



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Die geänderte Heizkostenverordnung ab 01.12.2021

## Vier wesentliche Neuerungen

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 4 Abs. 1 Heizkostenverordnung:

*Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.*

§ 4 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung:

*Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden.*



§ 5 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung:

*Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler zu verwenden.*







Die Heizkostenverordnung  
wurde zum 01.12.2021 geändert  
mit vier wesentlichen Neuerungen.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# 1. Neuerung

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 5 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung:

*Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Abs. 1 Satz 1 [...], die nach dem 01.12.2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein.*

§ 5 Abs. 2 Satz 2 Heizkostenverordnung:

*Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann.*

**Ausnahme:** Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.  
(§ 5 Abs. 2 Satz 4 Heizkostenverordnung)

Nachrüstpflicht bis 31.12.2026 (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Heizkostenverordnung)





## 2. Neuerung

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 5 Abs. 2 Satz 3 Heizkostenverordnung:

*Ab dem 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway [...] angebunden werden können.*

**Ausnahme:** Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt.  
(§ 5 Abs. 2 Satz 4 Heizkostenverordnung)

Nachrüstpflicht bis 31.12.2031 (§ 5 Abs. 4 Heizkostenverordnung)



# 3. Neuerung

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 5 Abs. 5 Heizkostenverordnung:

Ab dem 01.12.2022 müssen fernablesbare Geräte zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können.

Nachrüstpflicht bis 31.12.2031 (§ 5 Abs. 4 Heizkostenverordnung)



# 4. Neuerung

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



§ 6 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung:

*Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.*



§ 6a Abs. 1 Heizkostenverordnung:

*Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteiltern in folgenden Zeitabständen mitzuteilen: ab dem 01.01.2022 monatlich.*



§ 6a Abs. 2 Heizkostenverordnung:

*Verbrauchsinformationen nach Abs. 1 müssen mindestens folgende Informationen enthalten:*

- 1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,*
- 2. einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind, und*
- 3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.*





Die Verbrauchsinformationen können sowohl schriftlich als auch elektronisch mitgeteilt werden. Sie können auch über Webportale oder App zur Verfügung gestellt werden. Über die Abrufmöglichkeit muss der Nutzer aber monatlich informiert werden z.B. per E-Mail.

Problem: Zugangsnachweis

Problem: E-Mail-Resistente Mieter



### § 2 Heizkostenverordnung:

*Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.*



### § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung:

*Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung **nicht verbrauchsabhängig** abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.*

*Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen.*

*Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.*



Grundlage für die Änderungen:

Art. 10a der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und Rates vom 11.12.2018



Vorhandene Geräte:	Verbrauchserfassungsgeräte, die <u>nicht</u> fernablesbar sind	Fernablesbare Geräte die <u>nicht</u> interoperabel sind	Interoperable und fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31.12.2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte/angeschaffte Geräte müssen fernablesbar sein.  Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31.12.2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	ab 01.12.2022 müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart- Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchsinformationen	nicht erforderlich	ab 01.01.2022 monatlich	monatlich
Abrechnungsinformationen mit der Jahresrechnung	erforderlich	erforderlich	erforderlich



## LEISTUNGEN UND VORTEILE >

### INFOBLÄTTER

MITGLIEDER WERBEN  
MITGLIEDER

Home // Infoblätter

NEWSLETTERANMELDUNG

Infoblätter

Home // Infoblätter

## Infoblätter

Home // Service // Mietrecht // Wohnrecht // Baurecht // Energie

### Das Wohnungsabnahmeprotokoll

Bei Wohnungsübergabe ist es wichtig, dass die Wohnungszustände bei Übergabe festgehalten werden. Ein Wohnungsabnahmeprotokoll ist ein Dokument, das die Zustände der Wohnung bei Übergabe festhält. Es dient als Nachweis für den Mieter, dass die Wohnung bei Übergabe in dem Zustand war, in dem sie ihm überlassen wurde. Ein Wohnungsabnahmeprotokoll ist ein Dokument, das die Zustände der Wohnung bei Übergabe festhält. Es dient als Nachweis für den Mieter, dass die Wohnung bei Übergabe in dem Zustand war, in dem sie ihm überlassen wurde.

