

Teil 2: FRAGEN & ANTWORTEN zu rechtlichen Aspekten

aus dem Webinar zur CO2 Kostenaufteilung und zur Gaspreisbremse am 9. März 2023

Frage	Antwort
<p>Müssen Mieter angeschrieben werden, wenn wir zwar die NK-Vorauszahlungen nicht erhöht haben, aber bei Guthaben keine NK-Vorauszahlungsreduzierungen vorgenommen haben?</p>	<p>Gem. § 5 Abs. Abs. 2 S. 2 EWVG hat der Vermieter ungeachtet der Frage der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen den Mieter darüber zu unterrichten, dass er den Entlastungsbetrag der "Dezember-Soforthilfe" an den Mieter weitergeben wird. Gem. § 5 Abs. 4 S. 2 EWVG hat der Vermieter zudem den Mieter, der 2022 neu angemietet hat, darüber zu informieren, dass die BK-Vorauszahlung für 12/2022 um 25% gekürzt werden kann. Für Mietverhältnisse, die nicht § 26 Abs. 2 EWVG unterfallen, besteht lediglich eine Auskunftspflicht des Vermieters auf Anfrage des ggfls. zur Herabsetzung der BK-Vorauszahlungen berechtigten Mieters, somit hier vertretener Auffassung nach keine Informationspflicht. Entsprechendes gilt gem. § 12a Abs. 5 S. 3 StromPBG.</p>
<p>Gasetagenheizungen: Welche Fristen gelten für Mieter und Vermieter? 6 Monate nach Erhalt Gasrechnung durch den Mieter? Oder wann beginnt die Frist?</p>	<p>Versorgt sich der Mieter selbst mit Heizwärme oder Warmwasser unter Verwendung eines der im BEHG genannten Energieträger (insbes. Gas), obliegt es dem Mieter, binnen 6 Monaten, gerechnet ab dem Zugang der Rechnung des Versorgers (Brennstofflieferanten), die anteilig auf den Vermieter entfallenden CO2-Kosten analog dem für den Vermieter geltenden Berechnungsverfahren (bei Wohnräumen somit energieeffizienzabhängig nach dem Stufenmodell - vgl. Anlage zu §§ 5-7 CO2KostAufG; bei Nicht-Wohnräumen nach der 50/50-Regel gem. § 8 Abs. 2 KostAufG) zu berechnen und diesem in Rechnung zu stellen. Lässt der Mieter diese Frist verstreichen, ist er mit der späteren Geltendmachung ausgeschlossen. Dem Vermieter obliegen insoweit keine fristgebundenen Pflichten, insbesondere keine Hinweispflicht, da gem. § 3 CO2KostAufG dies Aufgabe des Brennstofflieferanten in der Abrechnung gegenüber dem Mieter ist.</p>

<p>Wie ist die Vorgehensweise bei der Gasetagenheizung? Spielt hier der Zustand des Gebäudes auch eine Rolle? Für den Vermieter/für den Mieter?</p>	<p>Versorgt sich der Mieter selbst mit Heizwärme oder Warmwasser unter Verwendung eines der im BEHG genannten Energieträger (insbes. Gas), obliegt es dem Mieter, binnen 6 Monaten, gerechnet ab dem Zugang der Rechnung des Versorgers (Brennstofflieferanten), die anteilig auf den Vermieter entfallenden CO₂-Kosten analog dem für den Vermieter geltenden Berechnungsverfahren (bei Wohnräumen somit energieeffizienzabhängig nach dem Stufenmodell - vgl. Anlage zu §§ 5-7 CO₂KostAufG; bei Nicht-Wohnräumen nach der 50/50-Regel gem. § 8 Abs. 2 KostAufG) zu berechnen und diesem in Rechnung zu stellen.</p>
<p>Strom für Wärmepumpe: Wenn zur Stromerzeugung vom Versorger Gas oder Kohle eingesetzt wird, fallen dann auch CO₂-Kosten an?</p>	<p>CO₂-Kosten fallen nur an, wenn die im BEHG genannten Energieträger für die Erzeugung von Wärme oder Warmwasser eingesetzt werden; durch welchen Energieträger, der zum Betrieb der Heizungsanlage benötigte Strom erzeugt wird, ist nicht Gegenstand des CO₂KostAufG, zumal Wärmepumpen nicht dem CO₂KostAufG unterfallen.</p>
<p>Wann muss mir der Versorger den CO₂-Ausstoß mitteilen?</p>	<p>Gem. § 3 Abs. 1 CO₂KostAufG haben Brennstofflieferanten in ihren Rechnungen (spätestens in der Schlussrechnung) Angaben über den Brennstoff-Energiegehalt und den maßgeblichen Emissionsfaktor des Brennstoffs, die Brennstoffemissionen und die für die jeweilige Lieferung anfallenden CO₂- Kosten auszuweisen.</p>
<p>Wie sieht der Steuerabzug aus bzgl. der Dezemberhilfe bei Leerstand, wenn der Vermieter z.B. den Soli bezahlt?</p>	<p>Gem. den mit Art. 1 Nr. 23 Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) eingeführten §§ 123-126 EStG sind die Entlastungsbeträge zu versteuern, auch bei Leerstand, da in diesem Fall der Vermieter ja die Wohnung beheizt und insofern in den Genuss der Entlastung kommt. Die einmalige Entlastung durch die Dezember-Soforthilfe wird regelmäßig den Einkünften aus Leistungen nach § 22 Nr. 3 Satz 1 („sonstige Einkünfte“) zugeordnet. Gehört eine Entlastung zu den Einkünften, ist sie nicht Gegenstand der Berechnung des Gesamtbetrags der Einkünfte, sondern wird dem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet. Nur bei Steuerpflichtigen mit einer Pflicht zur Zahlung eines Solidaritätszuschlages erhöht sich das zu versteuernde Einkommen um die Entlastungen.</p>

