Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Arbeitshilfe 92

zur Umsetzung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO_2KostAufG) in der Wohnungswirtschaft

28.02.2023

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

© GdW 2023

Diese Broschüre ist zum Preis von
15 EUR zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-182
Telefax: +49 (0)30 82403-22182
E-Mail: bestellung@gdw.de

Umsetzung des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO_2KostAufG) in der Wohnungswirtschaft

Inhalt

	Seite
1 Einführung	**1**
2 Für welche Gebäude gilt das Gesetz?	**4**
2.1 Bei Verbrennung fossiler Brennstoffe	5
2.2 Wärmelieferung	5
2.3 Sonderfall: Mieter versorgt sich selbst	6
2.4 Pauschalmieten	8
2.5 Ausgenommene Gebäude	9
3 Gibt es besondere Regelungen?	**10**
3.1 Überblick	10
3.2 Denkmalschutz	11
3.3 Anschluss- und Benutzungszwang	11
3.4 Erhaltungssatzung	12
3.5 Öffentlich rechtliche Vorgaben	12
4 Ab wann ist das Gesetz anzuwenden?	**13**
5 Wie hoch ist der CO_2-Preis?	**14**
5.1 Einführung	14
5.2 Nationaler CO_2-Preis	14

5.3
Europäischer Emissionshandel 15

6
Welche Emissionsfaktoren sind zu verwenden? 17

6.1
Allgemeines 17

6.2
Brennstoffe 17

6.3
Wärmelieferung 18

6.4
KWK-Anlagen 19

7
Wie werden die auf den Vermieter entfallenden CO_2-Kosten berechnet? 20

7.1
Grundsätze 20

7.2
Die Stufenaufteilung 20

7.3
Daten aus der Rechnung des Versorgers 21

7.4
Wie erfolgt die Aufteilung der CO_2-Kosten? 23

7.5
Informationspflichten 26

7.6
Rechenbeispiele 26

7.7
Weitere Fälle 28

8
Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei Nichtwohngebäuden 30

9
Zuwiderhandlung 31

1
Einführung

Am 08.12.2022 wurde das CO_2KostAufG im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 01.01.2023 beginnen.

Das Gesetz erfüllt zwei wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft: es tritt erst 2023 in Kraft und es 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 2022 zur Verfügung gestellt. Es ist ein großer Erfolg, dass das Stufenmodell überhaupt gelungen ist.

In der Endfassung des CO_2KOstAufG sind gegenüber den Entwürfen Änderungen vorgenommen worden:

- Die Aufteilung der CO_2-Kosten wurde auf alle Fernwärmequellen erweitert. Die Aufteilung ist nun also unabhängig davon, ob die Brennstoffe für die Anlagen einen CO_2-Preis nach europäischem Emissionshandel EU-ETS oder nach nationalem Brennstoff-Emissionshandelsgesetz BEHG bezahlen. Dies geht über den Koalitionsvertrag hinaus und wird mit Gleichbehandlung, Konsistenz und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei Mietern) begründet. In Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang wird der Vermieteranteil halbiert. Die Aufteilung der EU-ETS-Kosten gilt aber 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 CO_2 und mehr pro m² Wohnfläche wurde der Vermieteranteil von 90 % auf 95 % erhöht.

- Gestrichen wurde der Paragraf 10, nach dem Vermieter bei Einsatz biogener fester oder flüssiger Brennstoffe eventuelle Mehrkosten gegenüber Erdgas übernehmen sollten.

- Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO_2-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.

- Für vermietete Nichtwohngebäude verbleibt es bis 2025 bei der Aufteilung 50/50.

Ausblick und Ungereimtheiten

Die Aufteilung des CO_2-Preises auf Mieter und Vermieter bei Fernwärmeanlagen im EU-Emissionshandel (EU-ETS) behandelt leider Abwärme aus der Kohle-Verstromung genauso, wie Gas-KWK. Bei der Verstromung wird die Kohle zur Stromerzeugung eingesetzt und die Abwärme müsste weggekühlt werden, wenn sie nicht für die Beheizung von Gebäuden eingesetzt werden würde. Es ist unverständlich, warum diese Abwärme mittels finnischer Methode hohe CO_2-Emissionen zugeordnet bekommt, die Mieter und Vermieter zu tragen haben.

In der Gesetzesbegründung schreibt der Gesetzgeber, dass das CO_2KostAufG Motivationsanreize für CO_2-Einsparungsmaßnahmen im Mietsektor bewirken soll. Bei Wärmelieferung und speziell bei der im letzten Moment hinzugefügten Einbeziehung der Wärmeerzeugung aus EU-ETS-Anlagen hat der Gesetzgeber allerdings keinen "Motivationsanreiz" für die Umstellung der Energieträger für Wärmelieferanten umgesetzt. Wir werden uns dafür einsetzen, dass die Energieversorger "ihren" Teil der CO_2-Kosten übernehmen und nur der andere Teil des anfallenden CO_2-Preises zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt wird. Aber ob sich das umsetzen lässt, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Darüber hinaus muss geprüft werden, ob eine Aufteilung pauschalierter CO_2-Kosten, die der Mieter in der Praxis so gar nicht trägt, gerechtfertigt ist. Beispielsweise erhalten Heizkraftwerke auch in der Zuteilungsperiode 2021 bis 2025 kostenlose Zuteilungen von EU-Emissions-Zertifikaten, was beim CO_2KostAufG nicht berücksichtigt wird. Ebenso werden die tatsächlichen CO_2-Kosten der Wärmelieferung nicht berücksichtigt, selbst wenn die Kosten der CO_2-Zertifikate aus dem EU-ETS in der Rechnung gesondert ausgewiesen sind. Wir setzen uns dafür ein, dass nur der tatsächlich entstandene und in der Rechnung ausgewiesene CO_2-Preis auf Mieter und Vermieter aufgeteilt wird. Nur in Verträgen, die keine extra Ausweisung des CO_2-Preises aufweisen, wäre eine mehr oder weniger pauschale Handhabung gerechtfertigt, aber auch dort müssten kostenfrei zugeteilte Zertifikate rausgerechnet werden. Inwiefern sich das umsetzen lässt, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Am 18.12.2022 wurde außerdem in der EU eine Einigung über ein höheres Einsparziel bei Industrie und Energiewirtschaft (Fernwärme!) und damit zusammenhängend eine massive Verknappung der Zertifikate erzielt. Es soll ein "starker, stabiler und hoher CO_2-Preis in Europa" entstehen. In Deutschland wird Kohle noch für mindestens 10 Jahre verstromt und in der Fernwärme genutzt. Angesichts dessen werden Mieter und Vermieter bei Wärmelieferung

aus EU-ETS-Fernwärmeanlagen massiv belastet, ohne in Bezug auf den Energieträger selbst handlungsfähig zu sein. Die Alternative wäre eine massive Abkopplungswelle von der Fernwärme. Dort, wo Anschluss- und Benutzungszwang herrscht, werden zwar richtigerweise dem Vermieter die fälligen CO_2-Kosten halbiert, aber die Mehrkosten trägt der Mieter und nicht der Versorger.

Ab 2027 oder – falls die Energiepreise zu hoch sind – ab 2028 soll ein europaweiter Emissionshandel für Verkehr und Gebäude eingerichtet werden. Sollte der Zertifikate-Preis in zwei aufeinanderfolgenden Monaten 45 EUR/t CO_2 überschreiten, will die EU 20 Millionen Zertifikate aus der sogenannten Marktstabilitätsreserve freigeben. In Deutschland liegt der nationale CO_2-Preis für Gebäude und Verkehr aber schon 2025 bei 55 EUR/t. Wie dieser Widerspruch gelöst werden soll, ist noch unklar.

Die vorliegende GdW-Information stellt den aktuellen Stand vom Februar 2023 dar und ist eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Information zur Arbeitserleichterung. Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber, eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.