**01 Das Wohnungsabnahmeprotokoll**  
Adobe PDF-Dokument  
94.67 KB

Home // Service // Mietrecht // Wohnrecht // Baurecht // Energie

### Systematik der Kündigungsmöglichkeiten

Die Systematik der Kündigungsmöglichkeiten ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Kündigung darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Kündigung darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Kündigung darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Kündigung darstellt.

**02 Systematik der Kündigungsmöglichkeiten...**  
Adobe PDF-Dokument  
93.19 KB

Home // Service // Mietrecht // Wohnrecht // Baurecht // Energie

### Mietmodernisierung

Mietmodernisierung ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Mietmodernisierung darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Mietmodernisierung darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Mietmodernisierung darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Mietmodernisierung darstellt.

Home // Service // Mietrecht // Wohnrecht // Baurecht // Energie

### Lautfall und sonstige Baummissionen

Lautfall und sonstige Baummissionen ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Lautfall und sonstigen Baummissionen darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Lautfall und sonstigen Baummissionen darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Lautfall und sonstigen Baummissionen darstellt. Es ist ein Dokument, das die verschiedenen Möglichkeiten der Lautfall und sonstigen Baummissionen darstellt.



Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

## Heizkostenabrechnung

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten bis auf wenige Ausnahmen alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Heiz- und Warmwasserkosten zu einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Jeder hat sich entsprechend seinem Verbrauch an den Wärmekosten zu beteiligen. Nur so kann der Mieter zu um-



# CO<sub>2</sub>-Bepreisung: Kohlendioxidkosten- Aufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen





Laut Klimaschutzgesetz will Deutschland bis 2045 klimaneutral sein.

Unter anderem in den Bereichen Mobilität, Wohnen und Wirtschaft soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß daher eingedämmt werden, um so den Klimawandel zu stoppen.

In Deutschland muss nicht für das Verbrennen, sondern für das „Inverkehrbringen“ fossiler Energieträger ein CO<sub>2</sub>-Preis abgeführt werden. Statt Bürger und Unternehmen einzeln zur Kasse zu bitten, werden also zum Beispiel Produzenten oder Händler belastet.

Während etwa bei Mineralölprodukten meist Raffinerien bzw. Händler für die Abführung zuständig sind, muss sie bei Erdgas durch die Lieferanten (z. B. die Stadtwerke) erfolgen.



## CO<sub>2</sub>-Preis pro Tonne

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG):

Der CO<sub>2</sub>-Preis muss für jede Tonne CO<sub>2</sub> bezahlt werden, die ausgestoßen wird. Einstiegspreis lag 2021 bei € 25,- pro Tonne CO<sub>2</sub>.

### Preisentwicklung 2021–2026

Anpassung gem. BEHG-Novelle 2022



## CO-Preis pro KWh



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Erdgas	2021	2022	2023	2024	2025
5.000 KWh	+25 €	+32 €	+32 €	+38 €	+49 €
12.000 KWh	+65 €	+78 €	+78 €	+91 €	+117 €
18.000 KWh	+97 €	+117 €	+117 €	+136 €	+175 €
20.000 KWh	+108 €	+130 €	+130 €	+152 €	+195 €
25.000 KWh	+135 €	+162 €	+162 €	+190 €	+244 €
30.000 KWh	+162 €	+195 €	+195 €	+227 €	+292 €



Koalitionsvertrag 2021 der aktuellen Bundesregierung:

*Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO<sub>2</sub>-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen.*

*Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO<sub>2</sub>-Preises nach BEHG regelt.*

*Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO<sub>2</sub>-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.*



16.05.2022: Referentenentwurf

27.05.2022: Regierungsentwurf (Drucksache 246/22)

24.08.2022: Gesetzentwurf (Drucksache 20/3172)

23.09.2022: Erste Lesung im Bundestag

26.09.2022: Ausschuss für Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung...

10.11.2022: Zweite und dritte Lesung im Bundestag - Verabschiedung

Das "Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz" regelt, wie die Mehrbelastungen, die für den Verbrauch von Heizöl und Erdgas in Gebäuden anfallen, zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden

Derzeit können Vermieter die Zusatzkosten für den CO<sub>2</sub>-Preis vollständig an ihre Mieter weitergeben.



Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mietern und Vermietern nach einem Zehn-Stufen-Modell.

**1. Stufe:** Immobilien, in denen weniger als 12 kg CO<sub>2</sub> pro qm Wohnfläche im Jahr für das Heizen emittiert werden.

