

Aufteilung der CO₂-Kosten auf Mieter und Vermieter – das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Stand 2. September 2022

Unternehmen, die fossile Brennstoffe in den Verkehr bringen, müssen seit dem 1. Januar 2021 nach den Vorgaben des Brennstoffemissionshandlungsgesetzes (BEHG) mit Blick auf die mit den Brennstoffen verbundene Emissionen (berechnet anhand von sog. Kohlendioxidäquivalenten) Emissionszertifikate abgeben. Das betrifft auch die im Wärmebereich eingesetzten Brennstoffe Erdgas und Heizöl und ab dem 1. Januar 2023 z. B. auch Kohle. Die Preise für die Emissionszertifikate, die sogenannten CO₂-Preise, steigen jährlich aufgrund gesetzlich festgelegter Festpreise bis zum Jahr 2025. Danach werden die Zertifikate versteigert. Der CO₂-Preis führt im Gebäudebereich zu höheren Kosten für die Beheizung und Warmwasserversorgung, da weiterhin über 80 % des Endenergieverbrauchs an Wärme nicht aus erneuerbaren Energien stammt. Aktuell können Vermieter die gesamten CO₂-Preis-Kosten mit den Heizkosten an die Mieter abwälzen, wenn die Umlage der Heizkosten an die Mieter vertraglich vereinbart ist.

Wie im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition vorgesehen sollen die durch den CO₂-Preis verursachten Kosten auf der Grundlage des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) zwischen den Vermietern einerseits und Mietern andererseits geteilt werden, um Anreize zum Energiesparen (mieterseitig) und zu energetischen Sanierungen und Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme (vermieterseitig) zu setzen.

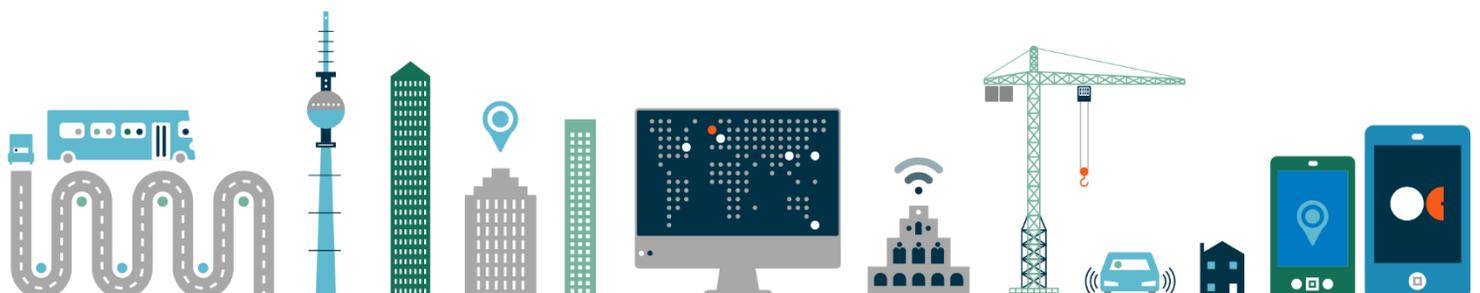
Ein entsprechender Gesetzentwurf für das CO₂KostAufG soll nach einem ersten Durchgang im Bundesrat nun im Bundestag verhandelt werden. Mit der auf EU-Ebene geplanten Einbeziehung des Gebäudesektors in das EU-Emissionshandelssystem wird sich künftig noch – jedenfalls redaktionell – Anpassungsbedarf ergeben, um den EU-Emissionshandel zu berücksichtigen und Doppelbelastungen aus den Emissionshandelssystemen der EU und dem BEHG zu vermeiden. Vielfach wird bezweifelt, ob das geplante Gesetz die gesetzten Ziele erreichen wird – die Zeit wird es zeigen.

Für welche Fälle soll das CO₂KostAufG gelten?

Die Aufteilung der CO₂-Kosten für die Heizwärme- und Warmwassererzeugung mittels fossiler Brennstoffe soll für Vermieter und Mieter von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden erfolgen. Das gilt für den Fall der zentralen Heizwärme- und Warmwassererzeugung durch den Vermieter, den Fall, dass der Vermieter die Wärme im Rahmen gewerblicher Lieferungen von Dritten (Fernwärme, Quartierskonzepte oder auch Contracting-Lösungen) bezieht, sowie auch den Fall, dass sich der Mieter selbst mit Heizwärme oder Warmwasser versorgt. Die Abgrenzung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäude erfolgt anhand der überwiegenden Nutzung des Gebäudes.

Gibt es beispielsweise eine Wohnung in einem überwiegend genutzten Bürogebäude, gelten für diese Wohnung die Regelungen für Nichtwohngebäude.

Um Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden, erfolgt eine Kostenaufteilung nicht, wenn die Wärme auch aus Erzeugungsanlagen gespeist wird, die dem EU-Emissionshandel unterliegen, z. B. bei Fernwärmeversorgung, in die zumindest eine Erzeugungsanlage mit einer Feuerungswärmeleistung von mindestens 20 MW einspeist.



Der Bundesrat – so wie auch einige Vertreter der Energiebranche insbesondere mit Blick auf die Benachteiligung von Contractoren gegenüber Fernwärmelieferanten – kritisiert dieses Vorgehen und bittet die Bundesregierung zu prüfen, wie die CO₂-Kosten aus dem EU-Emissionshandel in die Kostenaufteilung einbezogen werden kann. Die Bundesregierung beabsichtigt, die vom Bundesrat geforderte Prüfung durchzuführen.

Es gibt weitere Ausnahmen von der Anwendung der Kostenaufteilung. So soll sie nicht für Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime und auch nicht für Gebäude gelten, die überwiegend mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen versorgt werden.

Wie soll die Kostenaufteilung erfolgen?

Bei Nichtwohngebäuden soll in einer Übergangsphase bis Ende 2025 der Mieter die Hälfte der CO₂-Kosten tragen. Für Wohngebäude sollen die CO₂-Kosten nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter verteilt werden. Nach dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung sollen die CO₂-Kosten abgestuft entsprechend dem CO₂-Ausstoß des Gebäudes bzw. der separat versorgten Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche verteilt werden. Je geringer der jährliche CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes bzw. der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche ist, desto höher ist der Anteil der Mieter an den CO₂-Kosten. Andersherum ist der Anteil der Vermieter umso größer, je höher der jährliche CO₂-Ausstoß ist.

Beispiele: Liegt der CO₂-Ausstoß unterhalb von 12 kg CO₂/m²/a (Stufe 1, dies entspricht in etwa dem Standard EH55), muss der Mieter die gesamten Kosten tragen. Hingegen sollen Mieter und Vermieter die Kosten hälftig tragen, wenn der CO₂-Ausstoß mindestens 32 aber unterhalb von 37 kg CO₂/m²/a beträgt (Stufe 6). Ab 52 kg CO₂/m²/a (letzte Stufe) trägt der Vermieter 90 % der Kosten.

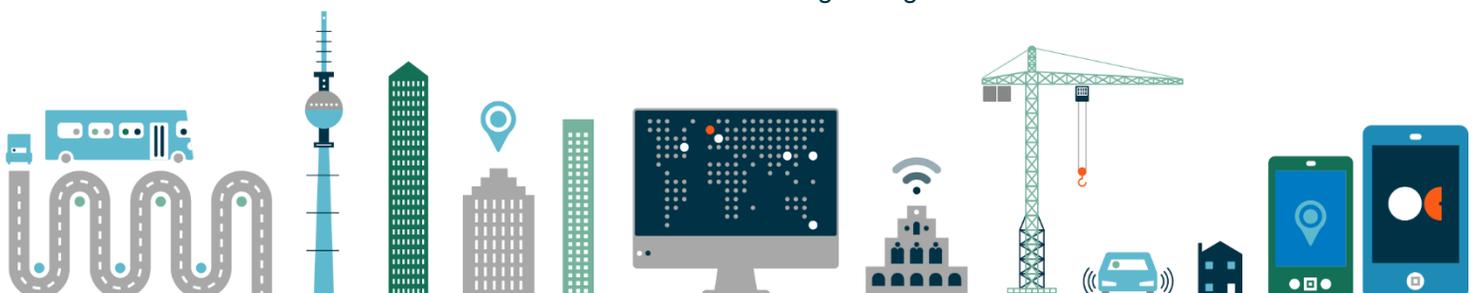
Der Bundesrat kritisiert diesen Aufteilungsmechanismus, da er ausschließlich verbrauchsabhängig ist. Er schlägt vor, im Rahmen der Evaluation des Gesetzes in der Folge eine verbrauchsunabhängige Berechnungsgrundlage heranzuziehen, namentlich auf der Grundlage eines weiterentwickelten Energie(bedarfs)ausweises. Die Bundesregierung beabsichtigt, die auch diese vom Bundesrat geforderte Prüfung durchzuführen.

Für den Fall, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben (bspw. Denkmalschutz oder ein Anschluss- und Benutzungszwang) einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **oder** seiner Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen, sind die Anteile an den Kosten, die der Vermieter zu tragen hat, um die Hälfte zu kürzen. Sollten diese Vorgaben der Verbesserung des Gebäudes **sowie** der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen, erfolgt keine Aufteilung der CO₂-Kosten.

Woran bemisst sich die Höhe der CO₂-Kosten?

Die Höhe der CO₂-Kosten bemisst sich bis zum Jahr 2025 anhand der Festpreise der Emissionszertifikate und danach anhand von Durchschnittspreisen. Um die Berechnung für die Kostenverteilung vorzunehmen, muss der Brennstofflieferant und wohl auch der Wärmelieferant in seinen Rechnungen die hierfür erforderlichen Informationen ausweisen, namentlich die Brennstoffemissionen der Brennstoff- bzw. Wärmelieferung, den CO₂-Preisbestandteil für den eingesetzten Brennstoff, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor und den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs.

Für den Fall, dass der Vermieter die Emissionen dadurch verringern will, dass er einen klimaneutralen oder zumindest emissionsärmeren Ersatzbrennstoff einsetzt, sieht der Gesetzesentwurf Regelungen vor, nach denen der Mieter die Kosten dieses Ersatzbrennstoffes nur bis zu einer bestimmten Höhe tragen muss. Wird zum Beispiel Erdgas ersetzt, muss der Mieter die Kosten des Ersatzbrennstoffs nur bis zur Höhe des geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas tragen.



Ab wann soll die Kostenaufteilung erfolgen?

Das Gesetz soll auf die Abrechnungszeiträume Anwendung finden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen.

Was ist jetzt zu tun?

Die Regelungen des geplanten Gesetzes sollen den derzeitigen vertraglichen Vereinbarungen und den Vorgaben des § 6 Abs. 1 HeizkostenV vorgehen. Die Aufteilung der CO₂-Kosten soll automatisch ab dem 1. Januar 2023 gelten. Vor allem Vermieter, aber auch sich selbst versorgende Mieter, sollten sich mit den neuen Regelungen vertraut machen. Daneben sollten Vermieter ihre Datenerfassungs- und Abrechnungssysteme für das neue Gesetz vorbereiten. Vermieter können zudem freiwillig die bestehenden Mietverhältnisse entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anpassen, um ihre Anwendung zu verschriftlichen.

Ihre Ansprechpartner



Rüdiger Bonnmann

Partner

T +49 221 5108 4284

ruediger.bonnmann@osborneclarke.com



Dr. Alexander Dlouhy

Partner | Head of Decarbonisation

T +49 221 5108 4044

alexander.dlouhy@osborneclarke.com



Jürgen Ehrlichmann

Partner

T +49 221 5108 4024

juergen.ehrlichmann@osborneclarke.com



Katharina Feddersen

Partner

T +49 40 55436 4034

katharina.feddersen@osborneclarke.com



Heiko Petzold

Partner

T +49 221 5108 4045

heiko.petzold@osborneclarke.com



Thomas Schnabel

Partner

T +49 221 5108 4072

thomas.schnabel@osborneclarke.com



Dr. Jule Martin

Counsel

T +49 40 55436 4258

jule.martin@osborneclarke.com



Yelena Bonzel

Associate

T +49 221 5108 4090

yelena.bonzel@osborneclarke.com

