

**27.05.22**

Wi - In - U - Wo

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

---

### **Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO2KostAufG)**

#### **A. Problem und Ziel**

Der Gesetzgeber hat mit dem Inkrafttreten des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) ein nationales CO<sub>2</sub>-Emissionshandelssystem eingeführt. Unternehmen, die Heizöl, Erdgas, Benzin oder Diesel in den Verkehr bringen und nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen, bezahlen seit dem 1. Januar 2021 einen Kohlendioxidpreis. Der Kohlendioxidpreis wird zunächst durch jährliche Festlegung bis 2025 kontinuierlich steigen. Das Instrument soll zur Reduktion von Treibhausgasemissionen motivieren. Im Gebäudebereich führt der Kohlendioxidpreis unter anderem zu höheren Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung von Gebäuden. Vermieter können nach derzeitiger Rechtslage die Heizkosten einschließlich des darin enthaltenen Anteiles an den Kohlendioxidkosten vollumfänglich auf Mieter umlegen, wenn eine Umlage der Heizkosten vertraglich vereinbart worden ist. Im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung und sofern dort keine Ausnahmen greifen, sind die Heizkosten zwingend auf die Nutzer zu verteilen und damit auch auf Mieter. Mit diesem Gesetz soll der aus der Kostenbelastung herrührende Anreiz zu klimaschonendem Brennstoffverbrauch zukünftig entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes auf beide Parteien des Mietverhältnisses verteilt werden. Die Aufteilung der Kosten nach einem Stufenmodell soll Mieter zu Energieeinsparungen und Vermieter zu energetischen Sanierungen anreizen. Dazu sollen die Kosten entsprechend den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite abgestuft getragen werden. Damit wird auch eine Vorgabe aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt.

#### **B. Lösung**

Ziel dieses Gesetzes ist es, dem aus der Kostenbelastung des Kohlendioxidpreises herrührenden Anreiz zu Energieeinsparungen und zu energetischen Sanierungen im Gebäudebereich zu Wirkung zu verhelfen.

Dazu werden die Kohlendioxidkosten abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und damit anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt. Damit wird eine Aufteilung erreicht, die den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite auf den Kohlendioxidausstoß Rechnung trägt und Anreize schafft, Treibhausgasemissionen möglichst weit zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen.

---

Fristablauf: 08.07.22

Dieses Gesetz sieht dazu ein Stufenmodell vor, das anhand des Kohlendioxid Ausstoßes des Gebäudes festlegt, wie Kohlendioxidkosten auf Vermieter und Mieter in Wohngebäuden aufgeteilt sind. Bei Nichtwohngebäuden wird zunächst eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten eingeführt. Die Regelungen dieses Gesetzes sollen unbefristet gelten, spätestens zum Ablauf der Festpreisphase des BEHG Ende 2025 um ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude ergänzt und bis zum 30. September 2026 evaluiert werden. Die erforderliche Datengrundlage soll bis zum Ende des Jahres 2024 erarbeitet werden. Die anhand der energetischen Qualität des vermieteten Wohngebäudes gestufte Belastung der Mietvertragsparteien durch einen ansteigenden Kohlendioxidpreis führt zu einer doppelten Anreizwirkung: für Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte sind nicht gegeben.

### **E. Erfüllungsaufwand**

#### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Aufgrund der beabsichtigten Änderung der Rechtslage entsteht den Bürgerinnen und Bürgern, hier in Gestalt der Mieter, ein zusätzlicher jährlicher Zeitaufwand in Höhe von rund 416 666 Stunden und Sachaufwand von rund 1 000 000 Euro. Einmalig fallen ein Zeitaufwand in Höhe von rund 770 000 Stunden und Sachaufwand von rund 640 000 Euro an.

#### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Im Sinne der „One in, one out“-Regel verursacht das Regelungsvorhaben keinen dauerhaften Anstieg der Belastung der Wirtschaft durch Bürokratiekosten. Das Vorhaben führt bei gewerblichen und privaten Vermietern zu einem jährlichen Erfüllungsaufwand („In“) von rund 13 Millionen Euro. Der ausgewiesene jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft entsteht durch Änderungen gesetzlicher Vorgaben, die den Geschäftsbereichen der beteiligten Ressorts zuzuordnen sind.

Der einmalige Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft resultiert hauptsächlich aus der Einarbeitung der Vermieter in die neue Regelung sowie aus der Anpassung der Nebenkostenabrechnungen. Der einmalige Erfüllungsaufwand fällt zu zwei Dritteln als Einarbeitungszeit von etwa einer Stunde an, die jeder der 3 969 000 Vermieter zu erbringen hat. Für eine Stunde sind 36,90 Euro anzusetzen. Der zweitgrößte Posten besteht in der Anpassung der Nebenkostenabrechnung für jedes Mietverhältnis; dafür wird ein fünfminütiger Aufwand geschätzt, für den 3 Euro anzusetzen sind. Insgesamt errechnet sich damit ein einmaliger Erfüllungsaufwand von 210 215 525 Euro.

#### **Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten**

Keine.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung entstehen keine Veränderungen beim Erfüllungsaufwand. Soweit der Bund, die Länder sowie die Kommunen im Privatrechtsverkehr als Vermieter auftreten, werden sie dem Normadressatenkreis der Wirtschaft zugeordnet.

### **F. Weitere Kosten**

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten führt dazu, dass Vermieter zukünftig mit einem Anteil an den Kohlendioxidkosten belastet werden können. Dieser wird für Wohngebäude abhängig von der energetischen Qualität des Gebäudes bestimmt und für Nichtwohngebäude entsprechend der vorgesehenen Regelung 50 Prozent an den Kohlendioxidkosten betragen. Für die betroffenen Wohngebäude fallen derzeit Kohlendioxidkosten von schätzungsweise einer Milliarde Euro an, die vollständig von den Mietern getragen werden.



**27.05.22**

Wi - In - U - Wo

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

---

### **Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG)**

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler

Berlin, 27. Mai 2022

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ministerpräsidenten  
Bodo Ramelow

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten  
(Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>KostAufG)

mit Begründung und Vorblatt.

Federführend sind das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Scholz



# **Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>KostAufG)**

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

## **A b s c h n i t t 1**

### **A l l g e m e i n e V o r s c h r i f t e n**

#### **§ 1**

##### **Zweck des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, soll im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angereizt werden. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes und dieses Gesetz dienen der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich.

#### **§ 2**

##### **Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für Gebäude, in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Dieses Gesetz gilt auch für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser hinsichtlich der für die Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe.

(2) Dieses Gesetz regelt im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter die Aufteilung der Kohlendioxidkosten, die enthalten sind

1. in den Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder
2. in den Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung,

sowie notwendige Begleitfragen, die die Verteilung der Kosten der zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder der Kosten für die Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung betreffen.

(3) Dieses Gesetz ist nur auf Wärmelieferungen anzuwenden, die ausschließlich aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die nicht dem Europäischen Emissionshandel unterliegen.

(4) Die Bestimmungen dieses Gesetzes gehen den Regelungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser auf die Nutzer eines Gebäudes nach § 6 Absatz 1 der Verordnung über Heizkostenabrechnung sowie rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

(5) Abweichend von Absatz 1 gilt § 10 auch für den Einsatz von Brennstoffen, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes keine Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind.

(6) In den Fällen von § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung ist dieses Gesetz nicht anzuwenden, es sei denn, die Vertragsparteien haben eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart.

## **Abschnitt 2**

### **Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme**

#### **§ 3**

##### **Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme**

(1) Brennstofflieferanten haben auf Rechnungen für die Lieferung von Brennstoffen oder von Wärme folgende Informationen in allgemeinverständlicher Form auszuweisen:

1. die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,
2. den sich nach Absatz 2 für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge,
3. den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffes, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde, und
4. den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.

Die Standardwerte und Berechnungsvorgaben zur rechnerischen Ermittlung der Brennstoffemissionen, die in der für das Lieferjahr geltenden Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 Nummer 2 und 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes festgelegt sind, sind der Angabe nach Satz 1 Nummer 3 zugrunde zu legen. Satz 1 gilt nicht für die Lieferung von Brennstoffen, bei denen ausgeschlossen ist, dass der Käufer sie in Heizungsanlagen oder Warmwasserversorgungsanlagen in Gebäuden nutzen wird.

(2) Der nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 auszuweisende Preisbestandteil für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge ergibt sich durch Multiplikation der Brennstoffemissionen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 mit dem zum Zeitpunkt der Lieferung maßgeblichen Preis der Emissionszertifikate nach § 4 Absatz 1 zuzüglich einer auf diesen Betrag anfallenden Umsatzsteuer.

(3) Die Informationspflicht nach Absatz 1 gilt für Wärmelieferanten entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. anstelle der Brennstoffe auf die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe abzustellen ist und
2. im Fall der Wärmeerzeugung in einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage die Zuordnung der Brennstoffemissionen für die Erzeugung der Wärme entsprechend der Zuordnungsregel nach Anhang 1 Teil 3 der Zuteilungsverordnung 2020 vom 26. September 2011 (BGBl. I S. 1921), die durch Artikel 2 der Verordnung vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2354) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, vorzunehmen ist.

#### § 4

##### **Maßgeblicher Zertifikatepreis**

(1) Der maßgebliche Preis der Emissionszertifikate entspricht

1. bis einschließlich zum Jahr 2025: Dem Festpreis der Emissionszertifikate nach § 10 Absatz 2 Satz 2 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes,
2. im Jahr 2026:
  - a) vom 1. Januar bis zum 30. April dem Mittelwert des Preiskorridors nach § 10 Absatz 2 Satz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes,
  - b) vom 1. Mai bis zum 31. Dezember dem Durchschnittspreis der Versteigerungen nach § 10 Absatz 1 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes im Zeitraum vom 1. Januar 2026 bis zum 31. März 2026,
3. im Jahr 2027:
  - a) vom 1. Januar bis zum 30. April dem Durchschnittspreis der Versteigerungen nach § 10 Absatz 1 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes im Zeitraum vom 1. September 2026 bis zum 30. November 2026,
  - b) vom 1. Mai bis zum 31. Dezember dem Durchschnittspreis der Versteigerungen nach § 10 Absatz 1 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes im Zeitraum vom 1. Januar 2027 bis zum 31. März 2027,
4. ab dem Jahr 2028 dem Durchschnitt der handelstäglichen Terminpreise der Emissionszertifikate für Lieferungen im Dezember des jeweiligen Kalenderjahres, die zwischen dem 1. Januar und dem 30. November des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres an derjenigen Handelsplattform für Emissionszertifikate innerhalb der Europäischen Union festgestellt wurden, die im ersten Quartal des Jahres vor dem jeweiligen Kalenderjahr das höchste Handelsvolumen für diesen Liefertermin aufwies.

(2) Das Umweltbundesamt veröffentlicht die nach Absatz 1 Nummer 2 bis 4 maßgeblichen Preise der Emissionszertifikate spätestens zehn Werktage vor dem Beginn der jeweiligen Geltungsperiode auf ihrer Internetseite.

### **Abschnitt 3**

## **Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten**

### **§ 5**

#### **Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden**

(1) Der Vermieter ermittelt im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Versorgt der Vermieter eine vermietete Wohnung gesondert mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ermittelt er den Kohlendioxidausstoß der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr; vermietet er in einem Gebäude mehrere Wohnungen mit gesonderter oder zentraler Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ist deren Gesamtwohnfläche maßgeblich. Der Wert des nach Satz 1 oder Satz 2 ermittelten spezifischen Kohlendioxidausstoßes ist auf die erste Nachkommastelle zu runden. Ist ein Abrechnungszeitraum von unter einem Jahr vereinbart, so sind die Werte der Einstufungstabelle in der Anlage 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.

(2) Die Aufteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder in Fällen des Absatz 1 Satz 2 nach der zugrunde zu legenden Wohnfläche. Dieser Wert ist in die Tabelle in der Anlage einzuordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis zu ermitteln.

(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. Zur Einstufung der gemieteten Wohnung wird der spezifische Kohlendioxidausstoß mit der Tabelle in der Anlage abgeglichen und die Wohnung danach der anwendbaren Stufe zugeordnet. Aus der Tabelle ergibt sich das Verhältnis der Aufteilung der im Abrechnungszeitraum des Wärmeversorgers angefallenen Kohlendioxidkosten. Absatz 1 Satz 4 und 5 gilt entsprechend.

### **§ 6**

#### **Begrenzung der Umlagefähigkeit; Erstattungsanspruch bei Wohngebäuden**

(1) Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als den nach § 5 Absatz 2 auf ihn entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen hat, sind in Mietverträgen über Wohnraum oder über Räume, die keine Wohnräume sind, in einem Wohngebäude im Sinn von § 3 Absatz 1 Nummer 33 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) unwirksam. Ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient.

(2) Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter den Anteil der Kohlendioxidkosten zu erstatten, den der Vermieter nach § 5 Absatz 3 zu tragen hat. Der Mieter muss den Erstattungsanspruch nach Satz 1 innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant der Brennstoffe oder der Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen. Haben die Parteien eine Vorauszahlung auf 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.

(3) Setzt der Mieter Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind, nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb von Geräten zu anderen, gewerblichen Zwecken ein, kann er seinen Erstattungsanspruch gemäß Absatz 2 nur geltend machen, wenn der Verbrauch für die Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser mit einer Messeinrichtung separat erfasst wird und der Mieter diesen dem Vermieter gegenüber nachweist; der Nachweis kann auch durch die separate Erfassung des Brennstoffverbrauchs nur zum Betrieb der Geräte zu anderen gewerblichen Zwecken erfolgen. Setzt der Mieter Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind, nicht ausschließlich in Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser, sondern darüber hinaus zum Betrieb eigener Geräte zu anderen Zwecken ein, ist sein Erstattungsanspruch nach Absatz 2 um fünf Prozent zu kürzen.

## § 7

### **Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden**

(1) Der Vermieter ermittelt die auf den oder die Mieter gemäß § 5 Absatz 1 Satz 1 oder 2 entfallenden Kohlendioxidkosten, indem er den im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxidausstoß gemäß § 5 Absatz 1 sowie die angefallenen Kohlendioxidkosten gemäß § 5 Absatz 2 berechnet und den auf den Vermieter entfallenden Anteil abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung.

(2) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, und in den Fällen von § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung, in denen die Vertragsparteien eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart haben, trägt der Mieter die auf ihn nach Absatz 1 entfallenden Kohlendioxidkosten entsprechend des mit dem Vermieter vereinbarten Verfahrens zur Abrechnung der Heizkosten.

(3) Der Vermieter weist in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung im Sinne von § 5 Absatz 1 Satz 1 oder 2 sowie die Berechnungsgrundlagen aus.

(4) Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht oder weist er die gemäß Absatz 3 erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um drei Prozent zu kürzen.

## § 8

**Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei Nichtwohngebäuden**

(1) Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als 50 Prozent der Kohlendioxidkosten zu tragen hat, sind in Mietverträgen über Wohnraum oder über Räume, die keine Wohnräume sind, in einem Nichtwohngebäude im Sinn von § 3 Absatz 1 Nummer 23 des Gebäudeenergiegesetzes unwirksam. Ein Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient.

(2) Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter 50 Prozent der Kohlendioxidkosten zu erstatten; § 6 Absatz 2 Satz 2 bis 4 und § 6 Absatz 3 gelten entsprechend.

(3) Der Vermieter berechnet die auf den oder die Mieter im Gebäude entfallenden Kohlendioxidkosten, indem er die im Abrechnungszeitraum für das Gebäude angefallenen Kohlendioxidkosten ermittelt und den gemäß Absatz 1 auf den Vermieter entfallenden Teil abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung. § 7 Absatz 3 und 4 gilt entsprechend.

**A b s c h n i t t 4****B e g l e i t r e g e l u n g e n**

## § 9

**Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen**

(1) Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach §§ 5, 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen insbesondere

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, sowie
3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs liegt.

(2) Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten.

(3) Der Vermieter kann sich auf Absatz 1 oder 2 nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen.

§ 10

**Einsatz von Ersatzbrennstoffen**

(1) Stellt der Vermieter nach dem 25. Mai 2022 von Erdgas auf einen anderen gasförmigen Brennstoff mit einem biogenen Anteil oder Wasserstoff zur Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser um, so trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises.

(2) Stellt der Vermieter nach dem 25. Mai 2022 von festen oder flüssigen fossilen Brennstoffen nach § 2 Absatz 1 auf biogene feste oder flüssige Brennstoffe zur Erzeugung von Wärme oder Wärme und Warmwasser um, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der jährliche Durchschnittspreis des ersetzten fossilen Brennstoffs zu Grunde zu legen ist, sofern der Preis des biogenen Brennstoffs pro Energieeinheit höher ist als der Preis des ersetzten fossilen Brennstoffs.

(3) Stellt der Vermieter auf Ersatzbrennstoffe im Sinne von Absatz 1 oder von Absatz 2 um, die einen Anteil an fossilen Brennstoffen enthalten, erfolgt für diesen Anteil die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

**Abschnitt 5**

**Evaluierung**

§ 11

**Erfahrungsbericht**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen evaluieren dieses Gesetz und legen dem Bundestag bis zum 30. September 2026 einen Erfahrungsbericht vor. Die Evaluierung umfasst insbesondere:

1. eine Prüfung der Effizienz und der Anwendungssicherheit des Verfahrens der Aufteilung der Kohlendioxidkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung,
2. eine statistische Erfassung der Kostenaufteilung über alle betroffenen Mietverhältnisse hinweg sowie
3. eine Prüfung der Frage, ob die Regelung eines Stufenmodells anhand der Energieeffizienzklassen zweckmäßig ist.

## **Abschnitt 6**

### **Übergangs- und Schlussvorschriften**

#### **§ 12**

##### **Übergangsregelungen**

(1) Dieses Gesetz ist auf ein Mietverhältnis, das vor dem 1. Januar 2023 entstanden ist, mit der Maßgabe anzuwenden, dass Vertragsbestimmungen, die den Mieter verpflichten, die Kosten für die Versorgung der mit Wärme oder Warmwasser verbrauchten Brennstoffe oder die Kosten für Wärmelieferungen oder Warmwasserlieferungen zu tragen, nicht den Anteil an den Kohlendioxidkosten umfassen, den der Vermieter nach § 5 Absatz 2 oder nach § 8 Absatz 1 zu tragen hat.

(2) Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten nach diesem Gesetz sind auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Kohlendioxidkosten, die aufgrund des Verbrauches von Brennstoffmengen anfallen, die vor dem 1. Januar 2023 in Rechnung gestellt worden sind, bleiben unberücksichtigt.

#### **§ 13**

##### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

## Anlage

(zu den §§ 5 - 7)

### Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden

Kohlendioxid ausstoß 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	10 %	90 %

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Dieses Gesetz dient der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich. Die Regelung knüpft an das durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) geschaffene Anreizsystem zur Reduktion von Treibhausgasemissionen für Wärme an und soll dazu beitragen, dass die erwünschte Verhaltenssteuerung in Mietverhältnissen zu Wirksamkeit gelangt.

Mit dem BEHG wurde ein nationales Emissionshandelssystem eingeführt, das seit dem Jahr 2021 in den Sektoren Wärme und Verkehr das Inverkehrbringen von fossilen Brennstoffen bepreist (Kohlendioxidpreis). Dadurch soll ein Anreiz für die Senkung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und für den Umstieg von emissionsintensiven auf klimaschonendere Technologien geschaffen werden. Der Kohlendioxidpreis wird bei den Inverkehrbringern fossiler Brennstoffe erhoben. Eine Anreizwirkung beim Endverbraucher wird erzeugt, indem die Brennstofflieferanten das Preissignal an diesen weitergeben. Der im Rahmen dieses Anreizsystems erhobene Kohlendioxidpreis führt unter anderem zu höheren Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung von vermieteten Räumen.

Nach derzeitiger Rechtslage können Vermieter die Heizkosten einschließlich des darin enthaltenen Kohlendioxidkostenanteils vollumfänglich auf Mieter umlegen, wenn eine Umlage vertraglich vereinbart worden ist. Im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und sofern dort keine Ausnahmen greifen, sind die Heizkosten entsprechend der HeizkostenV zu verteilen.

