

Update

Neuregelung zur Aufteilung von CO₂-Kosten im Wohngebäudesektor

Die 2021 eingeführten CO₂-Kosten steigen kontinuierlich an und werden damit auch für die Wohnungswirtschaft zu einem Kostenfaktor von zunehmender Bedeutung.

Wie die Kosten im Mietverhältnis aufgeteilt werden, wurde nunmehr grundlegend geändert. Die Aufteilung ergibt sich aus dem sogenannten CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), das von Bundestag und Bundesrat im November 2022 beschlossen wurde. Das neue Gesetz ist zum 01.01.2023 in Kraft getreten und bezieht sich auf Abrechnungszeiträume, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Es führt kurz nach Novellierung der Heizkosten-Verordnung erneut zu administrativem Mehraufwand in den Betriebskostenabteilungen.

Grundsätzlich werden in dem neuen Gesetz Gebäude auf Basis ihres spezifischen CO₂-Ausstoßes eingestuft. Je nach Emissionshöhe kommt ein festgelegtes Verhältnis zur Kostenteilung zwischen Vermieter:in und Mieter:in zur Anwendung (siehe Grafik unten). Zudem werden Informationspflichten festge-

legt und definiert, bei welchen Energie- und Wärmequellen das Gesetz Anwendung findet.

Das Gesetz findet Anwendung auf (fossile) Brennstoffe, die dem BEHG unterfallen, soweit diese in Erzeugungsanlagen unter 20 MW Feuerungsleistung eingesetzt werden. Darüber hinaus werden auch Wärmelieferungen aus Wärmeerzeugungsanlagen einbezogen, die unter den europäischen Emissionshandel fallen, sofern der erstmalige Wärmeanschluss vor dem 01.01.2023 erfolgt ist.

Neue Informationspflichten für Brennstoff- und Wärmelieferanten

Damit eine CO₂-basierte Kostenaufteilung möglich ist, werden Brennstoff- und Wärmelieferanten verpflichtet, ihren Kund:innen alle dafür notwendigen Informationen bereit zu stellen.

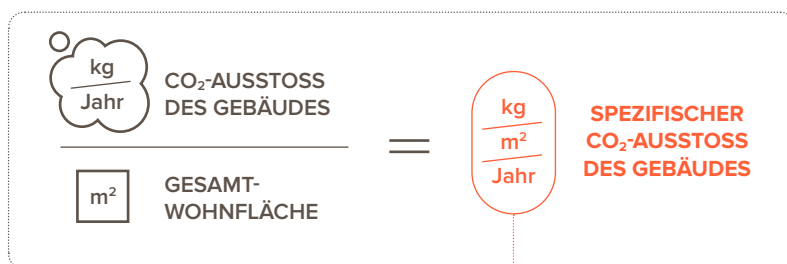
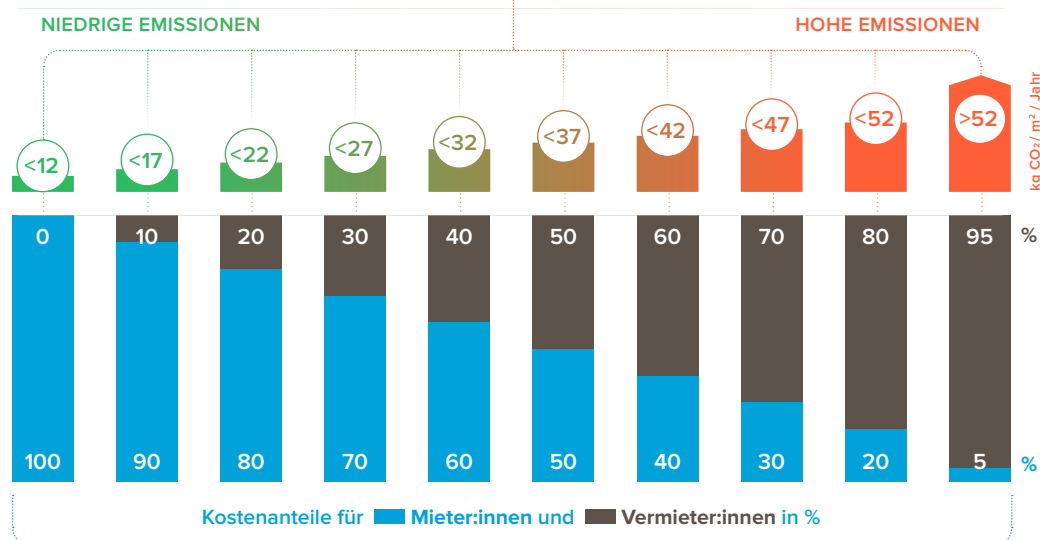