	<p>Für den Zufluss nach § 11 Abs. 1 Satz 1 EStG ist der Veranlagungszeitraum maßgebend, in dem die Endabrechnungen durch den Versorger, die Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt wurden. Es gilt also eine Ausnahme vom Zuflussprinzip. Weder das JStG 2022 noch das ESWG enthalten Regelungen zum Besteuerungsverfahren.</p> <p>Dieses soll durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung ausgestaltet werden (die noch nicht vorliegt).</p>
<p>Wie verhält sich die Berechnung der Dezembersoforthilfe, wenn in den Vormonaten Leerstand im Objekt war und ab Dezember nicht mehr?</p>	<p>Gem. § 2 Abs. 2 EWSG entspricht der zu gewährende Entlastungsbetrag nach Absatz 1 Satz 1 der Summe aus dem arbeitsbezogenen Preiselement nach den Sätzen 2 bis 5 und allen anderen Preiselementen, soweit diese nach dem Erdgasliefervertrag anteilig für den Monat Dezember 2022 anfallen.</p> <p>Das arbeitsbezogene Preiselement nach Satz 1 Nummer 1 ergibt sich bei Letztverbrauchern, die über ein Standardlastprofil beliefert werden, aus der Multiplikation von einem Zwölftel des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im Monat September 2022 prognostiziert hat, mit dem Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde, der zum Stichtag 1. Dezember für den Monat Dezember 2022 im jeweiligen Lieferverhältnis vereinbart ist. Verfügt der Erdgaslieferant nicht über die in Satz 2 genannte Verbrauchsprognose, hat er ersatzweise ein Zwölftel des am 30. September 2022 nach § 24 Absatz 1 und 4 der Gasnetzzugangsverordnung geltenden und dem Erdgaslieferanten mitgeteilten prognostizierten Jahresverbrauchs der Entnahmestelle anzusetzen. Bei Letztverbrauchern, die im Wege einer registrierenden Leistungsmessung beliefert werden, hat der Erdgaslieferant für die Ermittlung des Verbrauchs, der in die Kalkulation des arbeitsbezogenen Preiselements nach Satz 1 Nummer 1 einfließt, abzustellen auf ein Zwölftel der vom Messstellenbetreiber gemessenen Netzentnahme der Monate November 2021 bis einschließlich Oktober 2022. Bei Letztverbrauchern im Sinne des Satzes 4, über deren Entnahmestelle nach dem 1. November 2021 erstmalig leitungsgebundenes Erdgas</p>