Das entspricht einem "KfW Effizienzhaus 55".

Hier müssen die CO<sub>2</sub>-Kosten vollständig vom **Mieter** getragen werden.

**10. Stufe:** Immobilien, in denen mehr als 52 kg CO<sub>2</sub> pro qm Wohnfläche im Jahr für das Heizen emittiert werden.

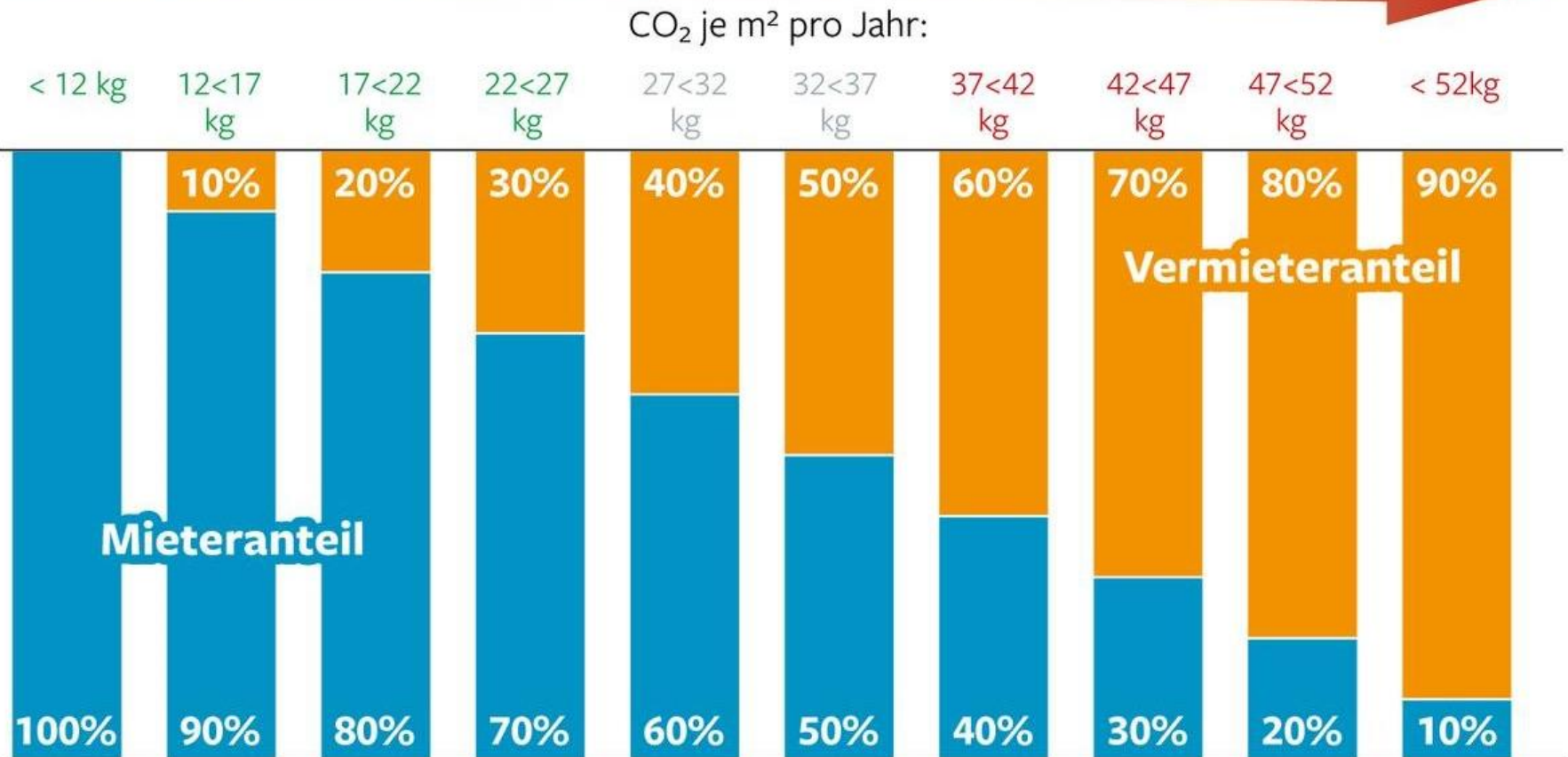
Hier müssen die CO<sub>2</sub>-Kosten zu 95 % vom **Vermieter** getragen werden.



## Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten

emissionsarme Gebäude

emissionsreiche Gebäude





- Rettung des Klimas durch eine Reduktion des CO-Ausstoßes.
- So soll auf Vermieterseite ein Anreiz zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen gesetzt werden - auf Seite der Mieterinnen und Mieter ein Anreiz zu energieeffizientem Verhalten.
- Schließlich würde der Vermieter über Heizung und Isolierung des Hauses entscheiden und der Mieter müsste quasi mit den Konsequenzen leben.





- Grundsätzlich gilt bei Heizkosten das Verursacherprinzip: Wer als Mieter seine Wohnung kontinuierlich auf 25 Grad aufheizt und, weil er Frischluft mag, auch noch seine Fenster ständig auf Kipp stellt, kann vom Vermieter nicht verlangen, dass er die Kosten für dieses klimaschädigende Verhalten übernimmt.
- Auf der anderen Seite gibt es allerdings auch Vermieter, die sich trotz großzügiger Subventionsprogramme beharrlich weigern, energetische Sanierungen vorzunehmen. Dadurch könnte die CO<sub>2</sub>-Belastung und die Kosten massiv absinken. In diesem Fall muss dann der Mieter, trotz eines umsichtigen Heizverhaltens, die erhöhten Kosten tragen, die durch die Nachlässigkeit des Immobilienbesitzers entstehen.



§ 5 Abs. 1 Satz 1 CO<sub>2</sub>KostAufG:

*Der Vermieter ermittelt im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.*



### IHRE KUNDENDATEN

<b>Kundendaten</b>	<b>Vertragsnehmer</b> Erna Mustermann Allgäuer Str. 1 87490 Oberallgäu	<b>Lieferstelle</b> Allgäuer Str. 1 87490 Oberallgäu Etage: DG, Raum: re	<b>Vertragskonto</b> 19 871 010 321
<b>Bankverbindung</b>	<b>Bank</b> Sparkasse Allgäu	<b>IBAN</b> DE12 7335 0000 0000 1234 56	<b>BIC</b> BYLADEM1ALG
	<b>Kontoinhaber</b> Erna Mustermann	<b>Mandatsreferenz</b> 01019870000000321	<b>Zahlungsweise</b> SEPA-Lastschrift

### IHRE RECHNUNG IM ÜBERBLICK

Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 11.03.2020 bis 10.03.2021

Zählpunkt	Zählernummer	Zeitraum	Gasverbrauch	Betrag
1	120345	365 Tage	10.192 kWh	558,36 €
		Entgelt für Gaslieferung netto		177,42 €
		Umsatzsteuer (19 %)		33,71 €
		Entgelt für Gaslieferung netto		380,94 €
		Umsatzsteuer (16 %)		60,95 €
		Entgelt für Gaslieferung brutto		653,02 €
		abzgl. bis zum 10.03.2021 geleistete Abschlagszahlungen		696,00 €
		inkl. Umsatzsteuer (19 %): 111,12 €		
		Guthaben		42,98 €



### IHRE BETRAGSERMITTLUNG ZUM ZÄHLPUNKT 1

Abrechnungszeitraum		Berechnungsbasis	Einzelpreis	Betrag
<b>Meln PrämienGas</b>				
11.03.20 - 31.12.20	Arbeitspreis	6.911 kWh	4,2700 ct/Jahr	295,10 €
01.01.21 - 10.03.21	Arbeitspreis	3.281 kWh	4,8200 ct/Jahr	158,14 €
				<b>453,24 €</b>
11.03.20 - 31.12.20	Grundpreis (Servicepauschale)	296 Tage	120,00 €/Jahr <sup>1)</sup>	97,05 €
01.01.21 - 10.03.21	Grundpreis (Servicepauschale)	69 Tage	120,00 €/Jahr <sup>2)</sup>	22,68 €
				<b>119,73 €</b>
11.03.20 - 30.09.20	Treuerabatt Meln PrämienGas	66,89 €	10 %	-6,69 €
01.10.20 - 31.12.20	Treuerabatt Meln PrämienGas	30,16 €	15 %	-4,52 €
01.01.21 - 10.03.21	Treuerabatt Meln PrämienGas	22,68 €	15 %	-3,40 €
				<b>-14,61 €</b>
			Entgelt für Gaslieferung (netto)	177,42 €
			Umsatzsteuer (19 %)	33,71 €
			Entgelt für Gaslieferung (netto)	380,94 €
			Umsatzsteuer (16 %)	60,95 €
			<b>Entgelt für Gaslieferung (brutto)</b>	<b>653,02 €</b>

<sup>1)</sup> Die Jahrespreise gelten für 366 Tage und werden auf den jeweiligen Zeitraum umgerechnet.