Die vollumfängliche Kostenüberwälzung auf den Mieter verschenkt jedoch Anreizpotenziale. Zwar kann der Mieter durch sein Verhalten Einfluss auf den Energieverbrauch und damit auf den Treibhausgasausstoß bei der Nutzung des Mietobjekts nehmen. Er hat jedoch keinen Einfluss auf die Art der Energieerzeugung und die energetische Qualität des Gebäudes. Einfluss auf diese Faktoren hat nur der vermietende Gebäudeeigentümer. Nur dieser kann durch Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen dazu beitragen, dass weniger emissionsintensive, klimaschonendere Technologien genutzt werden. Der vermietende Gebäudeeigentümer wird jedoch bislang von dem Preissignal nicht erreicht, da er die Kosten für Heizung oder Warmwasser auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume verteilen muss und daher auch die insoweit auf ein Mietobjekt entfallenden Kosten regelmäßig vollständig auf den Mieter umlegt. Angesichts der beiderseitigen Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß bedarf es daher auch Anreizen auf beiden Seiten: für den Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für den Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen.

Eine Anreizwirkung auch auf Vermieterseite ist nötig, um alle Potenziale auszuschöpfen, Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich zu reduzieren. Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen und rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 müssen die Emissionen im Gebäudebereich gegenüber 1990 auf 67 Millionen Tonnen sinken, um den im Klimaschutzgesetz festgeschriebenen Emissionsmengen zu entsprechen. Dies bedeutet, dass insbesondere auch der Gebäudebestand energetisch ertüchtigt werden muss.

## II. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes

Die gesetzlichen Regelungen sehen vor, dass bei Wohngebäuden die Aufteilung des Kohlendioxidpreises anhand eines Stufenmodells auf Grundlage des jährlichen Kohlendioxidausstoßes des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt ist. Für Wohngebäude und gemischtgenutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung ist eine differenzierte Belastung von Vermietern und Mietern in Abhängigkeit von dem Kohlendioxidausstoß vorgesehen, der durch den Brennstoffverbrauch eines Wohngebäudes verursacht wird. Vermieter, die bereits in die energetische Modernisierung des Gebäudes investiert haben, werden prozentual weniger belastet. Die Stufe 1 des Stufenmodells ist anhand statistischer Daten über die von der Regelung umfassten Wohnungen so bemessen worden, dass Gebäude, die den Standard EH55 erreichen, von ihr erfasst werden.

Für Nichtwohngebäude ist dagegen für eine Übergangsphase zunächst geregelt, dass der Mieter höchstens die Hälfte der Kohlendioxidkosten trägt.

Wohngebäude werden anhand ihres Kohlendioxidausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr eingestuft. Der Kennwert „Ausstoß kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a“ lässt sich anhand von Abrechnungsdaten zum Brennstoffverbrauch sowie der Wohnfläche berechnen. Je nach Einstufung ist ein geringerer oder höherer Anteil der Kohlendioxidkosten (auch) von Vermietern von Wohngebäuden zu tragen. Damit wird eine Regelung geschaffen, mittels derer der Kohlendioxidpreis auch bei dem Vermieter eine Anreizwirkung schafft und Impulse zur energetischen Sanierung und zum Austausch von Heizungsanlagen setzt. Dies ist sachgerecht, weil sowohl Mieter als auch Vermieter Einfluss auf den mit der Wärmeversorgung des vermieteten Gebäudes verbundenen Kohlendioxidausstoß haben. Die abgestufte Aufteilung anhand des Kohlendioxidausstoßes des vermieteten Gebäudes, wird bei typisierender Betrachtung den Verantwortungsbeiträgen von Vermietern und Mietern gerecht. Beide beeinflussen den Kohlendioxidausstoß, der Mieter durch den Verbrauch und der Vermieter durch die energetische Qualität des Gebäudes. Je energieeffizienter das Gebäude ist, desto weniger Brennstoff muss verbraucht werden, um es zu beheizen, und desto geringer ist auch der mit dem Brennstoffverbrauch einhergehende Kohlendioxidausstoß. Umgekehrt erhöht sich der Anreiz zur Sanierung für den Vermieter mit dem technischen Einsparpotenzial. Die Verteilung anhand des Kohlendioxidausstoßes beruht auf Daten, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung zuverlässig und gerichtsfest erhoben werden. Es bedarf dafür keines gesonderten Nachweises von Tatsachen und keiner rechtlichen Einzelfallprüfung. Die Regelung ist unaufwändig und anwendungssicher.

Vermieter und Mieter müssen die für die Anwendung des Stufenmodells benötigten Daten möglichst einfach erfahren. Deshalb werden die Brennstoff- und Wärmelieferanten gesetzlich verpflichtet, die Menge des gelieferten oder für die Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffes, den zum Lieferzeitpunkt anzuwendenden Emissionsfaktor, den Kohlendioxidausstoß der gelieferten oder eingesetzten Brennstoffmenge sowie schließlich den Kohlendioxidkostenanteil in der Rechnung über die Lieferung von Brennstoff oder Wärme gesondert auszuweisen. Für den Wärme- oder Brennstofflieferanten soll die Erfüllung dieser Pflicht ebenfalls einfach handhabbar sein. Er hat den zum Zeitpunkt der Lieferung aktuell gesetzlich festgesetzten Emissionsfaktor sowie den ebenfalls zum Zeitpunkt der Lieferung geltenden Kohlendioxidpreis ohne Rücksicht auf die eigenen früheren Beschaffungsvorgänge in seine Rechnung zu übernehmen.

Auch in Fällen dezentraler Wärmeversorgung sollen die Kosten des Kohlendioxidpreises zwischen Mieter und Vermieter abgestuft anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt werden. Denn auch in diesen Fällen soll ein Anreiz zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme geschaffen werden. Andernfalls müssten hier Mieter die vollen Kohlendioxidkosten zahlen, obwohl sie – in gleicher Weise wie bei Wärmeversorgung durch den Vermieter – nur begrenzt in der Lage sind, den Brennstoffverbrauch für Wärme oder Warmwasser zu reduzieren. Dies betrifft insbesondere Fälle, in denen sogenannte Gasetagenheizungen genutzt werden. Hier trägt der Mieter als Betreiber der Anlage die Kosten

des Brennstoffes üblicherweise direkt. Um auch hier eine Kostentragung anhand des Stufenmodells zu erreichen, wird für Fälle, in denen sich der Mieter selbst mit Wärme (oder Warmwasser) versorgt, ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erstattung der gemäß der gesetzlichen Aufteilung auf den Vermieter entfallenden Kohlendioxidkosten geschaffen. Dies gilt auch beim Heizen mit Heizöl, wenn der Mieter – zum Beispiel in einem Einfamilienhaus – den Öltank auf eigene Rechnung befüllt. Ein weiterer Fall ist das sogenannte Direct- oder Full-Contracting, bei dem die Wärmelieferung aufgrund eines Wärmelieferungsvertrages zwischen dem Contractor und dem Mieter erfolgt.

Fernwärme und externe Versorgungsmodelle dagegen werden vom Anwendungsbereich des Gesetzes nur erfasst, soweit für die dabei eingesetzten Brennstoffe ausschließlich ein nationaler Kohlendioxidpreis nach BEHG erhoben wird. Dies ist der Fall, wenn Wärmelieferungen sich aus Wärmeerzeugungsanlagen speisen, die eine Leistung von bis zu 20 Megawatt aufweisen und ausschließlich Brennstoffe nach BEHG nutzen. Ausgenommen sind Wärmenetze, die nur zum Teil aus Wärmeerzeugungsanlagen im Anwendungsbereich des BEHG und im Übrigen aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die über eine Leistung von mehr als 20 Megawatt verfügen und damit in den Anwendungsbereich des europäischen Emissionshandelssystems fallen. Gleiches gilt für Wärmenetze, in denen zum Teil industrielle Abwärme zum Einsatz kommt.

Spätestens ab 2026 (nach dem Ende der Festpreisphase des BEHG) soll auch für Nichtwohngebäude ein Stufenmodell erarbeitet und angewendet werden. Der Bestand an Nichtwohngebäuden und an Nutzungen ist jedoch sehr heterogen. Derzeit fehlen die erforderlichen statistischen Daten, um ein in der Breite praxistaugliches und anwenderfreundliches Modell entwickeln und seine Folgen abschätzen zu können. Für Nichtwohngebäude ist daher in diesem Gesetz eine 50/50-Regelung vorgesehen. Bis zum Ende des Jahres 2024 soll die erforderliche Datengrundlage für die Entwicklung eines Stufenmodells für Nichtwohngebäude erarbeitet werden.

### **III. Alternativen**

Keine.

### **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz für die Regelungen dieses Gesetzes ergibt sich aus der Kompetenz des Bundes zur konkurrierenden Gesetzgebung im Bereich der Luftreinhaltung und des Rechts der Wirtschaft nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 und 24 des Grundgesetzes (GG). Zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit ist im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung im Sinne des Artikels 72 Absatz 2 GG erforderlich.

### **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Das Gesetz steht mit dem Recht der Europäischen Union im Einklang und ist mit den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

### **VI. Gesetzesfolgen**

Das Gesetz gestaltet wesentlich den klimapolitisch notwendigen gesellschaftlichen Transformationsprozess zur Klimaneutralität aus. Gemäß Klimaschutzgesetz besteht das Ziel, die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor für das Jahr 2030 auf 67 Millionen Tonnen

zu senken. Die gesetzlichen Regelungen erstrecken die Anreizwirkung zur Kohlendioxid-Reduzierung aus dem Emissionshandel auf den Gebäudebereich, ohne den die klimapolitischen Ziele nicht erreichbar sein werden. Der Gebäudesektor ist bezüglich seiner direkten und indirekten Emissionen (ausgenommen der Baustoffherstellung und des Errichtungsaufwands) für ca. 40 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich (dena-Gebäudereport 2022, Basisdaten: Zahlen, Daten Fakten, S. 55). Das vom Gesetzgeber mit der Kohlendioxidbepreisung eingeführte Steuerungsmodell verfolgt einen indirekten Ansatz über Motivationsanreize; diesen übernimmt dieses Gesetz und verlängert ihn in den Bereich des Mietsektors hinein.

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Auswirkungen auf die Rechts- und Verwaltungspraxis ergeben sich nicht.

### **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Das Gesetz steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient. Er dient dem klimapolitisch notwendigen Transformationsprozess in eine nachhaltige und damit auch klimaneutrale Gesellschaft.

Die Einbeziehung des Mietsektors und hier wiederum die Beteiligung beider Mietvertragsparteien am Anreizsystem des Brennstoffemissionshandels ist erforderlich, um die klimapolitischen Ziele zur Reduktion von Treibhausgasemissionen zu erreichen. Die gesetzlichen Regelungen tragen damit zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 13 „Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen“ bei. Indem er nicht nur auf Mieter-, sondern auch auf Vermieterseite einen Anreiz setzt, die Versorgung von Mietobjekten mit Wärmeenergie nachhaltig und klimaschonend zu gestalten und Kosten durch den Kohlendioxidpreis zu vermeiden, trägt er dazu bei, Nachhaltigkeitsziel 7 „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“.

Die Kostenaufteilung nach dem Stufenmodell bedeutet zudem eine Entlastung Mieter und trägt damit nicht nur zur Bezahlbarkeit der Energieversorgung, sondern auch dazu bei, das Nachhaltigkeitsziel 10 „Ungleichheit in und zwischen Ländern verringern“ zu erreichen.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz folgt damit den Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“ sowie „(4.) Nachhaltiges Wirtschaften stärken“ und (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

### **3. Auswirkungen auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse**

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse.

### **4. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben der öffentlichen Haushalte ergeben sich nicht.

### **5. Erfüllungsaufwand**

#### **a) Vorbemerkung**

Auf Vermieterseite können sowohl private als auch gewerbliche Vermieter von den Regelungen dieses Gesetzes betroffen sein. Mangels entsprechender Daten ist eine Abgrenzung

dieser Vermietergruppen jedoch nicht möglich. Der Erfüllungsaufwand auf Vermieterseite wird deshalb einheitlich als Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft dargestellt.

## **b) Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger**

Bürgerinnen und Bürgern entsteht ein zusätzlicher jährlicher Zeitaufwand in Höhe von rund 416 666 Stunden und Sachaufwand von rund 1 000 000 Euro. Einmalig fallen Zeitaufwand in Höhe von rund 770 000 Stunden und Sachaufwand von rund 640 000 Euro an.

Im Folgenden wird die Schätzung des Erfüllungsaufwands der Bürgerinnen und Bürger für die einzelnen Vorgaben dargestellt.

### **aa) Vorgabe: Vertraut machen mit und Einarbeiten in die rechtlichen Änderungen; §§ 2 ff.**

Insgesamt gibt es in Deutschland ungefähr 41 Millionen Haushalte, davon ca. 21 Millionen Mieterhaushalte. Ungefähr 80 Prozent der Haushalte heizen mit Energieträgern, welche von dem Kohlendioxidpreis betroffen sind (vergleiche zu den statistischen Daten: Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tabelle 15). Die rechtliche Änderung betrifft einen Großteil der Mieter in Deutschland. Es wird angenommen, dass die meisten Mieter über die rechtliche Änderung aus der Presse erfahren oder durch ihren Vermieter oder zum Beispiel durch Mieterverbände informiert werden oder auch gar keine Auseinandersetzung mit dem Thema stattfindet. Dies gilt für Bestandsmieten sowie Neuvermietungen gleichermaßen. Ferner wird angenommen, dass grundsätzlich nur wenige Mieter ein Interesse daran haben, sich genauer mit den rechtlichen Änderungen vertraut zu machen und sich in diese einzuarbeiten.

Anders kann es in den Fällen liegen, in denen nach der neuen Regelung konkreter Handlungsbedarf für Mieter entsteht. Dies betrifft insbesondere Mieter, die sich selbst zum Beispiel über eine Etagenheizung mit Gas versorgen und für die vom Vermieter zu tragenden anteiligen Kohlendioxidkosten nach § 6 Absatz 2 einen Erstattungsanspruch haben. Dies wird schätzungsweise 3,3 Millionen Mieter betreffen (ausführlich zur entsprechenden Schätzung unten zu § 6). Von diesen 3,3 Millionen Mietern wird sich vermutlich etwa die Hälfte in die rechtliche Änderung einarbeiten. Grob geschätzt wird angenommen, dass sich 1,5 Millionen weitere Mieter mit der rechtlichen Änderung befassen, da es gegebenenfalls auch zu vertraglichen Änderungen im Mietvertrag kommen kann. Somit beläuft sich die geschätzte Fallzahl auf 3 Millionen Mieter in Deutschland, die sich mit ihren neuen Rechten bezüglich der Verteilung der Kohlendioxidkosten vertraut machen.

Es wird ein Zeitaufwand von 15 Minuten pro Fall angenommen (da keine konkreten Erfahrungswerte vorliegen, wird der Zeitaufwand hier und im Folgenden mithilfe der Zeitwerttabellen aus dem Leitfaden der Bundesregierung zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands (Stand: Januar 2022) ermittelt, vergleiche für Bürgerinnen und Bürger, Anhang III, S. 53 ff.). Demnach entsteht insgesamt ein einmaliger Zeitaufwand in Höhe von 750 000 Stunden (3 Millionen Mieter x 15 Minuten / 60 Minuten). Sachkosten werden nicht erwartet, da die Informationen in der Regel im Internet oder über Mieterverbände kostenlos bereitgestellt werden oder Mieter durch den Vermieter informiert werden.

Im laufenden Mietverhältnis fällt darüber hinaus kein Mehraufwand für den Mieter an, da er die jährliche Nebenkostenabrechnung ohnehin überprüfen wird. Die Kohlendioxidkosten stellen dabei lediglich einen von mehreren Punkten auf der Nebenkostenabrechnung auf dar. Es entsteht somit kein jährlicher zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

**bb) Vorgabe: Vertragliche Anpassungen im bestehenden Mietverhältnis; § 2 Absatz 4**

In bestehenden Mietverhältnissen gilt die neue Rechtslage auch ohne Anpassung der Verträge, da ein Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen angeordnet ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Vertragsparteien in einem Teil der Mietverhältnisse das Bedürfnis haben werden, zur Klarstellung die Verträge an die neue Rechtslage anzupassen. Die Fallzahl kann hier nur grob geschätzt werden, weil keine Befragung von Privatvermietern oder Wohnungsgesellschaften dazu stattgefunden hat, wie häufig vertragliche Anpassungen stattfinden werden.

Es wird angenommen, dass rund 2 Prozent aller 21 Millionen Wohnraummietverhältnisse in Deutschland, was ungefähr 400 000 Wohnraummietverhältnissen entspricht, einmalig nach Inkrafttreten der Regelung vertraglich geändert werden.

Da die vertraglichen Änderungen in der Regel durch den Vermieter vorgenommen werden, fällt für die Mieter nur geringer Aufwand an. Es wird ein Zeitaufwand von 3 Minuten pro Fall angenommen. Somit ergibt sich insgesamt ein einmaliger Zeitaufwand von ungefähr 20 000 Stunden (400 000 Mieter x 3 Minuten / 60 Minuten). Zum Versenden der Schriftstücke fallen je Fall 1,60 Euro für Portokosten an. Somit ergeben sich für Bürgerinnen und Bürger einmalige Sachkosten von 640 000 Euro, da davon auszugehen ist, dass die geänderten unterschriebenen Verträge im Original verschickt werden.

Jährlicher Erfüllungsaufwand entsteht nicht, da zukünftig gesondert ausgewiesene Klauseln im Vertragswerk minimal im Vergleich zum gesamten Umfang des Vertrages sind.

**cc) Vorgabe: Einsicht in den Lieferschein; § 3**

Es ist davon auszugehen, dass einige wenige Mieter sich vom Vermieter den Lieferschein mit den ausgewiesenen Kohlendioxidkosten zeigen lassen wollen. Es wird grob angenommen, dass rund 20 000 Mieter jährlich von diesem Recht Gebrauch machen. Hierbei handelt es sich um eine reine Schätzung, da nicht abzusehen ist, wie viele Mieter tatsächlich den Lieferschein einsehen wollen. Das Interesse, sich den Lieferschein vorlegen zu lassen, wird aber tendenziell eher gering sein, da die Höhe der Kohlendioxidkosten überschaubar ist und der Mieter durch die gesetzliche Änderung entlastet wird.

Es wird ein Zeitaufwand von durchschnittlich 3 Minuten angenommen, um den Lieferschein anzufordern, zu sichten und abzuheften. Angenommen wird, dass Vermieter den Lieferschein grundsätzlich – gegebenenfalls in Kopie – übersenden werden, um den Verwaltungsaufwand zu vermeiden, der mit einer Einsichtnahme einhergeht. Somit beläuft sich der jährliche Zeitaufwand auf ungefähr 1 000 Stunden (20 000 x 3 Minuten / 60). Sachkosten entstehen an dieser Stelle dann, wenn der Vermieter per Brief aufgefordert wird, Einsicht in den Lieferschein zu gewähren. Es wird angenommen, dass 25 Prozent der Mieter (5 000 Mieter) die Kommunikation per Brief bevorzugen. Die restlichen Mieter kommunizieren in diesem Fall wahrscheinlich telefonisch oder via E-Mail mit dem Vermieter. Somit fallen pro Brief 1,60 Euro für Porto an. Dadurch ergeben sich jährliche Sachkosten in Höhe von 8 000 Euro.

**dd) Vorgabe: Inrechnungstellung der Kosten bei Selbstversorgung des Mieters, § 6 Absatz 2**

Vom Fall der Kostenerstattung auf den Vermieter nach § 6 Absatz 2 sind u. a. Mieter betroffen, die Wärme aus Gasetagenheizungen beziehen. Hier bezieht der Mieter das Gas direkt vom Anbieter und begleicht mit diesem auch die Rechnung. Um sich hier den Vermieteranteil der Kohlendioxidkosten erstatten zu lassen, haben diese Mieter künftig jährlich die Kohlendioxidkosten von der Rechnung abzulesen und den Vermieter zur Erstattung der anteiligen Kohlendioxidkosten aufzufordern. Auch andere Absprachen, wie zum Beispiel eine Kürzung der Nebenkosten um den ausgewiesenen Betrag wären denkbar. Insgesamt

werden 5,3 Millionen Haushalte über sogenannte Etagenheizungen versorgt (Statistisches Bundesamt, Wohnsituation privater Haushalte, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Sonderheft 1, Seite 36). Da sich diese Zahlen sowohl auf Haushalte mit Eigentumswohnungen als auch auf Haushalte mit Mietwohnungen beziehen, wird angenommen, dass 2,6 Millionen Haushalte, die zur Miete wohnen, mit einer Etagenheizung heizen.