	<p>bezogen wurde, ist ein Zwölftel eines typischen Jahresverbrauchs bei der Ermittlung des arbeitsbezogenen Preiselements zugrunde zu legen.</p> <p>Der nach Absatz 2 durch den Erdgaslieferanten ermittelte einmalige Entlastungsbetrag ist, sofern § 3 keine andere Regelung trifft, zugunsten des Letztverbrauchers spätestens mit der ersten Rechnung des Erdgaslieferanten nach den §§ 40 bis 40c des Energiewirtschaftsgesetzes zu verrechnen, deren Abrechnungszeitraum den Monat Dezember 2022 umfasst. Der Entlastungsbetrag ist von dem Erdgaslieferanten auf dieser Rechnung entsprechend § 40 Absatz 3 des Energiewirtschaftsgesetzes als Kostenentlastung gesondert auszuweisen.</p>
<p>Kann man bei der WEG auch die Dezember-Soforthilfe über Brennstoff an Ertragskonto buchen und nach dem Verteilerschlüssel lt. Teilungserklärung den Betrag verteilen?</p>	<p>Die einer GdWE gewährte Dezember-Soforthilfe kann nicht als "sonstige Einnahme" auf einem Ertragskonto gebucht und nach dem allgemeinen Kostenverteilerschlüssel an die Eigentümer ausgeschüttet werden. Zwar spricht § 5 Abs. 3 EWVG nur von einer Weitergabe im Rahmen der Jahresabrechnung, da es sich bei der Dezembersoforthilfe aber um einen Bestandteil der Heizkosten handelt, ist die Entlastung dort auszuweisen und abzurechnen, weil gem. §§ 1, 3 HKVO die GdWE zur Heizkostenabrechnung verpflichtet ist und diese einen Bestandteil der Jahresabrechnung darstellt.</p>
<p>Wir verwalten eine WEG mit Blockheizkraftwerk und Gas-Brennwertgerät für Spitzenlasten. Beide beziehen Gas. Muss das Gas des BHKW auch berücksichtigt werden?</p>	<p>Das CO₂KostAufG gilt gem. § 2 Abs. 2 für jede Art/Form der Erzeugung von Heizwärme oder Warmwasser mittels Gas.</p>
<p>Wir betreiben auf unserem Areal ein BHKW und versorgen damit 60 Mietwohnungen. Das BHKW braucht Gas, aber weitergeleitet wird ja Nahwärme - Wie verhält es sich hier mit dem CO₂KostAufG?</p>	<p>Das CO₂KostAufG gilt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 S. 2 für jede Art/Form der Erzeugung von Heizwärme oder Warmwasser mittels Gas, auch für die Nahwärmeversorgung.</p>
<p>Gilt diese Befreiung der CO₂-Umlage auch bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo nur der Mieter wohnt, also keine Einliegerwohnung?</p>	<p>Gem. § 7 Abs. 2 CO₂KostAufG sind nur Wohngebäude mit zwei Wohnungen befreit, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt, vgl. § 2 HKVO. Vermietete Einfamilienhäuser fallen nicht darunter; hier gilt die HKVO, sofern der Vermieter die Heizung betreibt, weshalb hier üblicherweise vereinbart wird, dass der Mieter selbst einen Gasversorgungsvertrag oder</p>

	<p>sonstigen Versorgungsvertrag abschließt. In diesem Fall rechnet der Mieter gegenüber dem Vermieter den auf diesen entfallenden Anteil an den vom Mieter bezahlten CO₂-Kosten gem. § 6 Abs. 2, § 5 Abs. 3 CO₂KostAufG gegenüber dem Vermieter ab.</p>
<p>Denkmalgeschütztes Gebäude zum CO₂-Anteil: Wer kann mir bestätigen, dass ich alles technisch (Gebäudeinnere) mögliche getan habe für eine energetische Ertüchtigung zur Senkung des ET-Anteils um 25 %?</p>	<p>Die Befreiungstatbestände des § 9 CO₂KostAufG knüpfen nicht (positiv) daran an, dass der Eigentümer/Vermieter/die GdWE-Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes durchgeführt hat, sondern umgekehrt (negativ), dass u.a. denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verhindern, dass solche Maßnahmen durchgeführt werden können. Der entsprechende Nachweis kann durch eine energetische Maßnahme ablehnenden oder generell ausschließenden Bescheid erbracht werden.</p>
<p>CO₂-Befreiung auch bei Objekten, in welchen jede Wohnung über eine eigene Therme verfügt und der Mieter selbst den Versorger wählen kann?</p>	<p>Die Befreiungstatbestände des § 9 CO₂KostAufG gelten sinngemäß entsprechend für die Kürzung des CO₂-Kostenanteils, den der sich selbst versorgende Mieter dem Vermieter berechnen kann; § 9 Abs. 1 CO₂KostAufG verweist auf die §§ 5-8.</p>
<p>Grundlagenfrage: Woher soll der Verwalter oder Mieter im Thermenobjekt den Ausstoß CO₂ /m²/a erhalten? Bei Einzelverträgen die Daten von allen Bewohnern zu erhalten ist utopisch.</p>	<p>Die Ermittlung des spezifischen CO₂-Ausstoßes ist bei Selbstversorgung des Mieters dessen Angelegenheit. Dem Mieter sind alle relevanten Berechnungsfaktoren entweder bekannt (Fläche des Gesamtobjekts/Fläche der einzelnen Nutzereinheit) oder ihm sind diese gem. § 3 vom Brennstofflieferanten in der Rechnung mitzuteilen (Angaben über den Brennstoff-Energiegehalt und den maßgeblichen Emissionsfaktor des Brennstoffs, die Brennstoffemissionen und die für die jeweilige Lieferung anfallenden CO₂-Kosten).</p>
<p>Wenn in der Wohnung nur mit Gas gekocht wird, nicht geheizt, fällt das dann auch unter das CO₂-Gesetz? Muss man als Vermieter auch dort einen Anteil zuzahlen?</p>	<p>Das CO₂KostAufG gilt gem. § 2 Abs. 1 nur für Gebäude, in denen Brennstoffe zur Wärmeerzeugung für Heizung und/oder Heizung und Warmwasser genutzt werden (Gas zum Kochen gehört nicht dazu).</p>
<p>Gibt es vielleicht eine Liste, welches KfW-Haus, wo eingruppiert ist, z.B. KfW 55 bedeutet Aufteilung 100 % Mieter, 0 % Vermieter?</p>	<p>Eine solche Aufstellung ist nicht bekannt; bei energetisch hocheffizienten Gebäuden ist gleichwohl eine Berechnung vorzunehmen, eine generelle Befreiung hiervon sieht das CO₂KostAufG z.B. für Niedrigenergiehäuser</p>

