

KOHLENDIOXIDKOSTENAUFTEILUNGSGESETZ – CO₂KOSTAUFG BESCHLOSSEN

Verabschiedung des Gesetzes über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mietern und Vermietern im Bundestag

Das Bundeskabinett hatte bereits am 25.05.2022 den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten beschlossen. Nun hat am 10.11.2022 der Bundestag das CO₂KostAufG beschlossen. Das Gesetz muss noch im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden. Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 01.01.2023 beginnen.

Demnach soll der CO₂-Preis künftig zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden. Geplant ist ein 10-Stufen-Modell – je nach Energiestandard der Immobilie unterscheidet sich die Kostenaufteilung. Die Neuregelung soll für alle Abrechnungszeiträume ab Januar 2023 gelten.

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben – die sogenannte CO₂-Abgabe. Dieser CO₂-Preis verteuert beispielsweise das Heizen mit Öl und Gas. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂. Er wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen.

Wesentliche Inhalte

Das nun verabschiedete Gesetz erfüllt zwei wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft: es tritt erst 2023 in Kraft und greift nicht in laufende Abrechnungsperioden ein und es setzt das von der Wohnungswirtschaft vorgeschlagene Stufenmodell um. Der GdW hatte gemeinsam mit 5 weiteren immobilienwirtschaftlichen Verbänden die Machbarkeit eines Stufenkonzeptes belegt, einen Gesetzesvorschlag erarbeitet und dies allen drei Ministerien im Januar zur Verfügung gestellt. Es ist ein großer Erfolg, dass das Stufenmodell überhaupt gelungen ist.

In der Endfassung sind gegenüber den Entwürfen Änderungen vorgenommen worden:

- Die Aufteilung der CO₂-Kosten wurde auf die Fernwärme erweitert. Sie ist nun also unabhängig davon, ob die Brennstoffe für die Anlagen einen CO₂-Preis nach europäischem Emissionshandel ETS oder nach nationalem Emissionshandel BEHG bezahlen. Dies erfolgte entgegen des Koalitionsvertrages und mit der Begründung von Gleichbehandlung, Konsistenz und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei Mietern). In Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang wird der Vermieteranteil halbiert. Die Aufteilung der ETS-Kosten gilt nicht für Gebäude, die ab 01.01.2023 erstmals einen Wärmeanschluss erhalten (die BEHG-Kosten werden auch in diesen Fällen aufgeteilt).

- In der höchsten Klasse mit 52 kg CO₂ und mehr pro m² Wohnfläche wurde der Vermieteranteil von 90 % auf 95 % erhöht.
- Gestrichen wurde der § 10, nach dem Vermieter bei Einsatz biogener fester oder flüssiger Brennstoffe eventuelle Mehrkosten gegenüber Erdgas übernehmen sollten.

Nach wie vor macht sich der CO₂-Preis am tatsächlichen jährlichen Ausstoß fest, d. h. der Emissionsfaktor des Brennstoffes wird mit dem tatsächlich abgerechneten Energieverbrauch und dem CO₂-Preis multipliziert.

Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO₂-Kosten bei Gasetagenheizung gegenüber dem Vermieter bleibt erhalten, die Frist zur Geltendmachung durch die Mieter wurde von 6 auf 12 Monate erhöht. Auf den Erstattungsanspruch muss der Brennstoff- oder Wärmelieferant in der Rechnung hinweisen.

Das Gesetz im Detail

Der Bundestagsausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen war federführend und hat am 09.11.2022 einige Änderungen gegenüber der Kabinettsfassung vom 25.05.2022 vorgenommen.

