

Berlin, 24. November 2022

Deutscher Mieterbund:

FAQ Einmalzahlung Wärme

Wie wirkt die sogenannte Dezemberhilfe für Mieter:innen?

(dmb) Mit der im November von der Bundesregierung beschlossenen sogenannten Dezemberhilfe, oft auch Einmalzahlung Wärme bezeichnet, wird eine **einmalige** Entlastung bei den Kosten für Erdgas und Fernwärme gewährt. Die Entlastung, die ab einem Jahreseinkommen von 72.000 Euro versteuert werden muss, erreicht Mieter:innen auf unterschiedliche Weise. Viele Mieterinnen und Mieter fragen sich derzeit, was diese Hilfe für sie konkret bedeutet. Der Deutsche Mieterbund gibt Antworten auf diese Fragen.

Wie wird der Entlastungsbetrag berechnet?

Der Entlastungsbetrag für Gas berechnet sich aus dem Arbeitspreis (Stand 1. Dezember 2022) multipliziert mit einem Zwölftel des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat. Das entspricht in der Regel einem Monatsverbrauch des Vorjahres.

Der Entlastungsbetrag für Fernwärme beträgt 120 Prozent des Betrages der im September 2022 an das Wärmeversorgungsunternehmen geleisteten monatlichen Abschlagszahlung.

Was gilt für dezentral versorgte Mieter:innen?

Dezentral versorgte Mieter:innen (sprich Mieter:innen, die eigene Verträge mit dem Energielieferanten haben und direkt von dort Wärme beziehen) erhalten den Entlastungsbetrag direkt vom Versorger. Dies betrifft weniger als 10 Prozent aller Mietwohnungen. Als Soforthilfe wird ihnen die Abschlagszahlung für Dezember gutgeschrieben. Entweder wird der Abschlag vom Energieversorger nicht abgebucht oder der Abschlag wird zunächst abgebucht und dann unverzüglich erstattet. Zudem wird der Entlastungsbetrag in der Abrechnung gesondert ausgewiesen.

Was gilt für zentral versorgte Mieter:innen?

- Wie wird der Betrag gutgeschrieben?

Zentral versorgte Mieter:innen (sprich Mieter:innen, die keine eigenen Verträge mit dem Energielieferanten haben, sondern ihre Wärme vom Vermieter beziehen und eine jährliche Heizkostenabrechnung erhalten) erreicht die Entlastung erst mit der Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2022, also spätestens Ende 2023. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter:innen. In der Abrechnung muss der Vermietende die Entlastung dem jeweiligen Mieter gutschreiben. Das bedeutet, dass sich eine etwaige Nachzahlung um den Entlastungsbetrag verringert, sich ein eventuelles Guthaben ergibt oder erhöht.

Hinweis: Da nur die Höhe der Entlastung des Vermietenden auf der Abrechnung angegeben werden muss, bleibt es für Mieter:innen intransparent, wie sich ihr individueller Entlastungsbetrag berechnet und in welcher Höhe dieser ausfällt. Zentral versorgten Mieter:innen ist daher zu raten, ihre

Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2022 auch auf die Berücksichtigung des korrekten Entlastungsbetrages hin zu überprüfen. Sie haben das Recht, alle relevanten Belege des Vermietenden einzusehen. Hilfe erhalten Mieter:innen von ihren örtlichen Mietervereinen.

- Bestehen Informationspflichten der Vermieter:innen gegenüber den Mieter:innen?

Ja. Vermieter:innen müssen Mieter:innen im Dezember 2022 mitteilen, in welcher Höhe sie selbst (also der Vermieter, nicht der Mieter!) von Erdgas- oder Fernwärmelieferungskosten entlastet werden. Auch in der im Jahr 2023 folgenden Heizkostenabrechnung über das Abrechnungsjahr 2022 muss die Entlastung der Vermieter:innen (nicht des einzelnen Mieters!) aufgeführt sein.

- Was passiert, wenn Mieter:innen bereits erhöhte Vorauszahlungen leisten?

Wurden die Betriebskosten aufgrund der steigenden Kosten für Erdgas und Fernwärme in den letzten neun Monaten erhöht, dürfen Mieter:innen ihre Vorauszahlung auf die Heizkosten im Dezember 2022 **einmalig und lediglich um den erhöhten Betrag** kürzen. Diese Kürzung müssen sie jedoch selbst vornehmen.

Sofern eine Kürzung der Vorauszahlung im Monat Dezember zeitlich nicht mehr möglich sein sollte, können Mieter:innen den entsprechenden Betrag von den Vermieter:innen zurückverlangen oder die nächste Betriebskostenvorauszahlung um den entsprechenden Betrag kürzen.

Sofern der Vermieter oder die Vermieterin über eine SEPA-Einzugsermächtigung verfügt, kann er oder sie – auf entsprechende Bitte des Mieters oder der Mieterin hin – entscheiden, ob der Betrag einmalig rücküberwiesen wird oder einmalig die SEPA-Buchungen geändert wird.

Hinweis: Die Berechnung der Kürzung dürfte für Mieter:innen in der Praxis schwierig werden, wenn eine einheitliche Gesamtvorauszahlung für alle Betriebskosten vereinbart ist. Denn in der Regel bekommen sie dann mit der Betriebskostenerhöhung nicht mitgeteilt, welcher Teil der Erhöhung auf die Energiepreisentwicklung zurückzuführen ist. Hilfe finden Mieter:innen bei ihrem örtlichen Mieterverein.

- Was passiert bei kürzlich erst abgeschlossenen Mietverträgen?

Bei Mieter:innen, für die erstmalig eine Vorauszahlung von Heizkosten für Erdgas vereinbart wurde (i.d.R. also bei neuen Mietverträgen) darf der Betrag der Heizkostenvorauszahlung für Dezember pauschal um 25 Prozent gekürzt werden. Diese Kürzung ist von den Mieter:innen selbst vorzunehmen und gilt nicht für mit Fernwärme versorgte Mieter:innen. Wenn eine einheitliche Gesamtvorauszahlung für alle Betriebskosten vereinbart ist, ist auch hier die Kürzung praktisch schwierig, weil der auf die Heizkosten entfallende Anteil in der Vorauszahlung in der Regel Mieter:innen nicht bekannt ist (siehe den Hinweis oben).

- Besteht die Gefahr der Kündigung, wenn Mieter:innen versehentlich zu viel kürzen?

Nein. Allein aufgrund einer fehlerhaften Berechnung des einbehaltungsfähigen Betrages geraten Mieter:innen nicht in die Gefahr einer Kündigung des Mietverhältnisses. Ab einem Zahlungsverzug von mehr als einer Monatsmiete kann Mieter:innen eine Kündigung drohen. Dieser ist de facto durch die Einbehaltung des Erhöhungsbetrages (betrifft mehr als neun Monate alte Mietverträge, bei denen die Vorauszahlung innerhalb der letzten neun Monate erhöht wurde) oder eines Viertels der Heizkostenvorauszahlung (betrifft Mietverträge jüngerer Datums) nicht möglich.

Kritisch kann es aber dann werden, wenn bereits Rückstände mit der Miete oder mit Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung bestehen. Hier ist Vorsicht geboten, denn diese zählen bei der Rückstandsberechnung mit. Um keine Kündigung zu riskieren, sollten sich Mieter:innen in diesem Fall an ihren örtlichen Mieterverein wenden, bevor sie eigenständig die Miete kürzen.