Ein weiterer Fall, in dem eine Erstattung nach § 6 Absatz 2 verlangt werden kann, ist das sogenannte Energie-Contracting. Wie viele Mieter Wärme aus Contracting-Verträgen beziehen, ist nicht bekannt. Eine Untersuchung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführung ergab, dass 4 Prozent der befragten Gebäudeeigentümer Contracting-Modelle genutzt haben (Bundesstelle für Energieeffizienz (BfEE) (Hrsg.), „Empirische Untersuchung des Marktes für Energiedienstleistungen, Energieaudits und andere Energieeffizienzmaßnahmen im Jahr 2020“, Endbericht 2020 - BfEE 17/2017, Eschborn, 2021, S. 85). Schätzungsweise wird angenommen, dass von 3,96 Millionen Vermietern in Deutschland (vergleiche Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Gutachten für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung 2017, S. 7) 4 Prozent Contracting-Verträge nutzen. Dies entspricht ungefähr 150 000 Vermietern in Deutschland. Da auch keine Zahlen dazu vorliegen, wie viele Mieter ein Vermieter mit Contracting-Verträgen abdeckt, wird frei geschätzt, dass pro betroffenem Vermieter vier Mieter über Contracting Wärme / Warmwasser beziehen. Dies entspricht dann 600 000 Mietern (4 x 150 000).

Schließlich sind auch Mieter, die mit Heizöl heizen und den Tank selbst befüllen von der Regelung des § 6 Absatz 2 betroffen. Konkrete Zahlen zur Anzahl der Betroffenen liegen nicht vor. Dies werden aber wahrscheinlich vor allem Mieter sein, die in einem Einfamilienhaus zur Miete wohnen. Ungefähr 300 000 Mieter leben in einem Einfamilienhaus, in dem zumindest die Warmwasserversorgung über Heizöl zustande kommt (Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tabelle 13). Es wird geschätzt, dass hier von 100 000 Mieter das Heizöl direkt vom Anbieter beziehen und somit die Kohlendioxidkosten auf den Vermieter umlegen könnten.

Werden die geschätzte Nutzung der Etagenheizung, die geschätzte Nutzung der Contracting-Verträge und die Mieter, die sich selbst mit Heizöl versorgen, zusammengerechnet, ergibt sich eine geschätzte Fallzahl von 3,3 Millionen Mietern (2,6 Millionen + 600 000 + 100 000), die von der Vorgabe betroffen sind. Da diese Mieter die Erstattung der anteiligen Kohlendioxidkosten aber selbst geltend machen müssen und die zu erstattenden Kosten in der Regel gering sind, ist unklar, ob alle Mieter ihren Erstattungsanspruch geltend machen. Insbesondere die Mieter, die in einem gemieteten Einfamilienhaus die Brennstoffe direkt vom Anbieter beziehen, haben aufgrund der Wohnfläche und des höheren Verbrauchs vermutlich ein stärkeres Interesse an der Erstattung der Kosten, als Mieter kleiner Wohnungen. Es wird pauschal angenommen, dass 2,5 Millionen Mieter die Kostenerstattung geltend machen.

Diese Mieter müssen, um die Kostenerstattung gegenüber dem Vermieter geltend zu machen, jährlich eine Rechnung erstellen oder ein entsprechendes Schriftstück mit Zahlungsforderung aufsetzen und dem Vermieter zukommen lassen. Hier entsteht ein geschätzter Zeitaufwand von 10 Minuten pro Fall. Bürgerinnen und Bürgern entsteht somit ein jährlicher Erfüllungsaufwand von ungefähr 416 666 Stunden (2,5 Millionen Mieter x 10 Minuten Zeitaufwand / 60 Minuten). Es wird davon ausgegangen, dass 25 Prozent der Mieter postalisch mit dem Vermieter kommunizieren. Dadurch entstehen jährliche Sachkosten (in Höhe der Portokosten) von 1 000 000 Euro (2,5 Millionen Mieter x 0,25 x 1,60 Euro).

### **c) Erfüllungsaufwand der Wirtschaft**

Im Sinne der „One in, one out“-Regel verursacht das Regelungsvorhaben keine zusätzlichen Bürokratiekosten für die Wirtschaft. Beim sonstigen Erfüllungsaufwand führt das Vorhaben bei gewerblichen und privaten Vermietern zu einem „In“ von jährlich rund 13

Millionen Euro. Der ausgewiesene jährliche Erfüllungsaufwand entsteht durch Änderungen gesetzlicher Vorgaben, die dem Geschäftsbereich der beteiligten Ressorts zuzuordnen sind. Es entsteht ein einmaliger Aufwand von insgesamt rund 210 215 525 Euro. Im Folgenden wird die Schätzung des Erfüllungsaufwands der Wirtschaft für die einzelnen Vorgaben dargestellt.

**aa) Vorgabe: Pflicht der Ausweisung des Kohlendioxidkostenbestandteils auf der Rechnung des Brennstofflieferanten; §§ 3 und 4**

Brennstofflieferanten werden in § 3 gesetzlich dazu verpflichtet, den Energiegehalt des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs, den maßgeblichen Emissionsfaktor, die mit der Brennstoffmenge verbundenen Treibhausgasemissionen und schließlich den Kohlendioxidkostenanteil, in der Brennstoffrechnung gesondert auszuweisen. Zur Bestimmung der auszuweisenden Preishöhe ist der gesetzlich festgesetzte Kohlendioxidpreis zum Zeitpunkt der Brennstofflieferung maßgeblich. Denkbare Aufwand, der sich für den Brennstoff- oder Wärmelieferanten aus der Kontrolle und Überwachung des eigenen Beschaffungsvorgangs ergäbe, besteht nicht. Lediglich der Gaslieferant wird jeweils zum Jahreswechsel den Stand der laufenden Belieferung festzustellen und in einer unterjährigen Lieferrechnung anteilig gesondert auszuweisen haben. Dies erfolgt – wie etwa schon bei Änderungen in der Besteuerung – durch pauschalierte und softwaregestützte Rückrechnung des Zählerstandes.

Im Bereich der Erdgaslieferanten sind nach einer Erhebung der Bundesnetzagentur etwa 1 000 Erdgaslieferanten in Deutschland tätig. Für die sonstigen Brennstoffe (insbesondere Heizöl EL) wird, unter Zugrundelegung einer Schätzung des Bundesverbandes mittelständischer Mineralölunternehmen e.V. (UNITI), von einer Fallzahl von weiteren 1 500 Brennstofflieferanten ausgegangen. Insgesamt beträgt die relevante Fallzahl damit ungefähr 2 500.

Das Gesetz verpflichtet den Brennstofflieferanten, in seiner Lieferrechnung die Brennstoffmenge, den Emissionsfaktor, den Kohlendioxidausstoß sowie die Kohlendioxidkosten auszuweisen. Durch diese Informationspflicht sollen die Mietvertragsparteien in die Lage versetzt werden, bei der Nebenkostenabrechnung ohne größeren eigenen Aufwand die Kohlendioxidkosten bestimmen und diesen dann gegebenenfalls – teilweise – umlegen zu können.

Es wird davon ausgegangen, dass die Brennstofflieferanten 60 Minuten benötigen, um sich vertieft in die neue Rechtslage einzuarbeiten und ihre Auswirkungen auf die Praxis abzuschätzen. Weitere 20 Minuten Zeitaufwand werden veranschlagt, um die entsprechenden Anpassungen der Rechnungssoftware vorzunehmen. Es wird angenommen, dass es vor allem in der Anfangsphase zur Überprüfung einzelner Rechnungen kommt, um sicherzustellen, dass die Positionen auf der Rechnung, auch bei verschiedenen Brennstoffen, richtig ausgewiesen werden. Für diese Überprüfung werden weitere 10 Minuten veranschlagt. Somit beläuft sich der gesamte Zeitaufwand pro Fall auf 90 Minuten. Insgesamt ergibt sich für die Brennstofflieferanten ein einmaliger Zeitaufwand von 3 750 Stunden (2 500 Unternehmen x 90 Minuten / 60 Minuten). Für die Lohnkosten der Brennstofflieferanten wird der durchschnittliche Lohnkostensatz von D „Energieversorgung“ von 59,50 Euro angenommen (Lohnkosten werden hier und im Folgenden nach dem Leitfaden der Bundesregierung zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands (Stand: 2022), Anhang VII, Lohnkostentabelle Wirtschaft, Stand: 2022, S. 59 f., angegeben). Der einmalige Erfüllungsaufwand beläuft sich somit auf insgesamt ungefähr 223 125 Euro (3 750 Stunden x 59,50 Euro). Sachkosten entstehen nicht, da davon auszugehen ist, dass die Brennstofflieferanten auf ihre bestehenden Softwaresysteme zurückgreifen können.

**bb) Vorgabe: Vertraut machen mit und Einarbeiten in die rechtlichen Änderungen;  
§ 8**

Es wird angenommen, dass sich Vermieter – im Vergleich zu Mietern – eher in die rechtliche Änderung einarbeiten, da sie selbst aktiv werden müssen, zum Beispiel bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung, oder wenn der Mieter die Kosten auf den Vermieter umlegt.

In Deutschland gibt es ungefähr 3,9 Millionen private Kleinvermieter und 69 000 gewerbliche Anbieter (privatwirtschaftliche oder kommunale Wohnungsunternehmen) von Wohnraum (vergleiche Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Gutachten für den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung 2017, S. 7). Es wird die Annahme getroffen, dass sich insgesamt 3,969 Millionen Vermieter / Unternehmen einmalig in die neue Gesetzeslage einarbeiten müssen. Da ein Vermieter in der Regel mehr als eine Wohnung vermietet, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass fast alle Vermieter zumindest eine Wohnung besitzen, die Wärme oder Warmwasser aus den von der Regelung betroffenen Brennstoffen beziehen. Konkrete Zahlen sind hierzu nicht verfügbar.

Es wird ein einmaliger Zeitaufwand in Höhe von 60 Minuten veranschlagt. Für die Lohnkosten der Vermieter wird der durchschnittliche Lohnkostensatz von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro pro Stunde angenommen. Somit ergeben sich pro Fall Lohnkosten von 36,90 Euro. Multipliziert man die Fallzahl von 3,969 Millionen Vermietern mit dem durchschnittlichen Lohnsatz pro Fall von 36,90 Euro ergibt sich insgesamt ein einmaliger Erfüllungsaufwand von 146,456 Millionen Euro. Es wird davon ausgegangen, dass die Informationen kostenlos über das Internet oder Branchenverbände beschafft werden können, wodurch keine Sachkosten anfallen.

**cc) Vorgabe: Vertragliche Anpassungen im Mietverhältnis; § 2 Absatz 4**

Es wird angenommen, dass Bestandsmietverhältnisse teilweise freiwillig vertraglich angepasst werden. Dies betrifft schätzungsweise 400 000 Mietverhältnisse 2 Prozent aller Mietverhältnisse (siehe bereits oben unter Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger). Unklar ist, ob die geschätzte Anzahl der vertraglichen Änderungen eher von Kleinvermietern oder gewerblichen Großvermietern vorgenommen werden. Dies kann maßgebliche Auswirkungen auf die Höhe des Aufwandes haben, da ein Großvermieter möglicherweise eine Vielzahl von Verträgen problemlos mit geringem Aufwand ändern könnte. Es kann deshalb nur eine grobe Schätzung über die konkrete Fallzahl angestellt werden. Es wird frei angenommen, dass die 400 000 Mietverträge von 100 000 Vermietern geändert werden (4 Mietverhältnisse pro Vermieter). Das bedeutet, dass jeder betroffene Vermieter vier Verträge ändern muss. Da es sich insgesamt um kleine Anpassungen im Vertrag handelt, wird angenommen, dass pauschal 9 Minuten pro Mietvertrag ausreichend sind, auch weil insbesondere Großvermieter auf standardisierte Prozesse und Kleinvermieter auf Musterverträge zurückgreifen können. In den 9 Minuten sind sowohl die vertraglichen Änderungen, die Übermittlung an den Mieter und die Archivierung inkludiert. Somit ergibt sich ein Aufwand pro Vermieter von einer 36 Minuten. Für die Lohnkosten der Vermieter wird der durchschnittliche Lohnkostensatz von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro angenommen. Somit ergeben sich Lohnkosten von 22,14 Euro pro Fall (Vermieter). Multipliziert mit der Fallzahl von 100 000 betroffenen Vermietern ergeben sich Personalkosten von 2,21 Millionen Euro. Pro Mietvertrag kommen dann Sachkosten für Porto in Höhe von 1,60 Euro, also insgesamt 640 000 Euro Sachkosten hinzu (400 000 Mietverträge x 1,60 Euro). Pro betroffenem Unternehmen / Vermieter fallen somit 6,40 Euro Sachkosten an. Insgesamt ergibt sich ein einmaliger Erfüllungsaufwand von ungefähr 2,8 Millionen Euro.

**dd) Vorgabe: Anpassung der Nebenkostenabrechnungen; § 7**

Im laufenden Mietverhältnis hat der Vermieter die maßgeblichen Kohlendioxidkosten aus der Rechnung des Brennstofflieferanten in die jährliche Nebenkostenabrechnung zu übertragen. Er muss seine Praxis der Nebenkostenabrechnung entsprechend geringfügig anpassen. Eine Kostenposition und die für die entsprechenden Rechenschritte – die Einstufung des Gebäudes und die Ausweisung des maßgeblichen Aufteilungsverhältnisses; gegebenenfalls die rechnerische Halbierung der verbrauchten Kohlendioxidkosten im Fall von Nichtwohngebäuden – treten hinzu. Der jährliche Aufwand für die Einarbeitung der neuen Kostenposition in die Nebenkostenabrechnung wird bei gewerblichen Vermietern durch professionelle Organisation und organisatorische Synergien weitgehend ausgeglichen. Bei privaten Kleinvermietern ist der Aufwand ebenfalls gering und verursacht wenig Aufwand, der – nach dem Sich-vertraut-machen mit den Regelungen – nicht über die normale Erstellung der Nebenkostenabrechnung hinausgeht. Somit ist nur von einmaligem Erfüllungsaufwand auszugehen, um die Nebenkostenabrechnung einmalig um die neuen Positionen anzupassen.

Auch hier wird angenommen, dass fast alle Vermieter zumindest eine Wohnung besitzen, die Wärme oder Warmwasser aus den von der Regelung betroffenen Brennstoffen beziehen. Pro betroffenem Mietverhältnis fällt demnach geringfügiger Aufwand bei den Vermietern an. Zieht man von den insgesamt 21 Millionen Mietverhältnissen die 2,7 Millionen Mietverhältnisse ab, bei denen die Nebenkostenabrechnung nicht angepasst werden muss [das heißt Mietverhältnisse mit Etagenheizung (2,6 Millionen) und Mietverhältnisse mit Selbstbefüllung des Öltanks (100 000)], handelt es sich um 18,3 Millionen betroffene Fälle, in denen die Nebenkostenabrechnung angepasst werden muss.

Der Aufwand wird pro Mietverhältnis mit pauschal 5 Minuten Zeitaufwand beziffert. Es wird angenommen, dass sich dieser durchschnittliche Aufwand auf alle Vermieter gleichmäßig verteilt. Dadurch ergibt sich ein einmaliger Zeitaufwand von insgesamt 91,5 Millionen Minuten (5 Minuten x 18,3 Millionen Mietverhältnisse) bzw. 1.525.000 Stunden. Für die Lohnkosten der Vermieter wird der durchschnittliche Lohnkostensatz von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro angenommen. Somit ergeben sich für alle betroffenen Mietverhältnisse einmalige Personalkosten in Höhe von ungefähr 56,2 Millionen Euro. Jährlicher Erfüllungsaufwand wird nicht angenommen, da der Mehraufwand, um die Kosten in der Nebenkostenrechnung aufzuführen nach der einmaligen Anpassung gering sein wird.

**ee) Vorgabe: Einsicht in den Lieferschein gewähren; § 3**

Es wird angenommen, dass jährlich 20 000 Mieter Einsicht in den Lieferschein des Vermieters fordern (siehe bereits beim Erfüllungsaufwands der Bürgerinnen und Bürger). Wie bei den vorherigen Vorgaben ist nicht eindeutig, wie viele Vermieter insgesamt betroffen sind, weil Vermieter oftmals mehr als eine Wohnung vermieten. Es wird grob geschätzt, dass 5.000 Vermieter (in dem Fall überwiegend private Kleinvermieter) von den Mietern aufgefordert werden, einen Beleg über die Kohlendioxidkosten zu übersenden. Auch hier wird von einer gleichmäßigen Verteilung ausgegangen (also vier Anfragen pro Vermieter). Pro Anfrage wird von einem Zeitaufwand von 2 Minuten ausgegangen. Somit fällt pro betroffenem Vermieter ein Zeitaufwand von 8 Minuten an (4 Lieferscheine x 2 Minuten). Dadurch ergeben sich, unter Verwendung der durchschnittlichen Lohnkosten von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro pro Stunde pro betroffenem Vermieter jährliche Personalkosten in Höhe von ungefähr 4,9 Euro (36,90 Euro / 60 Minuten x 8 Minuten). Multipliziert mit der Fallzahl von 5.000 Vermietern entstehen jährliche Personalkosten in Höhe von ungefähr 24 600 Euro. Es wird angenommen, dass 5 000 Mieter postalisch den Kontakt mit dem Vermieter aufnehmen. Werden die Lieferscheine eingescannt und per E-Mail versendet, entstehen keine Sachkosten. Bei dem postalischen Kontakt mit den Mietern wird angenommen, dass jeder der betroffenen Vermieter einen Mieter hat, dem der Lieferschein in Kopie per Brief zugeschickt wird. Dadurch ergeben sich jährliche Sachkosten von 8.000

Euro (5.000 Vermieter x 1,60 Euro für Portokosten). Der jährliche Erfüllungsaufwand für die Vermieter beläuft sich demnach auf 32 600 Euro.

**ff) Vorgabe: Zahlung des Vermieteranteils der Kohlendioxidkosten bei Selbstversorgung des Mieters § 6 Absatz 2**

Es wird von 2,5 Millionen Mietern ausgegangen, die die Erstattung der anteiligen Kohlendioxidkosten vom Vermieter verlangen werden (siehe dazu bereits beim Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger). Ferner wird wieder die Annahme getroffen, dass ein Vermieter vier Mietverhältnisse verwaltet, die sich selbst mit Brennstoff über zum Beispiel eine Etagenheizung versorgen. Somit sind 625 000 Vermieter von diesem Sonderfall betroffen (2,5 Millionen Mietverhältnisse / 4). Für das Prüfen der Zahlungsaufforderung und das Nachvollziehen notwendiger Rechenschritte wird ein Zeitwert pro Rechnung bzw. Zahlungsanweisung von 5 Minuten angesetzt. Multipliziert mit den 4 Mietverhältnissen pro Vermieter ergibt sich ein Zeitaufwand von 20 Minuten pro Vermieter, was jährlichen Personalkosten in Höhe von ungefähr 12,30 Euro entspricht (36,90 Euro / 60 Minuten x 20 Minuten). Multipliziert mit den 625 000 Betroffenen Vermietern ergeben sich jährliche Personalkosten in Höhe von 7,687 Millionen Euro. Da keine Sachkosten anfallen, da die Rechnung elektronisch beglichen wird, beläuft sich der jährliche Erfüllungsaufwand auf 7,687 Millionen Euro. Eine Einsicht in den Lieferschein wird regelmäßig nicht erforderlich sein, wenn man davon ausgeht, dass der Mieter dem Vermieter den Lieferschein mit der Zahlungsaufforderung zusendet.

**gg) Vorgabe: Vertraut machen mit und Einarbeiten in die rechtlichen Änderungen bei Nichtwohngebäuden; § 8**

Die mit diesem Gesetz eintretenden rechtlichen Änderungen zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten betreffen nach § 8 nicht nur Wohnräume, sondern auch Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind. Somit betreffen alle identifizierten Vorgaben auch in ähnlicher Form Mietverträge über Nichtwohngebäude.

Die Schätzung des Erfüllungsaufwands im Zusammenhang mit Gewerbemietverträgen muss überwiegend auf Annahmen gestützt werden, da für Nichtwohngebäude keine amtlichen Statistiken vorliegen.

