



Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Gerechtere Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern und bessere Anreize zur energetischen Gebäudesanierung

In Kürze:

- Bisher konnten Vermieter von Wohngebäuden die Kosten für CO₂, die durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz und das Europäische Emissionshandelssystem (ETS) entstehen, vollständig an ihre Mieter weitergeben. Der CO₂-Preis traf im Ergebnis also ausschließlich den Mieter. Der Preis setzte zwar Anreize für sparsames Heizverhalten des Mieters, nicht aber für Sanierungsmaßnahmen des Vermieters. Die klimapolitisch beabsichtigte Lenkungswirkung wurde daher nur begrenzt erreicht.
- Künftig werden die CO₂-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mietern und Vermietern verteilt. Dabei kommt ein Stufenmodell zur Anwendung, das an die Verantwortungsbereiche und Einflussmöglichkeiten von Vermietern und Mietern anknüpft: Je schlechter der energetische Zustand des Gebäudes, desto höher der Anteil des Vermieters an den Kosten. Damit werden Mieter von schlecht gedämmten Gebäuden entlastet. Vermieter erhalten einen stärkeren Anreiz, die klimapolitisch notwendigen Investitionen in die Sanierung von Gebäuden vorzunehmen.
- Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine Pauschalregelung gelten, nämlich eine hälftige Kostenaufteilung. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll bis Ende 2025 erarbeitet und eingeführt werden.

Ausgangspunkt: CO₂-Kosten bisher mit unzureichender klimapolitischer Lenkungswirkung

Mit dem Inkrafttreten des Brennstoffemissionshandelsgesetzes am 1. Januar 2021 wurde auf nationaler Ebene eine CO₂-Bepreisung für sämtliche fossilen Brennstoffemissionen außerhalb des europäischen Emissionshandels (EU-ETS) eingeführt. Zunächst werden die Hauptbrennstoffe wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel erfasst und mit einem Preis versehen. Damit fallen insbesondere bei Öl- und Gasheizungen seit knapp zwei Jahren zusätzliche Heizkosten in Gebäuden an.

Nach der bisherigen Rechtslage hatten Mieter diese Kosten vollständig zu tragen. Der klimapolitische Anreiz beschränkte sich somit darauf, das eigene Heizverhalten zu ändern. Auch wenn dies einen wichtigen Beitrag zur Minderung der CO₂-Emissionen bedeutet, ist die Wirkung von energetischen Maßnahmen wesentlich höher.

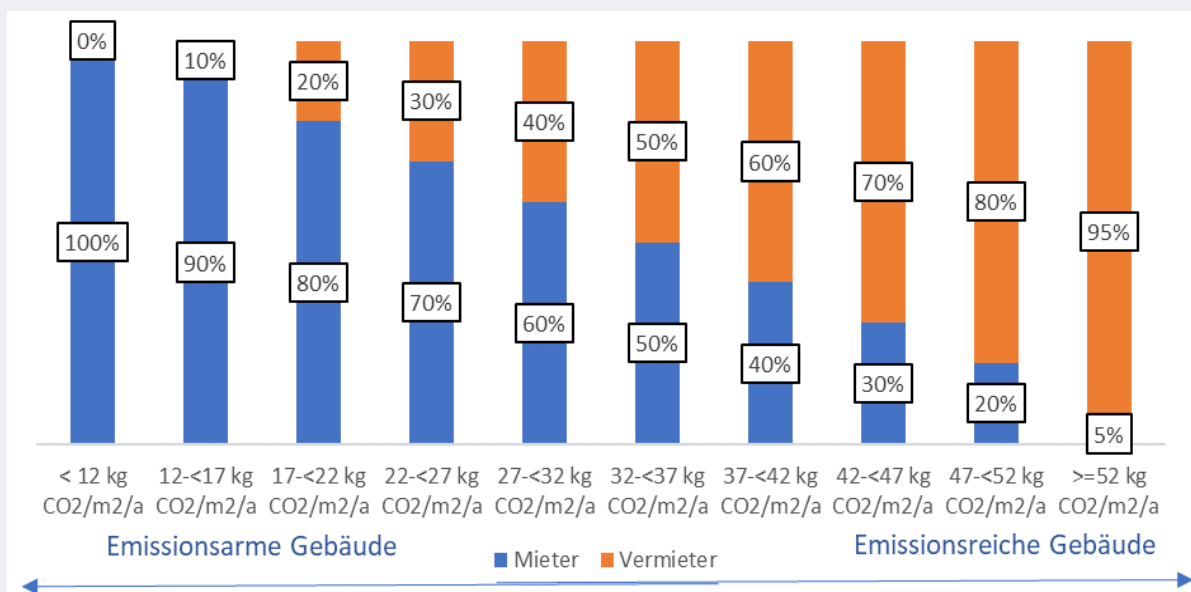
Solche Maßnahmen, wie zum Beispiel Dämmen oder Fenstertausch, können nur vom Vermieter veranlasst werden. Dieser hatte hierzu jedenfalls aufgrund des Brennstoffemissionshandlungsgesetzes keinen Anreiz, da er sich an den CO₂-Kosten nicht beteiligen musste. Somit konnte der CO₂-Preis bislang nur sehr eingeschränkt die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung entfalten.