1. Änderung des Geltungsbereiches

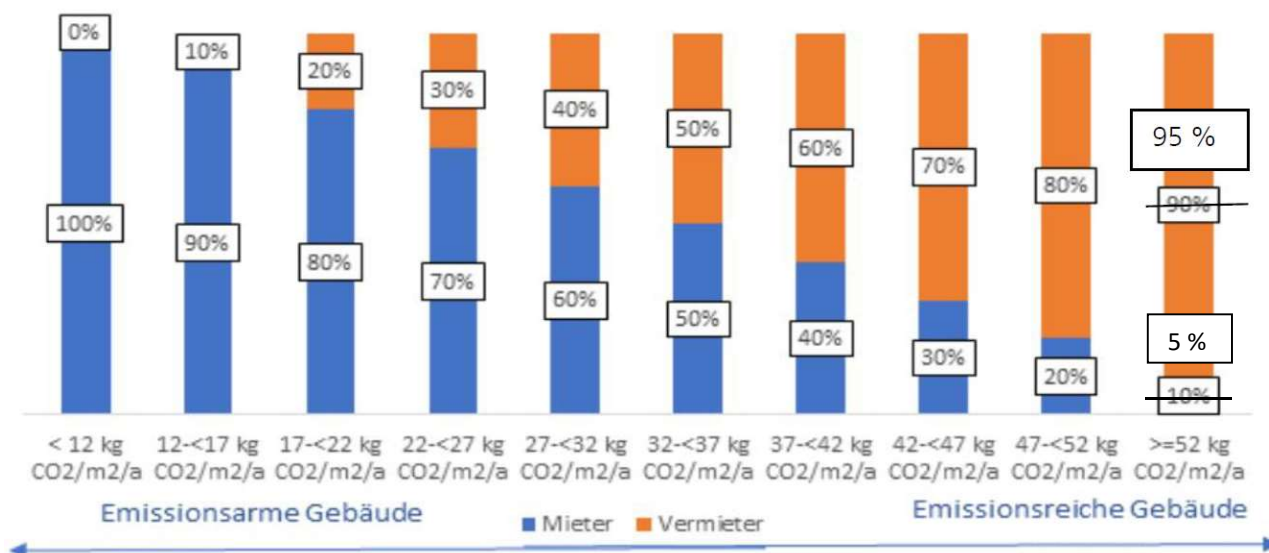
Kabinettsbeschluss 25.05.2022	Beschluss des Bundestages am 10.11.2022
Dieses Gesetz ist nur auf Wärmelieferungen anzuwenden, die ausschließlich aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die nicht dem Europäischen Emissionshandel unterliegen.	Dieses Gesetz ist auch auf Wärmelieferungen anzuwenden, die aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen. Satz 1 gilt nicht für Wärmelieferungen für Gebäude, die erstmals nach dem 01.01.2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben.

Laut Begründung soll die Einbeziehung sämtlicher Fernwärmelieferungen in die CO₂-Kostenaufteilung zu einer Gleichbehandlung dieser vergleichbaren Sachverhalte führen und damit insgesamt die Konsistenz und die gesellschaftliche Akzeptanz des Gesetzesvorhabens erhöhen. Für neue Fernwärmeanschlüsse ab 01.01.2023 verbleibt es bei der ursprünglichen Regel, dass eine Aufteilung nur für Wärmelieferungen erfolgt, die ausschließlich aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die nicht dem Europäischen Emissionshandel unterliegen.

Wärmelieferanten müssen in ihren Rechnungen einen einheitlichen heizwertbezogenen Emissionsfaktor des Wärmenetzes in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde angeben. Bei Kraft-Wärme-Kopplung wird die Aufteilung des Brennstoffes auf Strom und Wärme geregelt, allerdings nach der sog. finnischen Methode. Diese ordnet der Wärmeseite wesentlich mehr Brennstoff, und damit Emissionen zu, als das GEG mit der Stromgutschriftmethode. Der CO₂-Preis fällt also höher aus, als nach einem CO₂-Zertifikat nach GEG zu erwarten.

2. Stufenverteilung und Erhöhung des Vermieteranteils in der höchsten Klasse

Für Wohngebäude und für Gebäude mit gemischter Nutzung wird ein Stufenmodell eingeführt, dass die CO₂-Kosten anhand der energetischen Qualität des Gebäudes aufteilt.



Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die Klasse <12 kg/m²a einem EH 55-Gebäude.

Das Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude und für Gebäude mit gemischter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wenn Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Das Modell beruht auf Daten, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung bereits erhoben werden.