Abb.: Berechnung des gebäudespezifischen CO₂-Ausstoßes und Ableitung des Aufteilungsverhältnisses der CO₂-Kosten nach CO₂KostAufG



Mit der Abrechnung der Brennstoff- bzw. Wärmelieferung sind daher künftig folgende Kennzahlen getrennt auszuweisen:

- die verursachten Emissionen in kg CO₂
- der Preisbestandteil der CO₂-Kosten für die gelieferte Brennstoff- bzw. Wärmemenge
- der heizwertbezogene Emissionsfaktor des eingesetzten Brennstoffes in kg CO₂ / kWh
- der Energiegehalt der eingesetzten Brennstoffmenge in kWh
- Hinweis auf die geregelten Erstattungsansprüche

Use Cases für die CO₂-Kostenaufteilung in Wohngebäuden

Use Case A:

CO₂-Kosten für zentrale Heizanlagen werden von Vermieter:innen auf die Wohnfläche verteilt

Vermieter:innen müssen im Rahmen der Heizkostenabrechnung den spezifischen CO₂-Ausstoß des Gebäudes in kg CO₂ / m² / Jahr ermitteln und auf Basis dieses Wertes das Aufteilungsverhältnis bestimmen. Damit Mieter:innen die Aufteilung der CO₂-Kosten nachvollziehen können, sind Vermieter:innen dazu verpflichtet, den CO₂-Gesamtausstoß des Gebäudes, die Gesamtwohnfläche und den daraus ermittelten spezifischen CO₂-Ausstoß auf der Heizkostenabrechnung auszuweisen.

Stellen Vermieter:innen den auf die Wohnung anfallenden CO₂-Ausstoß oder die Gebäudeeinstufung nicht dar, sind Mieter:innen berechtigt, ihren **Heizkostenanteil** um 3% zu kürzen.

Use Case B:

CO₂-Kosten für dezentrale Heizanlagen werden von Mieter:innen ermittelt, Vermieter:innen in der Erstattungspflicht

Wenn sich Mieter:innen selbst mit Wärme/Warmwasser versorgen, ermitteln sie jährlich mit der Abrechnung der Wärme bzw. des Brennstoffs den spezifischen CO₂-Ausstoß ihrer Wohnung in kg CO₂ / m² / Jahr sowie das Aufteilungsverhältnis, das das Gesetz für diesen Wert festlegt.

Mieter:innen müssen den Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach Abrechnungszeitpunkt schriftlich bei Vermieter:innen geltend machen. Die Erstattung kann im Zuge der Betriebskostenabrechnung verrechnet werden, muss aber spätestens 12 Monate nach Aufforderung erfolgen.

Use Case C:

Verteilung von CO₂-Kosten bei Nutzung von Wärmenetzen abhängig von der Größe der Erzeugungsanlagen

Die Aufteilung der CO₂-Kosten bei Bezug von Nah-/Fernwärme unterliegt generell dem neuen CO₂KostAufG, sofern die Wärme in einem Netz ausschließlich mit Anlagen einer Feuerungsleistung von bis zu 20 MW erzeugt wird. Denn Anlagen unter 20 MW unterliegen dem BEHG, darüber dem TEHG. Bei Fernwärmeversorgung mit Anlagen, die unter das TEHG und damit den europäischen Emissionshandel fallen, ist das CO₂KostAufG nur dann anzuwenden, wenn der erstmalige Wärmeanschluss des betreffenden Gebäudes vor dem 01.01.2023 erfolgte.

