

Handlungsempfehlung des VDIV Deutschland zur Soforthilfe für Erdgas- und Wärmeversorgungskunden Sowie erste Erfahrungen zum hydraulischen Abgleich nach dem EnSikuMaV

7 Seiten

Berlin, 22. November 2022

I. Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG)

Am 19.11.2022 trat das Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) in Kraft. Es regelt die einmalige Entlastung von Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (§ 1 Abs. 1).

Das Gesetz ist im Zusammenhang mit der sogenannten Gaspreisbremse (genauer: Gas- und Wärmepreisbremse) zu sehen, die im Kern eine anteilige Deckelung von Gaspreisen vorsieht. Diese Deckelung der Preise wird voraussichtlich die Kunden nicht vor März 2023 erreichen, selbst wenn wie heute angekündigt die Deckelung rückwirkend ab Januar 2023 gelten soll. Die Soforthilfe im Dezember 2022 dient zur finanziellen Überbrückung. Die Soforthilfe sieht eine Bezuschussung der Kosten durch finanzielle Hilfen des Bundes vor. Die praktische Abwicklung dieser Hilfe erfolgt allerdings deutlich anders, als dies nach den Verlautbarungen der Bundesregierung und auch der medialen Berichterstattung zu erwarten war.

1. Anwendungsbereich der Handlungsempfehlung

Die nachstehende Handlungsempfehlung erläutert die für Verwalter, Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter relevanten Regelungen aus dem EWSG und wie diese in der Praxis umgesetzt werden.

Sie bezieht sich:

- a) hinsichtlich der leitungsgebundenen Versorgung mit Erdgas: auf Letztverbraucher die das Erdgas weit überwiegend im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes beziehen (§ 2 Abs. 1 S. 4 Nr. 1),

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

- b) hinsichtlich der Wärmeversorgung: auf Kunden, die Wärme im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum oder als Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes beziehen (§ 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 1), und

Als Letztverbraucher im Sinne der Regelung sind natürliche und juristische Personen zu verstehen, die das leitungsgebundene Erdgas und/oder die Wärme für den eigenen Verbrauch beziehen.

Zentral versorgte vermietete Wohnungen und Wohnungseigentümergeinschaften unterfallen diesem Begriff des Letztverbrauchers, bei Einzelfeuerstellen tritt der Nutzer an die Stelle des Letztverbrauchers – jene Nutzungsverhältnisse behandelt diese Handlungsempfehlung nicht.

2. Kein Einzug des Abschlages durch die Versorger im Dezember 2022

Eine häufig zu findende Beschreibung der Soforthilfe stand unter der Überschrift „Der Bund übernimmt den Dezemberabschlag“ – diese Darstellung ist aber missverständlich und trifft in weiten Teilen für Eigentümer und Mieter nicht zu.

Eine erste in diesem Zusammenhang wichtige Unterscheidung richtet sich schon danach, ob sich die Entlastung auf **die Gasversorgung oder auf die Versorgung mit Wärme** bezieht.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass die Entlastung in Stufen erfolgt. Zunächst erfolgt eine Leistung zur Entlastung – diese wird in der Regel den Dezemberabschlag betreffen. Der tatsächliche Entlastungsbetrag wird dann später ab- und angerechnet.

Die Entlastung für Dezember 2022 kann auf verschiedenen Wegen erfolgen:

- a) Die in der Praxis gängigste Variante wird wohl sein, dass der Erdgaslieferant den Abschlag für Dezember 2022 nicht einzieht (§ 3 Abs. 2 S.1). Hat er einen Abschlag eingezogen, erstattet er ihn unverzüglich.
- ➔ Für die Wohnungseigentümergeinschaft bedeutet dies, dass sie im Dezember 2022 keinen Abschlag an den Versorger entrichten muss.
 - ➔ Gleiches gilt für den Vermieter von Wohnraum. Für den einzelnen Eigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage oder Mieter in einem Mehrfamilienhause ändert sich zunächst nichts.
 - ➔ Sollte der Letztverbraucher dennoch den Dezemberabschlag an den Erdgaslieferanten gezahlt haben, z.B. durch Dauerauftrag oder Einzelüberweisung, hat der Versorger diese Zahlung bei der nächsten Rechnung zu berücksichtigen.

In anderen Fällen (§ 3 Abs. 3), z.B. wenn der Letztverbraucher für Dezember ohnehin keinen Abschlag mehr zu leisten hat, hat der Erdgasversorger entweder auf die Abschlagszahlung Januar 2023 zu verzichten oder muss den Entlastungsbetrag bis zum 31.01.2023 an den Letztverbraucher auszahlen.

- b) Für Wärmeversorgungsunternehmen gilt eine abweichende Regelung (§ 4 Abs. 1). Auch sie leisten eine Kompensationszahlung an den Letztverbraucher und zwar bis zum 31.12.2022. Ihnen allerdings steht ein Wahlrecht zu, ob sie auf die Abschlagszahlung verzichten, sie einen Entlastungsbetrag an den Letztverbraucher auszahlen (siehe unten Ziff.3) oder sie beides miteinander kombinieren wollen.

