

Seit Januar 2023 müssen sich Vermieter und Mieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Energieträger teilen. Bisher trug diese Belastung alleine der Mieter, was auch nicht ganz unlogisch ist, da sich diese am individuellen Energieverbrauch und damit am Nutzerverhalten orientiert. Die Befürworter der Neuregelung sehen aber auch eine Verantwortlichkeit des Vermieters, weil er über den Zustand der Gebäudehülle und der Heizungsanlage entscheidet. Durch die Beteiligung an der CO<sub>2</sub>-Abgabe soll der Vermieter zu einer energetischen Modernisierung gebracht werden.

Im Nichtwohnbereich ist eine Fity-fifty-Teilung vorgesehen. Im Wohnbereich ist es etwas komplizierter. Hier ist eine Einstufung in zehn Stufen vorgesehen. Maßgeblicher Faktor ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in kg und m<sup>2</sup> pro Jahr. Bei hohen Emissionen zahlt der Vermieter 95 Prozent und der Mieter 5 Prozent. Entspricht das Gebäude dem aktuellen Neubaustandard EH 55, trägt der Mieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe weiterhin alleine. Denn hier hat der Vermieter bereits das Ziel des Gesetzes erreicht.

Im Jahr 2023 beträgt der Preis für die Tonne CO<sub>2</sub> wie in 2022 nochmals 30 Euro. Ab 2024 soll der Preis dann 35 Euro pro Tonne betragen.

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	5 %	95 %

Beispiel:

Nimmt man eine 63 m<sup>2</sup>-Standard-Wohnung mit einer Emission von 24 KG CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> und Jahr, führt dies zu einer Belastung des Vermieters mit 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten. Das sind in 2023 umgerechnet 13,60 Euro pro Jahr.

43% der Wohnung befinden sich in der Spanne zwischen 20 und 30kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> a

CO<sub>2</sub>-Preis 30 € (2023) CO<sub>2</sub>-Preis 35 € (2024)

Jahresbelastung insgesamt 45,36 € 52,92 €

Vermieteranteil insgesamt 13,60 € 15,88 €

Jahresbelastung je m<sup>2</sup> insgesamt 0,72 € 0,84 €

Vermieteranteil je m<sup>2</sup> 0,22 € 0,25 €

### Eingeschränkte Sanierungsfähigkeit

Gibt es Gründe, die gegen eine Sanierung des Gebäudes sprechen, kann der Anteil des Vermieters um die Hälfte gekürzt werden. Das gilt aber nur, sofern diese Gründe außerhalb der Sphäre des Vermieters liegen. Geregelt ist dies in § 9 Abs. 2 CO<sub>2</sub>KostaufG, der einige Regelbeispiele enthält, für die eine Kürzung in Betracht kommt. Genannt werden Beschränkungen durch den Denkmalschutz oder durch Erhaltungssatzungen, so wie sie in sog. Milieuschutzgebieten gelten. Auch ein Anschluss- und Benutzungszwang mit Fernwärme, der die Freiheit der Wahl eines anderen Energieträgers einschränkt, führt zu einem Kürzungsrecht. Soweit es den Denkmalschutz betrifft, müssen qualifizierte Beschränkungen vorliegen. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass der Vermieter darlegen muss, welche Teile des Gebäudes betroffen sind und dass ihm deswegen eine energetische Sanierung verwehrt ist (z. B. eine Fassadendämmung). Das bedeutet, dass der Vermieter bei der Nebenkostenabrechnung aktiv entsprechende Nachweise erbringen muss (z. B. Vorlage einer Auskunft der Denkmalschutzbehörde). Befindet sich die Wohnung in einem Erhaltungsgebiet, genügt die bloße Vorlage der Erhaltungssatzung ebenfalls nicht unbedingt. Denn grundsätzlich sind energetische Modernisierungen möglich, wenn es sich um eine bloße Anpassung an die Mindestvorgaben des Gebäudeenergiegesetzes handelt (§ 172 Abs. 4 Nr. 1a Baugesetzbuch). In diesem Fall ist ein ablehnender Bescheid der zuständigen Behörde notwendig. Einfach sind die Fälle, in denen ein Anschluss- und Benutzungszwang vorliegt. Hier genügt nach der Gesetzesbegründung ein Hinweis auf die Satzung, aus der sich der Wegfall der Wahlfreiheit des Brennstoffes ergibt. Im Übrigen ist aber mit Streit zwischen Vermieter und Mieter zu rechnen, wenn der Mieter die nach § 9 Abs. 3 CO<sub>2</sub>KostaufG vorgetragenen Gründe nicht akzeptiert. Unterlässt der Vermieter dagegen von vornherein jeglichen Nachweis oder Begründung, scheidet ein Kürzungsrecht zumindest für den entsprechenden Abrechnungszeitraum aus. Dass gegebenenfalls beim Nachweis noch nachgelegt werden muss, lässt den Anspruch dagegen nicht entfallen.