<sup>2)</sup> Die Jahrespreise gelten für 365 Tage und werden auf den jeweiligen Zeitraum umgerechnet.



## BERECHNUNG VON NETZ UND ABGABEN

In Ihrem Entgelt für Gaslieferung (netto) sind folgende Bestandteile enthalten:

	<b>Zeltraum</b>	<b>Berechnungsbasis</b>	<b>Einzelpreis</b>	<b>Nettobetrag</b>
Netzentgelt Arbeitspreis	11.03.20 - 31.12.20	6.911 kWh	0,9450 ct/kWh	65,31 €
Netzentgelt Arbeitspreis	01.01.21 - 10.03.21	3.281 kWh	1,0560 ct/kWh	34,65 €
Netznutzung Grundpreis	11.03.20 - 31.12.20	296 Tage	18,48 €/Jahr	14,95 €
Netznutzung Grundpreis	01.01.21 - 10.03.21	69 Tage	20,72 €/Jahr	3,92 €
Messdienstleistung	11.03.20 - 31.12.20	296 Tage	7,00 €/Jahr	5,66 €
Messdienstleistung	01.01.21 - 10.03.21	69 Tage	7,54 €/Jahr	1,43 €
Messstellenbetrieb	11.03.20 - 31.12.20	296 Tage	16,55 €/Jahr	13,38 €
Messstellenbetrieb	01.01.21 - 10.03.21	69 Tage	17,83 €/Jahr	3,37 €
			<b>Netz</b>	<b>142,67 €</b>
Energiesteuer Erdgas	11.03.20 - 10.03.21	10.192 kWh	0,5500 ct/kWh	56,06 €
Konzessionsabgabe	11.03.20 - 10.03.21	10.192 kWh	0,0300 ct/kWh	3,05 €
CO <sub>2</sub> -Preis	01.01.21 - 10.03.21	3.281 kWh	0,4551 ct/kWh	14,93 €
			<b>Staat</b>	<b>74,04€</b>



## Belastung durch CO2-Abgabe

Jahr	Abgabe je Tonne CO2	Gasheizung		Ölheizung	
		5.000 kWh	20.000 kWh	5.000 kWh	20.000 kWh
2023	30 €	32,10 €	128,40 €	47,30 €	189,19 €
2024	35 €	37,45 €	149,80 €	55,18 €	220,70 €
<b>Verschiebung Mehrbelastung</b>	<b>5 €</b>	<b>5,35 €</b>	<b>21,40 €</b>	<b>7,88 €</b>	<b>31,51 €</b>



## Beispiel Erdgas 2021

- 4-Parteien-Haus
- jede Wohnung hat 100 qm
- 60.000 kWh Gasverbrauch

## Kosten Erdgas 2021

0,4551 ct/kWh

60.000 kWh x € 0,004551  
= € 273,06 netto

## CO2 Emission 2021

182 g/kWh (§ 5 Emissionsberichterstattungsverordnung 2030)

60.000 kWh x 0,182 kg = 10.920 kg

10.920 kg = 10,920 t x € 25,- netto = € 273,00 netto

10.920 kg : 400 qm = **27,3 kg** pro qm Wohnfläche



## Beispiel Erdgas 2023

- 4-Parteien-Haus
- jede Wohnung hat 100 qm
- 60.000 kWh Gasverbrauch

## Kosten Erdgas 2023

0,5442 ct/kWh

60.000 kWh x € 0,005442  
= € 326,52 netto

## CO2 Emission 2023

181,4 g/kWh (§ 5 Emissionsberichterstattungsverordnung 2030)