Es wird die Annahme getroffen, dass pro Nichtwohngebäude (ungefähr 2 Millionen in Deutschland) zwei Mietverhältnisse bestehen. Diese Annahme basiert darauf, dass zwar viele Unternehmen selbst Nichtwohngebäude besitzen, also keine Flächen anmieten müssen, andererseits aber ein Unternehmen mehrere Flächen anmietet (zum Beispiel eine Versicherung oder Bank die mehrere Büroräume anmietet). Somit wird schätzungsweise angenommen, dass es 4 Millionen Mietverhältnisse über Räume gibt, die keine Wohnräume sind, die beheizt oder mit Warmwasser versorgt werden müssen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Unternehmen 2 Mietverhältnisse hat. Somit wird die Annahme getroffen, dass 2 Millionen Unternehmen in Deutschland mindestens einen Mietvertrag über die Nutzung nicht zum Wohnen genutzter Räumlichkeiten haben.

Es wird die Annahme getroffen, dass sich alle 2 Millionen Unternehmen mit der rechtlichen Änderung befassen, da Kosten für Unternehmen eine relevante Größe darstellen. Der Zeitaufwand wird allerdings gering sein, da die Informationen in der Regel über entsprechende Verbände gestreut werden – da ansonsten generell die Informationen über das Internet abrufbar sind, fallen keine Sachkosten an. Auch denkbar ist, dass die Mieter durch die Vermieter informiert werden. Es wird pauschal ein Wert von 3 Minuten pro Unternehmen angesetzt. Somit entsteht ein Zeitaufwand von 6 Millionen Minuten (2 Millionen Unternehmen x 3 Minuten), was 100.000 Stunden entspricht. Für die Lohnkosten werden die mittleren Lohnkosten der Gesamtwirtschaft von 36,90 Euro angenommen. Dadurch ergeben sich einmalige Personalkosten in Höhe von 3,69 Millionen Euro.

Es wird angenommen, dass für die Vermieter von Räumen in Nichtwohngebäuden kein weiterer Erfüllungsaufwand für die Einarbeitung in die rechtlichen Änderungen anfällt. Denn die Vermieter dürften zum Großteil deckungsgleich mit den beim Erfüllungsaufwand der Wirtschaft genannten Vermietern sein. Da die gesetzliche Änderung Wohngebäude und Nichtwohngebäude betrifft und für Nichtwohngebäude eine weniger komplizierte Regelung vorsieht, ist eine differenziertere Auseinandersetzung mit der neuen rechtlichen Lage nicht nötig.

**hh) Vorgabe: Vertragliche Anpassungen im Mietverhältnis bei Nichtwohngebäuden; § 2 Absatz 4 und § 8**

Es wird angenommen, dass ein Teil der Mietverhältnisse vertraglich angepasst wird, bzw. Zusatzvereinbarungen geschlossen werden, die die Aufteilung der Kohlendioxidkosten verschriftlichen. Dieser Teil wird mit zwei Prozent geschätzt (siehe ebenso für Wohnraummietverhältnisse beim Erfüllungsaufwand Bürgerinnen und Bürger), was 80 000 Mietverhältnissen entspricht (4 Millionen Mietverhältnisse x 0,02). Wie beim Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger wird ein für die Mieter von Nichtwohngebäuden Zeitaufwand von 3 Minuten pro Mietverhältnis angesetzt, weil die Änderungen gering und wenig komplex sind. Zusätzlich müssen die Unternehmen lediglich die Änderung prüfen, die vom Vermieter durchgeführt wurden – insbesondere größere Unternehmen profitieren hier von Fachpersonal. Somit ergibt sich ein Zeitaufwand in Höhe von 4 000 Stunden (80 000 Mietverhältnisse x 3 Minuten / 60 Minuten). Multipliziert mit dem durchschnittlichen Lohnkostensatz der Gesamtwirtschaft von 36,90 Euro ergeben sich einmalige Personalkosten in Höhe von 147 600 Euro. Da die unterschriebenen Verträge wahrscheinlich postalisch versendet werden, kommen Sachkosten in Höhe von 128 000 Euro für Porto hinzu. Somit ergibt sich insgesamt ein einmaliger Erfüllungsaufwand von ungefähr 275 600 Euro.

**ii) Vorgabe: Vertragliche Anpassungen im Mietverhältnis bei Nichtwohngebäuden durch den Vermieter; § 8**

Auch bei den Vermietern von Nichtwohngebäuden fällt Aufwand an, wenn vertragliche Änderungen bei Bestandsmietverhältnissen vorgenommen werden. Die betroffene Fallzahl wird auf 80 000 Mietverhältnisse geschätzt (siehe vorherige Vorgabe). Der Zeitaufwand ist schätzungsweise genauso hoch, wie oben für die Änderung von Wohnraummietverträgen durch Vermieter ermittelt. Dort sind 9 Minuten pro Mietverhältnis angenommen worden. Somit beläuft sich der geschätzte einmalige Zeitaufwand auf 12 000 Stunden (80 000 Mietverhältnisse x 9 Minuten / 60 Minuten). Für die Lohnkosten der Vermieter wird der durchschnittliche Lohnkostensatz von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro angenommen. Multipliziert mit dem gesamten Zeitaufwand von 12.000 Stunden ergeben sich Personalkosten von ungefähr 442 800 Euro. Pro Mietverhältnis kommen dann Sachkosten für Porto in Höhe von 1,60 Euro, also insgesamt 128 000 Euro Sachkosten hinzu (80 000 Mietverträge x 1,60 Euro), um die unterschriebenen Vertragsanpassungen im Original zu versenden. Der gesamte einmalige Erfüllungsaufwand beläuft sich demnach auf 570 800 Euro.

**jj) Vorgabe: Einsicht in den Lieferschein bei Nichtwohngebäuden anfordern; § 3**

Es wird pauschal angenommen, dass jährlich 60 000 Mieter von Räumen, die keine Wohnräume sind, den Lieferschein für 60 000 Mietverhältnisse anfordern. Diese Zahl ist etwas höher angesetzt als bei den Wohnraummieter, da das wirtschaftliche Interesse aufgrund des höheren Verbrauchs von zum Beispiel Wärme (aufgrund größerer Flächen) höher ist.

Es wird ein geschätzter Zeitaufwand von 5 Minuten angesetzt. Dadurch entsteht ein gesamter geschätzter Zeitaufwand von 6 000 Stunden (60 000 Mieter x 5 Minuten / 60 Minuten). Multipliziert mit dem durchschnittlichen Lohnkostensatz der Gesamtwirtschaft von 36,90 Euro ergeben sich jährliche Personalkosten in Höhe von 221 400 Euro. Genau wie

bei Vorgabe 3 beim Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger wird angenommen, dass 25 Prozent postalisch mit dem Vermieter kommunizieren. Dadurch entstehen jährliche Sachkosten von 24 000 Euro (60 000 Mietverhältnisse x 0,25 x 1,60 Euro). Somit ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 245 400 Euro.

### **kk) Vorgabe: Einsicht in den Lieferschein bei Nichtwohngebäuden gewähren; § 3**

Zur Berechnung des Erfüllungsaufwands werden dieselben Parameter angesetzt, wie bei Wohngebäuden (vergleiche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft unter Einsicht in den Lieferschein gewähren). Es wird wieder eine Fallzahl von 60 000 Mietverhältnissen angenommen. Pro Anfrage wird von einem Zeitaufwand von 2 Minuten ausgegangen. Dadurch ergeben sich, unter Verwendung der durchschnittlichen Lohnkosten von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro pro Stunde pro betroffenem Vermieter jährliche Personalkosten in Höhe von 1,23 Euro (36,90 Euro / 60 Minuten x 2 Minuten). Multipliziert mit der Fallzahl von 60 000 Anfragen jährlich belaufen sich die jährlichen Personalkosten auf ungefähr 73 800 Euro. Hinzu kommen noch jährliche Sachkosten für den Versand in Höhe von 16 000 Euro (unter der Annahme, dass auch 25 Prozent der Vermieter den Lieferschein postalisch dem Mieter zusenden). Somit beläuft sich der jährliche Erfüllungsaufwand auf 89 800 Euro.

### **ll) Vorgabe: Anpassung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen bei Nichtwohngebäuden; § 8**

Auch Vermieter von Flächen in Nichtwohngebäuden müssen die Nebenkostenabrechnung um die Positionen der Kohlendioxidkosten ergänzen. Zur Ermittlung der Fallzahlen müssen von den geschätzten 4 Millionen Mietverhältnissen die Mietverhältnisse abgezogen werden, die aus der Regelung rausfallen. Dies wären u. a. Mietverhältnisse, in denen sich die Mieter (Unternehmen) selbst mit Brennstoffen versorgen (zum Beispiel einen Heizöltank selbst befüllen oder eine Gasetagenheizung nutzen). Zusätzlich müssen die Nebenkostenabrechnungen nicht angepasst werden, wenn in einem Gebäude Fernwärme genutzt wird, die nicht von dem Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst ist. Da keine konkreten Zahlen für die Warmwasserversorgung oder Raumwärme bei Nichtwohngebäuden vorliegen, wird die gleiche Verteilung wie bei Wohngebäuden angenommen. Dies kann damit begründet werden, dass gerade in Wohngebäuden mit Gewerbeanteil (zum Beispiel Arztpraxen, Einzelhandel) die gleichen Systeme genutzt werden, wie bei reinen Wohngebäuden (zum Beispiel nutzt eine Arztpraxis im dritten Stock eines Gebäudes ebenfalls eine Etagenheizung). Im Wohnbereich ergaben sich bei 21 Millionen Mietverhältnissen 2,7 Millionen Sonderfälle, für die der Vermieter die Nebenkostenabrechnung nicht anpassen muss (siehe oben unter Erfüllungsaufwand der Wirtschaft, Anpassung der Nebenkostenabrechnungen). Dies entspricht ungefähr 12 Prozent aller Mietverhältnisse. Diese 12 Prozent der Sonderfälle werden behelfsweise nun auch bei den Nichtwohngebäuden mit einem geschätzten Bestand von 4 Millionen Mietverhältnissen angewendet. Dadurch ergeben sich 0,5 Millionen Mietverhältnisse, für die der Vermieter die Nebenkostenabrechnung nicht anpassen muss. Das bedeutet, dass für 3,5 Millionen Mietverhältnisse eine Anpassung erfolgen muss. Für den Zeitaufwand werden ebenfalls 2 Minuten pro Mietverhältnis angesetzt. Dadurch ergibt sich ein einmaliger Zeitaufwand von 116 600 Stunden. Für die Lohnkosten der Vermieter wird wieder der durchschnittliche Lohnkostensatz von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro angenommen. Somit ergeben sich für alle betroffenen Mietverhältnisse Personalkosten in Höhe von 4,30 Millionen Euro. Es werden keine Sachkosten angenommen. Damit beläuft sich der geschätzte einmalige Erfüllungsaufwand auf 4,30 Millionen Euro.

### **mm) Vorgabe: Geltendmachung der Kosten beim Vermieter bei Selbstversorgung bei Nichtwohngebäuden; § 6 Absatz 2**

Mieter von Räumen, die keine Wohnräume sind, haben die Möglichkeit der Selbstversorgung mit Raumwärme oder Warmwasser über Etagenheizungen, Contracting-Verträge

oder eigenständiges Befüllen des Heizöltanks (vergleiche zu diesen Fallgruppen bereits beim Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger). Auch hier gibt es keine konkreten Fallzahlen, sodass die gleiche Verteilung wie in Wohngebäuden angenommen wird. Hier sind von 21 Millionen bestehenden Mietverhältnissen 3,3 Millionen relevante Mietverhältnisse identifiziert worden, was ungefähr 15,7 Prozent entspricht, die die Kohlendioxidkosten hälftig auf den Vermieter umlegen können. Dies würde bei geschätzten 4 Millionen Mietverhältnissen mit gewerblicher Nutzung ca. 628 000 Fälle bedeuten (4 Millionen Mietverhältnisse x 0,157). Beim Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger wurde angenommen, dass nicht alle Mieter die Kohlendioxidkosten auf den Vermieter umlegen, weil es sich teilweise um nur geringe Kosten handelt. Diese Annahme kann an dieser Stelle nicht getroffen werden, weil aufgrund von größeren Flächen und im Sinne der Wirtschaftlichkeit der betroffenen Unternehmen die Kosten immer möglichst niedrig gehalten werden. Deshalb wird davon ausgegangen, dass alle geschätzten 628 000 Mieter die Kosten auf die Vermieter umlegen. Die Mieter müssen nun jährlich eine Rechnung erstellen oder ein entsprechendes Schriftstück mit Zahlungsforderung aufsetzen und dem Vermieter zukommen lassen. Es ist anzunehmen, dass der Zeitaufwand gleich ist mit dem der Bürger (vergleiche Vorgabe 4 beim Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger). Hier entstehen Zeitaufwände von 10 Minuten pro Fall. Somit entsteht ein gesamter jährlicher Zeitaufwand von 104 666 Stunden (628 000 Mieter x 10 Minuten / 60 Minuten). Multipliziert mit dem durchschnittlichen Lohnkostensatz der Gesamtwirtschaft von 36,90 Euro ergeben sich jährliche Personalkosten in Höhe von ungefähr 3,862 Millionen Euro. Auch hier wird davon ausgegangen, dass 25 Prozent der Mieter den Vermieter postalisch zur Zahlung auffordern. Somit entstehen Sachkosten in Höhe von 251 200 Euro (628 000 Mieter x 0,25 x 1,60 Euro). Der jährliche Erfüllungsaufwand beläuft sich demnach auf 4,113 Millionen Euro.

#### **nn) Vorgabe: Zahlung der hälftigen Kohlendioxidkosten durch den Vermieter bei Selbstversorgung bei Nichtwohngebäuden; §§ 7 Satz 2**

Den Vermietern entstehen jährliche Kosten dadurch, dass den Mietern im Bereich der Nichtwohngebäude, die sich selbst mit Raumwärme oder Warmwasser versorgen, die hälftigen Kohlendioxidkosten erstattet werden müssen. Dies betrifft schätzungsweise 628 000 Mietverhältnisse (siehe vorherige Vorgabe). Es wird ein Zeitwert pro Zahlungsanweisung von 3 Minuten angesetzt. Dadurch ergibt sich ein Zeitaufwand von insgesamt 1,88 Millionen Minuten, was 31 400 Stunden entspricht (628 000 Zahlungsanweisungen x 3 Minuten / 60 Minuten). Somit entstehen, unter Verwendung des Lohnkostensatzes von L „Grundstücks- und Wohnungswesen“ von 36,90 Euro, insgesamt jährliche Personalkosten von ungefähr 1,16 Millionen Euro. Da die Zahlungsanweisung elektronisch erfolgt, fallen keine Sachkosten an. Eine Einsicht in den Lieferschein nicht erforderlich sein, wenn davon ausgegangen wird, dass der Mieter diesen mit der Zahlungsaufforderung dem Vermieter mitzusendet. Der jährliche Erfüllungsaufwand beläuft sich daher auf ungefähr 1,16 Millionen Euro.

#### **d) Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung entsteht kein Erfüllungsaufwand.

### **6. Weitere Kosten**

Sonstige Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherspreisniveau, sind nicht zu erwarten.

### **7. Weitere Gesetzesfolgen**

Es ist nicht auszuschließen, dass es im Mietverhältnis anfänglich Unsicherheiten in der Anwendung der neuen Rechtslage gibt. Dies kann in vereinzelt Fällen zu vermehrtem Beratungsbedarf bis hin zu einer gerichtlichen Klärung und geringfügigen Mehrbelastung der Gerichte führen. Dieser Effekt dürfte indes nach Klärung der Rechtslage durch Gerichte und

Marktteilnehmer sowie mit zunehmender Bekanntheit bei den beteiligten Kreisen wieder nachlassen.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Die Regelung soll unbefristet gelten.

Eine Evaluierung ist erforderlich, um Erkenntnisse über den angefallenen Erfüllungsaufwand, die Praktikabilität der Regelung und insbesondere darüber zu gewinnen, ob ein Umstieg auf die ursprünglich im Koalitionsvertrag von 2021 vorgesehene Einstufung auf Grundlage der Energieeffizienzklassen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sachgerecht und umsetzbar erscheint.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Abschnitt 1 (Allgemeine Vorschriften)**

#### **Zu § 1 (Zweck des Gesetzes)**

Dieses Gesetz dient dem Ziel, die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. Die derzeitige Rechtslage erlaubt es Vermietern, die Kohlendioxidkosten vollumfänglich ihren Mietern aufzuerlegen. Das Anreizsystem des Kohlendioxidpreises aus dem BEHG bleibt daher im Hinblick auf Vermieter derzeit ohne Wirkung. Die Kohlendioxidkosten reizen ausschließlich die Mieter der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume zu energiesparendem Verhalten an. Das Preissignal erreicht dagegen die Vermieter nicht und wirkt nicht auf energetische Sanierungen des Gebäudes hin. Der Zweck des vorliegenden Gesetzes ist es, diese Fehlsteuerung zu beheben und die Anreizwirkung des Kohlendioxidpreises im Hinblick auf die Eigentümer vermieteter Gebäude herzustellen.

Weiter dient das Gesetz dem Ziel, die Anreizsteuerung des Kohlendioxidpreises gerecht auf die Mietparteien zu verteilen. Das Stufenmodell für Wohngebäude belastet Vermieter und Mieter entsprechend ihrer Verantwortungsbereiche und Einflussmöglichkeiten auf die energetische Qualität des Gebäudes. Bei Nichtwohngebäuden wird vorerst eine 50/50-Regelung gewählt, sodass die Kohlendioxidkosten nicht abgestuft nach Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten, sondern hälftig zwischen den Mietparteien aufgeteilt werden. Auch diese Pauschalregelung entfaltet eine beidseitige Anreizwirkung, weil die gleichmäßige Kostenbelastung Vermieter und Mieter dazu anreizt, die Kohlendioxidkosten zu senken.

Ein Nebeneffekt der Kostenaufteilung nach dem Stufenmodell ist die kurz- und mittelfristige Entlastung der Mieter. Das Gesetz trägt damit nicht nur zur Bezahlbarkeit der Energieversorgung, sondern mittelbar auch zur gesellschaftlichen Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen im Allgemeinen und der Erhebung eines Kohlendioxidpreises im Besonderen bei. Dies steht im Einklang mit dem Versprechen der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, die Transformation möglichst sozialverträglich zu gestalten.

#### **Zu § 2 (Anwendungsbereich)**

##### **Zu Absatz 1**

Der Anwendungsbereich des Gesetzes umfasst gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Gebäude, in denen Brennstoffe in technisch verbundenen oder separaten Anlagen zur

Wärmeerzeugung entweder nur für Heizwärme oder für Heizwärme in Kombination mit Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden, die der Kohlendioxidbepreisung nach dem BEHG unterliegen. Umfasst sind nach Absatz 1 alle Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Dies betrifft insbesondere Heizöl, Gasöl (leichtes Heizöl), Erdgas und Flüssiggas. Weiter ist das Gesetz gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 grundsätzlich auf Gebäude anwendbar, die mit Fern- oder Nahwärme aus Wärmeerzeugungsanlagen versorgt werden, die ausschließlich die genannten Brennstoffe einsetzen. Dieses Gesetz gilt nach Absatz 1 Satz 2 auch für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser hinsichtlich der für die Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe.

### **Zu Absatz 2**

Das Gesetz regelt gemäß § 2 Absatz 2 die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter. Diese fallen an als Bestandteil der Kosten für die Lieferung der in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffmenge (§ 2 Absatz 2 Nummer 1) oder der geleisteten Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser (§ 2 Absatz 2 Nummer 2).

Der Begriff „Kohlendioxidkosten“ bezeichnet den auf der Brennstoff- oder Wärmelieferrechnung ausgewiesenen Betrag, der nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für Treibhausgasemissionen anfällt, die durch die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Menge an Brennstoff verursacht werden. Nicht umfasst sind dagegen Aufwendungen oder sonstige Begleitkosten, die im Zusammenhang der Lieferung oder der Rechnung anfallen können. Der Begriff „Kohlendioxidpreis“ bezeichnet das Instrument der Kohlendioxidbepreisung an sich sowie den Betrag, der für die Emission einer Tonne Kohlendioxid erhoben wird.

§ 2 Absatz 2 erstreckt den Anwendungsbereich des Gesetzes überdies auf die Regelung über den Einsatz von fossilen Ersatzbrennstoffen in § 10 als notwendige Begleitfrage der Aufteilung der Kohlendioxidkosten; insoweit werden auch Regelungen zu Brennstoffen getroffen, für die keine Emissionsfaktoren in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes festgelegt sind.

