

Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter ab 2023

Ab Januar 2023 müssen sich Vermieter und Mieter die CO₂-Abgabe teilen. Bisher trug diese Belastung alleine der Mieter, was auch nicht ganz unlogisch ist, da sich diese am individuellen Energieverbrauch orientiert. Der Energieverbrauch ist abhängig vom persönlichen Nutzerverhalten. Der Grad des Heizens und Lüftens wirken sich unmittelbar auf den Energieverbrauch aus. Die Befürworter der Neuregelung sehen aber auch eine Verantwortlichkeit des Vermieters, weil er über den Zustand der Gebäudehülle und der Heizungsanlage entscheidet.

Im Nichtwohnbereich ist eine Fifty-fifty-Teilung vorgesehen. Im Wohnbereich ist es etwas komplizierter. Hier ist eine Einstufung in zehn Stufen vorgesehen. Maßgeblicher Faktor ist der CO₂-Ausstoß in kg und m² pro Jahr. Bei hohen Emissionen zahlt der Vermieter 90 Prozent und der Mieter 10 Prozent. Entspricht das Gebäude dem künftigen Neubaustandard EH 55, zahlt der Vermieter 5 und der Mieter 95 Prozent der CO₂-Abgabe, die im Jahr 2023 wie in 2022 nochmals 30 Euro pro Tonne CO₂ beträgt. Ab 2024 beträgt der Preis pro Tonne dann 35 Euro.

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

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

Beispiel

Nimmt man eine 63 m²-Standard-Wohnung mit einer Emission von 24 KG CO₂ pro m² und Jahr, führt dies zu einer Belastung des Vermieters mit 30 Prozent der CO₂-Kosten. Das sind in 2023 umgerechnet 13,60 Euro pro Jahr.

Wohnung mit 63m², 24 kg CO₂ m²/a, Anteil Vermieter 30%/Anteil Mieter 70 %

43% der Wohnung befinden sich in der Spanne zwischen 20 und 30kg CO₂/m² a

CO2-Preis 30 € (2023) CO2-Preis 35 € (2024)

Jahresbelastung insgesamt	45,36 €	52,92 €
Vermieteranteil insgesamt	13,60 €	15,88 €
Jahresbelastung je m ² insgesamt	0,72 €	0,84 €
Vermieteranteil je m ²	0,22 €	0,25 €

Besondere Gebäude

Befindet sich die Wohnung in einem Gebäude unter Denkmalschutz oder wird das Gebäude aufgrund eines Anschluss- und Benutzungswangs mit Fernwärme beheizt oder befindet es sich in einem sog. Erhaltungsgebiet nach dem BauGB, so ist der Anteil des Vermieters um die Hälfte zu kürzen, was wiederum zu einer höheren Belastung des Mieters führt.

Konkrete Umsetzung der Neuregelung

Problematisch ist nun aber die Umsetzung. Hier sind zunächst die Brennstoff- und Wärmelieferanten gefragt. Sie müssen nach § 3 CO₂-KostAufTG folgende Informationen zur Verfügung stellen:

- 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.

Messdienstleister arbeiten ebenfalls an Lösungen, um den Vermieter bei der Erfüllung seiner neuen Pflichten zu unterstützen.

Vermieter müssen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 CO₂KostAufTG im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, nämlich den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. In derselben Vorschrift sind auch Aufteilungsmaßstäbe geregelt, in denen der Vermieter nur einzelne Wohnungen vermietet oder sich in der Wohnung eine von ihm betriebene Gasetagenheizung betrieben wird. In diesen Fällen ist die Wohnfläche der jeweiligen Wohnung maßgeblich.

Übergangsregelung

Letztlich haben Vermieter und Verwalter noch Zeit, auch wenn das Gesetz am 1. Januar 2023 in Kraft tritt. 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 Co2-KostAufTG).

Sonderfall Selbstversorgung durch den Mieter

Haben Mieter eine Gasetagenheizung und beziehen sie das Gas direkt vom Gasversorger, können sie sich einen Teil des CO₂-Preises, den sie an den Versorger zahlen, sich vom Vermieter erstatten lassen. 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.

Meine Zahl des Tages lautet heute 5. Und zwar wird der Erstattungsanspruch des Mieters um 5 Prozent gekürzt, wenn beispielsweise noch ein Gasherd vom Mieter betrieben wird. Ob das angemessen ist, ist abhängig vom jeweiligen Kochverhalten. Dass der Vermieter sich nun bei einem ausgeprägten Kochverhalten auch an den Zubereitungskosten von Mahlzeiten beteiligt, finde ich zumindest merkwürdig.

Die Information wurde zur Verfügung gestellt durch den IVD, Dr. Christian Osthus

20. Dezember 2022