60.000 kWh x 0,1814 kg = 10.884 kg

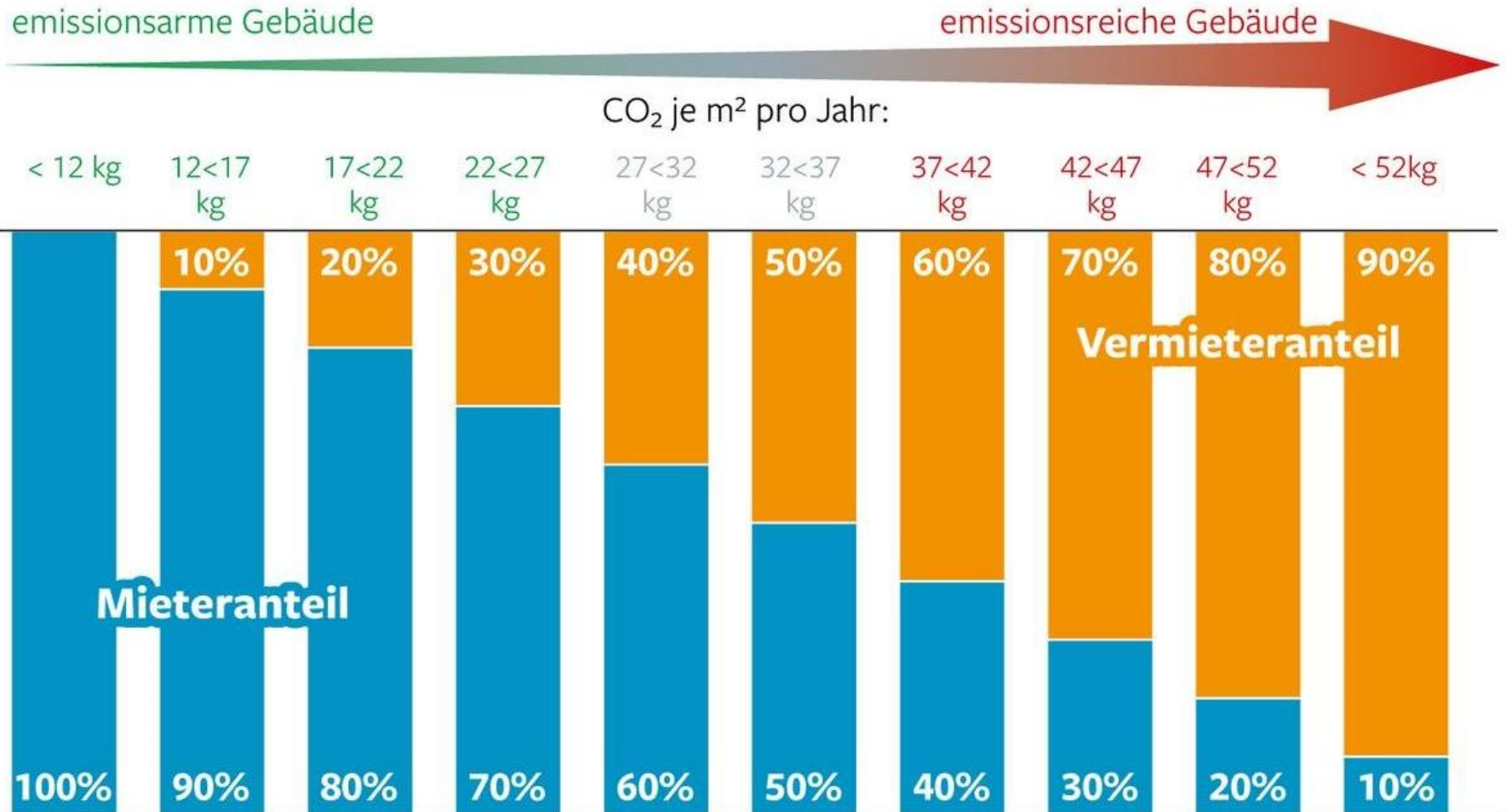
10.884 kg = 10,884 t x € 30,- netto = € 326,52 netto

10.884 kg : 400 qm = **27,21 kg** pro qm Wohnfläche





## Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten





## Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten:

alle Mieter:        60 % von € 326,52 = € 195,91 netto

Vermieter:        40 % von € 326,52 = € 130,61 netto

## Heizkostenabrechnung:

Brennstoffkosten abzüglich € 130,61 netto

Verteilung dieser Kosten gemäß Heizkostenverordnung  
(§ 7 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG).

Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 3 % bei Verstoß  
(§ 7 Abs. 4 CO<sub>2</sub>KostAufG).