### **Zu Absatz 3**

Von dem Anwendungsbereich des Gesetzes ausgeschlossen ist die Versorgung aus bestimmten Wärmenetzen mit mehreren, unterschiedlich leistungsfähigen Wärmeerzeugungsanlagen. Von diesen Wärmenetzen sind gemäß § 2 Absatz 3 nur diejenigen erfasst, in denen ausschließlich Anlagen mit einer Leistung unterhalb von 20 Megawatt zum Einsatz kommen, die in den Anwendungsbereich des BEHG fallen. Durch diese Regelung wird der Verwaltungsaufwand vermieden, der nötig wäre, um in einem Netz mit Wärmeerzeugungsanlagen unter dem BEHG und solchen unter dem Europäischen Emissionshandelssystem (Emissions Trading System – ETS) den Anteil an gelieferter Wärme oder an geliefertem Warmwasser zu berechnen, für den ein Kohlendioxidpreis nach dem BEHG anfällt.

### **Zu Absatz 4**

§ 2 Absatz 4 legt schließlich fest, dass die Bestimmungen nach diesem Gesetz den Bestimmungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) sowie rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgehen.

§ 556 Absatz 1 BGB ermöglicht es den Parteien eines Wohnraummietverhältnisses, zu vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude,

Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sofern der Vermieter den Mieter mit Wärme oder Warmwasser versorgt, handelt es sich bei den hierfür entstehenden Kosten – und damit auch bei den Kohlendioxidkosten – um Betriebskosten.

Die HeizkostenV hat bisher zum Ziel, Heizenergie dadurch einzusparen, dass dem einzelnen Verbraucher sein Energieverbrauch und die darauf beruhenden Kosten vor Augen geführt werden. Bisher sieht § 6 Absatz 1 daher vor, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser so auf die Nutzer zu verteilen sind, dass ihrem Energieverbrauch Rechnung getragen wird. Nach dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen nunmehr zusätzlich Vermieter über den Kohlendioxidpreis einen Anreiz bekommen, in klimaschonende Heizungssysteme beziehungsweise energetische Gebäudesanierungen zu investieren, damit der Kohlendioxidausstoß beim Heizen verringert wird. Dies berücksichtigt die HeizkostenV bisher nicht. Der Kohlendioxidkostenanteil an den Kosten für Wärme oder Warmwasser soll künftig so auf Vermieter und Mieter verteilt werden, dass Mieter einen Anreiz zu energieeffizientem Verhalten und Vermieter einen Anreiz zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungen erhalten.

### **Zu Absatz 5**

§ 2 Absatz 5 erstreckt den Anwendungsbereich des Gesetzes für Fälle des § 10 auch auf Brennstoffe, für die nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes keine Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind.

### **Zu Absatz 6**

Auf Mietverhältnisse oder Räume im Sinne von § 11 HeizkostenV, in denen keine Heizkostenabrechnung durchgeführt wird, findet das Gesetz keine Anwendung, soweit nicht vertraglich die Durchführung einer Heizkostenabrechnung vereinbart wurde. Dies betrifft insbesondere Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime oder Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr aufweisen.

## **Zu Abschnitt 2 (Informationen bei der Lieferung von Brennstoffen)**

### **Zu § 3 (Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme)**

#### **Zu Absatz 1**

Die Regelung in § 3 Absatz 1 verpflichtet den Brennstofflieferanten zur Aufnahme bestimmter Informationen hinsichtlich der Kohlendioxidkostenausweisung in die Rechnungen für die Lieferung von Brennstoffen. Mit Hilfe dieser Informationen werden Vermieter und Mieter in die Lage versetzt, die Höhe der mit der Lieferung des Brennstoffs entstandenen Kohlendioxidkosten einfach und so weit möglich ohne weitere Rechenschritte zu ermitteln. Damit ist sichergestellt, dass Vermieter den Vorgaben zur Verteilung der Kohlendioxidkosten nachkommen und Mieter die Abrechnung des Vermieters leicht nachvollziehen und nachprüfen können.

Nach Absatz 1 Nummer 1 ist der Brennstofflieferant verpflichtet, auf der Rechnung die Brennstoffemissionen des gelieferten Brennstoffes in Kilogramm Kohlendioxid anzugeben. Dieser Wert ist durch Multiplikation des heizwertbezogenen Emissionsfaktors und des Energiegehalts des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffes zu errechnen. Mit Hilfe dieser Information wird der Vermieter in die Lage versetzt, den Kohlendioxidausstoß seines Hauses in Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr zu bestimmen und auf dieser Grundlage entsprechend der Gebäudeklassifizierung den Anteil des umlegbaren Preisbestandteiles zu ermitteln.

Nach Absatz 1 Nummer 2 ist der Brennstofflieferant zudem verpflichtet, den sich nach Absatz 2 für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil für die

gelieferte Menge an Brennstoff, Wärme oder Warmwasser anzugeben. Diese Angabe ist die für den Lieferungsempfänger maßgebliche Information zur Berechnung der im jeweiligen Mietverhältnis umlagefähigen Kosten.

Nach Absatz 1 Nummer 3 ist der Brennstofflieferant zusätzlich verpflichtet, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten Brennstoffs in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Kilowattstunde anzugeben. Dieser lässt sich anhand der Standardwerte zur Berechnung der Brennstoffemissionen der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes ermitteln. Soweit diese Rechtsverordnung für den gelieferten Brennstoff weitere Berechnungsvorgaben enthält, sind diese nach Absatz 1 Satz 3 bei der Ermittlung des Emissionsfaktors zu berücksichtigen, beispielsweise der Umrechnungsfaktor für die Umrechnung vom unteren zum oberen Heizwert oder die Vorgaben zur Anrechnung des Bioenergieanteils.

Nach Absatz 1 Nummer 4 ist der Brennstofflieferant schließlich verpflichtet, den Energiegehalt der gelieferten oder der Brennstoffmenge in Kilowattstunden anzugeben, die zur Erzeugung der gelieferten Wärmemenge oder zur Aufbereitung der gelieferten Menge an Warmwasser eingesetzt worden ist. Als Brennstoffgehalt bezeichnet man die Energiemenge in kWh, aus einer bestimmten Menge an Brennstoff, z.B. Heizöl in Litern, gewonnen werden kann. Angaben in kWh dienen der Verständlichkeit und Vereinfachung des Berechnungsvorganges. Dieser Energiegehalt ergibt sich abhängig vom Brennstoff entweder bereits aus der Abrechnung über den Brennstoff selbst, wie beispielsweise im Falle von Erdgas, oder kann mit Hilfe der Angaben in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes ermittelt werden, beispielsweise im Falle von Heizöl.

Die Verpflichtung zur Ausweisung der Angaben nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 dient der Information des Lieferungsempfängers und ermöglicht diesem, die Berechnung der Brennstoffemissionen in der jeweiligen Lieferung nachzuvollziehen.

Erfasst sind die Lieferverträge zwischen dem Brennstofflieferanten und dem Betreiber der Heizungs- oder Warmwasseranlage in Gebäuden. Dies betrifft vor allem Lieferungen an den Gebäudeeigentümer und an den Mieter, der eine Heizungs- oder Warmwasseranlage selbst betreibt (zum Beispiel Gasetagenheizungen). Auch erfasst sind Lieferverträge zwischen Brennstofflieferanten und weiteren nach § 1 Absatz 2 der HeizkostenV dem Gebäudeeigentümer gleichstehenden Dritten.

Von der Preisausweisungspflicht umfasst sind nach Absatz 1 Satz 2 alle Brennstoffe, für die in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren festgelegt sind. Für die Jahre 2021 und 2022 sind solche Standardwerte in der Emissionshandelsverordnung 2022 insbesondere für die hauptsächlich eingesetzten Brennstoffe (Heizöl, Gasöl (leichtes Heizöl), Erdgas und Flüssiggas) festgelegt. Ab dem Jahr 2023 werden weitere Brennstoffe in die Kohlendioxidbeurteilung nach dem BEHG einbezogen. Die Emissionsbeurteilungsverordnung wird gegenwärtig für den erweiterten Anwendungsbereich ab 2023 angepasst. Dabei können auch für weitere Brennstoffe (z.B. Kohlenbriketts) Standardemissionsfaktoren festgelegt werden.

Maßgeblich für die Ermittlung des Kohlendioxidkostenbestandteils ist der Zeitpunkt der Lieferung. Dies bedeutet auch, dass bei der Ermittlung des Preisbestandteils der in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes für das jeweilige Lieferjahr festgelegte Standardemissionsfaktor anzuwenden ist. Soweit die Rechnung Liefermengen aus mehr als einem Lieferjahr umfasst, sind die Preisausweisungen nach Absatz 1 für die in den einzelnen Jahren gelieferten Teilmengen separat vorzunehmen. Diese Aufteilung auf die einzelnen Lieferjahre ist erforderlich für die Verteilung der Kohlendioxidkosten auf die einzelnen Abrechnungsjahre. Bei Gasversorgungsverträgen, bei denen Lieferungen regelmäßig überjährig erfolgen, entsteht dabei kein zusätzlicher Aufwand durch die Notwendigkeit der Ermittlung des das jeweilige Jahr betreffenden Kohlendioxidkostenbestandteils. Denn bei Gasversorgungsverträgen können die jeweils gelieferten Mengen

auch bei einmaliger, überjähriger Ablesung für das jeweilige Jahr bilanziell berechnet werden. Der für jedes Jahr unterschiedliche Preisbestandteil pro gelieferte Liefereinheit, muss sodann nur noch mit der jeweils für das Jahr gelieferten Menge multipliziert werden. Bei Heizöllieferverträgen stellt sich dieses Problem von vorn herein nicht, da die Heizöllieferung immer zu einem bestimmten Zeitpunkt erfolgt und die für den jeweiligen Zeitpunkt gelieferten Mengen daher immer klar bestimmt sind.

Die Verpflichtung aus § 3 begründet spiegelbildlich einen zivilrechtlichen Anspruch des Vertragspartners des Brennstoff- oder Wärmelieferanten als Rechnungsempfänger auf Einhaltung der Vorgaben des § 3 Absatz 1 durch den Brennstofflieferanten. Enthält die zunächst erteilte Rechnung die Kohlendioxidkostenbestandteile nicht, ergibt sich aus § 3 das Recht des Brennstoffkäufers oder des Wärmekunden, eine neue Rechnung mit diesen Angaben zu verlangen. Verweigert der Brennstoff- oder Wärmelieferant die Einhaltung der Vorgaben des § 3, kann der Brennstoffkäufer dies auch gerichtlich durchsetzen.

### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 enthält Vorgaben zur Ermittlung des nach Absatz 1 Satz Nummer 2 auszuweisenden Preisbestandteils.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 weitet die Verpflichtungen des § 3 schließlich auf Wärmelieferungen aus.

### **Zu Nummer 1**

Erfasst sind nach Nummer 1 auch Wärmelieferverträge gemäß § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuches, soweit diese in den Anwendungsbereich des Gesetzes gemäß § 2 Absatz 3 fallen. Anstelle der Brennstoffe ist dabei auf die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe abzustellen. Unter Wärmelieferung im Sinne von § 556c BGB ist die Lieferung von Heizwärme und Warmwasser zu verstehen.

### **Zu Nummer 2**

Für den Fall der Wärmelieferung aus einer Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage besteht die Notwendigkeit, die für die Erzeugung der Wärme eingesetzten Brennstoffmengen rechnerisch von den zur Stromproduktion eingesetzten Brennstoffen zu differenzieren. Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen dienen der gleichzeitigen Gewinnung von Wärme und elektrischer Energie. Der Anteil an eingesetztem Brennstoff, auf den die gewonnene Wärme zurückzuführen ist, lässt sich nicht physikalisch erfassen, sondern lediglich berechnen.

Hierfür bietet sich die Aufteilung nach der auch im Bereich des EU-Emissionshandels in der Zuteilungsverordnung 2020 verwendeten sog. „finnischen Methode“ an. Die „finnische Methode“ ist die amtliche Methode der Bundesländerstatistik und der Berichterstattung an die EU gemäß der EU-Richtlinie 2004/08/EG. Der Vorteil der finnischen Methode ist darin zu sehen, dass die durch die gekoppelte Erzeugung erzielte Brennstoffeinsparung nicht einseitig entweder der Stromerzeugung oder der Wärmeerzeugung zugerechnet wird. Im Vergleich zu den übrigen Allokationsmethoden führt sie zu ausgewogenen und aussagekräftigen Ergebnissen hinsichtlich der Allokation der Brennstoffemissionen auf die beiden Produkte Strom und Wärme, da nicht nur die Wirkungsgradverhältnisse der jeweiligen KWK-Anlage ausschlaggebend sind, sondern auch die Effizienz der Kraft-Wärme-Kopplung im Vergleich zur nahe liegenden Alternative einer getrennten Erzeugung von Strom- und Wärme. Absatz 3 regelt nur die Ausweisung von Kohlendioxidkosten als Grundlage für die Kostenaufteilung im Mietverhältnis. Gegebenenfalls abweichende Regelungen im Wärmelieferungsvertrag zur Berücksichtigung von Kohlendioxidkosten im Rahmen von Preisanpassungen bleiben hiervon unberührt.

## **Zu § 4 (Maßgeblicher Zertifikatepreis)**

### **Zu Absatz 1**

§ 4 Absatz 1 enthält Vorgaben zum anzusetzenden Preis der Emissionszertifikate, der für die Bestimmung des nach § 3 Absatz 2 auszuweisenden Preisbestandteils maßgeblich ist. Dieser entspricht nach Nummer 1 in den Jahren bis 2025 dem Festpreis der Emissionszertifikate nach § 10 Absatz 2 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes.

Im Jahr 2026 sieht § 10 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes einen Preiskorridor vor, innerhalb dessen sich der Preis für die Zertifikate am Markt bildet. Ab dem Jahr 2026 ist der Zertifikatepreis, der in die Kosten einer Brennstofflieferung einfließt, zum Zeitpunkt der Brennstofflieferung nicht eindeutig bestimmbar. Daher bedarf es für die Regelung der Preisausweisung einer typisierten Festlegung des für die Ermittlung der Preisbestandteile maßgeblichen Zertifikatepreises

Die typisierte Festlegung des maßgeblichen Zertifikatepreises für die Jahre ab 2026 folgt dabei dem Grundansatz, dass jeweils eine Referenzperiode festgelegt wird, in der ein Durchschnittswert ermittelt wird. Dieser Durchschnittspreis der Referenzperiode wird dann zum maßgeblichen Preis der jeweils nachfolgenden Periode. Für die Jahre 2026 und 2027 umfasst die Referenzperiode jeweils das erste Quartal des Jahres. Einschließlich einer notwendigen Umsetzungsfrist von einem weiteren Monat wird der aktuelle Durchschnittspreis jeweils ab dem 1. Mai wirksam. Für die Monate Januar bis April der Jahre 2026 und 2027 ist die Bezugnahme auf einen Durchschnittspreis aus dem Vorjahr maßgeblich. Nach Nummer 2 a) ist für den Zeitraum vom 1. Januar 2026 bis zum 30. April 2026 der Mittelwert des Preiskorridors nach § 10 Absatz 2 Satz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes maßgeblich. Vom 1. Mai bis zum Ende des Jahres 2026 hingegen ist der realitätsnähere Durchschnittspreis der Versteigerungen des ersten Quartals des Jahres 2026 bekannt und ist nach Nummer 2 b) als maßgeblicher Preis zugrundzulegen.

Für das Jahr 2027 ist nach Nummer 3 eine entsprechende Aufteilung in zwei Bezugszeiträume vorgesehen. Nach Nummer 3 a) ist bis zum 30. April der Durchschnittspreis der Versteigerungen im Zeitraum vom 1. September bis zum 30. November 2026 maßgeblich. Ab dem 1. Mai ist nach Nummer 3 b) der durchschnittliche Versteigerungspreis des ersten Quartals des Jahres 2027 bekannt und ist als maßgeblicher Zertifikatepreis heranzuziehen.

Für die Jahre ab 2028 werden zur Bestimmung des maßgeblichen Zertifikatepreises die im Vorjahr (Januar bis November) erzielten durchschnittlichen Marktpreise von Terminkontrakten herangezogen, bei denen eine Lieferung im Dezember des jeweiligen Kalenderjahres vorgesehen ist. Ein Terminkontrakt ist ein Vertrag über die Lieferung eines Zertifikates zu einem bestimmten Preis und einem festgelegten zukünftigen Zeitpunkt. Da solche Terminkontrakte an mehreren Handelsplattformen gehandelt werden können, wird die Durchschnittspreisbildung auf die umsatzstärkste Handelsplattform beschränkt. Diese Form der Durchschnittspreisbildung anhand überjähriger Terminkontrakte wird beispielsweise auch bei der Strompreiskompensation im Rahmen des EU-Emissionshandels angewendet.

### **Zu Absatz 2**

Das Umweltbundesamt wird nach Absatz 2 verpflichtet, den maßgeblichen Preis jeweils spätestens zehn Werktage vor Beginn der jeweiligen Geltungsperiode auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen.

### **Zu Abschnitt 3 (Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten)**

#### **Zu § 5 (Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden)**

§ 5 bestimmt für Wohngebäude, dass sich die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter nach einem Stufenmodell bestimmt.

Das Stufenmodell teilt den Gebäudebestand nach seiner energetischen Qualität ein. Zentrale Kenngröße ist dabei der Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche in einem (Abrechnungs-) Jahr. Der Vermieter kann den energetischen Zustand des Gebäudes beeinflussen, der maßgeblich den Kohlendioxidausstoß vorzeichnet. Auch ist der Vermieter regelmäßig für Art und Zustand der Heizungsanlage verantwortlich. Der Mieter kann den Verbrauch hingegen durch sein Heizverhalten beeinflussen. Eine Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter ist sachgerecht, weil beide Einfluss auf den mit der Wärmeversorgung des vermieteten Objekts verbundenen Kohlendioxidausstoß haben. Das Stufenmodell bestimmt das Aufteilungsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Umso besser der energetische Zustand des Gebäudes, umso geringer ist der Vermieteranteil an den Kohlendioxidkosten. Damit belohnt das Modell bei energetisch hochwertigen Gebäuden sowohl vergangene Sanierungsbemühungen und trägt auch den verringerten Einflussmöglichkeiten des Vermieters bei einem bereits energetisch hochwertigen Gebäude Rechnung.

Mit diesem Gesetz wird eine Regelung geschaffen, mittels derer der Kohlendioxidpreis auch bei Vermietern eine Anreizwirkung schafft und Impulse zur energetischen Sanierung und zum Austausch von Heizungsanlagen setzt.

#### **Zu Absatz 1**

§ 5 regelt die Anwendung des Stufenmodells in der Reihenfolge der dazu erforderlichen Arbeitsschritte. Gemäß § 5 Absatz 1 Satz 1 errechnet der Vermieter im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, nämlich den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Die erste Fallgestaltung in Satz 2 regelt Fälle, in denen bei einer vermieteten Wohnung, die gesondert mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt wird (z.B. mithilfe einer Gasetagenheizung oder eines Wärmeliefervertrages), der Vermieter Vertragspartner der Energie- oder Wärmelieferung ist und diese Kosten mit der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden (Für den Fall, dass der Mieter selbst Vertragspartner ist, siehe Abs. 3). In diesen Fällen stehen dem Vermieter Daten über den Gesamtverbrauch des Gebäudes nicht zur Verfügung, sodass anstelle des Gebäudes die Wohnung einzustufen ist.

Der 2. Halbsatz zu Satz 2 behandelt Fälle, in denen der Vermieter die Heizungsanlage mehrerer Wohnungen in einem Gebäude betreibt. In diesen Fällen ist bei der Einstufung die Gesamtwohnfläche der Wohnungen zugrunde zu legen. Von dem 2. Halbsatz erfasst sind erstens Fälle, in denen der Vermieter mehrere dezentral versorgte Wohnungen in einem Gebäude vermietet, in dem noch weitere Wohnungen vorhanden sind. Zweitens sind Fälle erfasst, in denen der Vermieter mehrere zentral versorgte Wohnungen vermietet, im Gebäude aber noch weitere Wohnungen vorhanden sind. Drittens sind Fälle erfasst, die die beiden erstgenannten Konstellationen kombinieren. In Fällen, in denen der Vermieter alle Wohnungen in einem Gebäude vermietet und auch die Heizungsanlage betreibt, ist Satz 1 anzuwenden.