Stufenmodell als Lösung bei Wohngebäuden

Mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz soll sich das jetzt ändern. Für Wohngebäude wird ein Stufenmodell gelten, das sich anhand des CO₂-Ausstoßes an der energetischen Qualität des vermieteten Gebäudes orientiert: Je geringer die CO₂-Emissionen des Gebäudes sind, desto geringer ist der Anteil der von den Vermietern zu zahlenden CO₂-Kosten und desto höher ist dementsprechend der Anteil der Mieter. Erarbeitet haben den Gesetzentwurf das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter Unterstützung durch das Bundesministerium der Justiz.

Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche geknüpft.

Diese 10 Stufen ermöglichen eine zielgenaue Berechnung:



Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz (≥ 52 kg CO₂/m²/a) übernehmen die Vermieter 95 Prozent und die Mieter fünf Prozent der CO₂-Kosten. So wird bei energetisch besonders schlechten Gebäuden die Anreizwirkung zur energetischen Sanierung bei Vermietern verstärkt und zugleich werden die Mieter stärker entlastet. Entspricht das Gebäude hingegen mindestens einem sehr effizienten Standard (<12 kg CO₂/m²/a), müssen die Vermieter keine CO₂-Kosten mehr tragen. Der Grenzwert von Stufe 1 des Stufenmodells ist so bemessen worden, dass Gebäude, die den Standard EH55 erreichen, von ihr erfasst werden.

Das Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude und Gebäude mit gemischter Nutzung, in

denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz fallen. Außerdem sind Haushalte einbezogen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes an Fernwärmenetze angeschlossen sind, die unter das Europäische Emissionshandelsgesetz (Emissions Trading System – ETS) fallen. Dadurch werden etwa 5 Millionen Haushalte in den Anwendungsbereich des Gesetzes miteinbezogen. Die Zahl der insgesamt einbezogenen Haushalte beträgt rund 17,5 Millionen.

In Fällen, in denen der Anreiz des Kohlendioxidpreises auf Vermieterseite nicht oder nur begrenzt wirken kann (z.B. aufgrund des Denkmalschutzes), sieht das Gesetz Erleichterungen für Vermieter vor.

In das Gesetz wird eine Evaluierungsklausel aufgenommen, die unter anderem eine Evaluierung und eine Prüfung der Frage vorsieht, ob zwischenzeitlich – aufgrund einer Reform des Energieausweises – eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist.

Zunächst hälftige Kostenteilung bei Nichtwohngebäuden

Für Nichtwohngebäude soll zunächst eine Pauschalregelung gelten. Mieter und Vermieter tragen die CO₂-Kosten jeweils zur Hälfte. Im Rahmen der Vertragsautonomie kann, wenn eine andere Aufteilung gewünscht ist, ein Ausgleich beispielsweise über die Mietkosten vereinbart werden.

Das Gesetz sieht verpflichtend vor, dass im Jahr 2025 ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude in Kraft treten soll. Die hälftige Kostentragungspflicht wird dann ersetzt.

Inkrafttreten

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz wird nach der heutigen Verabschiedung im Bundesrat am 1. Januar 2023 in Kraft treten und alle Abrechnungsperioden erfassen, die an oder nach diesem Tag beginnen.