2
Für welche Gebäude gilt das Gesetz?

2.1
Generelles

Das CO_2KostAufG regelt im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxidkosten, die aufgrund der Einführung des nationalen Brennstoffemissionshandelsgesetzes entstehen. **Es wurde im letzten Moment erweitert um die Aufteilung der Kohlendioxidkosten aus dem Europäischen Emissionshandel, d. h. der großen Fernwärmenetze.**

Für Wohngebäude und Nichtwohngebäude gelten unterschiedliche Regeln für die Aufteilung der CO_2-Kosten.

Ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Daher können auch Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, unter das Stufenmodell für Wohngebäude fallen, wenn diese Räume sich in einem Gebäude befinden, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Gewerbeeinheiten im Wohnhaus können zum Beispiel Arztpraxen oder Büroräume sein.

Was ist ein "Gebäude"? Es gibt keine einheitlichen Gebäudedefinitionen. Insbesondere finden sich in der wohnungswirtschaftlichen Praxis Heizliegenschaften, die in der Regel der Wirtschaftseinheit entsprechen, aber oftmals mehrere Gebäude umfassen. Die Brennstoffemissionskosten der gemeinsamen Brennstoff- oder Wärmeabrechnung können in diesem Fall wie die Heizkosten aufgeteilt werden, also ggf. über Unterzähler. Auch auf die allgemeine Verkehrsanschauung zum Gebäude kann zurückgegriffen werden.

In Fällen, in denen ein Gebäude zu gleichen Teilen zum Wohnen und zu sonstigen Zwecken genutzt wird, ist die Regelung über gemischtgenutzte Gebäude aus § 106 GEG anzuwenden. Diese besagt, dass Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln sind.

Die Bestimmungen des CO_2KostAufG gehen den Regelungen der Heizkostenverordnung sowie rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. **Vereinbarungen in Mietverträgen, nach denen der Mieter mehr als den nach dem Gesetz auf ihn entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen hat, sind unwirksam.**

Die Kohlendioxidkosten können damit entsprechend Gesetzesbegründung höchstens in dem Umfang zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden, den die Anwendung des Stufenmodells ergeben hat. Es stehe aus Sicht des Gesetzgebers dem Vermieter aber frei, von einer Berechnung der Anteile abzusehen und die Kohlendioxidkosten vollständig zu tragen oder einen höheren Anteil als nach dem Stufenmodell vorgesehen zu übernehmen. Das ginge jedoch zulasten des Vermieters.

2.2
Bei Verbrennung fossiler Brennstoffe

Das Gesetz gilt für Gebäude, in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, für die Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Während in den Jahren 2021 und 2022 im Bereich der Wärmeerzeugung allein Heizöl, Erdgas und Flüssiggas mit dem CO_2-Preis belegt wurde, fand ab 2023 eine Erweiterung auf weitere Brennstoffe statt.
Einem CO_2-Preis unterliegen derzeit:

- Heizöl S,
- Heizöl EL,
- Erdgas,
- Flüssiggas und.
- Kohle.

Dem BEHG unterliegen seit 2023 auch Biokomponenten. Einen CO_2-Preis erhalten auch zum Beispiel Biopropan, hydriertes Öl aus Biomasse als Flüssiggasersatz, oder Methanol, Ethanol, Propanol und Butanol aus erneuerbaren Quellen. Ab 2024 wird Abfall, der verbrannt wird, ebenfalls einen CO_2-Preis erhalten.

D. h. in Rechnungen für alle diese Energieträger muss der Energieversorger entsprechend einen CO_2-Preis angeben.

2.3
Wärmelieferung

Das Gesetz gilt auch für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser hinsichtlich der für die Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe, sei es im Contracting (als Objektversorgung oder Nahwärmenetz) oder in der Fernwärmelieferung, die einen CO_2-Preis nach BEHG haben.

Das Gesetz gilt darüber auch für Wärmelieferungen (=Fernwärme), die aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel EU-ETS[1] unterliegen[2]. **Dies gilt allerdings nicht für Wärmelieferungen für Gebäude, die erstmals nach dem 01.01.2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben.** Es wird also bei Wärmeerzeugungsanlagen, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen, unterschieden zwischen bestehenden Fernwärmeanschüssen, bei denen der Vermieter einen Teil des CO_2-Preises übernehmen muss, und Neuanschlüssen, wo er das nicht muss.

Der Gesetzgeber begründet das damit, dass für den vorgesehenen Ausbau der Fernwärmeversorgung mögliche Fehlanreize vermieden werden sollen.

Einbezogen ist auch hier die Verbrennung Heizöl S, Heizöl EL, Erdgas und Flüssiggas sowie Kohle. Ab 2024 wird die Abfallverbrennung einbezogen.

Bei Wärmelieferung wird ein CO_2-Preis aus den zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffen ermittelt.

2.4
Mieter versorgt sich selbst

Der Vermieter muss auch einen Teil der CO_2-Kosten übernehmen, wenn sich ein Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt. Beispiele dafür sind:

- Gasetagenheizung,
- Kohleöfen,
- Heizöl zum Beispiel in einem vermieteten Einfamilienhaus,
- Direct oder Full Contracting, bei dem die Wärmelieferung aufgrund eines Wärmelieferungsvertrages zwischen dem Contractor und dem Mieter erfolgt.

Der Brennstoff- bzw. Wärmelieferant muss auf seiner Rechnung einen Hinweis auf den Erstattungsanspruch geben.
In diesem Fall ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung[3] den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Zur Einstufung der gemieteten Wohnung wird der spezifische Kohlendioxidausstoß mit der Stufentabelle abgeglichen und **die Wohnung** danach der anwendbaren Stufe zugeordnet.

[1] ETS – Emission Trading System

[2] Dies geht über den Koalitionsvertrag hinaus und wird mit Gleichbehandlung, Konsistenz und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei Mietern) begründet.

[3] "Betriebskostenabrechnung" ist missverständlich, denn der Mieter erhält eine Brennstoff- oder Wärmeabrechnung direkt vom Lieferanten.

Der Mieter muss den Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, geltend machen. Dies muss in Textform erfolgen.

Für den Fall, dass Mieter ihren Erstattungsanspruch nicht geltend machen, sind keine Pflichten des Wohnungsunternehmens erkennbar. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Mieter aktiv zu informieren.

Setzt der Mieter die Brennstoffe nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb eigener Geräte zu anderen Zwecken ein, ist sein Erstattungsanspruch **um 5 % zu kürzen**. Dies betrifft insbesondere Wohnungen mit Gasherden zum Kochen.

> Exkurs Gewerbe: Setzt der Mieter die entsprechenden Brennstoffe nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser ein, sondern darüber hinaus zum Betrieb von Geräten zu anderen, gewerblichen Zwecken ein, muss er den Verbrauch für die Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser mit einer Messeinrichtung separat erfassen und dem Vermieter gegenüber nachweisen. Der Nachweis kann auch durch die separate Erfassung des Brennstoffverbrauchs nur zum Betrieb der Geräte zu anderen gewerblichen Zwecken erfolgen. Die Begründung nennt hier als Beispiele Restaurants oder Kühlung, d. h. dieser Part richtet sich eher an Nichtwohngebäude.

Der Vermieter sollte die Berechnung des Mieters überprüfen und die fehlenden Informationen, zum Beispiel die Einstufung nach Stufentabelle, hinzufügen. Für den Gesetzgeber war der entstehende massive Verwaltungsaufwand, trotz deutlicher Einwände von Verbandsseite, nicht maßgeblich!

Der vom Mieter geltend gemachte Erstattungsbetrag ist im Rahmen der nächsten auf die Anzeige folgenden jährlichen Betriebskostenabrechnung zu verrechnen. Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten.