PRAXIS:

Ein akuter Handlungsbedarf besteht hier für Verwalter und Vermieter nicht. Allenfalls für selbstzahlende Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter bietet sich an, mit dem Erdgasversorger oder dem Wärmeversorgungsunternehmen zu klären, wie im konkreten Fall mit dem Dezemberabschlag verfahren werden soll.

3. Ermittlung des Entlastungsbetrages

Zieht der Versorger lediglich den Dezemberabschlag nicht ein, betrifft dies zwar die Liquidität des Letztverbrauchers, eine effektive Entlastung ist hiermit aber noch nicht erreicht. Die Kosten für die Versorgung bleiben ja gleich hoch und sind dann Gegenstand der Abrechnung durch den Versorger. Die Versorger haben aber in der Tat - später - einen Entlastungsbetrag an den Letztverbraucher weiterzugeben. Die Ermittlung des tatsächlichen Entlastungsbetrages ist Sache des Erdgaslieferanten und des Wärmeversorgungsunternehmens.

- a) Der Erdgaslieferant ermittelt einen effektiven Entlastungsbetrag (§ 2 Abs. 2, teilt diesen den Letztverbrauchern mit und schreibt den so ermittelten Entlastungsbetrag gut (§ 2 Abs. 1.) Spätestens auf der ersten Rechnung des Erdgaslieferanten, die den Abrechnungszeitraum Dezember 2022 umfasst, hat der Lieferant den Entlastungsbetrag auszuweisen.
- b) Auch das Wärmeversorgungsunternehmen berechnet einen Entlastungsbetrag (§ 4 Abs. 3), den es dann entweder bis zum 31.12.2022 an den Kunden auszahlt oder aber mit der Abschlagszahlung verrechnet

PRAXIS:

Der Verwalter kann die Mitteilung/ die Berechnung des Versorgers zunächst abwarten. Spätestens auf der ersten Rechnung des Erdgaslieferanten, die den Abrechnungszeitraum Dezember 2022 umfasst, hat der Lieferant den Entlastungsbetrag auszuweisen.

4. Weitergabe an den Eigentümer/Mieter- Hausgeld- und Betriebskostenabrechnung

Sowohl Vermieter (§ 5 Abs. 1) als auch Wohnungseigentümergeinschaften (§ 5 Abs. 3) geben den von vom Erdgaslieferanten bzw. Wärmeversorgungsunternehmen ermittelten Entlastungsbetrag weiter. Allerdings nicht durch eine Zahlung im Dezember 2022 oder durch einen eigenen Verzicht auf den Erhalt von Abschlagszahlungen oder Hausgeldern.

Die Wohnungseigentümergeinschaft berücksichtigt diese Entlastung in der Hausgeldabrechnung 2022. Der Entlastungsbetrag wird dort separat ausgewiesen und mindert so die auf die Eigentümer umgelegten Gaskosten der Gemeinschaft. Auf diesem Wege erfolgt die Weitergabe an die Eigentümer.

Vermieter, und hierzu gehören auch die Eigentümer vermieteter Eigentumswohnungen, berücksichtigen die Entlastung entsprechend in der Betriebskostenabrechnung 2022.

Die auf den einzelnen Eigentümer/Mieter entfallenden Anteile am Entlastungsbetrag sind unpfändbar (§ 12), eine Aufrechnung hiergegen mit eigenen Forderungen ist daher unzulässig.

5. Informationspflichten des Verwalters

Während die oben beschriebenen Maßnahmen kein kurzfristiges Handeln des Verwalters und Vermieters erfordern (ggf. noch die Stornierung eines Überweisungsauftrages für Dezember), treffen ihn sehr kurzfristig umzusetzende Informationspflichten.

Um diese einzuhalten, ist der Verwalter auf Informationen durch den Versorger angewiesen.

a) Versorger

aa) Der Erdgaslieferant hat bis zum 21. November 2022 auf seiner Internetseite zunächst allgemein über die einmalige Entlastung für den Monat Dezember 2022 zu informieren. „Die Informationen müssen einfach auffindbar sein, einen Hinweis auf den kostenmindernden Nutzen von Energieeinsparungen enthalten und darauf hinweisen, dass die Entlastung aus Mitteln des Bundes finanziert wird“ (§ 2 Abs. 4 S. 1).

bb) Das Wärmeversorgungsunternehmen ist seinerseits verpflichtet, den Kunden spätestens zwei Wochen nach dem 19. November 2022 über die sich für das Versorgungsunternehmen aus dem Gesetz ergebende Entlastungsverpflichtung zu informieren und zwar in verständlicher Sprache; dies entweder auf der Internetseite oder durch Mitteilung an den Kunden in Textform (§ 4 Abs. 4. Hierzu gehört auch der Hinweis, dass die Entlastung aus Mitteln des Bundes finanziert wird.

b) Wohnungseigentümergeinschaft/Vermieter

Welche Informationen Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter dann an Eigentümer und Mieter weiterzugeben haben, ergibt sich aus § 5 Abs. 2 und 3.