	<p>nach KfW-Standard nicht vor; gem. der Einstufungstabelle als Anlage zu §§ 5-7 CO2KostAufG wird sich dann aber regelmäßig eine günstige Quote (bis zu 0%) für den Vermieter ergeben.</p>
<p>Wie wird mit der CO2-KostAufG bei Heizhäusern umgegangen? Bei unseren Heizhäusern sind diverse Objekte „angehängt“, die einen unterschiedlichen Sanierungsstand haben und somit auch unterschiedliche Werte beim Energieausweis. Wie ist hier zu verfahren?</p>	<p>Hier ist davon auszugehen, dass der Energieverbrauch der einzelnen angeschlossenen Gebäude mittels einer Nutzergruppenerfassung i.S.d. §§ 5, 6 HKVO getrennt erfasst werden und somit eine gesonderte Berechnung für jede Nutzereinheit erfolgt, die die unterschiedlichen Stände der Energieeffizienz wiedergibt.</p>
<p>Denkmalschutz ist klar, aber was ist ist Gebäuden im Ensembleschutz?</p>	<p>Auch der sog. Ensembleschutz dürfte, da es sich um denkmalschutzrechtliche Auflagen handelt, wenngleich nicht sämtliche Objekte eines "Ensembles" unter Denkmalschutz gestellt wurden, unter den Befreiungstatbestand des § 9 CO2KostAufG fallen. Die Gesetzesbegründung (BT-Drcks, 20/3172) sowie der Gesetzestext sprechen nicht von Denkmalschutz, sondern von "denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen", die zudem gem. § 9 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 CO2KostAufG nur "beispielsweise" aufgeführt werden, also nicht abschließend als Befreiungstatbestände aufgeführt sind.</p>
<p>Werden Pelletheizungen gänzlich von der CO2-Aufteilungsthematik ausgenommen sein; also 100% Mieteranteil? Grundsätzlich emittiert ja auch die Verbrennung von Pellets CO2.</p>	<p>Pelletheizungen fallen wegen des verwendeten klimaneutralen Brennstoffs nicht unter die mit einem CO2-Preis belegten Brennstoffe gem. CO2KostAufG.</p>
<p>Kann der Verwalter den Hinweis bzgl. der Versteuerung der Soforthilfe in die Wohngeldabrechnung nehmen, um hier aus der Haftung zu sein bzw. den Nachweis liefern zu können, dass er darauf hingewiesen hat?</p>	<p>Ein Hinweis auf die ggfls. der Einkommensteuer unterliegende Dezember-Soforthilfe dürfte derzeit entbehrlich sein, zumal die Besteuerung nur bei Steuerpflichtigen mit einer Pflicht zur Zahlung eines Solidaritätszuschlages greift und der Steuerpflichtige selbst für die Besteuerung verantwortlich ist. Zudem ist das Besteuerungsverfahren selbst noch ungeregelt.</p>
<p>Besteht der Anspruch des Mieters auf Reduzierung der Vorauszahlungen auch dann, wenn die Vorauszahlungen aufgrund gestiegener oder prognostizierter höherer Kosten noch gar nicht erhöht wurden?</p>	<p>Für Mietverhältnisse, die nicht § 26 Abs. 2 EWPBG unterfallen, besteht lediglich ein Recht, die Anpassung der Vorauszahlungen zu verlangen (§ 26 Abs. 5 EWPBG), also anders als i.F.d. Abs. 2 keine Pflicht. Daher besteht eine Auskunftspflicht des Vermieters auf Anfrage des ggfls. zur Herabsetzung der BK-</p>