> Exkurs Gasboiler für-Warmwasser neben einer Gaszentralheizung:
>
> Das Gesetz stellt auf die Fälle ab, in denen sich der Mieter selbst mit **Wärme** oder mit **Wärme und Warmwasser** versorgt. Warmwasserbereitung in dem Fall, dass die Wärme zentral bereitgestellt wird und der Mieter sich selbst nur mit Warmwasser versorgt, ist nicht erfasst. Die CO_2-Kosten der Warmwasserbereitung durch wohnungsweise Gasboiler müssen also nicht aufgeteilt werden, wenn die Wärmeerzeugung zentral erfolgt (und dafür die CO_2-Kosten aufgeteilt werden).

Exkurs Heizöl:

Die Frist von 12 Monaten zur Geltendmachung des Anspruchs beginnt entsprechend Begründung zum Gesetz zu laufen, sobald der Lieferant der Brennstoffe beziehungsweise der Wärmelieferant gegenüber dem Mieter die Lieferung abgerechnet hat. Damit die Frist zu laufen beginnt, sei zum einen erforderlich, dass der Mieter die Lieferung der Brennstoffe beziehungsweise der Wärme erhalten hat. Es komme hingegen nicht darauf an, dass der Brennstoff bereits verbraucht ist. Auch bei lagerfähigem Brennstoff wie Heizöl ist also lediglich maßgeblich, dass er geliefert ist. Zum anderen muss die Lieferung abgerechnet sein. Der Mieter muss also vom Lieferanten eine Abrechnung über den Leistungszeitraum erhalten haben; die Beteiligung an vorläufigen Abschlagszahlungen, wie sie zum Beispiel bei Gaslieferverträgen üblich sind, kann der Mieter nicht verlangen.

Inwiefern der Prozess der Erstattung von CO_2-Kosten digitalisierbar ist, sollte im Unternehmen entschieden werden.

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 (§ 11 Abs. 3 CO_2KostAufG).

2.5
Pauschalmieten

Dazu sagt die Gesetzesbegründung:

Im Fall einer pauschalen Vereinbarung, wonach der Mieter die Heizkosten beziehungsweise die Betriebskosten zu tragen hat, ist durch Auslegung zu ermitteln, ob damit (auch) die Umlegung der gesamten Kohlendioxidkosten auf den Mieter vereinbart werden sollte oder ob (nur) der Anteil der Kohlendioxidkosten auf den Mieter umgelegt werden sollte, den das Stufenmodell bestimmt.

Welche Relevanz die vertragliche Regelung entfaltet, hänge auch davon ab, ob der Anwendungsbereich der HeizkostenV im konkreten Einzelfall ebenfalls betroffen ist.

Exkurs:

Bei Vereinbarung einer pauschalen Miete ist entweder vorgesehen, dass alle Bestandteile der Energiekosten mit der pauschalen Miete abgedeckt sind (häufigerer Fall) oder die Erhöhung von Energiepreisbestandteilen wird extra abgerechnet (selten).

In beiden Fällen ist davon auszugehen, dass damit (auch) die Umlegung der gesamten Kohlendioxidkosten auf den Mieter

vereinbart werden sollte, es muss also keine Aufteilung der Energiekosten auf Mieter und Vermieter erfolgen. Gleichwohl ist im ersten Fall der gesamte CO_2-Preis nun zusätzlich in der Pauschale enthalten und belastet diese.

2.6
Ausgenommene Gebäude

In den Fällen, in denen die HeizkostenV Ausnahmen vorsieht (§ 11 der HeizkostenV) ist das CO_2KostAufG nicht anzuwenden, es sei denn, die Vertragsparteien haben eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart. Die Zahl der Gebäude, die einerseits von der HeizkostenV ausgenommen sind und andererseits durch einen Energieträger mit einem CO_2-Preis versorgt werden, dürfte aber sehr gering sein.

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, können von der HeizkostenV abweichende Vereinbarungen getroffen werden (§ 2 HeizkostenV). Der Mieter trägt dann die auf ihn entfallenden Kohlendioxidkosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verfahren zur Abrechnung der Heizkosten.

Laut Begründung wird klargestellt, dass die Aufteilung der Kohlendioxidkosten nach dem Stufenmodell auch außerhalb des Anwendungsbereiches der HeizkostenV Anwendung findet und im Rahmen der für diese Fälle geltenden Abrechnungsvereinbarung zu berücksichtigen ist.

3
Gibt es besondere Regelungen?

3.1
Überblick

Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes und/oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist entsprechend § 9 CO_2KostAufG der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte bzw. vollständig zu kürzen. Diese Pauschalregelung soll Rechtsunsicherheiten und -streitigkeiten im Einzelfall vermeiden, die bei einer Regelung entstünden, die nach den vielfältigen Rechtshindernissen und baulichen Veränderungsmöglichkeiten zu differenzieren suchte.

Das Gesetz sieht also Ausnahmeregelungen für die Fälle vor, in denen der Sanierungsanreiz für Vermieter nicht in gleicher Weise wirken kann, weil der Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben beschränkt oder insgesamt daran gehindert ist, das Gebäude zu sanieren und damit den Kohlendioxidausstoß und die Einstufung zu verbessern[4]. In Fällen, in denen eine wesentliche Verbesserung weder der Gebäudehülle noch der Heiztechnologie möglich ist, hat – wie bei den Gebäuden mit hohem Effizienzstandard – nur der Mieter die Möglichkeit, den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes weiter zu reduzieren, indem er seinen Verbrauch verringert.[5]

Eine Herabstufung des Vermieteranteils setzt aber voraus, dass er an einer wesentlichen Verbesserung gehindert ist. Damit soll ausgeschlossen werden, dass bereits kleinere Einschränkungen zu einer Herabstufung führen. Als eine wesentliche Einschränkung wäre es zu werten, wenn zum Beispiel der Vermieter aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben die Fassade nicht energetisch dämmen darf. Eine wesentliche Einschränkung im Hinblick auf die Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser ist dagegen jede Einschränkung, die einem Wechsel der Heiztechnologie entgegensteht, etwa einem Wechsel von einer Erdgasheizung zu einem strombasierten System.

Entsprechende Nachweise hat der Vermieter spätestens im Rahmen der nächsten Heizkostenabrechnung zu erbringen. Erfolgt keine

[4] Die finanzielle Lage des Vermieters wird im CO2KostAufG nicht thematisiert. Hier kann ggf. das "BMWSB-Härtefallprogramm Wohnungsunternehmen 2023" unterstützen.

[5] Anmerkung: Der Gesetzgeber hat nicht berücksichtigt, dass bei Wärmelieferung ein weiterer Beteiligter eigene Einflussmöglichkeiten hat, nämlich auf den Energieträger.

Heizkostenabrechnung, etwa, weil der Mieter sich selbst mit Brennstoffen versorgt, obliegt es dem Vermieter, sich gegen den Erstattungsanspruch des Mieters auf einen Einwand zu berufen.

Eine Halbierung des Vermieteranteils kann erfolgen, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben **entweder** einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **oder** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen.

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.

Im Folgenden werden die im Gesetz **beispielhaft genannten Fälle für eine Halbierung des Vermieteranteils** dargestellt, die der Gesetzgeber explizit im Gesetz aufführt. Diese sind aber nicht abschließend.

3.2
Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, die zum Beispiel die Dämmung einer historischen Fassade verbieten, stehen wesentlichen baulichen Veränderungen des Gebäudes entgegen, mit denen die energetische Qualität des Gebäudes verbessert werden könnte. Den Vermietern bleibt in diesen Fällen noch der Heiztechnologiewechsel, zu dem sie durch die verbleibende Hälfte des Kohlendioxidkostenanteiles angereizt werden sollen.

Beruft sich der Vermieter auf Vorgaben des Denkmalschutzes, muss er dem Mieter im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung darlegen, welche Teile des Gebäudes unter Denkmalschutz stehen (zum Beispiel durch Vorlage einer Auskunft der Denkmalschutzbehörde) und dass ihm deswegen eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle verwehrt ist (zum Beispiel, wenn Fassadendämmung ausgeschlossen ist).
Ist eine behördliche Genehmigung oder eine behördliche Zustimmung für die energetische Sanierungsmaßnahme erforderlich, kann der Nachweis durch Vorlage einer Ablichtung des ablehnenden Bescheids erbracht werden.