Eine Analyse für Erdgas lässt auf folgende Klasseneinteilung entsprechend Energieverbrauch schließen:

Stufen für die Verteilung der Kosten des CO ₂ -Preises in kg CO ₂ /m ² a (bezogen auf die Wohnfläche)									
< 12	12 bis < 17	17 bis < 22	22 bis < 27	27 bis < 32	32 bis < 37	37 bis < 42	42 bis < 47	47 bis < 52	52 und mehr
entspricht bei einem brennwertbezogenen CO ₂ -Faktor von 0,182 kg/kWh (=heizwertbezogen 0,2016 kg/kWh) einem Endenergieverbrauch in kWh/m ² a (bezogen auf die Wohnfläche)									
< 66	66 bis < 93	93 bis < 121	121 bis < 148	148 bis < 176	176 bis < 203	203 bis < 231	231 bis < 258	258 bis < 286	286 und mehr

Die Brennstofflieferanten werden verpflichtet, in ihren Rechnungen neben der Menge des gelieferten Brennstoffes in kWh die damit verbundenen CO₂-Emissionen in kg CO₂ und den anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen. Alle Angaben für die jährlich erforderliche Eingruppierung des Gebäudes sollen also der Brennstoffrechnung entnommen werden können. Dazu wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung ein Prozess aufzusetzen sein.

Der Emissionsfaktor soll der Emissionsberichterstattungsverordnung entnommen und in kg CO₂/kWh ausgewiesen werden. Laut Verordnung beträgt der Emissionsfaktor für Erdgas brennwertbezogen 0,182 kg/kWh (entspricht heizwertbezogen 0,2016 kg/kWh).

Wenn eine Gasrechnung also die gelieferten kWh Erdgas brennwertbezogen angibt, so ist der brennwertbezogene CO₂-Faktor zu verwenden. Dies ergibt für die 10 Stufen im Fall von Erdgas die oben genannten Energieverbräuche.

Für vermietete Nichtwohngebäude verbleibt es bis 2025 bei der Aufteilung 50/50. Die CO₂-Kosten werden hier pauschal hälftig zwischen Mieter und Vermieter geteilt.

3. Weiteres, Ausnahmen und Übergangsregelungen

- Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter den entsprechenden Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten. Im Wesentlichen wird dies auf Gasetagenheizungen zutreffen. Der Mieter muss seinen Erstattungsanspruch innerhalb von 12 Monaten nach Rechnungserhalt von seinem Energielieferanten gegenüber dem Vermieter geltend machen. Im Anschluss hat der Vermieter dann – sofern keine Verrechnung im Rahmen der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung erfolgt – maximal 12 Monate Zeit, um den Vermieteranteil an den CO₂-Kosten zu erstatten. Macht der Mieter seinen Erstattungsanspruch zügig nach Erhalt seiner Brennstoffrechnung geltend, so kann der Vermieter diese Position zeitnah im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen.

Die Bundesregierung wird bis zum 01.06.2023 eine elektronische Anwendung zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter und solche Mieter bereitstellen, die sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgen.

- Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Kosten wird um die Hälfte gekürzt, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen.

Beispielhaft genannt sind im Gesetz

- Denkmalschutz
- Anschluss- und Benutzungszwang für Wärmelieferung
- Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

- 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. Beispiele hierfür sind im Gesetz nicht genannt.
- Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben müssen dem Mieter nachgewiesen werden.
- Der Gasverbrauch, den die Verwendung eigener Gasherde verursachen, wird im Wege einer 5%-Pauschale vom CO₂-Kostenanteil des Vermieters abgezogen.
- Stellt ein Vermieter den Betrieb einer Gastherme auf einen klimaneutralen, aber teureren Ersatzbrennstoff um, so ist die Umlage der Brennstoffkosten auf den Mieter auf den Grundversorgungstarif für Erdgas begrenzt. Wird auf ein Brennstoffgemisch aus Erdgas und Biogas umgestellt, kann der Vermieter aber weiterhin die darauf anfallenden CO₂-Kosten verteilen.

4. Inkrafttreten der neuen Regelung

Die Regelung soll am 01.01.2023 in Kraft treten und auf alle Abrechnungszeiträume anwendbar sein, die an oder nach diesem Tag beginnen. Weiter sollen bei der Anwendung des Stufenmodells Brennstofflieferungen außer Betracht bleiben, die nach alter Rechtslage abgerechnet wurden. Für diese liegen den Vermietern noch nicht die Daten vor, die sie für die Einstufung ihres Gebäudes und für die Aufteilung der CO₂-Kosten gegenüber ihren Mietern benötigen.

Den beschlossenen Gesetzestext mit Begründung finden Sie als Bundestagsdrucksache 20/4383 dem Anhang beiliegend.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.