den gesetzlichen Regelungen entspricht. Dies umfasst auch die Erfüllung der geplanten gesetzlich normierten Informationspflicht. Gegenüber seinem Mieter wird der vermietende Wohnungseigentümer daher vermutlich die Pflicht haben, diesen Anspruch auf Erteilung der Informationen gegebenenfalls auch gerichtlich durchzusetzen. Dies wird aber kaum zeitnah gelingen.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, klarzustellen, dass die Erfüllung der Informationspflichten Aufgabe der WEG-Verwalter ist und diese hierfür eine Sondervergütung erhalten. Diese wird anhand des tatsächlich anfallenden Zeitaufwandes und einem Stundensatz von 60 € bemessen.

5. Kein Kürzungsrecht der Vorauszahlungen

Der Entwurf sieht vor, dass Mieter, deren Vorauszahlungen für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme in den letzten neun Monaten erhöht wurden, diesen Erhöhungsbetrag im Dezember nicht leisten müssen. Der Vermieter soll bei der Erfüllung seiner Informationspflicht auf diese Befreiung hinweisen.

Da Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen in der Regel gemeinsam mit der Betriebskostenabrechnung vorgenommen werden und diese in der Regel frühestens im Februar erfolgen, betrifft diese Regelung

potenziell alle schätzungsweise 7 bis 8 Mio. Mietverhältnisse über Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zentralen Gasheizungen oder Wärmeversorgung. Da auch schon vor dem Beginn des Krieges in der Ukraine die Gas- und Wärmepreise in Deutschland gestiegen sind, werden vermutlich alle Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen zumindest zum Teil auf erhöhten Gas- oder Wärmepreisen beruhen. Zu welchem Teil die Erhöhungen aber tatsächlich auf Gas oder Wärmepreissteigerungen zurückzuführen ist, kann im Nachgang weder von den Vermietern noch den Mietern nachvollzogen werden, da die Erhöhungen zumeist einfach anhand des Abrechnungssaldos unabhängig von dessen konkreter Ursache festgelegt werden. Nur bei wenigen Erhöhungen – zumeist wird es sich um frei vereinbarte Erhöhungen handeln – wird diese ausschließlich auf die Gas- oder Wärmepreiserhöhungen aufgrund des Krieges in der Ukraine beruhen.

Während bei einer Überweisung der Miete durch den Mieter eine Reduzierung der Vorauszahlung durch den Mieter eigenständig veranlasst werden und er somit selber entscheiden kann, ob er diesen Aufwand betreiben will, fällt der Aufwand bei einem Einzug der Mieten oder bei einer Rückerstattung bei dem Vermieter an. Dies kann zu einer hohen bürokratischen Belastung insbesondere bei den privaten Vermietern führen, die zumindest bei geringen Erhöhungsbeträgen in keinem Verhältnis zu den Vorteilen der Mieter stehen.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass die Mieter keinen Anspruch auf Aussetzen des Erhöhungsbetrags haben. Sollte ein solcher Anspruch den Mietern eingeräumt werden, dann kann dies nur für die Fälle gelten, bei denen dem Erhöhungsverlangen bzw. der Erhöhungsvereinbarung ausdrücklich zu entnehmen ist, in welcher Höhe diese auf durch den Krieg in der Ukraine bedingte Gas- oder Wärmepreissteigerungen beruht. Bei einem Einzug der Mieten durch den Vermieter oder bei bereits durch den Mieter geleisteten Mietzahlungen darf dann eine Rückerstattung des Erhöhungsbetrags vom Mieter allenfalls verlangt werden, wenn dieser mindestens 100 € beträgt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.