3.3
Anschluss- und Benutzungszwang

Vermietern kann durch einen Anschluss- und Benutzungszwang an Nah- oder Fernwärme auf Grundlage einer kommunalen Satzung die Möglichkeit genommen sein, die Heiztechnologie und damit den eingesetzten Brennstoff zu beeinflussen.

Im Fall eines Anschluss- und Benutzungszwangs ist in der Heizkostenabrechnung für den Mieter ein Hinweis auf den sich aus der Satzung ergebenden Wegfall der Wahlfreiheit bei der Wahl des Brennstoffs vorzunehmen.

3.4
Erhaltungssatzung

Zuletzt kann ein Vermieter an einer wesentlichen Sanierung des vermieteten Gebäudes gehindert sein, wenn dieses im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB liegt und sich hieraus Vorgaben ergeben, die die Möglichkeiten für eine energetische Sanierung oder einen Wechsel der Heiztechnologie oder der eingesetzten Brennstoffe beschränken oder ganz verhindern.

3.5
Keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten

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. Es kann Fälle geben, in denen dem Vermieter keine Möglichkeit verbleibt, um eine für ihn günstigere Einstufung des Gebäudes zu erreichen, er also weder wesentliche Verbesserungen der Gebäudehülle noch der verwendeten Heiztechnologie erreichen kann.

4
Ab wann ist das Gesetz anzuwenden?

Das CO_2KostAufG ist am 01.01.2023 in Kraft getreten. Es ist auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Abrechnungszeiträume, die bereits 2022 begonnen haben, und zum Beispiel im Mai oder September 2023 enden, sind nicht erfasst.

Kohlendioxidkosten, die aufgrund des Verbrauchs von Brennstoffmengen anfallen, die vor dem 01.01.2023 in Rechnung gestellt worden sind, bleiben unberücksichtigt. Das betrifft nicht leitungsgebundene Brennstoffe, wie Heizöl oder Briketts.

Das Gesetz ist bei Inkrafttreten auf alle Mietverhältnisse gleichermaßen anzuwenden, aber eben nicht auf alle Abrechnungszeiträume. So soll vermieden werden, dass Vermieter innerhalb eines Abrechnungszeitraumes einen Wechsel der Rechtslage berücksichtigen müssen.

Der Begriff "Kohlendioxidkosten" bezeichnet den auf der Brennstoff- oder Wärmelieferrechnung ausgewiesenen Betrag, der nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für Treibhausgasemissionen anfällt, die durch die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Menge an Brennstoff verursacht werden.

5
Wie hoch ist der CO_2-Preis?

5.1
Einführung

Im **nationalen Emissionshandelssystem** müssen die, die einen Brennstoff in Verkehr bringen, die Verschmutzungsrechte in Form von Zertifikaten erwerben (so genannter Upstream-Emissionshandel). Sie zahlen also für die Emissionen, die durch das spätere Verbrennen der Brennstoffe entstehen und geben diese im Preis für den Energieträger weiter.

Im **Europäische Emissionshandel** EU-ETS müssen Anlagenbetreiber Zertifikate für die Emissionen erwerben, die sie selbst verursachen (sogenannter Downstream-Emissionshandel). Die Kosten werden im Produkt weitergegeben, bei der Fernwärme im Wärmepreis.

Der maßgebliche CO_2-Preis bzw. der Preis der ersteigerten Zertifikate muss im Rahmen des EU-ETS vom Brennstoff- oder Wärmelieferanten auf der Rechnung nicht angegeben werden. Deshalb hat der Gesetzgeber eine pauschale Ermittlung vorgesehen[6]. Gleichwohl berechnen viele Wärmeversorger die CO_2-Kosten inzwischen extra. Das CO_2KostAufG verlangt auch in diesen Fällen die Aufteilung eines pauschal ermittelten Preises.

Im Folgenden wird erläutert, welcher CO_2-Preis den CO_2-Kosten zugrunde zu legen ist.

5.2
Nationaler CO_2-Preis

Bis einschließlich zum Jahr 2025 ist als CO_2-Preis der Festpreis der Emissionszertifikate nach Brennstoffemissionshandelsgesetz anzusetzen. Der nationale CO_2-Preis betrug 2022 30 EUR/t. Durch eine gesetzliche Regelung vom November 2022[7] bleibt der nationale CO_2-Preis 2023 bei 30 EUR/t. Er sollte ursprünglich auf 35 EUR/t steigen. Für 2024 sind derzeit 35 EUR/t vorgesehen und für 2025 45 EUR/t. Die entsprechende Novelle des Brennstoffemissionshandelsgesetzes ist am 16. November in Kraft getreten.

[6] Zu den damit verbundenen Schwierigkeiten siehe Kapitel Einführung.

[7] https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/co2-preis-kohle-abfallbrennstoffe-2061622

Ab 2026 beginnt die Versteigerungsphase. Im ersten Jahr der Versteigerungsphase werden Zertifikate zwischen einem Mindestpreis von 55 EUR/t und einem Höchstpreis von 65 EUR/t auktioniert. Innerhalb dieser vorgegebenen Spanne bildet sich der Preis je nach Nachfrage am Markt. Für die Aufteilung auf Vermieter und Mieter ist

- 2026 der Mittelwert des Preiskorridors nach Brennstoffemissionshandelsgesetz maßgeblich, das wären nach derzeitiger Regelung also 60 EUR/t,
- ab 2027 der Durchschnittspreis der Versteigerungen vom 1. Juli bis zum 30. November des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres.[8]

- Tabelle 1:
  CO_2-Preis nach Klimaschutzgesetz, Stand Februar 2023

Jahr	Nationaler CO_2-Preis für die Aufteilung auf Mieter und Vermieter in EUR/t CO_2
2023	30
2024	35
2025	45
2026	60
2027	Durchschnittspreis der Versteigerungen

Das Umweltbundesamt veröffentlicht die ab 2026 maßgeblichen Preise der nationalen Emissionszertifikate[9] spätestens zehn Werktage vor dem Beginn des jeweiligen Kalenderjahres auf ihrer Internetseite.

5.3 Europäischer Emissionshandel

Für den aus EU-ETS- Wärmeerzeugungsanlagen stammenden Anteil der Wärmelieferung ist als CO_2-Preis der Durchschnittspreis der Versteigerungen nach Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz in dem der Rechnungsstellung vorangegangenen Kalenderjahr heranzuziehen.

Das Umweltbundesamt veröffentlicht den Durchschnittspreis bis zum 31. März des auf das Berichtsjahr folgenden Kalenderjahres.

Für das Jahr 2022 beträgt der Durchschnittspreis nach Angabe der Deutschen Emissionshandelsstelle DEHst 80,4 EUR/t.[10]

[8] Zwischenzeitlich hat die EU beschlossen, einen Emissionshandel für Gebäude ab 2027 einzuführen. Details sind noch nicht bekannt.

[9] Ein Emissionszertifikat entspricht dem Preis für eine Tonne CO_2, ist also identisch mit dem pro Tonne CO_2 angegebenen CO_2-Preis. im Jahr 2023 kostet ein Emissionszertifikat 30 EUR/t.

[10] https://www.dehst.de/DE/Europaeischer-Emissionshandel/Anlagenbetreiber/Kleinemittenten/kleinemittenten_node.html



Abbildung 1
Kosten der versteigerten CO_2-Zertifikate.
Quelle: https://www.ffe.de/veroeffentlichungen/entwicklung-der-energie-und-co2-preise-2022/

6
Welche Emissionsfaktoren sind zu verwenden?

6.1
Allgemeines

Die Emissionsfaktoren werden vom Brennstoff- oder Wärmelieferanten auf der Rechnung angegeben. Die Emissionsfaktoren sind in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde – kg/kWh – anzugeben. Es handelt sich um heizwertbezogene Faktoren. Im Folgenden wird erläutert, wie die Emissionsfaktoren zustande kommen.

6.2
Brennstoffe

Die Emissionsfaktoren für die Brennstoffe sind in der Emissionsberichterstattungsverordnung EBeV veröffentlicht. Seit 01.01.2023 gilt die EBeV[11] 2030. Es sind für Heizöl und Erdgas minimale Abweichungen bei den Standardwerten der Emissionsfaktoren im Vergleich zu 2022 enthalten.

Für 2023 und die Folgejahre sind folgende **heizwertbezogene** Emissionsfaktoren angegeben:

Erdgas:	0,0558 t	CO_2/GJ	bzw.	0,2009 kg/kWh
Heizöl S:	0,0797 t	CO_2/GJ	bzw.	0,2869 kg/kWh
Heizöl EL:	0,074 t	CO_2/GJ	bzw.	0,2664 kg/kWh
Flüssiggas:	0,0655 t	CO_2/GJ		0,2358 kg/kWh
Braunkohlebriketts:	0,0992 t	CO_2/GJ	bzw.	0,3571 kg/kWh

Zu beachten ist, dass die Faktoren heizwertbezogen sind.
Im Steuerrecht ist angelegt, dass der Energieversorger Energieträger, deren Energiegehalt in MWh angegeben wird, brennwertbezogen versteuern muss[12]. Nach BEHG fällt der CO_2-Preis auf die versteuerte Energiemenge an. Nach Energieberichterstattungsverordnung EBeV werden die Emissionsfaktoren aber heizwertbezogen angegeben, weil nur aus dem Heizwert Emissionen resultieren. Beim Brennwert wird zusätzlich Energie aus der Kondensation des Dampfes im Abgas gewonnen, damit sind aber keine Emissionen verbunden.

[11] Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030, http://www.gesetze-im-internet.de/ebev_2030/
[12] EnergieStG § 1 Nr. 18

Die in der Rechnung angegebene Energiemenge ist also größer, als die mit dem heizwertbezogenen Emissionsfaktor zu multiplizierende Menge und muss folgerichtig umgerechnet werden.

Erdgas

Für die Brennstoffemissionen bei Erdgas wird deshalb die in der Rechnung angegebene **brennwertbezogene** Energiemenge mit einem Umrechnungsfaktor in die **heizwertbezogene** Energiemenge umgerechnet, bevor mit dem heizwertbezogenen Emissionsfaktor für Erdgas multipliziert wird[13]. Der Umrechnungsfaktor ist in der
EBeV mit 3,2508 GJ/MWh angegeben, das entspricht nach Umrechnung[14] von GJ in kWh 0,903 kWh/kWh.

Beispiel: Rechnung über 150.000 kWh Erdgas

Brennstoffemissionen = [Energiemenge * Umrechnungsfaktor] * Emissionsfaktor
= [150.000 kWh * 0,903 kWh/kWh] * 0.2009 kg CO_2/kWh
= [135.450 kWh] * 0.2009 kg CO_2/kWh
= 27.212 kg CO_2

Es ergibt sich dasselbe Ergebnis, wenn der heizwertbezogene Emissionsfaktor in einen brennwertbezogenen Faktor umgerechnet wird, bevor mit der brennwertbezogenen Energiemenge aus der Rechnung multipliziert wird:

Brennstoffemissionen = Energiemenge * [Umrechnungsfaktor * Emissionsfaktor]
= 150.000 kWh * [0,903 kWh/kWh * 0.2009 kg CO_2/kWh]
= 150.000 kWh * [0,1814 kg CO_2/kWh]
= 27.212 kg CO_2

Heizöl

Heizöl wird als gelieferte Menge in Tonnen abgerechnet. Zur Berechnung der Emissionen wird diese Menge mit dem Heizwert des Heizöles in GJ/t multipliziert und dann mit dem heizwertbezogenen Emissionsfaktor in t CO_2/GJ. Beides ist in Anlage Teil 4 EBeV enthalten.

6.3
Wärmelieferung

Bei Wärmelieferung wird meist nicht der CO_2-Preis eines einzelnen Brennstoffes, sondern es werden die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe berücksichtigt. Bei Wärmelieferung aus Wärmenetzen, die aus mehreren Anlagen gespeist werden, muss ein einheitlicher heizwertbezogener Emissionsfaktor des

[13] Siehe EBeV 2030 Anlage 2 Teil 4 Zeile 6.
[14] Die EBeV verwendet die SI-Einheit GJ (Gigajoule). Ein Joule entspricht einer Wattsekunde, deshalb entspricht 1 GJ = 277,78 kWh.

Wärmenetzes angegeben werden. Dieser einheitliche Emissionsfaktor wird mit der gelieferten und gemessenen Wärme multipliziert.

Die zu tragenden CO_2-Kosten im Wohnungsunternehmen können bei Vorhandensein von KWK-Anlagen **nicht anhand der vorliegenden CO_2-Zertifikale auf Basis der Stromgutschriftmethode oder der Carnotmethode bewertet werden**, sie liegen höher, siehe nächster Abschnitt.

6.4
KWK-Anlagen

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen erzeugen gleichzeitig Wärme und elektrische Energie. Für den Fall der Wärmelieferung aus einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage sind die für die Erzeugung der Wärme eingesetzten Brennstoffmengen rechnerisch von den zur Stromproduktion eingesetzten Brennstoffen zu differenzieren. Der Anteil an eingesetztem Brennstoff, auf den die gewonnene Wärme zurückzuführen ist, lässt sich nicht physikalisch erfassen, sondern lediglich berechnen.

Hierfür nutzt der Gesetzgeber – im Unterschied zum Gebäudeenergiegesetz GEG – die im Bereich des EU-Emissionshandels in der Zuteilungsverordnung 2020 verwendete sogenannte "**finnische Methode**".

Die "finnische Methode" ist die amtliche Methode der Bundesländerstatistik und der Berichterstattung an die EU gemäß der EU-Richtlinie 2004/08/EG. Bei der finnischen Methode wird die Effizienz der Kraft-Wärme-Kopplung im Vergleich zu einer getrennten Erzeugung von Strom und Wärme betrachtet, dabei wird vergleichsweise viel Brennstoff der Wärme zugeordnet.

Für die Wohnungswirtschaft ist dadurch die unbefriedigende Lage entstanden, dass es drei verschiedener Emissionswerte für die Wärmelieferung bedarf, nämlich nach:

- Stromgutschriftmethode, für Nachweise nach GEG und Beantragung von BEG-Fördermitteln
- Carnotmethode, in Vorgriff auf die geplante Umstellung im GEG von der Stromgutschrift- auf die Carnotmethode und als "realistischer" Wert,
- Finnische Methode, für die Berechnung der CO_2-Kosten (die im Übrigen durch die statistischen Ämter verwendet wird).

Geregelt wird mit der finnischen Methode nur die Ausweisung von Kohlendioxidkosten als Grundlage für die Kostenaufteilung im Mietverhältnis. Abweichende Regelungen im Wärmelieferungsvertrag zur Berücksichtigung von Kohlendioxidkosten im Rahmen von Preisanpassungen bleiben davon unberührt – d. h. die Kostenaufteilung des Brennstoffes auf Wärme und Strom im Rahmen des Liefervertrages darf anders erfolgen.

7
Wie werden die auf den Vermieter entfallenden CO_2-Kosten berechnet?

7.1
Grundsätze

Der Vermieter ermittelt im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Bei Gasetagenheizungen und anderen Beheizungen, bei denen der Mieter sich selbst versorgt, ist die Wohnung maßgeblich. Die Aufteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes bzw. der Wohnung. Dieser Wert ist in die Stufeneinteilung einzuordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis zu ermitteln. Die dazu notwendigen Angaben muss der Brennstoff- oder Wärmelieferant in der Rechnung geben, siehe Kapitel 7.3.