- Fallen die Heizkosten unmittelbar **beim Mieter** an, ermittelt der Mieter den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (§ 5 Abs. 3 Satz 1 CO2KostAufG).
- In diesem Fall hat der Mieter einen Anspruch auf die anteilige **Rückerstattung** der Kosten durch den Vermieter (§ 6 Abs. 2 Satz 1 CO2KostAufG).
- Der Mieter muss den Erstattungsanspruch nach Satz 1 innerhalb von **12 Monaten** ab dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen (§ 6 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG).



- Gegenseitige Vereinbarungen mit einem Wohnraum-Mieter sind unwirksam (§ 6 Abs. 1 CO2KostAufG).
- Gewerberaum-Mieter dürfen in Höhe von Höhe von 50 % an den CO2-Kosten beteiligt werden (§ 8 Abs. 1 CO2KostAufG).
- Demnach beträgt auch der Erstattungsanspruch eines sich selbst versorgenden Gewerberaum-Mieters 50 % (§ 8 Abs. 2 CO2KostAufG).



### § 9 Abs. 1 CO2KostAufG:

Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **oder** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach § 5, 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, **um die Hälfte zu kürzen**. Zu den Vorgaben zählen beispielsweise

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie
3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2. des BauGB liegt.



### § 9 Abs. 2 CO2KostAufG:

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt **keine Aufteilung** der Kohlendioxidkosten.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Dezember-Hilfe: Erdgas-Wärme- Soforthilfegesetz (EWSG)

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



- Entlastung der Letztverbraucher beim leitungsgebundenen Gas- und Wärmepreis.
- Einmalige Entlastung im Dezember 2022 als Überbrückung bis zur Einführung einer Gaspreisbremse (§ 2 Abs. 1 EWVG).
- Im Dezember 2022 wurde die monatliche Abschlagszahlung nicht bei den jeweiligen Kunden abgebucht (bzw. die Abschlagszahlung musste nicht überwiesen werden).





Genauer Entlastungsbetrag:

Die Höhe der Entlastung beträgt ein Zwölftel des im September 2022 vom Erdgaslieferanten angenommenen Jahresverbrauchs multipliziert mit dem am 1. Dezember 2022 vereinbarten Arbeitspreis plus die übrigen anteilig für den Dezember anfallenden Preiselemente.



- Vermieter müssen die Entlastungen bei der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 in voller Höhe berücksichtigen und diese gesondert ausweisen (§ 5 Abs. 1 EWSG).
- Das gleiche gilt für die Jahresabrechnung einer WEG (§ 5 Abs. 3 EWSG).



## Beispiel

- Monatliche Abschläge: € 1.000,-
- Jahresabrechnung des Versorgers:  
Gas im Wert von € 12.500,-  
Vorauszahlungen: € 11.000,- (vom Kunden)  
und € 1.000,- von der Bundesregierung  
= Saldo: € 500,-
- Umlagefähige Brennstoffkosten: € 11.500,-



**Auftraggeber**  
Tim Treude  
Alter Dortmunder Weg 100  
D-58239 Schwerte



## Heiz- und Warmwasser- kostenabrechnung 2022

**Erstellt am**  
27.01.2023

**Ihre Nutzer-Nr.**

Techem Energy Services GmbH - Zentrale Poststelle - 22780 Hamburg

Alter Dortmunder Weg 100  
D-58239 Schwerte

**Techem Nutzer-Nr.**      **Lage**

**Abrechnungseinheit**  
Alter Dortmunder Weg 100  
D-58239 Schwerte

**Abrechnungszeitraum**  
01.01.2022 - 31.12.2022

Ihre Heizkosten 1.245,25 EUR  
Ihr Anteil an den Gesamtkosten **1.245,25 EUR**

■ **Information zur Energiekostenentlastung gem. EWMSG**

Im Rahmen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes (EWMSG) hat der Bund für diese Liegenschaft **523,00** Euro für das Abrechnungsjahr 2022 an Energiekosten übernommen.  
Dieser Entlastungsbetrag ist in nachfolgender Abrechnung bereits von den Gesamtenergiekosten abgezogen worden.

