

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Soforthilfegesetz Erdgas und Wärme)

Berlin, den 31. Oktober 2022

Der als Art. 2 des Entwurfs eines Gesetzes über die Feststellung des Wirtschaftsplans des ERP-Sondervermögens für das Jahr 2023 (ERP-Wirtschaftsplangesetz 2023) geregelte Referentenentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Soforthilfegesetz Erdgas und Wärme) schlägt als Soforthilfe zur Entlastung von Gas- und Fernwärmekunden in der gegenwärtigen Gaskrise eine Einmalzahlung im Dezember 2022 vor.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt das Bemühen der Bundesregierung, von exorbitanten Preissteigerungen betroffenen Gaskundinnen und Gaskunden zügig wirtschaftliche Entlastung zu verschaffen. Der vorgeschlagene Regelungsmechanismus führt jedoch zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Benachteiligung von Mieterinnen und Mietern in Gebäuden, die durch den Vermieter zentral mit Gas beheizt werden.

In zentral beheizten Gebäuden sind nicht die Mieterinnen und Mieter Kunden des Gasversorgers, sondern der Vermieter. Dennoch sind die Mieterinnen und Mieter die wirtschaftlich Betroffenen, denn letztlich zahlen sie die explodierenden Gaskosten in Form der Betriebskosten. Auch ihnen muss deshalb zeitnah eine wirtschaftliche Entlastung zukommen. Dies ist jedoch bislang nicht der Fall.

§ 2 des Gesetzentwurfs sieht vor, dass der Vermieter als Kunde gegen seinen Erdgaslieferanten einen Anspruch auf Gutschrift eines einmaligen Entlastungsbetrages hat, der – vereinfacht ausgedrückt – ein Zwölftel des Jahresverbrauchs zu dem Energiepreis zum 1. Dezember 2022 beträgt. Der Erstattungsanspruch ist bei der Energieabrechnung zu berücksichtigen, in der auch der Dezember 2022 abgerechnet wird. Er führt deshalb nicht zu einer Entlastung des Vermieters im Dezember 2022. Einer solchen Entlastung soll die vorläufige Leistung dienen, die der Versorger nach § 3 des Gesetzentwurfs erbringen muss.

Sie besteht darin, dass der Versorger nach seiner Wahl entweder den Abschlag für Dezember 2022 nicht beim Vermieter einzieht oder dem Vermieter bis spätestens 31.12.2022 einen Betrag in Höhe des Dezemberabschlags zahlt. Abschlag und Erstattungsbetrag werden bei der Abrechnung miteinander verrechnet.

Die Weitergabe der Entlastung vom Vermieter an den Mieter ist nicht kongruent geregelt. Zwar sieht § 5 des Gesetzentwurfs vor, dass der Vermieter die Entlastung mit der Heizkostenabrechnung über das laufende Abrechnungsjahr an seine Mieterinnen und Mieter weitergeben muss; auch bei den Mieterinnen und Mietern kommt es also insoweit nicht zu einer unmittelbaren Entlastung im Dezember 2022. Anders als der Vermieter gegenüber seinem Gasversorger sollen die Mieter gegenüber dem Vermieter jedoch nicht (vorläufig) von der Zahlung des Abschlags für Dezember 2022 entbunden oder dessen Zahlung durch den Vermieter unmittelbar kompensiert werden.

Eine § 3 entsprechende Regelung für das Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter fehlt. Sie wird auch nicht durch § 5 Abs. 4 des Gesetzentwurfs ersetzt. Nach der Vorschrift ist der Mieter, dessen Vorauszahlungen für Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme in den letzten neun Monaten vor Inkrafttreten des Soforthilfegesetzes erhöht wurden, von der Verpflichtung zur Zahlung dieses Erhöhungsbetrages, nicht des gesamten Abschlags, für Dezember 2022 befreit. Soweit in der Begründung des Gesetzentwurfs argumentiert wird, Mieterinnen und Mieter müssten nicht entlastet werden, solange die Steigerung der Energiepreise noch nicht im Wege einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen an sie weitergeben worden sei (Seite 19 zu Absatz 4), ist dies widersprüchlich. Denn auch die Entlastung, die der Vermieter im Dezember 2022 erhält, ist nicht auf eine etwaige Erhöhung seines Abschlags an den Gasversorger beschränkt, sondern betrifft den Abschlag insgesamt.

Erhält der Vermieter eine solche Entlastung, muss er sie auch unmittelbar durch eine Freistellung bzw. Kompensation der Abschlagszahlung des Mieters für Dezember 2022 an die Mieterinnen und Mieter weitergeben. Anderenfalls könnte der Vermieter, der im Dezember 2022 seinen Abschlag gegenüber dem Versorger einspart oder kompensiert erhält, diese wirtschaftliche Entlastung bis zu einem Jahr nutzen, bevor er sie an die Mieterinnen und Mieter weitergibt, denn die Jahresabrechnung 2022 muss erst bis zum Jahresende 2023 erstellt werden (556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Das Anliegen des Gesetzentwurfs, den wirtschaftlich Betroffenen schnelle Hilfe im Dezember 2022 zukommen zu lassen, würde konterkariert.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die in § 5 Abs. 4 des Gesetzentwurfs vorgesehene Kürzung um die auf gestiegene Gaskosten entfallende Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen für die in der Praxis häufigen Fälle, dass für alle umgelegten Betriebskosten eine einheitliche Gesamtvorauszahlung vereinbart ist, nicht praktikabel ist. Denn in einem solchen Fall erfolgt auch nur eine einheitliche Erhöhung. Welcher Anteil hiervon auf die steigenden Energiekosten entfällt, muss der Vermieter bei seinem Erhöhungsverlangen nicht angeben und ist für Mieterinnen und Mietern kaum zu ermitteln. Wenn überhaupt, sollte explizit eine Kürzung um den Gesamtbetrag der Erhöhung für zulässig erklärt werden. Zudem sollte klargestellt werden, dass eine Kürzung des Erhöhungsbetrags im Dezember 2022 zusätzlich zur Berücksichtigung der Entlastung bei der Heizkostenabrechnung möglich ist.