Die Rundungsvorgabe des Satz 3, jeweils auf die erste Nachkommastelle zu runden, ermöglicht eine klare Zuordnung zu den Tabellenwerten in der Anlage. Angeordnet ist die kaufmännische Rundung. Bei der Ermittlung des jährlichen Kohlendioxidausstoßes ist der regelmäßige einjährige Abrechnungszeitraum zugrunde zu legen. Ist ein

Abrechnungszeitraum vereinbart, der kürzer ist als ein Jahr, so ermittelt der Vermieter den spezifischen Kohlendioxidausstoß in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche bezogen auf den verkürzten Abrechnungszeitraum. Zur Einstufung sind die Grenzwerte der Einstufungstabelle gemäß Satz 4 anteilig zu kürzen, nämlich um den Anteil, um den der Abrechnungszeitraum kürzer ist als ein Jahr. Beträgt etwa der Abrechnungszeitraum acht Monate, so sind die jeweiligen Grenzwerte jeweils um ein Drittel zu kürzen.

Satz 5 ordnet schließlich an, dass der Vermieter für die Einstufung des Gebäudes den Brennstoffverbrauch und den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder der Wohnung für den Abrechnungszeitraum aus den Daten gegebenenfalls mehrerer Brennstoffrechnungen errechnet.

Der Vermieter verfügt über sämtliche für die Berechnung erforderlichen Daten. Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes liegt dem Vermieter bereits vor. Die im Übrigen erforderlichen Informationen werden gemäß § 3 Absatz 1 in den Rechnungen für die im Abrechnungszeitraum gelieferten Brennstoff- oder Wärmemengen zur Verfügung gestellt. Jede Rechnung enthält Angaben über den Energiegehalt des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung oder Warmwasseraufbereitung eingesetzten Brennstoffes, den anzuwendenden Emissionsfaktor, die aus diesen beiden Größen resultierenden Kohlendioxidemissionen sowie schließlich die für die jeweilige Lieferung anfallenden Kohlendioxidkosten.

Dem Vermieter bleibt die Aufgabe, den Brennstoffverbrauch und die Kohlendioxidemissionen für das vergangene (Abrechnungs-) Jahr zu berechnen und diesen Wert durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes zu dividieren. Das Ergebnis, der spezifische Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, ist sodann in das Stufenmodell einzuordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis der Kohlendioxidkosten zu ermitteln.

Die Berechnung ist im Einzelnen wie folgt durchzuführen:

Für die Ermittlung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung ist es zunächst erforderlich, die im zugrunde zu legenden Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge zu ermitteln. Die Abrechnungszeiträume für Brennstofflieferungen an Vermieter werden nur selten mit den Zeiträumen zusammenfallen, in denen der Vermieter gegenüber seinen Mietern abrechnet. Daher muss der Vermieter die in einem Abrechnungszeitraum verbrauchte Brennstoffmenge anhand des Brennstoffverbrauches sowie einer oder mehrerer Brennstoffrechnungen ermitteln.

Für Heizöl ist zu Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes der vorhandene Brennstoffvorrat zu erfassen. Dieser bildet den ersten Bestandteil der zu berechnenden Gesamtmenge an Brennstoff, der im Abrechnungszeitraum verbraucht worden ist. Im weiteren Verlauf des Abrechnungszeitraumes werden Brennstoffmengen, die im Abrechnungszeitraum geliefert und vollständig verbraucht wurden, der verbrauchten Gesamtmenge hinzugefügt. Zuletzt ist – zu Beginn des wiederum nächsten Abrechnungszeitraumes – erneut der Brennstoffvorrat zu erfassen sowie die Brennstoffmenge hinzuzuaddieren, die seit der letzten Lieferung verbraucht worden ist. Diese Menge ermittelt der Vermieter, indem er die vorhandene Brennstoffmenge von der zuletzt gelieferten Menge abzieht.

Für Erdgas kann der Brennstoffverbrauch des Gebäudes im Abrechnungszeitraum anhand mehrerer Rechnungen berechnet werden. Dabei entfällt die Prüfung eines Brennstoffvorrates, weil Lieferung und Verbrauch bei der Gasversorgung stets kongruent sind.

Aus der im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffmenge sind sodann die dadurch verursachten Kohlendioxidemissionen zu berechnen. Ausgangsgröße ist dabei der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in Kilowattstunden. Dieser kann, sofern er nicht bereits vorliegt, errechnet werden, indem man etwa für Heizöl die verbrauchte Menge in Litern mit dem Heizwert multipliziert. Der Energiegehalt des verbrauchten Brennstoffes in kWh ist sodann mit dem maßgeblichen Emissionsfaktor des Brennstoffes zu multiplizieren.

Der Emissionsfaktor des Brennstoffes steht dem Vermieter zur Verfügung, weil dieser in der Brennstoffrechnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 3 in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde auszuweisen ist. Das Ergebnis ist der Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes in der Einheit Kilogramm Kohlendioxid.

Sodann ist der Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zu errechnen, also der spezifische Kohlendioxidausstoß. Dazu ist der für den Abrechnungszeitraum errechnete Kohlendioxidausstoß durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup> zu dividieren.

Aus dem beschriebenen Verfahren ergibt sich die folgende Formel für die Berechnung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes. Der Wert wird dabei für die in einem Jahr verbrauchte Brennstoffmenge errechnet. Diese wird mit ihrem Energiegehalt, also in Kilowattstunden, ausgedrückt.

$$\frac{\text{Energiegehalt (kWh)} * \text{Emissionsfaktor} \left(\frac{\text{kg CO}_2}{\text{kWh}}\right)}{\text{Gesamtwohnfläche (m}^2\text{)}}$$

Ist ein anderer als ein jährlicher Abrechnungszyklus vereinbart, so ist der spezifische Kohlendioxidausstoß nach dem beschriebenen Verfahren für das Jahr zu errechnen, dessen Ende mit dem des Abrechnungszeitraumes zusammenfällt. Der Vermieter hat Vorkehrungen zu treffen, die eine Berechnung des spezifischen Kohlendioxidausstoßes im Jahresrhythmus ermöglichen, dazu zählt insbesondere die Erfassung der vorhandenen Brennstoffmengen zu Beginn und zum Ende des Jahres, für das der spezifische Kohlendioxidausstoß bestimmt werden soll.

Anhand der im Abrechnungszeitraum verursachten Kohlendioxidemissionen sind schließlich die im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zu errechnen. Dazu ist die emittierte Menge an Kohlendioxid in Kilogramm Kohlendioxid zunächst in Tonnen Kohlendioxid umzurechnen, also durch den Divisor 1000 zu Teilen und sodann mit dem aktuellen Kohlendioxidpreis zu multiplizieren. Dieser beträgt für das Jahr 2022 30 Euro pro Tonne Kohlendioxid.

Die Berechnung der Kohlendioxidkosten lässt sich in folgender Formel ausdrücken:

$$\frac{\text{Jährlicher Kohlendioxidausstoß}}{1000} * \text{derzeitiger Kohlendioxidpreis}$$

Das hier beschriebene Verfahren stellt die vom Vermieter vorzunehmenden Berechnungen exemplarisch dar und geht am Beispiel einer Ölheizung davon aus, dass der Vermieter zunächst die verbrauchte Brennstoffmenge ermittelt und anhand des Emissionsfaktors und des Kohlendioxidpreises den jährlichen Kohlendioxidausstoß und auch die Kohlendioxidkosten des Gebäudes selbst berechnet. Auf den Brennstoffrechnungen sind entsprechend der Regelung in § 3 sowohl der Kohlendioxidausstoß als auch die Kohlendioxidkosten der gelieferten Brennstoffmenge ausgewiesen, sodass dem Vermieter weitere Rechenwege offenstehen.

## **Zu Absatz 2**

Gemäß § 5 Absatz 2 ordnet der Vermieter den nach Absatz 1 ermittelten spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, der Wohnung oder der Gesamtwohnfläche mehrerer Wohnungen in das Stufenmodell gemäß der Anlage zum Gesetz ein. Auf diese Weise ermittelt der Vermieter das maßgeblich Aufteilungsverhältnis.

### **Zu Absatz 3**

In den Fällen, in denen ein Mieter sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt, also etwa Wärme aus einer Gasetagenheizung und das Gas direkt vom Anbieter bezieht, ist der Mieter gemäß § 5 Absatz 3 für die Anwendung des Stufenmodells selbst zuständig. Der Mieter berechnet in diesen Fällen nicht den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes, sondern den der Wohnung. Die Kohlendioxidausstoß der Wohnung wird durch ihre Wohnfläche dividiert. Weiter legt in diesen Fällen der Mieter den spezifischen Kohlendioxidausstoß der Wohnung an das Stufenmodell gemäß Anlage an und ermittelt auf diese Weise das maßgebliche Aufteilungsverhältnis. Der Kohlendioxidausstoß der Wohnung ist in den Fällen des Absatz 3 zugrunde zu legen, weil weder die Vermieter noch die Mieter die Möglichkeit haben, den Kohlendioxidausstoß des Gesamtgebäudes zu erfahren. Dennoch soll das Anreizsystem des BEHG auch in diesen Mietverhältnissen in vergleichbarer Weise wirken.

### **Zu § 6 (Begrenzung der Umlagefähigkeit; Erstattungsanspruch bei Wohngebäuden)**

Das Stufenmodell für Wohngebäude, und daher auch die §§ 5 und 6, erfassen Wohngebäude im Sinne der Definition in § 3 Absatz 1 Nr. 33 GEG. Demnach ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dient. Daher können auch Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, unter das Stufenmodell für Wohngebäude fallen, wenn diese Räume sich in einem Gebäude befinden, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. In Fällen, in denen ein Gebäude zu gleichen Teilen zum Wohnen und zu sonstigen Zwecken genutzt wird, ist die Regelung über gemischtgenutzte Gebäude aus § 106 GEG anzuwenden.

### **Zu Absatz 1**

§ 6 Absatz 1 bestimmt, dass Vereinbarungen unwirksam sind, nach denen der Mieter mehr als den nach dem Aufteilungsverhältnis auf ihn entfallenden Anteil an den in dem Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zu tragen hat. Die Kohlendioxidkosten können damit höchstens in dem Umfang zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden, den die Anwendung des Stufenmodells ergeben hat. Es steht dem Vermieter aber frei, von einer Berechnung der Anteile abzusehen und die Kohlendioxidkosten vollständig zu tragen oder einen höheren Anteil als nach dem Stufenmodell vorgesehen zu übernehmen. Das Gesetz lässt im Übrigen die gesetzlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Vereinbarungen, dass der Mieter die Betriebskosten und damit auch die Kosten für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser oder eine Vereinbarung, dass der Mieter die Heizkosten zu tragen hat, unberührt. Im Fall einer pauschalen Vereinbarung, wonach der Mieter die Heizkosten beziehungsweise die Betriebskosten zu tragen hat, ist durch Auslegung zu ermitteln, ob damit (auch) die Umlegung der gesamten Kohlendioxidkosten auf den Mieter vereinbart werden sollte oder ob (nur) der Anteil der Kohlendioxidkosten auf den Mieter umgelegt werden sollte, den das Stufenmodell oder § 8 bestimmt. Welche Relevanz die vertragliche Regelung entfaltet, hängt auch davon ab, ob der Anwendungsbereich der HeizkostenV im konkreten Einzelfall ebenfalls betroffen ist. Denn außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften der HeizkostenV rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen vor (§ 2 HeizkostenV).

### **Zu Absatz 2**

§ 6 Absatz 2 führt einen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Ersatz des Vermieteranteils an den Kohlendioxidkosten ein, sofern sich der Mieter selbst mit Wärme und Warmwasser versorgt. In dieser Ausgangslage hat der Mieter selbst die Kosten für die Lieferung des Brennstoffs und damit auch die hierauf entfallenen Kohlendioxidkosten zu tragen. Dies ist etwa der Fall, wenn die Mietwohnung über dezentrale Heizungsanlagen wie zum Beispiel über eine Gasetagenheizung versorgt wird. Die Versorgung über eine Gasetagenheizung betrifft immerhin rund 13 Prozent (etwa 5,36 Millionen Haushalte) von

insgesamt rund 41 Millionen Haushalten insgesamt (vergleiche Statistisches Bundesamt, Wohnsituation privater Haushalte, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Sonderheft 1, Seite 36). Auch beim Heizen mit Heizöl gibt es Fälle, in denen der Mieter zum Beispiel in einem Einfamilienhaus den Öltank auf eigene Rechnung befüllt. Auch wenn der Mieter mit einem Wärmelieferanten direkt einen Vertrag für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser geschlossen hat (sogenanntes Direct- oder Full-Contracting), hat der Mieter mit den Kosten der Wärmelieferung zugleich die Kohlendioxidkosten zu tragen.

Um auch in diesen Fällen für vermietende Gebäudeeigentümer Anreize für Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und in die Verbesserung des Sanierungsstands ihrer Gebäude zu schaffen, wird mit der Regelung die Voraussetzung geschaffen, dass die Kohlendioxidkosten ebenfalls nach dem Stufenmodell von Mietern und Vermietern getragen werden.

Den Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu beteiligen ist auch in Fällen dezentraler Heizungsanlagen beziehungsweise des Direct- oder Full-Contractings sachgerecht, denn der Wärmeverbrauch wird determiniert durch den energetischen Zustand des Gebäudes, auf den lediglich der Vermieter als Eigentümer Einfluss nehmen kann. Würden Vermieter hingegen nicht an den Kohlendioxidkosten beteiligt, könnte dies sogar den für das Klima nachteiligen Effekt haben, dass Vermieter einen ungewollten Anreiz erhielten, zur Vermeidung einer Beteiligung an den Kohlendioxidkosten von zentralen auf dezentrale Heizungsanlagen umzustellen, anstatt in energiesparende Maßnahmen zu investieren.

Satz 2 regelt eine 6-monatige Ausschlussfrist zur Geltendmachung des Anspruchs. Die Frist beginnt zu laufen, sobald der Lieferant der Brennstoffe beziehungsweise der Wärmelieferant gegenüber dem Mieter die Lieferung abgerechnet hat. Diese Frist soll für den Vermieter den Zeitraum überschaubar machen, binnen dessen er mit einer Erstattungsforderung zu rechnen hat.

Damit die Frist zu laufen beginnt, ist zum einen erforderlich, dass der Mieter die Lieferung der Brennstoffe beziehungsweise der Wärme erhalten hat. Es kommt hingegen nicht darauf an, dass der Brennstoff bereits verbraucht ist. Auch bei lagerfähigem Brennstoff wie Heizöl ist also lediglich maßgeblich, dass er geliefert ist. Zum anderen muss die Lieferung abgerechnet sein. Der Mieter muss also vom Lieferanten eine Abrechnung über den Leistungszeitraum erhalten haben; die Beteiligung an vorläufigen Abschlagszahlungen, wie sie zum Beispiel bei Gaslieferverträgen üblich sind, kann der Mieter nicht verlangen. Weiterhin muss der Mieter die Forderung in Textform geltend machen. Hier kann es sich anbieten, als Nachweis der verbrauchten Brennstoffmenge eine Kopie der Brennstoffrechnung beizufügen.

Wie hoch der Anspruch ausfällt, kann der Mieter leicht ermitteln, da Brennstoff- beziehungsweise Wärmelieferanten verpflichtet sind, die Kosten für die Kohlendioxidkosten in der Rechnung auszuweisen (vergleiche § 3).

Entnimmt der Mieter lagerfähigen Brennstoff vor Verbrauch dem Lager, zum Beispiel um ihn zu verkaufen oder zu anderen Zwecken als der Wärme- oder Warmwassererzeugung in seiner Wohnung zu nutzen, so trifft ihn eine mietvertragliche Nebenpflicht, den Vermieter hierüber zu informieren.

Satz 3 gewährt dem Vermieter die Möglichkeit, den vom Mieter geltend gemachten Anspruch erst im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen. Der Anspruch wird daher erst mit Ablauf der Frist für die jeweils maßgebliche Betriebskostenabrechnung fällig, wenn eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart ist. Diese Verrechnungsmöglichkeit soll Vermietern ermöglichen, die Forderung des Mieters gegebenenfalls im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu verrechnen und damit eine unbürokratische Umsetzung ermöglichen.

Satz 4 trifft eine Regelung für Fälle, in denen eine Verrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht erfolgt, weil entweder keine verrechenbaren Gegenforderungen bestehen, die Verrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung aus anderen Gründen unterbleibt oder aber weil gar keine Betriebskostenabrechnung erfolgt. Dies betrifft Fälle, in denen eine Betriebskostenpauschale gemäß § 556 Abs. 2 S. 1 Var. 1 BGB vereinbart oder gar keine Betriebskostenumlage vereinbart wurde.

### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 dient der Berücksichtigung insbesondere von Gasverbräuchen, die neben der Erzeugung von Wärme für die Beheizung der Mieträume oder von Heizwärme und Warmwasser zur Trinkwasserversorgung zur Erfüllung heizfremder Zwecke anfallen können. Diese umfassen alle Zwecke, in denen der Brennstoff nicht zur Herstellung von Raumwärme eingesetzt wird. Hierbei kann es sich um Gasherde für private Kochzwecke oder andere fossile Brennstoffe verwendende Geräte handeln, die für eigene Zwecke benutzt werden. Es können aber auch Restaurants oder andere größere Nutzungen von fossilen Brennstoffen betroffen sein, bei denen die fossilen Brennstoffe für gewerbliche Zwecke eingesetzt werden.

Bei dem heizfremden Einsatz von Brennstoffen zu gewerblichen Zwecken kann ein erheblicher Brennstoffverbrauch anfallen. So müssen etwa einige Museen aufwändig gekühlt werden, in Großküchen sind Gasherde im Dauereinsatz. Die Verbräuche in gewerblich genutzten Gebäuden werden in aller Regel bereits durch eine Messeinrichtung erfasst, die die beiden Verbrauchsarten getrennt ausweisen. Bei der Geltendmachung des Erstattungsanspruches ist der Brennstoffverbrauch zur Erzeugung von Heizwärme oder von Wärme und Warmwasser getrennt auszuweisen. Erstattungsfähig ist der Vermieteranteil an den Kohlendioxidkosten im Sinne von § 2 Absatz 2, für den Brennstoffverbrauch, der zur Erzeugung von Wärme oder von Wärme und Warmwasser angefallen ist. Diesen hat der Mieter separat nachzuweisen, entweder durch eine Messeinrichtung für die Erfassung des Brennstoffverbrauchs für Wärme oder für Wärme und Warmwasser oder eine Messeinrichtung, die nur den übrigen Brennstoffverbrauch für die gewerblichen Zwecke erfasst.

Bei der Vermietung von Wohnraum fallen nur geringe Verbräuche von fossilen Brennstoffen – neben dem Heizen oder der Warmwasseraufbereitung – für weitere Zwecke an. Naheliegender ist etwa der Einsatz von Gasherden, aber auch von Gaskühlschränken. Ein verpflichtender Einbau von Zählern zur separaten Erfassung ist deshalb unverhältnismäßig. Der Erstattungsanspruch des Mieters wird, sofern der Mieter sich selbst für das eingesetzte Gerät – etwa einen Gasherde – entschieden hat und dieser in seinem Eigentum steht, pauschal um fünf Prozent gekürzt; dieser Prozentsatz ist anhand des geringen Umfanges bemessen, in dem ein zusätzliche Brennstoffverbräuche zu heizfremden Zwecken in Wohnraummietverhältnissen anfallen.

### **Zu § 7 (Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten)**

§ 7 enthält Vorgaben für Abrechnung der Kohlendioxidkosten und regelt das Zusammenspiel zwischen den Regelungen dieses Gesetzes und denen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV). Diese regelt die Verteilung der Kosten für Wärme und Warmwasser durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der versorgten Räume.

### **Zu Absatz 1**

Gemäß § 7 Absatz 1 haben Vermieter bei vermieteten Wohnungen vor der Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser auf die einzelnen Nutzer mindestens den nach § 5 Absatz 2 berechneten Vermieteranteil der in diesen Kosten enthaltenen Kohlendioxidkosten abzuziehen. Erfasst werden alle Mietverhältnisse, soweit sie unter den Anwendungsbereich der Verordnung über Heizkostenabrechnung fallen, also solange die Kosten von Wärme oder Warmwasser auf mehrere Nutzer zu verteilen sind und es sich

nicht um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (vgl. § 2 der HeizkostenV).

### **Zu Absatz 2**

§ 7 Absatz 2 stellt klar, dass die Aufteilung der Kohlendioxidkosten nach dem Stufenmodell im Sinne von § 5 auch außerhalb des Anwendungsbereiches der HeizkostenV Anwendung findet und im Rahmen der für diese Fälle geltenden Abrechnungsvereinbarung zu berücksichtigen ist.