■ **Ihr Anteil an den Gesamtkosten (1)**

	Gesamtkosten : in EUR	Gesamteinheiten (2)	= Preis je Einheit x	Ihre Einheiten	= Ihre Kosten in EUR
<b>Heizkosten</b>	<b>3.108,84</b>				
30% Grundkosten	932,65 :	276,300 m <sup>2</sup> Nutzfläche	= 3,375498 x		=
70% Verbrauchskosten	2.176,19 :	21.040,675 Einheiten	= 0,103428 x		=
<b>Ihre Heizkosten</b>					
<b>Warmwasserkosten</b>	<b>943,11</b>				
30% Grundkosten	282,93 :	190,300 m <sup>2</sup> Nutzfläche	= 1,486758 x		=
70% Verbrauchskosten	660,18 :	190,300 m <sup>2</sup> Nutzfläche	= 3,469154 x		=
<b>Ihre Warmwasserkosten</b>					
<b>Ihr Anteil an den Gesamtkosten</b>					<b>1.245,25</b>



# Die Gaspreisbremse: Erdgas-Wärme- Preisbremsengesetz (EWPBG)

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



- Ab März 2023 soll der Preis für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden.
- Der Brutto-Arbeitspreis für dieses Kontingent beträgt bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent und bei Wärme 9,5 Cent pro Kilowattstunde.
- Die Preisgarantie gilt bis Ende 2023.
- Zudem erhalten Verbraucher im März eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023.
- Versorger informiert über aktuellen Arbeitspreis, Grundpreis und Referenzpreis (12 Cent pro kWh), den daraus resultierenden Entlastungsbetrag sowie den im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauch.



### Berechnung des Entlastungsvolumens

80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs, wobei regelmäßig die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist.

### Beispiel

- Abrechnungsperiode = Kalenderjahr
- Jahresabrechnung 2021: 60.000 kWh
- davon 80 % = 48.000 kWh
- 48.000 kWh werden mit 12 Cent berechnet
- Der darüber hinausgehende Verbrauch mit dem vertraglich vereinbarten Arbeitspreis berechnet.



- Der Versorger ist verpflichtet, die Entlastungsbeträge in seiner Abrechnung auszuweisen (§ 20 EWPBG).
- Die Entlastung ist immer Gebäudebezogen und nicht wohnungsbezogen zu berechnen.
- Für die rückwirkende Geltung in den Monaten Januar und Februar ist die Zahlung eines einmaligen Entlastungsbetrages zu erwarten.
- Bei Lieferantenwechsel ist die Abrechnung des ursprünglichen Lieferanten vorzulegen (§ 24 EWPBG).
- Ersatzansprüche des Letztverbrauchers, der WEG und des Mieters auf Gutschrift des Entlastungsbetrags sind unpfändbar (§ 28 EWPBG).





- Vermieter müssen die vom Versorger erhaltene Entlastung bei der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode berücksichtigen und die **Entlastungsbeträge gesondert ausweisen** (§ 26 Abs. 1 EWPBG).
- Vermieter, die seit dem 01.01.2022 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund gestiegener Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vorgenommen haben, müssen die Vorauszahlungen für die Mieter wegen der gedeckelten Preise auf eine angemessene Höhe anpassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse, die seit diesem Zeitpunkt neu begründet wurden (§ 26 Abs. 2 EWPBG).
- Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen unverzüglich nach Erhalt der Mitteilung der Gaslieferanten über die neue Höhe der Abschlagszahlungen.
- Macht die Anpassung weniger als 10 % des aktuellen vorauszuzahlenden Betrages aus, ist sie nicht notwendig.



Nicht erforderlich ist die Anpassung der Vorauszahlungen des Mieters, wenn sich Vermieter und Mieter bis zum 31.03.2023 darauf einigen, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen an die gedeckelten Preise nicht notwendig ist oder der Vermieter bis zum 31.03.2023 die Heizkostenabrechnung 2022 erstellt hat.

Die Entlastung wird dann in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode angerechnet.



### Informationspflichten

Vermieter müssen ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen sowie deren Berücksichtigung in der Heizkostenabrechnung der jeweiligen Abrechnungsperiode in Textform informieren, sobald sie (ca. März 2023) die Mitteilung zu den neuen Abschlägen erhalten haben. Ist der Vermieter zur Anpassung der Vorauszahlungen verpflichtet, muss er ebenfalls über den Vorauszahlungsbetrag informieren.



Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

## Die Gaspreisbremse

### Der Gaspreisdeckel

Ab März 2023 soll der Preis für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Der Brutto-Arbeitspreis für dieses Kontingent beträgt bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent und bei Wärme 9.5 Cent pro Kilowattstunde. Die Preisgarantie gilt bis Ende



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen