



# CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz – Was Wohnungsunternehmen wissen müssen

Andreas Gissendorf

WohWi im Dialog

Reit im Winkl

11. Oktober 2022



# Agenda



1. CO2-KostAufG
2. EnSikuMaV



# Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

# Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter

## Bisherige Lage



- Seit dem 01.01.2021 gilt die Bepreisung von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) für Kraft- und Brennstoffe nach dem BEHG.
- Dadurch entstehen in der Wärmeversorgung Zusatzkosten, wenn fossile Brennstoffe zur Wärmeerzeugung eingesetzt werden.
- Bislang konnten Vermieter ihre Brennstoffkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung vollumfänglich an die Mieter weitergeben.

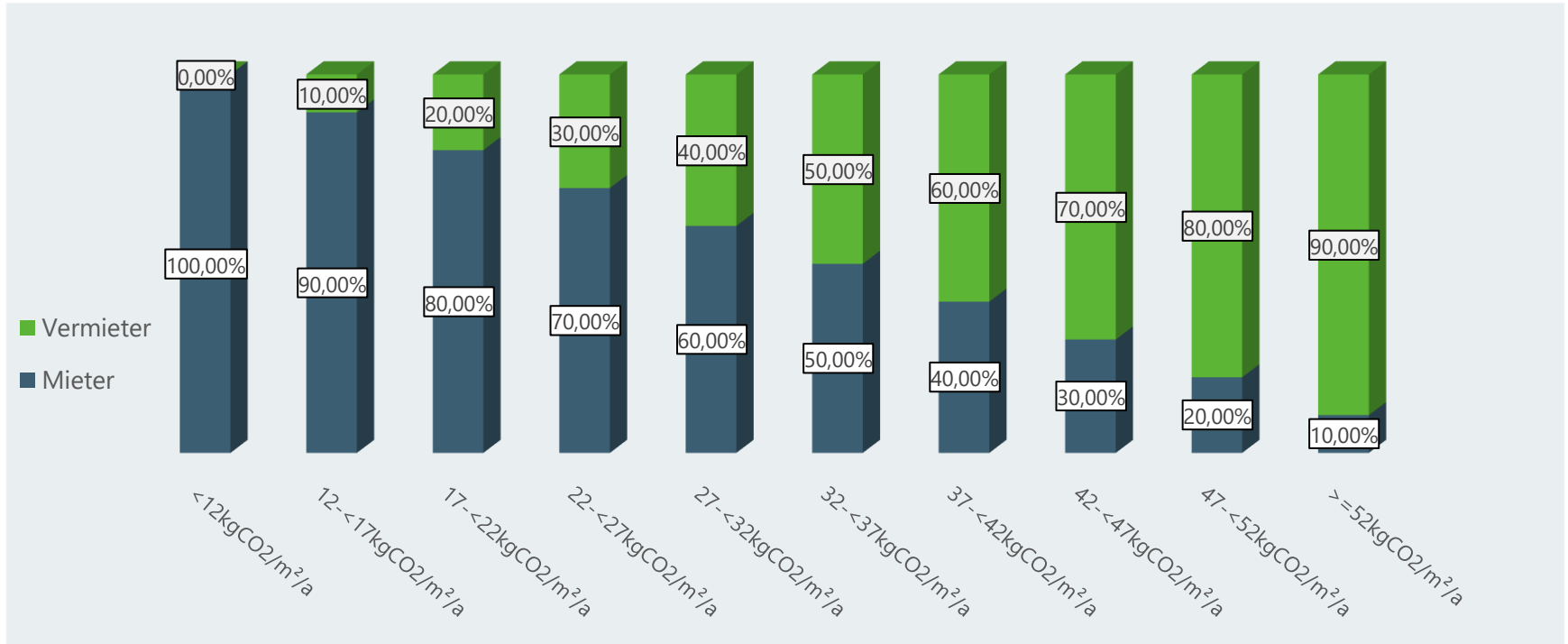
# Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter

## Bisherige Lage



- Bereits im Klimaschutzpaket hat die Bundesregierung angekündigt, dass eine Anpassung der mietrechtlichen Vorschriften dahingehend erfolgt, dass Vermieter diese Kosten nur in begrenztem Umfang weitergeben dürfen.
- Hintergrund dafür ist, dass Anreize zur Energieeinsparung gesetzt werden sollen. Der Vermieter soll dies durch die Erneuerung des Heizungssystems oder andere Sanierungsmaßnahmen umsetzen.
- Die Verteilung soll in einem Stufenmodell erfolgen:
  - Der Anteil der vom Vermieter zu tragenden Kosten soll von den CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes abhängen.
  - Diese CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen aus dem tatsächlichen Brennstoffverbrauch eines Jahres und dem CO<sub>2</sub>-Faktor des Brennstoffes ermittelt werden.
  - Die gesamte Berechnung soll aus der Brennstoffrechnung möglich sein.

# Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter



# Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter



Stufen für die Verteilung der Kosten des CO<sub>2</sub>-Preises in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>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 >
------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------

entspricht bei einem brennwertbezogenen CO<sub>2</sub>-Faktor von 0,182 kg/kWh einem Endenergieverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>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 >
------	-------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------

A+, A und B	B (bis 75 kWh/m <sup>2</sup> a)	C (bis 100 kWh/m <sup>2</sup> a)	D (bis 130 kWh/m <sup>2</sup> a)	E (bis 160 kWh/m <sup>2</sup> a)	F (bis 200 kWh/m <sup>2</sup> a)	G (bis 250 kWh/m <sup>2</sup> a)	H (über 250 kWh/m <sup>2</sup> a)
-------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Energieeffizienzklassen

# Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermieter und Mieter



## Kostentragungspflicht des Vermieters in EUR/m<sup>2</sup> pro Monat

	D (bis 130 kWh/m <sup>2</sup> a)	E (bis 160 kWh/m <sup>2</sup> a)	F (bis 200 kWh/m <sup>2</sup> a)	G (bis 250 kWh/m <sup>2</sup> a)	H (über 250 kWh/m <sup>2</sup> a)
2023	0,03	0,05	0,07	0,11	0,14
2024	0,04	0,07	0,10	0,14	0,18
2025	0,05	0,08	0,12	0,17	0,23
Prognose 2030	0,17	0,25	0,37	0,53	0,72



# CO<sub>2</sub>-KostAufG

## Der aktuelle Stand



Bundesrat

27.05.22: Gesetzesentwurf eingebracht

24.06.22: Erörterungen der  
Ausschüsse

08.07.22: Behandlung im BR und  
Stellungnahme zum Entwurf

Bundesrat

08.22: Gesetzesentwurf eingebracht

23.09.22: 1. Beratung

???.22: Ergebnis?

**Nichts Genaues weiß man nicht**

# CO<sub>2</sub>-KostAufG

## Überblick über die Regelungen



§ 1 – Zweck des Gesetzes

§ 2 – Anwendungsbereich

§ 3 – Informationspflichten bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme

§ 4 - Maßgeblicher Zertifikatepreis

§ 5 – Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden

§ 6 – Begrenzung der Umlagefähigkeit; Erstattungsanspruch bei Wohngebäuden

§ 7 – Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden

§ 8 – Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei Nichtwohngebäuden

§ 9 – Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen

§ 10 – Einsatz von Ersatzbrennstoffen

§ 11 – Erfahrungsbericht

§ 12 – Übergangsregelungen

§ 13 – Inkrafttreten

# CO<sub>2</sub>-KostAufG

## Überblick über die Regelungen



- Zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten bei Wohngebäuden ermittelt der Vermieter den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.
- Die Aufteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich nach dem spezifischen CO<sub>2</sub>-ausstoß des Gebäude.
- Dieser Wert ist in die Tabelle in der Anlage des CO<sub>2</sub>-KostAufG einzuordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis zu ermitteln.