### **Zu Absatz 3**

§ 7 Absatz 3 ordnet schließlich an, dass die rechnerischen Grundlagen der Einstufung des Gebäudes und der Anwendung des Stufenmodells in der Heizkostenabrechnung auszuweisen sind. Zu den Berechnungsgrundlagen gehören grundsätzlich die Kenngrößen, die nach § 3 Absatz 1 auf den Brennstoffrechnungen auszuweisen sind: der Energiegehalt des Brennstoffes, der heizwertbezogene Emissionsfaktor, der sich daraus ergebende Kohlendioxidausstoß sowie schließlich die angefallenen Kohlendioxidkosten. Der Vermieter hat diese Kenngrößen auf den im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff zu beziehen und zu berechnen. Zusätzlich berechnet der Vermieter den spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder der vermieteten Fläche und führt die Einstufung durch.

Der Vermieter kann nach den Regeln in § 5 Absatz 1 Satz 1 und 2 das Gebäude, eine Wohnung oder mehrere Wohnungen einstufen. Er bestimmt dabei stets eine der Einstufung zugrunde liegende Gesamtwohnfläche. Auf diese beziehen sich die Berechnungsgrundlagen für die Einstufung, die dem einzelnen Mieter gegenüber auszuweisen sind. Der Vermieter weist für die Einstufung jeweils für die zugrunde gelegte Gesamtwohnfläche den Energiegehalt der verbrauchten Brennstoffmenge, den Emissionsfaktor, den jährlichen Kohlendioxidausstoß und den sich aus diesen Größen ergebenden spezifischen Kohlendioxidausstoß aus. Zusätzlich ist die maßgebliche Stufe des Stufenmodells mit dem zugeordneten Aufteilungsverhältnis sowie der auf den Mieter entfallende Anteil an den Kohlendioxidkosten mit der dazu gehörenden Berechnungsgrundlage anzugeben.

### **Zu Absatz 4**

§ 7 Absatz 4 regelt eine Sanktionsmöglichkeit für den Mieter für Fälle, in denen der Vermieter die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnungen oder die Abrechnung der Kohlendioxidkosten gegenüber dem Mieter nicht offenlegt, er also die Berechnung oder die Einstufung unterlässt, obwohl er hierzu verpflichtet wäre. In diesen Fällen fehlen dem Mieter die notwendigen Angaben, um nachzuprüfen, ob sich der Vermieter an den Kohlendioxidkosten hätte beteiligen müssen. Um den Vermieter dazu zu bewegen, diese Informationen bereitzustellen, wird eine Sanktionsmöglichkeit eingeführt. Zur Begründung der Höhe der Sanktion wären statistische Daten über die Höhe der Einsparungen nötig, die durch eine Begrenzung der Umlagefähigkeit des Kohlendioxidpreises erzielt werden. Diese liegen derzeit noch nicht vor. Die Ausgestaltung der Sanktion und die Höhe der Kürzungsmöglichkeit sind deshalb an der mildesten Sanktion orientiert, die die Heizkostenverordnung bereitstellt, vgl. § 12 Abs. 1 HeizkostenV. Die Höhe des Kürzungsbetrages ist nach dem Anteil an den Heizkosten zu bemessen, der in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen ist. Dies vereinfacht die Wahrnehmung der Sanktionsmöglichkeit für den Mieter.

### **Zu § 8 (Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei Nichtwohngebäuden)**

§ 8 legt fest, dass die Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden zwischen den Mietparteien hälftig zu teilen sind. Auch bei einer hälftigen Aufteilung der Kohlendioxidkosten erhalten Mieter und Vermieter einen Anreiz, den Kohlendioxidausstoß zu verringern. Hat beispielsweise der Vermieter das Gebäude energetisch bereits aufwändig saniert, wird seine

Belastung durch eine hälftige Kostentragung der Kohlendioxidkosten geringer ausfallen, als dies bei einem unsanierten Gebäude der Fall wäre. Denn durch die Sanierung wird weniger Brennstoff benötigt, um eine bestimmte Wärme zu erreichen und es fallen entsprechend auch nur geringe Kohlendioxidkosten an. Der Mieter hat auch weiterhin ein Interesse an sparsamem Verbrauch, denn er muss – abgesehen vom Kohlendioxidkostenanteil, den der Vermieter trägt – die Heizkosten im Übrigen weiterhin allein tragen. Bei dem Kostenanteil der Vermieter ist noch zu berücksichtigen, dass dieser in der Regel steuerlich geltend gemacht werden kann, so dass der Nettobetrag meist noch deutlich unter dem hälftigen Anteil liegen wird.

Die Anreizwirkung einer hälftigen Teilung der Kohlendioxidkosten bleibt aber hinter der eines Stufenmodells zurück, weil sich bei diesem mit einer Verbesserung der energetischen Qualität des vermieteten Gebäudes nicht nur die Höhe der anfallenden Kohlendioxidkosten, sondern auch das Aufteilungsverhältnis dieser Kosten verändert.

Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude kann derzeit noch nicht entwickelt werden, wird aber angestrebt. Der Bestand an Nichtwohngebäuden ist heterogen, es besteht eine große Vielfalt an Nutzungen und an unterschiedlichen Energiebedarfen. Die Datenlage zu Nichtwohngebäuden hat sich mit der durch das IWU im Rahmen der „Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude“ durchgeführten Primärdatenerhebung zur Erfassung der Struktur und der energetischen Qualität des Nichtwohngebäudebestands in Deutschland deutlich verbessert. Die Datenerhebung umfasst Kenndaten wie die Anzahl, Flächen, Haupt-Gebäudefunktionen, Baualtersstrukturen und Eigentümerstrukturen von Nichtwohngebäuden. Bei den Eigentümerstrukturen wird allerdings lediglich unterschieden zwischen privaten natürlichen Personen oder Gemeinschaften aus diesen, privaten institutionellen Eigentümern sowie öffentlichen institutionellen Eigentümern. Eine Differenzierung nach vermieteten Gebäuden erfolgt nicht. Die Gebäude werden in 11 verschiedene Haupt-Gebäudefunktionen unterteilt. Es werden allerdings keine Daten zum Energieverbrauch dieser Gebäude ermittelt, so dass keine Einschätzung zum Energieverbrauch der Gebäude in den einzelnen Gruppen gemacht werden kann; ebenso wenig lässt sich ablesen, ob die Gebäude in einer Kategorie ähnliche Energieverbrauchsstrukturen aufweisen.

Für die Entwicklung eines Stufenmodells sind indes Daten entscheidend, die Aufschluss über den vermieteten Bestand an Nichtwohngebäuden und über deren Heizstruktur und Energieverbrauch geben. Derartige Daten liegen aber bisher nicht vor und sind daher bis zum Ende des Jahres 2024 zu erheben, um die Entwicklung eines Stufenmodells für Nichtwohngebäude zu ermöglichen.

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 etabliert eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten für Nichtwohngebäude im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 22 GEG – also für alle Gebäude, die nicht als Wohngebäude einzuordnen sind. Damit sind auch Mietverträge über Wohnräume in Gebäuden erfasst, die nicht als Wohngebäude einzuordnen sind. Der Mieter trägt höchstens 50 Prozent der Kohlendioxidkosten. Es steht dem Vermieter aber frei, von einer Berechnung der Anteile abzusehen und die Kohlendioxidkosten vollständig zu tragen oder einen höheren Anteil als 50 Prozent zu übernehmen.

### **Zu Absatz 2**

§ 8 Absatz 2 regelt entsprechend der Regelung in § 6 Absatz 2 einen Erstattungsanspruch für Mieter, die sich selbst mit Wärme versorgen. Für die Abrechnung gelten die gleichen Fristen und Verrechnungsmöglichkeiten wie bei einem Erstattungsanspruch in einem Wohngebäude nach § 6 Absatz 2 Satz 2 bis 4. Ebenso gelten wie bei einem Erstattungsanspruch in einem Wohngebäude die Regeln für die Berücksichtigung von Brennstoffverbräuchen zu heizfremden Zwecken aus § 6 Absatz 3. Diese gelten in Wohn- und Nichtwohngebäuden gleichermaßen.

### **Zu Absatz 3**

§ 8 Absatz 3 regelt entsprechend der Regelung in § 7 Absatz 1 die Abrechnung der Kohlendioxidkosten in zwei Schritten. Zunächst sind gemäß Satz 1 die angefallenen Kohlendioxidkosten für das Gesamtgebäude zu berechnen und ist der Vermieteranteil abzuziehen. Anschließend werden gemäß Satz 2 die Kohlendioxidkosten nach dem zwischen Vermieter und Mieter vereinbarten Verteilschlüssel auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Satz 3 ordnet schließlich an, § 7 Absatz 3 und 4 entsprechend anzuwenden. Vermieter in Nichtwohngebäuden weisen demnach in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten sowie die Berechnungsgrundlagen aus; die Einstufung entfällt bei Nichtwohngebäuden. Schließlich ist die Sanktion aus § 7 Absatz 4 anwendbar. Diese bezieht sich bei entsprechender Anwendung auf die Pflicht des Vermieters, den auf den Mieter entfallenden Kohlendioxidkostenanteil auszuweisen und die Berechnungsgrundlagen offenzulegen.

### **Zu Abschnitt 4 (Begleitregelungen)**

#### **Zu § 9 (Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen)**

§ 9 sieht Ausnahmeregelungen für die Fälle vor, in denen der Sanierungsanreiz für Vermieter nicht in gleicher Weise wirken kann, weil der Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben beschränkt oder insgesamt daran gehindert ist, das Gebäude zu sanieren und damit den Kohlendioxidausstoß und die Einstufung zu verbessern. In Fällen, in denen eine wesentliche Verbesserung weder der Gebäudehülle noch der Heiztechnologie möglich ist, hat – wie bei den Gebäuden, deren Effizienzstandard das Gebäude auf der höchsten Stufe des Stufenmodells einordnet – nur der Mieter die Möglichkeit, den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes weiter zu reduzieren, indem er seinen Verbrauch verringert.

#### **Zu Absatz 1**

§ 9 Absatz 1 trägt den Fällen Rechnung, in denen eine Sanierungsmöglichkeit nur teilweise besteht, weil der Vermieter das Gebäude entweder energetisch verbessern oder die Wärmeerzeugungstechnologie wählen kann. In diesen Fällen kann der Sanierungsanreiz des BEHG nicht voll erreicht werden. Deshalb wird eine volle Belastung des Vermieters mit dem Anteil an den Kohlendioxidkosten, den das Stufenmodell vorsieht, seinen tatsächlichen Einflussmöglichkeiten auf die energetische Qualität des Gebäudes nicht gerecht. Aus diesem Grund ist für diese Fälle eine Kürzung des Vermieteranteils an den Kohlendioxidkosten um die Hälfte vorgesehen. Diese Pauschalregelung vermeidet Rechtsunsicherheiten und -streitigkeiten im Einzelfall, die bei einer Regelung entstünden, die nach den vielfältigen Rechtshindernissen und baulichen Veränderungsmöglichkeiten zu differenzieren suchte.

Die Restriktionen für den Vermieter können sich auf die energetische Qualität des Gebäudes oder die Wärmeerzeugung beziehen. Vermietern kann erstens durch einen Anschluss- und Benutzungszwang an Nah- oder Fernwärme auf Grundlage einer kommunalen Satzung die Möglichkeit genommen sein, die Heiztechnologie und damit den eingesetzten Brennstoff zu beeinflussen. Zweitens können denkmalschutzrechtliche Bestimmungen wesentlichen baulichen Veränderungen des Gebäudes entgegenstehen – etwa die Dämmung einer historischen Fassade verbieten –, mit denen die energetische Qualität des Gebäudes verbessert werden könnte. Den Vermietern bleibt in diesen Fällen noch der Heiztechnologiewechsel, zu dem Sie durch die verbleibende Hälfte des Kohlendioxidkostenanteiles angereizt werden sollen. Zuletzt kann ein Vermieter an einer wesentlichen Sanierung des vermieteten Gebäudes gehindert sein, wenn dieses im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB liegt und sich hieraus Vorgaben ergeben, die die Möglichkeiten für eine energetische Sanierung oder einen Wechsel der Heiztechnologie oder der eingesetzten Brennstoffe beschränken oder ganz verhindern.

Eine Herabstufung des Vermieteranteils setzt aber voraus, dass er an einer wesentlichen Verbesserung gehindert ist. Damit soll ausgeschlossen werden, dass bereits kleinere Einschränkungen zu einer Herabstufung führen. Als eine wesentliche Einschränkung wäre es zu werten, wenn zum Beispiel der Vermieter aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben die Fassade nicht energetisch dämmen darf. Eine wesentliche Einschränkung im Hinblick auf die Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser ist dagegen jede Einschränkung, die einem Wechsel der Heiztechnologie entgegensteht, etwa einem Wechsel von einer Erdgasheizung zu einem strombasierten System.

### **Zu Absatz 2**

§ 9 Absatz 2 regelt die Fälle, in denen dem Vermieter keine Möglichkeit verbleibt, um eine für ihn günstigere Einstufung des Gebäudes zu erreichen, er also weder wesentliche Verbesserungen der Gebäudehülle oder der verwendeten Heiztechnologie erreichen kann. Ein Anteil des Vermieters an den Kohlendioxidkosten entfällt in diesen Fällen vollständig.

### **Zu Absatz 3**

§ 9 Absatz 3 regelt eine Nachweispflicht des Vermieters, der sich auf die Erleichterung des Absatz 1 oder 2 berufen möchte. Im Fall eines Anschluss- und Benutzungszwangs genügt ein Hinweis auf den sich aus der Satzung ergebenden Wegfall der Wahlfreiheit bei der Wahl des Brennstoffs. Beruft sich der Vermieter auf Vorgaben des Denkmalschutzes, muss er darlegen, welche Teile des Gebäudes unter Denkmalschutz stehen (z.B. durch Vorlage einer Auskunft der Denkmalschutzbehörde) und dass ihm deswegen eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle verwehrt ist (z. B. wenn Fassadendämmung ausgeschlossen ist). Ist eine behördliche Genehmigung oder eine behördliche Zustimmung für die energetische Sanierungsmaßnahme erforderlich, kann der Nachweis durch Vorlage einer Ablichtung des ablehnenden Bescheids erbracht werden.

Den entsprechenden Nachweis hat der Vermieter spätestens im Rahmen der nächsten Heizkostenabrechnung zu erbringen. Erfolgt keine Heizkostenabrechnung, etwa weil der Mieter sich selbst mit Brennstoffen versorgt, obliegt es dem Vermieter, sich gegen den Erstattungsanspruch des Mieters auf einen Einwand nach Absatz 1 oder 2 zu berufen.

### **Zu § 10 (Einsatz von Ersatzbrennstoffen)**

§ 10 schützt den Mieter vor einer Belastung mit den Mehrkosten, die durch einen Wechsel zu einem Ersatzbrennstoff entstehen können, für den keine Kohlendioxidkosten anfallen, für den aber ein wesentlich höherer Preis verlangt wird als für den substituierten Brennstoff. Die Vorschrift ist eine Konkretisierung des mietrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebotes.

Durch das vorliegende Gesetz wird der Vermieter erstmals verpflichtet, einen Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen. Der Vermieter kann seinen Anteil an den Kohlendioxidkosten aber einsparen, indem er die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage in dem vermieteten Gebäude mit einem Ersatzbrennstoff betreibt, der nicht mit einem Kohlendioxidpreis belegt ist. Eine Verwendung von Ersatzbrennstoffen für Heizöl oder Erdgas wie z.B. Biomethan oder grünem Wasserstoff werden aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit dieser Ersatzbrennstoffe und dem damit einhergehenden höheren Preis zu erheblichen Kostensteigerungen führen. Die durch einen Brennstoffwechsel verursachten Brennstoffkosten trägt jedoch weiterhin der Mieter. Dadurch könnte ein Anreiz für den Vermieter entstehen, sich durch einen Brennstoffwechsel von einer Belastung durch Kohlendioxidkosten zu befreien und die erhöhten Kosten des grünen Brennstoffs auf den Mieter abzuwälzen. Der zusätzliche Effekt des Gesetzes, auch zu einer fairen Verteilung der Kosten des Klimaschutzes beizutragen und Mieter kurzfristig zu entlasten, würde konterkariert.

Zwar schützt den Mieter bereits das mietrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot vor der Umlage beträchtlicher Mehrkosten durch einen Brennstoffwechsel. Das Wirtschaftlichkeitsgebot

erlaubt nämlich nur die Abrechnung solcher Betriebskosten, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Der Vermieter hat gegenüber dem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, welche Einfluss auf die Höhe der letztlich von diesem zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.

Der Schutz des Wirtschaftlichkeitsgebotes wäre allerdings nach erst erfolgtem Brennstoffwechsel im Wege eines Schadenersatzanspruches vor Gericht einzuklagen. In der Sache hätten die Gerichte die Frage zu klären, ab welcher Höhe an Mehrkosten kein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis mehr vorliegt. Das Inkrafttreten des Gesetzes wäre daher im Hinblick auf den Einsatz von Ersatzbrennstoffen mit einer Rechtsunsicherheit und mit gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mietparteien verbunden. Deshalb ist ein Mechanismus notwendig, der solchen Brennstoffwechseln vorbeugt und eine klare Grenze für die Umlagefähigkeit von Mehrkosten setzt. Die Regelung ist anwendungssicher und vermeidet die beschriebenen Rechtsstreitigkeiten

Die Regelung erfasst – sowohl in Absatz 1 als auch in Absatz 2 – alle Gebäude, in denen ein Brennstoffwechsel nach dem 25. Mai 2022 durchgeführt wird. An diesem Tag hat das Bundeskabinett den Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten beschlossen; seit diesem Tag ist die darin vorgesehenen gesetzlichen Regelungen der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. Die Stichtagsregelung dient der Vermeidung von Ankündigungs- und Mitnahmeeffekten, die die Wirksamkeit einer Neuregelung unterlaufen. Die Differenzierung zwischen Brennstoffwechseln auf grüne Gase vor und nach dem genannten Stichtag ist durch die Vermutung begründet, dass ein frühzeitiger Wechsel vor dem Inkrafttreten der Regelung finanzielle Vorteile verspricht und Vermieter durch die Ankündigung des Gesetzes zu einem Wechsel angeregt sein werden. Ohne die Stichtagsregelung wäre also ein sogenannter Vorzieh-Effekt zu befürchten.

### **Zu Absatz 1**

§ 10 Absatz 1 erfasst den Fall der Substitution von Erdgas durch Wasserstoff und durch alle Gase, die einen biogenen Anteil in der vertragsgemäß gelieferten Brennstoffmenge enthalten.

Die Marktpreise für die Brennstoffe, die bei der Anwendung der Norm gegenüberzustellen sind, werden etwaig anfallende Kohlendioxidkosten bereits enthalten. Eine Berücksichtigung der Kohlendioxidkosten in den Tatbestandsvoraussetzungen kann deshalb entfallen. Der Grundversorgertarif für Erdgas ist grundsätzlich bei dem lokalen Energieversorger in Erfahrung zu bringen. Auch die Bundesnetzagentur bietet in ihrem Internetauftritt Informationen sowie Zugang zu einem telefonischen Verbraucherservice an.

Seit dem Anstieg des allgemeinen Gaspreisniveaus sowie besseren Perspektiven für Biomethan im EEG, GEG und erhöhter Nachfrage im Kraftstoffsektor sind die Preise für Biomethan deutlich angestiegen; der Biomethanmarkt hat sich im letzten Jahr von einem Angebotsmarkt hin zu einem Nachfragemarkt entwickelt. Die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot an den entsprechenden Qualitäten (insbesondere Biomethan aus Gülle) ließen den Preis zwischenzeitlich auf über 25 Cent/kWh ansteigen, was einer Verdreifachung des Preisniveaus gegenüber den Vorjahren entspricht. § 10 Abs. 1 begrenzt daher die Umlagefähigkeit der Brennstoffkosten auf den Betrag, der für eine Erdgasmenge mit demselben Energiegehalt zum Grundversorgungstarif verlangt würde. Dies beseitigt den Anreiz, auf einen Ersatzbrennstoff auszuweichen und die Mehrkosten dem Mieter aufzuerlegen.

## **Zu Absatz 2**

§ 10 Absatz 2 enthält eine analoge Regelung für die Umstellung von festen oder flüssigen fossilen auf feste oder flüssige biogene Ersatzbrennstoffe. Unter die flüssigen – fossilen oder biogenen - Brennstoffe wird auch Flüssiggas gefasst.