Insgesamt entsteht ein dreistufiges Verfahren:

- Ermittlung der CO_2-Kosten für das ganze Gebäude
- Aufteilung auf Mieter und Vermieter entsprechend Stufen
- Abzug der auf den Vermieter entfallenden Kosten von den zu verteilenden Kosten.

Der Kostenanteil kann von Jahr zu Jahr schwanken, zum einen aufgrund unterschiedlicher Verhaltensweisen der Mieter, vor allem aber auch aufgrund unterschiedlicher Wetterlagen. Die Aufteilung ist nicht konstant und muss jährlich neu berechnet werden.

7.2
Die Stufenaufteilung

Es gilt eine Stufenaufteilung, d. h. der Anteil, den der Vermieter tragen muss, richtet sich nach den quadratmeterbezogenen CO_2-Emissionen des Gebäudes (bzw. der Wohnung, wenn der Mieter sich selbst mit Wärme versorgt). Die Stufenaufteilung im Gesetz erfolgt anhand der auf die Wohnfläche bezogenen CO_2-Emissionen **des konkreten Abrechnungszeitraumes**. Es findet **keine Klimabereinigung** statt.

In der folgenden Tabelle sind neben der Stufenaufteilung für einige Energieträger die entsprechenden Verbräuche der Gebäude zur Information hinzugefügt.

Stufen für die Verteilung der Kosten des CO_2-Preises auf Vermieter und Mieter nach CO_2-Emission in kg CO_2/m²a (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
0 / 100	10 / 90	20 / 80	30 / 70	40 / 60	50 / 50	60 / 40	70 / 30	80 / 20	95 / 5

entspricht bei Erdgas einem Endenergieverbrauch in kWh/m²a (bezogen auf die Wohnfläche) CO_2-Faktor heizwertbezogen 0,20088[15] kg/kWh, Umrechnung kWh Brennwert in kWh Heizwert mit 0,903 kWh/kWh									
< 66	66 bis < 94	93 bis < 121	121 bis < 149	149 bis < 176	176 bis < 204	204 bis < 232	232 bis < 259	259 bis < 287	287 und mehr
entspricht bei Heizöl einem Endenergieverbrauch in kWh/m²a (bezogen auf die Wohnfläche) CO_2-Faktor heizwertbezogen 0,2664 kg/kWh**									
< 45	45 bis < 64	64 bis < 83	83 bis < 101	101 bis <120	120 bis < 139	139 bis < 158	158bis < 176	176 bis < 195	195 und mehr
entspricht bei Braunkohlebriketts einem Endenergieverbrauch in kWh/m²a (bezogen auf die Wohnfläche) CO_2-Faktor 0,3571 kg/kWh									
<34	34 bis < 48	48 bis < 62	62 bis < 76	76 bis < 90	90 bis < 104	104 bis < 118	118 bis < 132	132 bis < 146	146 und mehr

7.3 Daten aus der Rechnung des Versorgers

Brennstofflieferanten haben nach § 3 CO_2KostAufG auf Rechnungen für die Lieferung von Brennstoffen oder von Wärme folgende Informationen in allgemeinverständlicher Form auszuweisen:

- die **Brennstoffemissionen** der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,

- den sich für den Zeitpunkt der Lieferung ergebenden **Preisbestandteil** der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge (nach Standardwerten und Berechnungsvorgaben zur rechneri-

[15] Wert für 2023 nach EBeV 2030

schen Ermittlung der Brennstoffemissionen in der Emissionsberichterstattungsverordnung EBeV),

- den **heizwertbezogenen Emissionsfaktor** des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde,

- den **Energiegehalt** der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden sowie

- einen **Hinweis** auf die in § 6 Absatz 2 und § 8 Absatz 2 geregelten Erstattungsansprüche.

Die Informationspflicht gilt auch für Wärmelieferanten, aber

- anstelle der Brennstoffe ist auf die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe abzustellen,

- im Fall der Wärmeerzeugung in einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage ist die Zuordnung der Brennstoffemissionen für die Erzeugung der Wärme entsprechend der Zuteilungsverordnung [16] vorzunehmen,

- im Fall der Wärmelieferung aus Wärmenetzen, die aus mehreren Anlagen gespeist werden, ist ein einheitlicher heizwertbezogener Emissionsfaktor des Wärmenetzes in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde anzugeben, der die Emissionsmengen der Einzelanlagen jeweils anteilig zur insgesamt eingespeisten Wärmemenge abbildet, und

- im Fall der Wärmelieferung aus Wärmenetzen, die zumindest anteilig aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen,

  sind

  a) im Rahmen der Ableitung des einheitlichen Emissionsfaktors für diese Wärmeerzeugungsanlagen, die nach den Vorgaben des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes zu berichtenden Emissionsdaten und Produktionsmengen zugrunde zu legen sind, und ist

  b) für den aus diesen Wärmeerzeugungsanlagen stammenden Anteil der Wärmelieferung als maßgeblicher Zertifikatepreis der Durchschnittspreis der Versteigerungen nach Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes in dem der Rechnungsstellung vorangegangenen Kalenderjahr heranzuziehen.

[16] Zuordnungsregel nach Anhang 1 Teil 3 der Zuteilungsverordnung 2020 vom 26.09.2011 (BGBl. I S. 1921),

7.4
CO_2-Preis und Umsatzsteuer

Der auszuweisende Preisbestandteil für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge ergibt sich durch Multiplikation der Brennstoffemissionen mit dem maßgeblichen Preis der Emissionszertifikate zuzüglich einer auf diesen Betrag anfallenden Umsatzsteuer.

Der nationale CO_2-Preis ist Bestandteil des Energiepreises und unterliegt damit während der Zeit der auf 7 % abgesenkten Umsatzsteuer auf Gas und Wärme ebenfalls der reduzierten Umsatzsteuer. Nur selbstständige sonstige Leistungen, die nicht Teil einer Gaslieferung sind, unterliegen dem Regelsteuersatz.

Bei Anlagen, die dem EU-ETS unterliegen, ist nicht der tatsächliche Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge maßgeblich, sondern davon abweichend der Durchschnittspreis der Versteigerungen entsprechend Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes in dem der Rechnungsstellung vorangegangenen Kalenderjahr.

Umsatzsteuer fällt im Rahmen eines ggf. in der Rechnung ausgewiesenen CO_2-Preises als Bestandteil des Wärmepreises an. Hier greift, solange die Wärmelieferung eine niedrigere Umsatzsteuer hat, der reduzierte Satz. Es ist für den Wärmeversorger zulässig, aber nicht verpflichtend, seine Kosten für den Kauf der EU-Emissionszertifikate, als CO_2-Preis in der Rechnung auszuweisen.

Auch der zu verteilende CO_2-Preis ist bis 31.03.2024 mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz von 7 % auszuweisen, da er an die Wärmelieferung anknüpft.

7.5
Wie erfolgt die Aufteilung der CO_2-Kosten?

Der Vermieter ermittelt die auf den oder die Mieter entfallenden Kohlendioxidkosten, indem er den im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxidausstoß (=Brennstoffemissionen) sowie die angefallenen Kohlendioxidkosten berechnet und den auf den Vermieter entfallenden Anteil abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der Verordnung über Heizkostenabrechnung.

Die Wohnfläche liegt dem Vermieter vor, die anderen notwendigen Daten werden mit der Energieabrechnung bereitgestellt:

- der Energiegehalt des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung oder Warmwasseraufbereitung eingesetzten Brennstoffes,
- der anzuwendende Emissionsfaktor,

- die aus diesen beiden Größen resultierenden Kohlendioxidemissionen sowie
- die für die jeweilige Lieferung anfallenden Kohlendioxidkosten.

Durch den Vermieter sind die von Lieferanten in den monatlichen Abrechnungen genannten Brennstoffemissionen zu einem Jahreswert zu addieren und durch die Wohnfläche zu teilen. Anschließend erfolgt die Stufeneinteilung.
Alle Schritte werden voraussichtlich in der Heizkostenabrechnung durch die Messdienstleister übernommen.