Sie haben nach der Veröffentlichung auf der Internetseite oder nach dem Zugang der Informationen (siehe hierzu jeweils oben unter 5.a) den Eigentümer/ den Mieter unverzüglich in Textform über die erhaltenen Informationen sowie über die Höhe einer etwaigen vorläufigen Leistung oder über die Höhe der Entlastung zu unterrichten.

Hierzu gehört ebenfalls der Hinweis, dass die Entlastung aus Mitteln des Bundes finanziert wird. Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter haben zusätzlich in Textform und unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben darüber zu unterrichten, dass sie die endgültige Entlastung in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode an den Mieter weitergeben werden.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, hat der Vermieter den Mieter unverzüglich, nachdem er die Informationen von der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten hat, zu unterrichten.

Das im Gesetz genannte Informationsschreiben ist derzeit noch nicht veröffentlicht, auf der Internetseite des BMWI findet sich allerdings eine FAQ-Liste (Stand 10.11.2022), die unter https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/F/faq-dezember-sofort-hilfe-im-gas-und-warmebereich.pdf?__blob=publicationFile&v=8 abrufbar ist.

Das Informationsschreiben dürfte in den nächsten Tagen unter www.bmwk.de veröffentlicht werden.

6. geänderte Abschläge im Mietverhältnis

Wie gesehen, ändert sich für den Mieter gegenüber dem vermietenden Eigentümer hinsichtlich der Abschläge Dezember nichts.

Zwei Ausnahmen hierzu finden sich in § 5 Abs. 4.

Wurden im Jahr 2022 die Vorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für Gas und Wärme erhöht, muss der Mieter nur die ursprünglich vereinbarten Abschläge ohne den Erhöhungsbetrag zahlen.

Befindet sich das Vertragsverhältnis noch im ersten Jahr, also vor der Abrechnung, dann ist der Mieter in Höhe von 25 Prozent seiner Betriebskostenvorauszahlungen für Dezember 2022 befreit.

PRAXIS: Fazit und Vergütung

Lediglich die Einhaltung der Informationspflichten erfordert vom Verwalter ein unverzügliches Handeln. Die Erdgaslieferanten sollen seit dem 21.11.2022 Informationen zur Verfügung stellen, die der Verwalter dann weiterreicht. Die Wärmeversorgungsunternehmen werden ebenfalls Informationen auf ihrer Internetseite veröffentlichen, die der Verwalter weitergeben muss. Die Recherche auf den Internetseiten der Versorger ist hierzu aber unerlässlich. Alles weitere zur Soforthilfe regelt der Verwalter im Rahmen der Jahresabrechnung 2022.

Der VDIV Deutschland e.V. weist darauf hin, dass der Verwalter für die zur Umsetzung der Informationspflichten zur Soforthilfe erforderlichen Arbeitsschritte eine zeitabhängige Vergütung verlangen kann. Es handelt sich um Tätigkeiten, die zur Umsetzung einer neu eingeführten Norm erforderlich sind und die auch einen effektiven Verwaltungsaufwand nach sich ziehen werden. Hier sollte auf vereinbarte Stundensätze zurückgegriffen werden, die dem Verwaltervertrag zugrunde liegen.

II. Zum hydraulischem Abgleich nach EnSikuMaV

Der VDIV Deutschland e.V. hatte bereits über die zum 01.10.2022 in Kraft getretene „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)“ berichtet (siehe VDIVinfo 27/2022 „Informationen zu neuen Energieeinspar-Verordnungen“).

Nach § 3 EnSikuMaV sind Gaszentralheizungssysteme in Gebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten bis zum **30. September 2023** hydraulisch abzugleichen. Die

Anforderungen an den hydraulischen Abgleich regelt § 3 Abs. 2 EnSimiMaV. Als Planungs- und Umsetzungsleistungen sind zu erbringen:

- „1. eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1:2020-4,
2. eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
3. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs unter Berücksichtigung aller wesentlichen Komponenten des Heizungssystems und
4. die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.“

Anschließend ist die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich aller relevanten Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und den Drücken im Ausdehnungsgefäß in Textform festzuhalten und dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen.“

Schon jetzt ist abzusehen, dass die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen nicht ausreichen werden, um bis zum 30.09.2023 alle in Betracht kommenden Heizungsanlagen nach den genannten Anforderungen hydraulisch abzugleichen.

Der VDIV Deutschland e.V. hat diesen Missstand mit Schreiben vom 14.11.2022 dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz angezeigt und auf eine entsprechende Verlängerung der Frist bis September 2024 gedrungen.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, 22. November 2022