Weil Grundversorgungstarife ausschließlich für Gas und Strom gebildet werden, ist in diesen Fällen der jährliche Durchschnittspreis des substituierten fossilen Brennstoffes zugrunde zu legen. Diese sind beispielsweise der monatlich erscheinenden Veröffentlichungsreihe „Daten zur Energiepreisentwicklung“ des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) zu entnehmen. Der einschränkende 2. Halbsatz regelt Fälle in denen biogene Ersatzbrennstoffe günstiger zu erwerben sind als der ersetzte Brennstoff. Dies kann etwa auf Holzhackschnitzel zutreffen, die (pro kWh) häufig günstiger sind als Kohlebriketts.

## **Zu Absatz 3**

Der Anwendungsbereich von § 10 ist bereits eröffnet, wenn der Vermieter ein Gemisch aus Ersatz- und fossilem Brennstoff einsetzt. Absatz 3 dient der Klarstellung, dass für den fossilen Anteil des eingesetzten Brennstoffgemischs die übrigen Vorschriften des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten gelten.

## **Zu Abschnitt 5 (Evaluierung)**

### **Zu § 11 (Erfahrungsbericht)**

Eine Evaluierung ist erforderlich, um die Auswirkungen der Regelung zu beobachten und einen Anpassungsbedarf frühzeitig zu erkennen. Dies betrifft insbesondere drei Fragen.

### **Zu Nummer 1**

Gemäß Nummer 1 wird das Gesetz auf seine Effizienz und Anwendungssicherheit hin zu untersuchen sein. Angestrebt war eine rechtssichere Lösung, die auf der Grundlage vorhandener Daten angewendet werden kann und einen unnötigen Verwaltungsaufwand vermeidet, insbesondere indem sie eine Beteiligung von Behörden oder privater Dritter nicht erfordert. Die Evaluierung soll zeigen, ob die Mietparteien – nach einer Übergangsphase – die Regelungen des Gesetzes ausführen, ohne dass dabei ein ungewöhnlich hoher Verwaltungsaufwand entsteht oder eine ungewöhnlich hohe Zahl an Rechtsstreitigkeiten verursacht wird.

### **Zu Nummer 2**

Weiter soll nach Nummer 2 die Gesamtaufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter über alle Mietverhältnisse hinweg anhand statistischer Daten geschätzt werden. Eine solche Schätzung war Grundlage der Bemessung der einzelnen Stufen (vgl. die Ausführungen zur Anlage). Eine solche Schätzung erlaubt Rückschlüsse auf den Sanierungsfortschritt im Gebäudebestand und eine Neubewertung des Stufenmodells im Hinblick auf seine soziale Ausgewogenheit.

### **Zu Nummer 3**

Das Kriterium in Nummer 3 zielt schließlich darauf ab, Gesetzgebungsfortschritte im Bereich der §§ 79-88 GEG (Energieausweise) feststellen und prüfen zu können, ob der Umstieg auf ein Modell möglich und sachgerecht ist, das an Energieeffizienzklassen und an den Energieausweis als Nachweis der energetischen Qualität des vermieteten Gebäudes anknüpft. Ein solches Modell ist derzeit noch nicht praktikabel, weil Energieausweise nicht in ausreichender Zahl verfügbar sind und der Energieausweis nach § 79 Absatz 1 GEG nur

der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes dienen und einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen sollen.

## **Zu Abschnitt 6 (Übergangs- und Schlussvorschriften)**

### **Zu § 12 (Übergangsregelungen)**

#### **Zu Absatz 1**

§ 12 Absatz 1 regelt, dass die durch dieses Gesetz vorgesehene Verteilung der Kohlendioxidkosten auch für Mietverträge gilt, die vor dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes am 1. Januar 2023 geschlossen wurden und noch bestehen. In den meisten Fällen konnten die Mietvertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zur Umlage der Kohlendioxidkosten noch keinen Vertragswillen bilden, weil es die Kohlendioxidkosten noch gar nicht gab. Bei Vertragsabschlüssen jüngerer Datums gab es zwar schon die Kohlendioxidkosten, aber noch keine gesetzlichen Beschränkungen hinsichtlich der Vereinbarung einer Umlage. Die Mietverträge enthalten dazu regelmäßig keine speziellen Vereinbarungen. Um auch bei diesen schon bestehenden Mietverhältnissen eine Anreizwirkung für die Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes zu erreichen, sollen die neuen Regelungen mit ihrem Inkrafttreten auf die bestehenden Mietverhältnisse angewendet werden. Anderenfalls könnte in einem weit überwiegenden Teil der Mietverhältnisse keine Anreizwirkung bei Vermietern gesetzt werden, was aber erforderlich ist, um das klimapolitische Ziel zu erreichen, im Gebäudesektor die Emissionen von Kohlendioxid zu verringern. Für zukünftige Abrechnungszeiträume gilt daher auch in diesen Vertragsverhältnissen, dass Mieter maximal den Anteil an den Kohlendioxidkosten zu tragen haben, der nach diesem Gesetz zulässig ist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens abgeschlossene Abrechnungszeiträume bleiben unberührt. Für sie ist das bisher geltende Recht anzuwenden.

Die gesamten Kosten für die Wärme- und Warmwasserversorgung können derzeit auf den Mieter umgelegt werden. Entsprechende Umlagevereinbarungen finden sich in vielen bestehenden Mietverträgen. Durch § 12 Absatz 1 wird geregelt, dass die in den Mietverträgen enthaltenen Vereinbarungen über die Umlagefähigkeit der Betriebskosten die nicht umlagefähigen Kohlendioxidkosten nicht umfassen, sondern auch bei bestehenden Mietverträgen nach den Regelungen dieses Gesetzes aufgeteilt werden. Damit wird gewährleistet, dass die Umlagevereinbarungen für die Wärme- und Warmwasserversorgung weiterhin wirksam sind und nicht gegen das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz verstoßen. Abweichende Vereinbarungen, durch die der Vermieter sich verpflichtet, die gesamten Kohlendioxidkosten zu übernehmen, bleiben möglich.

#### **Zu Absatz 2**

Das Gesetz ist gemäß Satz 1 bei Inkrafttreten auf alle Mietverhältnisse gleichermaßen anwendbar, aber nicht auf alle Abrechnungszeiträume. So soll vermieden werden, dass Vermieter innerhalb eines Abrechnungszeitraumes einen Wechsel der Rechtslage berücksichtigen müssen.

Die Regelung in Satz 2 berücksichtigt den Fall, dass nach Inkrafttreten vorhandener Brennstoff eingesetzt wird, der nicht unter Berücksichtigung der Preisausweisungspflichten abgerechnet wurde. Der Vermieter verfügt im Hinblick auf diese Brennstoffmengen nicht über die erforderlichen Kennzahlen, die zur Einstufung des Gebäudes und zur Abrechnung der Kohlendioxidkosten erforderlich sind. Die Kohlendioxidkosten, die für den Verbrauch dieser Brennstoffmenge anfallen, sind daher nicht nach diesem Gesetz aufzuteilen.

### **Zu § 13 (Inkrafttreten)**

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

### **Zur Anlage (Stufenmodell für die Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden)**

Das Stufenmodell teilt den Gebäudebestand nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß in der Einheit Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ( $\text{kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$ ) in 10 Stufen ein. Je schlechter ein Gebäude gedämmt ist, je älter zum Beispiel die Heizung oder die Fenster sind, umso höher ist der Anteil, den Vermieter zu tragen haben. Denn in diesen Fällen leiden Mieter häufig unter hohen Energiekosten z.B. wegen schlechter Dämmung, ohne dass er diese selbst beeinflussen könnte. Umgekehrt kann ein Vermieter, der das Gebäude gut energetisch saniert hat, die Kosten auch umlegen. Es sind dann vor allem Mieter, die durch ihr Verhalten noch zu weiterer Energieeinsparung beitragen können. Vermieter, deren Gebäude mindestens den Effizienzhausstandard 55 erreichen, werden sich gar nicht an den Kohlendioxidkosten beteiligen müssen, weil bei Erreichen dieses hohen Standards durch weitere Maßnahmen nur noch geringfügige Verbesserungen erreicht werden könnten. Eine Beteiligung des Vermieters an den Kohlendioxidkosten würde in diesen Fällen daher keinen Anreiz zu weiteren energetischen Maßnahmen setzen. Dieser Anreiz ist aber gerade der Grund dafür, warum Vermieter zukünftig an den Kohlendioxidkosten beteiligt werden. Entsprechend der jeweiligen Fallkonstellation erfolgt die Einstufung des gesamten Gebäudes oder der einzelnen Wohnung.

Die Tabelle wurde auf Grundlage statistischer Daten entwickelt und bemessen, um die Auswirkungen unterschiedlicher Gestaltungen der Einstufungstabelle auf die betroffenen Vermieter und Mieter abschätzen zu können. Die Datengrundlage umfasst den Bestand an vermieteten Wohnungen in Deutschland, aufgeteilt nach Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungen mit Öl- und Gasheizungen (Statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, 1. Oktober 2019). Ein zweiter Datensatz enthält die Verteilung des Gebäudebestandes auf Energieeffizienzklassen des GEG auf der Grundlage von Verbrauchsausweisen (Prognos, Auswertung zur Long Term Renovation Strategy, 2019). Mithilfe der Emissionsfaktoren (Öl: 287,64 g/kWh; Gas 201,6 g/kWh) auf Grundlage der Emissionsberichterstattungsverordnung (EBeV) lässt sich auf diese Weise der vermietete Wohnungsbestand in Deutschland nach den Treibhausgasemissionen gliedern, die von den Gebäuden verursacht werden. Für die oben dargestellte Einstufungstabelle lässt sich errechnen, wie der Wohnungsbestand sich bei Inkrafttreten der Regelung auf die einzelnen Stufen verteilen wird.

Bei Inkrafttreten der Regelung werden die Kohlendioxidkosten insgesamt – also über alle vermieteten Gebäude hinweg – noch gleichmäßig zwischen Vermietern und Mietern verteilt sein. Zwar werden nur 40 % der Mieter maximal 50 % der Kohlendioxidkosten tragen; gerade diese Mieter leben aber in Gebäuden mit einem niedrigen energetischen Standard, sodass in diesen Haushalten höhere Kohlendioxidkosten anfallen. Mit Eintreten des erwünschten Anreizeffektes und mit zunehmender Sanierung des Gebäudebestandes werden Mieter einen größeren Anteil der Kohlendioxidkosten tragen.



## Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Absatz 1 NKRG

## Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (NKR-Nr. 6290, BMWK/BMWSB)

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens mit folgendem Ergebnis geprüft.

**I. Zusammenfassung**

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	
Jährlicher Zeitaufwand	420.000 Stunden (10,4 Mio. Euro)
Jährliche Sachkosten:	1 Mio. Euro
Einmaliger Zeitaufwand	770.000 Stunden (19,3 Mio. Euro)
Einmalige Sachkosten:	640.000 Euro
<b>Wirtschaft</b>	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	13,3 Mio. Euro
Einmaliger Erfüllungsaufwand	214,6 Mio. Euro
<b>Weitere Kosten</b>	Das Ressort erwartet, dass mit dem Inkrafttreten der Regelung die Mieter durchschnittlich etwa 50 Prozent der Kohlendioxidkosten tragen werden. Bei einem Kohlendioxidausstoß aller betroffenen Wohnungen und Wohngebäuden von 33 Megatonnen CO <sub>2</sub> /Jahr und einem CO <sub>2</sub> -Preis von 30 Euro entstehen für Vermieter zusätzliche jährliche Kosten von insgesamt 0,5 Mrd. Euro. Gleichzeitig werden die Mieter um 0,5 Mrd. Euro entlastet.
<b>‘One in one out’-Regel</b>	Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In“ von <b>rund 13,3 Mio. Euro</b> dar.
<b>Evaluierung</b>	Das Gesetz soll bis zum 30. September 2026 evaluiert werden.
<b>Ziele:</b>	Anreize zu Energieeinsparungen und energetischen Sanierungen schaffen

<b>Kriterien/Indikatoren:</b>	Kohlendioxid ausstoß und Aufteilung der Kohlendioxidkosten in dem Zeitraum 2023-2026
<b>Datengrundlage:</b>	Fortschreibung der Daten zum Bestand an vermieteten Wohnungen aus dem Mikrozensus 2018; Fortschreibung der Daten zur Verteilung des Gebäudebestandes auf Energieeffizienzklassen
Der Nationale Normenkontrollrat erhebt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.	

## II. Regelungsvorhaben

Mit dem Regelungsvorhaben werden die Kohlendioxidkosten im Gebäudebereich auf Vermieter und Mieter aufgeteilt. Damit sollen für beide Vertragsparteien Anreize geschaffen werden, Treibhausgasemissionen möglichst weit zu reduzieren.

Für Wohngebäude wird die Aufteilung anhand eines Stufenmodells geregelt: Bei Gebäuden oder Wohnungen mit einem hohen Kohlendioxid ausstoß ( $\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$ ) werden 90 Prozent der Kohlendioxidkosten vom Vermieter getragen. Bei hocheffizienten Gebäuden oder Wohnungen ( $< 12 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$ ) reduziert sich dieser Anteil auf 0 Prozent. Für Nichtwohngebäude ist aktuell eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten vorgesehen.

Um die Aufteilung der Kosten zu ermöglichen, werden Brennstofflieferanten verpflichtet, folgende Informationen auf Rechnungen auszuweisen:

- die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung,
- Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder eingesetzte Brennstoffmenge,
- den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des Brennstoffes und
- Energiegehalt der Brennstoffmengen.

Der Vermieter ermittelt auf dieser Grundlage im Rahmen der Heizkostenabrechnung den Kohlendioxid ausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche sowie auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten.

### III. Bewertung

#### III.1 Erfüllungsaufwand

Der **Verwaltung** entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand. Private Eigentümer und Vermieter sowie kommunale Vermieter werden für dieses Regelungsvorhaben dem Normadressatenkreis der Wirtschaft zugeordnet.

#### Bürgerinnen und Bürger

Für Mieter wird **laufender Erfüllungsaufwand von rund 420.000 Stunden und 1 Mio. Euro** sowie **einmaliger Erfüllungsaufwand von 770.000 Stunden und 640.000 Euro** erwartet.

Zusätzlicher Erfüllungsaufwand entsteht vor allem für die Mieter, die die Kohlendioxidkosten auf den Vermieter umlegen können. Das sind u.a. Mieter, die mit Heizöl heizen und den Tank selbst befüllen. Das Ressort geht hier nachvollziehbar von einer Fallzahl von 3,3 Mio. Mieter aus. Für diese Mieter wird folgender Erfüllungsaufwand erwartet:

- einmaliger Erfüllungsaufwand für das **Einarbeiten in die rechtlichen Änderungen** von geschätzt 15 Minuten pro Fall oder **insgesamt rund 750.000 Stunden**.
- laufender Erfüllungsaufwand für die **Inrechnungstellung der Kosten** von 10 Minuten pro Fall für geschätzt 2,5 Mio. Mieter oder **insgesamt rund 420.000 Stunden**. Wenn geschätzt 25% dieser Mieter postalisch mit dem Vermieter kommunizieren, entstehen zusätzliche **Portokosten von rund 1 Mio. Euro pro Jahr** (1,60 Euro pro Fall).

Das Ressort geht ferner davon aus, dass trotz des Vorrangs der gesetzlichen Regelung vor rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen einige **Verträge angepasst** werden. Das Ressort rechnet dabei mit einer Fallzahl von etwa 400.000 Verträgen (2 Prozent der 21 Mio. Wohnraummietverhältnisse) sowie mit einem relativ geringen Zeitaufwand für die Mieter (drei Minuten pro Fall). Daraus entstehen **einmaliger Zeitaufwand von 20.000 Stunden sowie Portokosten von 640.000 Euro** für die Übersendung der unterschriebenen Verträge.

Darüber hinaus erwartet das Ressort, dass etwa 20.000 zusätzliche Mieter aufgrund der Neuregelung von dem neuen **Recht auf Einsicht in den Lieferschein** Gebrauch machen werden. Daraus entstehen jährlicher **Zeitaufwand von 1.000 Stunden sowie jährliche Kosten von 8.000 Euro**.

Wirtschaft

Für die Wirtschaft entstehen **jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 13,3 Mio. Euro** sowie **einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 214,6 Mio. Euro**.

Aus der Pflicht für **Energielieferanten**, zusätzliche **Informationen zum eingesetzten Brennstoff auf Rechnungen auszuweisen**, entsteht laut Ressort einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 220.000 Euro. Dabei geht das Ressort von einer Fallzahl von 2.500 Energielieferanten, sowie von einem Zeitaufwand von 90 Minuten pro Fall und Lohnkosten von 59,50 Euro/Stunde aus.

Für die geschätzt rund vier Mio. **Vermieter von Wohnungen und Wohngebäuden** entsteht laut Ressort zusätzlicher Erfüllungsaufwand in Verbindung mit folgenden Vorgaben:

- **Einarbeiten in die rechtlichen Änderungen:** Das Ressort geht hier von einem Zeitaufwand von 60 Minuten pro Vermieter aus. Bei einem Lohnsatz von 36,90 Euro/Stunde entsteht **einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 146,5 Mio. Euro**.
- **Anpassung der Verträge:** Bei geschätzt 400.000 Verträgen, einem Zeitaufwand von neun Minuten pro Vertrag sowie Portokosten von 1,60 Euro pro Fall ergibt sich **einmaliger Erfüllungsaufwand von 2,9 Mio. Euro**,
- **Anpassung der Nebenkostenabrechnungen:** Das Ressort geht davon aus, dass von den 21 Mio. Mietverhältnissen etwa 18,3 Mio. betroffen sein werden (bei Etageheizung oder Selbstbefüllung des Öltanks müssen die Nebenkostenabrechnungen nicht angepasst werden). Bei einem Zeitaufwand von fünf Minuten pro Fall ergibt sich **einmaliger Erfüllungsaufwand von 56,3 Mio. Euro**.
- **Einsicht in den Lieferschein:** Analog zu der Schätzung für die Mieter wird hier eine Fallzahl von 20.000 Fällen pro Jahr erwartet. Bei einem Zeitaufwand von zwei Minuten pro Fall entsteht **laufender Erfüllungsaufwand von rund 35.000 Euro**.
- **Zahlung des Vermieteranteils bei Selbstversorgung des Mieters:** Für die 2,5 Mio. Mietverhältnisse geht das Ressort von einem zusätzlichen Zeitaufwand von fünf Minuten pro Fall. Daraus ergibt sich **jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 7,7 Mio. Euro**.

Von der Regelung betroffen sind ebenfalls die **Vermieter von Nichtwohngebäuden sowie gewerbliche Mieter**. Für diese Normadressaten entsteht folgender Erfüllungsaufwand:

- **Einarbeiten in die rechtlichen Änderungen:** Bei geschätzt rund 2 Mio. Unternehmen und einem Zeitaufwand von drei Minuten pro Fall entsteht **einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 3,7 Mio. Euro.**
- **Anpassung der Verträge:** Das Ressort geht davon aus, dass 80.000 Verträge angepasst werden. Bei einem Zeitaufwand von drei Minuten pro Fall für die Mieter und neun Minuten für die Vermieter entsteht **einmaliger Erfüllungsaufwand, inklusive Portokosten, von insgesamt rund 850.000 Euro.**
- **Anpassung der Nebenkostenabrechnungen:** Das Ressort erwartet, dass für etwa 3,5 Millionen Mietverhältnisse eine Anpassung vorgenommen werden muss. Bei einem Zeitaufwand von drei Minuten pro Fall entsteht **einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 4,3 Mio. Euro.**
- **Einsicht in den Lieferschein:** Das Ressort erwartet, dass bei Nichtwohngebäuden die Mieter häufiger von diesem Recht gebraucht machen werden. Bei geschätzt 60.000 Fällen und einem Zeitaufwand von insgesamt sieben Minuten pro Fall (fünf Minuten für den Vermieter, zwei Minuten für den Mieter) entsteht **jährlicher Erfüllungsaufwand mit Portokosten von rund 290.000 Euro.**
- **Geltendmachung und Zahlung des Vermieteranteils bei Selbstversorgung des Mieters:** Das Ressort geht davon aus, dass für etwa 630.000 der Mietverhältnisse eine Erstattung stattfinden wird. Bei einem Zeitaufwand von zehn Minuten pro Fall für den Mieter und drei Minuten für den Vermieter ergibt sich **laufender Erfüllungsaufwand inklusive Portokosten von rund 5,3 Mio. Euro.**

#### IV. Ergebnis

Der Nationale Normenkontrollrat erhebt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.

Lutz Goebel  
Vorsitzender

Garrelt Duin  
Berichterstatter