Im Folgenden wird trotzdem der Ablauf einmal dargestellt. Laut Begründung zum Gesetz ist die Berechnung im Einzelnen wie folgt durchzuführen:

1.
Ermittlung der im zugrunde zu legenden Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge

Die Abrechnungszeiträume für Brennstofflieferungen an Vermieter fallen nur selten mit den Zeiträumen zusammen, in denen der Vermieter gegenüber seinen Mietern abrechnet. Daher muss der Vermieter die in einem Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge anhand des Brennstoffverbrauches sowie einer oder mehrerer Brennstoffrechnungen ermitteln. Der Vermieter hat laut Begründung zur Verordnung Vorkehrungen zu treffen, die eine Berechnung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes im Jahresrhythmus ermöglichen, dazu zählt insbesondere die Erfassung der vorhandenen Brennstoffmengen zu Beginn und zum Ende des Jahres, für das der spezifische Kohlendioxidausstoß bestimmt werden soll.

Weichen die Abrechnungszeiträume der Brennstoff- oder Wärmelieferungen von den zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten Abrechnungszeiträumen ab, sind die auf den Rechnungen ausgewiesenen Brennstoffemissionen auf den vereinbarten Zeitraum umzurechnen.

Für **Heizöl** ist zu Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes der vorhandene Brennstoffvorrat zu erfassen. Dieser bildet den ersten Bestandteil der zu berechnenden Gesamtmenge an Brennstoff, der im Abrechnungszeitraum verbraucht worden ist. Im weiteren Verlauf des Abrechnungszeitraumes werden Brennstoffmengen, die im Abrechnungszeitraum geliefert und vollständig verbraucht wurden, der verbrauchten Gesamtmenge hinzugefügt. Zuletzt ist – zu Beginn des wiederum nächsten Abrechnungszeitraumes – erneut der Brennstoffvorrat zu erfassen sowie die Brennstoffmenge hinzuzuaddieren, die seit der letzten Lieferung verbraucht worden ist. Diese Menge ermittelt der Vermieter, indem er die vorhandene Brennstoffmenge von der zuletzt gelieferten Menge abzieht.

Für **Erdgas** kann der Brennstoffverbrauch des Gebäudes im Abrechnungszeitraum anhand mehrerer Rechnungen berechnet werden. Dabei entfällt die Prüfung eines Brennstoffvorrates, weil Lieferung und Verbrauch bei der Gasversorgung stets kongruent sind.

2.
Berechnung der CO_2-Emissionen der im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffmenge

Ausgangsgröße ist der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in Kilowattstunden. Dieser kann, sofern er nicht bereits vorliegt, errechnet werden, indem man etwa für Heizöl die verbrauchte Menge in Litern mit dem **Heizwert** multipliziert.

Achtung: Bei Abrechnungen über **Erdgas** in kWh ist praktisch immer der brennwertbezogene Energiegehalt angegeben. CO_2-Emissionen entstehen aber nur durch den Heizwert, die Kondensationswärme des im Gas enthaltenen Wassers führt nicht zu CO_2-Emissionen.

Der **Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in kWh ist dann mit dem Emissionsfaktor des Brennstoffes zu multiplizieren**. Der Emissionsfaktor des Brennstoffes ist in der Brennstoffrechnung in kg/kWh auszuweisen. Das Ergebnis ist der Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes in kg pro Jahr.

Ist ein Abrechnungszeitraum von unter einem Jahr vereinbart, so sind die Werte der Einstufungstabelle in der Anlage anteilig zu kürzen. Ist ein anderer als ein jährlicher Abrechnungszyklus vereinbart, so ist der spezifische Kohlendioxidausstoß laut Begründung zum Gesetz für das Jahr zu errechnen, dessen Ende mit dem des Abrechnungszeitraumes zusammenfällt.
Der Kohlendioxidausstoß in kg pro Jahr wird durch die Gesamtwohnfläche[17] geteilt, Ergebnis ist der spezifische Kohlendioxidausstoß in kg/m²a, der zur Stufeneinteilung führt.

Als Formel sieht dies wie folgt aus:

$$\frac{\text{Energiegehalt } \left[\frac{\text{kWh}}{\text{a}}\right] * \text{Emissionsfaktor } \left[\frac{\text{kg}}{\text{kWh}}\right]}{\text{Gesamtwohnfläche } [\text{m}^2]}$$

$$= \text{spezifischer CO2 Ausstoß } \left[\frac{\text{kg}}{\text{m}^2\text{a}}\right]$$

Anhand der im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxidemissionen sind die im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zu errechnen. Dazu ist die emittierte Menge an Kohlendioxid in Kilogramm Kohlendioxid zunächst in Tonnen Kohlendioxid umzurechnen, also durch 1000 zu teilen und sodann mit dem aktuellen Kohlendioxidpreis zu multiplizieren. Die Berechnung der Kohlendioxidkosten lässt sich in folgender Formel ausdrücken:

CO_2-Ausstoß in kg/1000 [t] * CO_2-Preis [EUR/t] * MwSt.-Satz

= Kohlendioxidkosten [EUR]

[17] Der Gesetzgeber macht keine weiteren Angaben, es ist also davon auszugehen, dass es sich um die vermietete Fläche handelt.

Hinweis: Der MwSt.-Satz bzw. Umsatzsteuersatz auf Erdgas und Wärmelieferung gilt auch für alle Preisbestandteile, d. h. auch für den CO_2-Preis. Der Umsatzsteuersatz für Gaslieferungen über das Erdgasnetz und die Lieferung von Wärme über ein Wärmenetz wurde befristet vom 01.10.2022 bis zum 31.03.2024 von 19 % auf 7 % gesenkt.

7.6
Informationspflichten des Vermieters

Der Vermieter weist in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung nach Stufenmodell sowie die Berechnungsgrundlagen aus.

Zu den Berechnungsgrundlagen gehören laut Gesetzesbegründung die Kenngrößen, die auf den Brennstoffrechnungen auszuweisen sind: der Energiegehalt des Brennstoffes, der heizwertbezogene Emissionsfaktor, der sich daraus ergebende Kohlendioxidausstoß sowie schließlich die angefallenen Kohlendioxidkosten. Der Vermieter hat diese Kenngrößen auf den im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff zu beziehen und zu berechnen. Zusätzlich berechnet der Vermieter den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder der vermieteten Fläche und führt die Einstufung durch.

7.7
Rechenbeispiele

Beispiel Erdgas

Daten aus den Rechnungen (zusammenaddiert für Januar bis Dezember 2023):

- Energiegehalt der gelieferten Brennstoffmenge brennwertbezogen: 140.000 kWh
- Umrechnungsfaktor: 0,903[18]
- Emissionsfaktor (heizwertbezogen): 0,20088 kg/kWh[19]
- Emissionen der Brennstofflieferung: 25.395 kg/a
- CO_2-Preis: 30 EUR/t (netto)

[18] Nach EBeV wird für Erdgas die brennwertbezogene Energiemenge mit einem Umrechnungsfaktor auf eine heizwertbezogene Menge umgerechnet, die dann mit dem heizwertbezogenen Emissionsfaktor multipliziert wird. Der Umrechnungsfaktor von brennwertbezogen auf heizwertbezogen beträgt laut EBeV 2022 0,903 GJ (Heizwert) /GJ (Brennwert), das ist dasselbe wie 0,903 kWh/ kWh.

[19] Dieser Wert entstammt der Emissionsberichterstattungsverordnung EBeV 2022. Im Entwurf der EBeV 2023 ist für Erdgas leicht abweichend 0,2009 kg/kWh angegeben.