Berechnung:

### 1. Ermittlung der verbrauchten Brennstoffmenge

- Gas: Liefermenge = Verbrauch
- Heizöl:
  - Anfang des Abrechnungszeitraums: Vorhandene Menge erfassen.
  - Während des Abrechnungszeitraums: Lieferungen und vollständig verbrauchte Mengen addieren.
  - Ende des Abrechnungszeitraums: Erfassung des Brennstoffvorrats



Berechnung:

1. Ermittlung der verbrauchten Brennstoffmenge

2. Aus der Brennstoffmenge werden **Brennstoffrechnung** t:

Verbrauch × Heizwert

Brennstoffrechnung

$\frac{\text{Energiegehalt (kWh)} \times \text{Emissionsfaktor} \left( \frac{\text{kgCO}_2}{\text{kWh}} \right)}{\text{Gesamtwohnfläche (m}^2\text{)}}$

Gesamtwohnfläche (m<sup>2</sup>)



Berechnung:

1. Ermittlung der verbrauchten Brennstoffmenge
2. Aus der Brennstoffmenge werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen ermittelt
3. Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Kosten:

$$\frac{CO_2 \text{ Emissionen}}{1000} \times CO_2 \text{ Preis}$$

# CO<sub>2</sub>-KostAufG

## Direktlieferungsverhältnisse



§ 5 Absatz 3:

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. [...]



- Die Abrechnung des Mieteranteils an den CO<sub>2</sub>-Kosten erfolgt dann – wie bisher auch – im Rahmen der Heizkostenabrechnung.
- Vermieter kürzt seinen Anteil raus und verteilt die übrigen Kosten auf die Mieter.
- Der Vermieter hat in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung sowie die Berechnungsgrundlagen auszuweisen.
- 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 das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent zu kürzen.





- In Fällen der direkt Versorgung des Mieters, hat der Vermieter ihm den entsprechenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten zu erstatten.
- Aktuell sieht der Gesetzesentwurf noch vor, dass der Mieter sechs Monate hat, um die Erstattung geltend zu machen.
- Ist eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart, so kann der Vermieter einen vom Mieter geltend gemachten Erstattungsbetrag im Rahmen der nächsten auf die Anzeige folgenden jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnen.
- Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten.



- Eine hälftige Kürzung des Vermieteranteils kann erfolgen, sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben
  - einer wesentlichen energetischen Verbesserung oder
  - einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen.
- Gründe hierfür können sein:
  - denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,
  - rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen
  - Gebäude liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
- Stehen öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl der einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten.



- Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung setzt nach § 556c BGB & der WärmeLV einen Nachweis der Kostenneutralität voraus.
- Die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung kann dies erschweren, denn:
  - Der Vermieteranteil ist (wohl) beim Kostenvergleich herauszurechnen.
  - Dadurch wird der Vergleichswert reduziert.
  - Ist die neue Anlage effizienter und verursacht dadurch weniger CO<sub>2</sub>, führt dies zu einem steigenden Mieteranteil.



# Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung



Gas- und Wärmelieferanten haben Eigentümer verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen:

- Allgemeine Informationen: Energieverbrauch und -kosten auf der Grundlage typischer Verbräuche unterschiedlich großer Gebäude oder Haushalte.
- Spezifische Informationen:
  - Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Abrechnungsperiode
  - Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit für eine vergleichbare Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung des am 1. September 2022 oder später in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises
  - Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes oder der Wohneinheit in Kilowattstunden und Euro



Eigentümer haben Mietern verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen:

- Die Informationen, die ihnen durch den Versorger bereitgestellt werden
- Wohnungsspezifische Informationen
  - den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit,
  - die zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen
  - das Reduktionspotenzial bei einer Temperaturreduktion um 1 °C, das zu einer angenommenen Verbrauchsreduktion um 6 % führt.
- Fristen:
  - Allgemeine Informationen bis zum 31. Oktober 2022
  - Spezifische Informationen bis zum 31. Januar 2023



### Bußgeldrechtliche Folgen bei Verstößen?

- Die EnSikuMaV verweist nicht auf die Bußgelder und Bußsummen des EnSiG
- Daher haben Verstöße keine bußgeldrechtlichen Folgen

### Zuständige Behörde:

- Die Zuständigkeit für die Umsetzung der Durchsetzung liegt bei der Landesregierung

### Befristete Geltung:

- Die EnSikuMaV gilt bis zum 28.02.2023

**Ein Schelm ist, wer Böses plant**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Kontakt**

Andreas Gissendorf

Rechtsanwalt

E-Mail: [Andreas.Gissendorf@vdwbayern.de](mailto:Andreas.Gissendorf@vdwbayern.de)

Tel.: 089 / 29 00 20 - 435