Für Wärmenetze mit Anlagen, die teilweise dem BEHG und teilweise dem TEHG unterliegen, ist ein einheitlicher heizwertbezogener Emissionsfaktor des Wärmenetzes anzugeben, der die anteiligen eingespeisten Wärmemengen berücksichtigt.

Mit der gegebenen Regulatorik werden für Vermieter:innen Anreize zur Nutzung von Fernwärme im Neubau geschaffen, da hier die CO₂-Kosten i.d.R. vollständig auf Mieter:innen umgelegt werden können.

Ausnahmen:

Reduktion des Vermieter:innenanteils an den CO₂-Kosten bei öffentlich-rechtlichen Vorgaben

Wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben die wesentliche energetische Verbesserung des Gebäudes **oder** der Wärme- und Warmwasserversorgung verbieten, können Vermieter:innen ihren Anteil um die Hälfte kürzen. Dies ist nicht nur für denkmalgeschützte Gebäude der Fall, sondern auch für Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (z.B. Milieuschutz). Damit ist insbesondere der Bestand in urbanen Gebieten von dieser Regelung betroffen.

Wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben die wesentliche energetische Verbesserung des Gebäudes **und** der Wärme- und Warmwasserversorgung verbieten, erfolgt keine Aufteilung der CO₂-Kosten, sodass Mieter:innen die CO₂-Kosten in voller Höhe tragen.

In beiden Fällen kann die Ausnahmeregelung nur mittels eines entsprechenden Nachweises gegenüber den Mieter:innen durchgesetzt werden.

Ein weiterer Sonderfall tritt ein, wenn eine Anschluss- bzw. Benutzungspflicht für Fernwärme die energetische Verbesserung einschränkt. In diesem Fall können Vermieter:innen ihren CO₂-Kostenanteil um 50% reduzieren. Steht die öffentlich-rechtliche Vorgabe einer energetischen Verbesserung entgegen, so erfolgt keine Kostenaufteilung.

Unklarheiten im Gesetz und weitere Anmerkungen

- Das Gesetz regelt ausdrücklich nur die Kosten von Kohlendioxidemissionen. Andere Treibhausgase werden in der **Umrechnung zu CO₂-Äquivalenten nicht spezifiziert**.
- Zur Berechnung der CO₂-Kosten für Wärme aus KWK-Anlagen wird die sogenannte „finnische Methode“ herangezogen. Hierbei wird der Effizienzgewinn der KWK-Anlage gegenüber einer getrennten Produktion von Strom und Wärme berechnet. Die jeweiligen Zertifikatpreise richten sich nach den Regelungen im Brennstoffemissionshandelsgesetz. Dieses sieht Festpreise bis 2025 und den Mittelwert eines Preiskorridors für 2026 vor. Ab 2027 soll ein Durchschnittspreis erfolgter Zertifikatersteigerungen herangezogen werden.

Es bleibt zu beobachten, ob das Gesetz durch die gezielte Belastung aller Parteien, die einen Hebel zur Reduktion des Wärmebedarfs im Gebäudesektor haben, seine gewünschte Lenkungswirkung erreicht.

RITTERWALD behält die Entwicklung der Neuregelung im Blick und informiert Sie weiter. Kommen Sie bei Rückfragen gerne auf uns zu.



Johannes Hanusch

Principal

johannes.hanusch@ritterwald.de

+49 30/609 85 82 40



Simon Jurkat

Project Manager

simon.jurkat@ritterwald.de

+49 30/609 85 82 40