

Berlin, den 22.11.2022

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung von  
Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme und zur  
Änderung weiterer Vorschriften**

## I. Einleitung und grundsätzliche Anmerkungen

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat sich in der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme mit Nachdruck für die Interessen der betroffenen Mieter und Mieterinnen eingesetzt und die Ergebnisse<sup>1</sup> ausdrücklich begrüßt. Der durchschnittliche Gaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern ist zum September 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 133 % angestiegen, von 6,35 Cent/kWh auf durchschnittlich 14,77 Cent/kWh. Das bedeutet, dass die Heizkosten der Mieterinnen und Mieter sich bei gleichem Verbrauch beim Energieträger Gas im Mehrfamilienhaus mehr als verdoppeln werden. Und zwar von rund 70 Euro im Monat auf 164 Euro bzw. von 844 Euro im Jahr auf 1.964 Euro bei einem Verbrauch von rund 13.300 kWh/Jahr<sup>2</sup>. Der Gas- und Wärmepreisbremse kommt damit eine zentrale Rolle zur flächendeckenden Entlastung der privaten Haushalte zu.

Der DMB begrüßt daher die Einführung der von der ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme empfohlenen Gas- und Wärmepreisbremse. Die Umsetzung der Preisbremse anhand von 80% des prognostizierten Vorjahresverbrauchs ist angemessen und gewährleistet, dass auch Mieterinnen und Mieter energetisch schlechter Gebäude ausreichend entlastet werden. Allerdings bleibt weiter unklar, wie die genaue Regelung der Weitergabe der Entlastungen an Mieter sich konkret gestaltet und wie dabei der kommunizierte Vorjahresverbrauch von 80 % berücksichtigt wird.

Während in einem ersten Entwurf zur Gaspreisbremse<sup>3</sup> die Weitergabe der geplanten Entlastungen bei Mietverhältnissen eindeutig und zielführend geregelt wurde, indem der Vermieter unverzüglich die Betriebskostenvorauszahlungen seiner Mieter anzupassen hat, ist dieser Paragraph im Gesetzentwurf der eingeleiteten Verbändeanhörung mit Verweis auf die fortlaufende Ressortabstimmung nicht mehr enthalten. Die unverzügliche Anpassung der Abschläge durch den Vermieter ist zentral für die Wirkung und Reichweite der Gas- und Wärmepreisbremse. Der DMB erwartet, dass die Bundesregierung den eindeutigen Empfehlungen der Gaskommission folgt. Zudem müssen dringend die Gesetzentwürfe zu den Härtefallregelungen und Moratorien zum Aussetzen von Kündigungen und Energiesperren vorgelegt werden, ansonsten können diese zentralen Vorhaben zur Abfederung der Folgen der Energiepreiskrise 2022 nicht mehr parlamentarisch verabschiedet werden. Der DMB verweist darauf, dass der Entwurf weder eine Obergrenze noch ein Mindestkontingent enthält.

---

<sup>1</sup> DMB: ExpertInnen-Kommission Gas und Wärme – Abschlussbericht Was bedeuten die Empfehlungen für Mieterinnen und Mieter?, Berlin, 2022, [Link](#).

<sup>2</sup> Vgl. BDEW: Gaspreisanalyse, September 2022, [Link](#).

<sup>3</sup> Im Folgenden gekennzeichnet als Entwurf vom 22.11.2022 um 00:36.

## II. Anmerkungen zum Gesetzesentwurf

### § 5

#### **Besondere Regelungen zur Entlastungserstreckung auf die Monate Januar und Februar 2023**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die zusätzliche Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023, da bereits bei einem aktuellen Gaspreis von über 15 Cent/kWh mehr als eine Verdoppelung der Heizkosten zu erwarten ist und sich viele Preissteigerungen auch erst verzögert in den Lieferverträgen 2023 auswirken werden. Bei einem Gaspreis von 20 Cent/kWh fallen bei einem Haushalt mit einem Energieverbrauch von 14.400 kWh monatliche Kosten von 240 Euro an, das führt zu mehr als einer Verdreifachung des monatlichen Abschlags von 72 Euro bei einem Gaspreis von 6 Cent/kWh. Die Gaspreisbremse entlastet diesen Haushalt allein für die Monate Januar und Februar um knapp 150 Euro.

### § 6

#### **Entlastung weiterer, mit Erdgas beliefeter Letztverbraucher**

Es ist zu dringend prüfen, ob die Ausnahme von der Entlastung von Letztverbrauchern, die Erdgas für den kommerziellen Betrieb von Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen beziehen, keine Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter hat, die über ein **Wärmeliefercontracting** mit Gas oder Fernwärme versorgt werden. Auch diese Mieterinnen und Mieter müssen von der Preisbremse erfasst und entlastet werden.