	<p>Vorauszahlungen berechtigten Mieters. Entsprechendes gilt gem. § 12a StromPBG.</p>
<p>Herr Fritsch, ist die Dezember Soforthilfe im Rahmen der WEG-Abrechnung als separate Position - außerhalb der HK-Abrechnung - aufzunehmen und auszuweisen?</p>	<p>Die einer GdWE gewährte Dezember-Soforthilfe kann nicht als "sonstige Einnahme" auf einem Ertragskonto gebucht und nach dem allgemeinen Kostenverteilerschlüssel an die Eigentümer ausgeschüttet werden. Zwar spricht § 5 Abs. 3 EWVG nur von einer Weitergabe im Rahmen der Jahresabrechnung, da es sich bei der Dezembersoforthilfe aber um einen Bestandteil der Heizkosten handelt, ist die Entlastung dort auszuweisen und abzurechnen, weil gem. §§ 1, 3 HKVO die GdWE zur Heizkostenabrechnung verpflichtet ist und diese einen Bestandteil der Jahresabrechnung darstellt.</p>
<p>Gilt die Halbierung des Vermieteranteils grundsätzlich bei Häusern mit Fernwärmeanschlusszwang? Denn eine andere Beheizungsart ist nicht möglich.</p>	<p>Der Befreiungstatbestand des § 9 CO₂KostAufG knüpft nur daran an, dass durch einen Anschluss- und Benutzungszwang an Nah- oder Fernwärme auf der Grundlage einer kommunalen Satzung dem Vermieter/Gebäudeeigentümer/der GdWE die Möglichkeit genommen ist, die Heiztechnologie bzw. den eingesetzten Brennstoff zu beeinflussen. Der gem. § 9 Abs. 3 vorgesehene Nachweis kann durch einen schlichten Hinweis auf das Bestehen des Anschluss- und Benutzungszwangs erbracht werden.</p>
<p>Gilt die Unterrichtungspflicht bzgl. der Preisbremsen nur für Erhöhungen der Vorauszahlungen, welche auf Grund voraussichtlicher Preissteigerungen in den Energiekosten getätigt wurden?</p>	<p>Gem. § 5 Abs. 2 S. 2 EWVG hat der Vermieter ungeachtet der Frage der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen den Mieter darüber zu unterrichten, dass er den Entlastungsbetrag der "Dezember-Soforthilfe" an den Mieter weitergeben wird. Gem. § 5 Abs. 4 S. 2 EWVG hat der Vermieter zudem den Mieter, der 2022 neu angemietet hat, darüber zu informieren, dass die BK-Vorauszahlung für 12/2022 um 25% gekürzt werden kann. Für Mietverhältnisse, die nicht § 26 Abs. 2 EWVG unterfallen, besteht lediglich eine Auskunftspflicht des Vermieters auf Anfrage des ggfls. zur Herabsetzung der BK-Vorauszahlungen berechtigten Mieters, somit hier vertretener Auffassung nach keine Informationspflicht. Entsprechendes gilt gem. § 12a Abs. 5 S. 3 StromPBG.</p>

Wann liegt ein Fernwärmezwang vor und wie kann man diesen nachweisen? Ist dafür im Wesentlichen das Baujahr verantwortlich?

Der Befreiungstatbestand des § 9 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 CO₂KostAufG ist erfüllt, wenn durch einen Anschluss- und Benutzungszwang an Nah- oder Fernwärme auf der Grundlage einer kommunalen Satzung dem Vermieter/Gebäudeeigentümer/der GdWE die Möglichkeit genommen ist, die Heiztechnologie bzw. den eingesetzten Brennstoff zu beeinflussen. Der gem. § 9 Abs. 3 vorgesehene Nachweis kann durch einen schlichten Hinweis auf das Bestehen des Anschluss- und Benutzungszwangs erbracht werden.