Daten vom Wohnungsunternehmen:

- Gesamtwohnfläche 1.000 m²

Berechnung:

25.395 kg/a/1.000 m²

(dahinter steckt:
140.000 kWh/a *0,903 kWh/kWh * 0,20088 kg/kWh/1.000 m²)

= 25,4 kg/m²a

➔ Für das Gebäude trägt der Vermieter entsprechend Stufenmodell 30 % des CO_2-Preises.

Der CO_2-Preis mit 7 % MwSt. beträgt 815,19 EUR. Er würde durch den Versorger so errechnet:

140.000 kWh/a *0,903 kWh/kWh * 0,20088 kg/kWh/1.000 kg/t * 30 EUR/t *1,07

Der Vermieter trägt 30 % des CO_2-Preises, also 244,56 EUR/a.

Um diesen Wert ist die Heizkostenabrechnung zu kürzen, bevor eine Verteilung der Heizkosten auf die Mieter erfolgt.

Beispiel Fernwärme aus einer EU-ETS-Anlage (Kohle-KWK)

Daten aus den Rechnungen (zusammenaddiert für Januar bis Dezember 2023):

- Energiegehalt der gelieferten Brennstoffmenge: 125.000 kWh (Dabei ist das gleiche Gebäude wie oben unterstellt, es fallen aber keine Verluste an, da für Heizung und Warmwasser direkt Wärme abgerechnet wird).
- Emissionsfaktor (heizwertbezogen): 0,350 kg/kWh[20]
- Emissionen der Brennstofflieferung: 43.750 kg/a
- CO_2-Preis: 3.517,5 EUR[21] netto

Daten vom Wohnungsunternehmen:

- Gesamtwohnfläche 1.000 m²

[20] Angenommener Wert für Wärme aus Kohle-KWK
[21] Mittelwert des EU-ETS-Preises 2022 80,4 EUR/t

Berechnung:

43.750 kg/a/1.000 m²

(dahinter steckt: 125.000 kWh/a * 0,350 kg/kWh/1.000 m²)

= 43,8 kg/m²a[22]

➔ Für das Gebäude trägt der Vermieter entsprechend Stufenmodell 70 % des CO_2-Preises.

Der CO_2-Preis beträgt 3.763,73 EUR. Er würde durch den Versorger so errechnet:

125.000 kWh/a * 0,35 kg/kWh/1.000 kg/t * 80 ,4 EUR/t *1,07

Der Vermieter trägt 70 % des CO_2-Preises, also 2.634,61 EUR/a.

Um diesen Wert ist die Heizkostenabrechnung zu kürzen, bevor eine Verteilung der Heizkosten auf die Mieter erfolgt.

Fazit: Obwohl das Gebäude die gleiche energetische Qualität hat, trägt der Vermieter beim Anschluss an Kohle-KWK das 10-fache an CO_2-Preis im Vergleich zum Gaskessel. Schließt sich der Vermieter mit dem Gebäude allerdings neu an die Kohle-KWK an, muss er gar keinen CO_2-Preis übernehmen.

7.8
Weitere Fälle

Versorgt der Vermieter eine vermietete Wohnung gesondert mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, zum Beispiel mithilfe einer Gasetagenheizung oder eines Wärmeliefervertrages, ermittelt er den Kohlendioxidausstoß der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. In diesem Fall ist der Vermieter Vertragspartner der Energie- oder Wärmelieferung und die Kosten werden mit der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

Vermietet der Vermieter in einem Gebäude mehrere Wohnungen mit gesonderter oder zentraler Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ist deren Gesamtwohnfläche maßgeblich (für die Ermittlung des Kohlendioxidausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr). Dies sind Gebäude, in denen sowohl Energielieferverträge für den Vermieter als auch für den Mieter bestehen, zum Beispiel ein Teil auf eine zentrale Heizung umgestellte Wohnungen und ein paar noch über Gasetagenheizung versorgte Wohnungen. Die Aufteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich dann nach der zugrunde zu legenden Wohnfläche.

[22] Laut Begründung zum Gesetz ist kaufmännisch auf eine Nachkommastelle zu runden.

Ist ein Abrechnungszeitraum von unter einem Jahr vereinbart, so sind die Werte der Einstufungstabelle in der Anlage anteilig zu kürzen.

Weichen die Abrechnungszeiträume der Brennstoff- oder Wärmelieferungen von den zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten Abrechnungszeiträumen ab, sind die auf den Rechnungen ausgewiesenen Brennstoffemissionen auf den vereinbarten Zeitraum umzurechnen.

8

Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei Nichtwohngebäuden

Die Kohlendioxidkosten sind bei Nichtwohngebäuden zwischen den Mietparteien hälftig zu teilen. Bei dem Kostenanteil der Vermieter ist zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel steuerlich geltend gemacht werden kann, sodass der Nettobetrag meist deutlich unter dem hälftigen Anteil liegen wird.

> Hinweis: Bei der Vermietung von Wohnungen stellt der Anteil des Vermieters an den CO_2-Kosten eine Betriebsausgabe dar. Diese wird ggf. steuerlich wirksam, das hängt aber vom steuerlichen Status ab. Die Umsatzsteuer kann auf jeden Fall nicht als Vorsteuer gezogen werden, weil die Vermietung umsatzsteuerbefreit ist.

Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude konnte noch nicht entwickelt werden, wird vom Gesetzgeber aber angestrebt.

Nichtwohngebäude im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 22 GEG sind alle Gebäude, die nicht als Wohngebäude einzuordnen sind. Damit sind auch Mietverträge über Wohnräume in Gebäuden erfasst, die nicht als Wohngebäude einzuordnen sind. Der Mieter trägt höchstens 50 % der Kohlendioxidkosten. Es steht dem Vermieter aber frei, von einer Berechnung der Anteile abzusehen und die Kohlendioxidkosten vollständig zu tragen oder einen höheren Anteil als 50 % zu übernehmen. Für einen Erstattungsanspruch für Mieter, die sich selbst mit Wärme versorgen, gelten die gleichen Fristen und Verrechnungsmöglichkeiten wie bei einem Erstattungsanspruch in einem Wohngebäude.

Vermieter in Nichtwohngebäuden weisen demnach in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten sowie die Berechnungsgrundlagen aus. Die Sanktion bei Wohngebäuden, siehe Kapitel 9, ist auch auf Nichtwohngebäude anwendbar.

9
Zuwiderhandlung

Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht oder weist er die erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter nach § 7 Abs. 4 CO_2KostAufG das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen.

Entsprechend § 6 Abs. 1 sind Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als den nach § 5 Absatz 2 auf ihn entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen hat, in Mietverträgen über Wohnraum unwirksam. Das gilt auch für Räume, die keine Wohnräume sind und sich in einem Wohngebäude im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes befinden. "Wohngebäude" ist danach ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient, einschließlich von Wohn-, Alten- oder Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen.

Das CO_2KostAufG sieht kein Bußgeld vor.

10 Weiterführende Links und Informationen

Gesetzestext CO_2KostAufG

Wissenstand zur Umsetzung des CO_2KostAufG in ERP-Software:

- Haufe:

  Eine entsprechende Funktion zur Verteilung der CO_2-Kosten in die ERP-Systeme soll implementiert werden.

- Aareon:

  Der Konzeptentwurf eines Moduls liegt intern vor.

- Dr. Klein:

  Es wurde eine Lösung für WOWIPORT entwickelt, die eine Kooperation mit dem Messdienstleister basierend auf dem ARGE-Standard nutzt, um den CO_2-Preis zu verteilen.

- GAP (Immotion):

  Immotion sieht aktuell im Modul Betriebskostenabrechnung den Import von Heizkostenanteilen für den Mieter vor.

  Die genaue Ausgestaltung/Umsetzung der CO_2-Kostenabrechnung wird basierend auf der Beschreibung und Anforderungen in ARGE 3.09 durchgeführt.
  Das Tool ist seit 01.01.2023 einsatzbereit. Zudem soll auch ein Modul zu Betriebskostenvorauszahlungen im Jahr 2023 fertig gestellt werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de