### § 27

#### **Weitergabe der Entlastung bei Mietverhältnissen und Wohneigentumsgemeinschaften**

Der Gesetzesentwurf verweist darauf, dass ein entsprechender Regelungsvorschlag derzeit zwischen den Ressorts abgestimmt wird. Der DMB bezieht sich daher im Folgenden auf den Bearbeitungsstand vom 22.11.2022 um 00:36, welcher auch Teil der heutigen Medienberichterstattung war.

Die in Absatz 2 vorgesehene unverzügliche **Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen** stellt eine wichtige Regelung für Mieterinnen und Mieter dar, da diese ohne eine solche Regelung

erst im Jahr 2024 mit der Jahresabrechnung durch die Preisbremse für Gas und Wärme entlastet würden.

Die in den Erläuterungen zu § 27 geregelte **Begründung der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung** durch den Vermieter ist ein wichtiges Instrument zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Preisbremse und deren Weitergabe an die Mieterinnen und Mieter.

Allerdings fehlt aus Sicht des Deutschen Mieterbundes eine konkrete Regelung zur Verteilung des auf den einzelnen Mieter entfallenden Entlastungsbetrages. Die im Entwurf vorgesehene Entlastung am Anteil an den gesamten Heiz- und Warmwasserkosten des Gebäudes verbleibt unpräzise und könnte zu unterschiedlichen Berechnungsverfahren führen. Außerdem stellt es eine erhebliche Abweichung zur öffentlich kommunizierten Deckelung der Entlastung auf 80 % des Vorjahresverbrauchs dar. Die Orientierung an 80 % des Vorjahresverbrauchs sollte Sparanreize setzen. Wird der Entlastungsbetrag nur prozentual am Anteil der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten des Gebäudes verteilt, werden Sparmaßnahmen einzelner Mieter unter Umständen nicht analog zu direkt im Abrechnungsverhältnis stehenden Letztverbrauchern entlohnt.<sup>4</sup>

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass mögliche Unklarheiten bei den Lieferanten gegenüber Großkunden nicht zum Nachteil von Mieterinnen und Mietern führen dürfen. Sie gewährleistet, dass Mieterinnen und Mieter nicht durch Versäumnisse der Vermietenden bei der Klärung der Berechtigung benachteiligt werden und unabhängig davon Anspruch auf die Entlastung haben.

## **Artikel 5**

### **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

Art. 5 des Entwurfs vom 22.11.2022 um 00:36 Uhr sieht eine Ergänzung des § 560 Abs. 4 BGB vor. Es soll ein neuer Satz 2 angefügt werden, der eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen auch ohne eine erneute Abrechnung erlaubt, wenn gegenüber der letzten Anpassung eine erhebliche Änderung der Betriebskosten eingetreten ist oder voraussichtlich eintreten wird.

Entgegen dem mit der Entwurfsbegründung erweckten Eindruck wird damit nicht lediglich die Grundlage zur Umsetzung der mit dem Preisgesetz beabsichtigten Herabsetzung der

---

<sup>4</sup> Diese Regelung hat Vielmehr den Effekt, dass die Haushalte mit einer hohen Abrechnung auch einen hohen Entlastungsbetrag erhalten. Eine hohe Abrechnung kann der Lage der Wohnung (viel Außenfläche) geschuldet sein, hängt aber auch vom individuellen Verbrauchsverhalten ab. Bei einer Orientierung am individuellen Vorjahresverbrauchs wäre diesen Einflussfaktoren Rechnung getragen.

Vorauszahlungen zur Entlastung von Mieterinnen und Mietern begründet. Vielmehr wird zugleich die bestehende Rechtslage unangemessen zu Lasten von Mieterinnen und Mietern verändert.

Nach gegenwärtiger Rechtslage erlaubt § 560 Abs. 4 jeder Vertragspartei, Vorauszahlungen nach einer Abrechnung einseitig auf angemessene Höhe anzupassen. Das den Vertragsparteien hiermit eingeräumte Gestaltungsrecht kann pro Abrechnung einmal ausgeübt werden, dann ist es verbraucht. Eine neue Anpassung ist erst nach Vorlage einer neuen Abrechnung zulässig.

Diese Rechtslage wird aktuell von Eigentümern und Wohnungswirtschaft in Frage gestellt, weil das Bedürfnis gesehen wird, Energiekostensteigerungen so schnell wie möglich in Form von Erhöhung der Vorauszahlungen an Mieterinnen und Mieter weiterzureichen. Begründet wird dies neben dem Eigeninteresse der Vermieterschaft, die Last der Vorfinanzierung der Energiekosten zu reduzieren, mit dem Hinweis darauf, die Möglichkeit mehrfacher Erhöhungen ohne erneute Abrechnung liege auch im Interesse der Mieterinnen und Mieter, hohe Nachforderungen bei der Abrechnung zu vermeiden.