Liegt ein anerkannter Grund vor, führt dies zu einer höheren Belastung des Mieters.

### Konkrete Umsetzung der Neuregelung durch Vermieter

Die Umsetzung der Aufteilung erscheint nicht unproblematisch, da der Vermieter oder Verwalter verschiedene Angaben ermitteln muss, die bisher nicht relevant waren. Bislang war die CO<sub>2</sub>-Abgabe

ein Preisbestandteil, der einfach an den Mieter weitergegeben wurde. Um dem Vermieter die gestaffelte Abrechnung zu ermöglichen, ist er auf die Unterstützung der Brennstoff- und Wärmelieferanten angewiesen. Diese sind nach § 3 CO<sub>2</sub>-KostAufG auch verpflichtet, entsprechende Informationen zur Verfügung stellen. Hierzu gehören die folgenden Angaben:

die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid, bestimmte Standardwerte und Berechnungsvorgaben zur rechnerischen Ermittlung der Brennstoffemissionen für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs angeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde, den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden sowie

einen Hinweis darauf, dass Selbstversorger einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter einen Erstattungsanspruch haben können.

Hinsichtlich des Adressaten der Informationen legt sich das Gesetz nicht auf einen bestimmten Personenkreis fest. Diese Angaben sind auf allen Brennstoffrechnungen zu machen, so dass auch der Mieter, Contractor und jeder andere Vertragspartner des Lieferanten diese erhält, sofern eine entsprechende Vertragsbeziehung besteht. Soweit der Brennstofflieferant Wärme liefert (vgl. § 3 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG), sind weitere Angaben nach Abs. 4 der Vorschrift notwendig. So ist beispielsweise anstelle der Brennstoffe auf die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe abzustellen.

Liegen dem Vermieter die notwendigen Angaben vor, muss er seinerseits gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 CO<sub>2</sub>-KostAufG im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, nämlich den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ermitteln. Die Aufteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich dann nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß des gesamten Gebäudes. In derselben Vorschrift sind auch Aufteilungsmaßstäbe geregelt, in denen der Vermieter nur einzelne Wohnungen in einem Gebäude vermietet oder sich in der Wohnung eine vom Vermieter betriebene Gasetagenheizung betrieben wird. In diesen Fällen ist die Wohnfläche der Wohnung oder der Wohnungen maßgeblich. Ob gesamtes Gebäude, mehrere Wohnungen oder eine einzelne Wohnung, der ermittelte Wert in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ist in die Tabelle der Anlage zum CO<sub>2</sub>-KostAufG einzuordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis zu ermitteln, wobei dieser auf die erste Nachkommastelle zu runden ist. Ist ein Abrechnungszeitraum von unter einem Jahr vereinbart, so sind die Werte 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 (vgl. § 5 CO<sub>2</sub>-KostAufG).

## Sonderfall Selbstversorgung durch den Mieter

Haben Mieter eine Gasetagenheizung und beziehen sie das Gas direkt vom Gasversorger, können sie sich einen Teil des CO<sub>2</sub>-Preises, den sie an den Versorger zahlen, vom Vermieter erstatten lassen. Auch in diesem Fall ist die Tabelle maßgeblich, welche das Stufenmodell enthält. Zahlen muss der Vermieter aber nicht sofort. Er kann bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung warten und die Mieterforderung verrechnen. Findet keine Nebenkostenabrechnung statt, hat er zwölf Monate Zeit, nachdem der Mieter die Kosten geltend gemacht hat.

Wird vom Mieter noch ein Gasherd betrieben, der am selben Gaszähler hängt, ist der Anspruch des Mieters um fünf Prozent zu kürzen.

## Übergangsregelung/Anwendungszeitpunkt

Letztlich haben Vermieter und Verwalter noch Zeit, auch wenn das Gesetz am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. Denn nach der Übergangsregelung soll das Gesetz erst für Abrechnungszeiträume gelten, die am 1. Januar 2023 oder später beginnen. Zudem soll die Bundesregierung bis zum 1. Juni 2023 eine elektronische Anwendung zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter und Mieter bereitstellen.

Unterlässt der Vermieter es, den einzelnen auf den Mieter entfallenden Kohlendioxidkosten-Anteil zu bestimmen oder weist er die Informationen ihm gegenüber nicht aus, so kann er seinen Heizkostenanteil um 3 Prozent kürzen (§ 7 Abs. 4 CO<sub>2</sub>-KostAufG).

Stand Januar 2023

17.02.23; Quelle: IVD Bundesverband, Littenstraße 10, 10179 Berlin