Tatsächlich jedoch spricht die Interessenlage von Mieterinnen und Mietern gerade nicht für eine Erweiterung der Anpassungsmöglichkeiten. Mieterinnen und Mieter mögen ein Interesse daran haben, Nachforderungen nach Möglichkeit zu vermeiden. In erster Linie müssen sie jedoch an einer tragbaren und verlässlich kalkulierbaren laufenden Miete interessiert sein. Zur laufenden Miete zählen auch die vereinbarten Vorauszahlungen. Werden diese vom Vermieter einseitig erhöht, erhöht sich die laufende Miete und steigt das Risiko, dass Mieterinnen und Mieter die neue Miete nicht zahlen können und in kündigungsrelevante Rückstände geraten.

Eine Notwendigkeit für Vermieter, ohne erneute Abrechnung die Vorauszahlungen mehrfach erhöhen zu können, sehen wir nicht

Der Vermieter hat es in der Hand, wann er die Abrechnung erteilt und damit die Grundlage für eine weitere Anpassung schafft. Die Bindung an die Abrechnung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Vorauszahlungen auf einer realistischen Schätzung der zu erwartenden Kosten im laufenden Abrechnungszeitraum beruhen und Mieterinnen und Mieter nicht mit zu hohen Vorauszahlungen konfrontiert werden. So kann die Abrechnung z.B. zeigen, dass Mieterinnen und Mietern den vielfachen Appellen der Politik zum Energiesparen Folge leisten und ihren Verbrauch seit der letzten Abrechnung reduziert haben. Bei der Festsetzung neuer Vorauszahlungen wäre dies zu berücksichtigen. Es mag Kostensteigerungen nicht gänzlich verhindern, würde jedoch den Umfang des Anstiegs zugunsten von Mieterinnen und Mieter begrenzen.

Die im Entwurf vorgesehene Änderung des § 560 Abs. 4 BGB bedeutet deshalb eine unangemessene Schlechterstellung von Mieterinnen und Mietern. **Für die Zwecke der Umsetzung des Preisgesetzes kann ein außerordentliches Anpassungsrecht zur Herabsetzung von Vorauszahlungen vorgesehen werden. § 560 Abs.4 BGB generell auszudehnen, ist abzulehnen.**

### III. Ergänzende Anmerkungen:

**Der DMB fordert, weitere Empfehlungen der Gas- und Wärmekommission umgehend umzusetzen:**

❖ Zügige Implementierung eines vom Energieträger unabhängigen **Hilfs- und Härtefallfonds** für alle Mieter und selbstnutzende Eigentümer, die durch die Einmalzahlung und die Gaspreisbremse nicht ausreichend entlastet werden. Gültig zwischen dem 01.01.2022 und dem 30.04.2024, dadurch sollen auch Energiesperren vermieden werden.

❖ Einführung eines **Kündigungsmoratoriums**, analog zu den gesetzlichen Regelungen in der Corona-Pandemie, um sicherzustellen, dass Mietern nicht aufgrund stark gestiegener Heizkosten gekündigt wird. Mieterhaushalten muss mindestens ein halbes Jahr Zeit gewährt werden, um die Energieschulden zu begleichen.

❖ Senkung der **Kappungsgrenze der Modernisierungsumlage**<sup>5</sup> für energetische Sanierungen auf 1,50 Euro pro qm für Bezieher des Wohnberechtigungsscheines.

❖ Zielgruppenspezifisches Bundesprogramm mit **erhöhten Fördersätzen**, um insbesondere die Sanierung von Gebäuden mit Bewohnern mit Wohnberechtigungsschein voranzubringen und so die Energiekostenbelastung zu reduzieren.

---

<sup>5</sup> Eine solche Absenkung ist notwendig, da eine Warmmietenneutralität in der Praxis aufgrund der Fehlanreize durch die Modernisierungsumlage de facto nie erreicht wird, u.a. weil:

- Rein kostenbasierte und zeitliche unbefristete Umlage der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete unabhängig von Amortisation, Sanierungstiefe und Energieeinsparung
- Investitionskosten ohne direkten Klima-/Energiebezug werden umgelegt (Fahrstuhl, Balkon, Baunebenkosten, Sanitär, Fußböden, etc.),
- keine Anreize für hohe Sanierungstiefe und Energieeinsparung, da Energiekosten zu 100 % von Mieter getragen werden.
- Kostentrennung zwischen Instandsetzung und energetischer Modernisierung der Bauteile ist ungenau.
- Kein Anreiz zur Inanspruchnahme der Fördermittel, da diese von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden müssen.