

VDIV Deutschland e.V. · Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

An den Bundesminister für Wirtschaft und
Klimaschutz der Bundesrepublik Deutschland
Herrn Dr. Robert Habeck
Scharnhorststraße 34-37
10115 Berlin

Berlin, 19.04.2024

**Ausweisung von Kosten nach dem Gesetz zur Aufteilung der
Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO2KostAufG)
für Wärmelieferungen**

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung von Kosten für Kohlenstoffdioxid im Rahmen einer Abrechnung derzeit zu erheblichen Verwerfungen in der Praxis der Immobilienverwaltungen führen.

Wir übersenden eine im Wesentlichen geschwärzte Rechnung eines Wärmeversorgungsunternehmens. Auf die einzelnen Objektdaten kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Maßgeblich ist, dass die Abrechnung nicht nur entgegen § 3 CO2KostAufG **keine Daten** zur Aufteilung der Kohlenstoffdioxidkosten enthält, sondern dass dies auch noch ausdrücklich auf der Rechnung so vermerkt ist.

§ 3 des CO2KostAufG "§ 3 Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme" sieht vor:

„(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 [...]

(4) Die Informationspflicht nach den Absätzen 1 bis 3 gilt für Wärmelieferanten entsprechend mit den Maßgaben [...]"

Davon abweichend finden Sie auf der beigefügten Rechnung den Hinweis auf Seite 2 unten:

"Auch wenn wir dieser Vorgabe selbstverständlich gerne entsprechen möchten, ist uns dies zum Zeitpunkt der Rechnungslegung leider nicht möglich. Die erforderlichen technischen Daten sowie der mengengewichtete Zertifikatspreis je Kalenderjahr liegen erst im Laufe des 2. Quartals des jeweiligen Folgejahres vor."

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Von diesen oder ähnlichen Mitteilungen der Versorger berichten uns zahlreiche Unternehmen. Während in diesem Fall also die erforderlichen Daten auf der Rechnung fehlen, erstellen andere Anbieter von Wärmelieferungen schlichtweg noch keine Abrechnungen für das Jahr 2023. Auch diese weisen dann darauf hin, dass Ihnen die vermeintlich die erforderlichen Daten fehlen.

Als Folge daraus wird das Abrechnungswesen im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung empfindlich gestört. Jahresabrechnungen im Wohnungseigentumsrecht sind im Zeitraum von drei bis 6 Monaten nach Ende des abgerechneten Kalenderjahres zu erstellen, in der Regel also spätestens zum Ende des 2. Quartals des Folgejahres. Es liegt auf der Hand, dass Verwaltungen diese Vorgabe nicht einhalten können, wenn die Versorger die hierfür erforderlichen Daten nicht liefern (können).

Die Ausweisung der CO₂-Kosten ist auch in der Abrechnung für Wohnungseigentum in der Regel geboten, da in fast allen Eigentümergemeinschaften zugleich vermietete Sondereigentumseinheiten vorhanden sind und die Eigentümer die Angaben für die Abrechnung mit ihren Mietern benötigen.

Durch die gesetzliche Regelung wird die Möglichkeit und auch die Pflicht der Verwaltungen die gebotenen Abrechnungen zu erstellen konterkariert.

Entweder, die Verwalter halten die wohnungseigentumsrechtliche Vorgabe ein, im ersten Halbjahr abzurechnen und über das Ergebnis aus der Abrechnung einen Beschluss der Eigentümer auf einer Versammlung fassen zu lassen. Dann müssten Verwalter quasi doppelt abrechnen. Zu den fertigen Heizkostenabrechnungen ohne CO₂-Kosten müsste später dann in einem weiteren Schritt ein „Nachtrag“ gefertigt werden, der dann die CO₂-Kosten ausweist, da dieser Ausweis ja zwangsläufig in der Abrechnung fehlt.

Oder aber Verwalter erstellen die Abrechnung nicht, was ja zwangsläufig die Folge sein muss, wenn die Versorger ihrerseits überhaupt nicht abrechnen. So aber geraten Verwalter in Konflikt mit den wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben zur Abrechnung. Dies führt zu einem Missverhältnis zwischen Verwaltern und ihren Auftraggebern und kann den Verwaltern im ungünstigsten Falle sogar als Verletzung ihrer Verwalterpflichten ausgelegt werden, was neben Misskredit auch zur Beendigung einer Verwalterstellung führen kann.

Gravierend kommt hinzu, dass die derzeitige gesetzliche Regelung zum CO₂KostAufG oder aber die Umsetzung derselben durch Wärmelieferanten diese Folge offenbar noch dauerhaft manifestiert! Wenn die Darstellung des Versorgers (siehe oben zitierte Anmerkung auf der Rechnung) zutrifft, dass „erst im Laufe des 2. Quartals des jeweiligen Folgejahres“ die erforderlichen Daten überhaupt bei den Versorgern erhoben werden können, werden Eigentümergemeinschaften und Verwalter also dauerhaft und in jedem Jahr mit diesem Problem konfrontiert werden.

Dies widerspricht wohnungseigentumsrechtlichen zeitlichen Vorgaben für die Erstellung von Abrechnungen. Entweder können Verwalter die Abrechnungen also zukünftig nie innerhalb der gebotenen Fristen erstellen oder aber die Abrechnungen werden zukünftig zwar fristgerecht aber nie vollständig erstellt werden können.

Dass die Versorgungsunternehmen ihrerseits auf die zitierte Argumentation verweisen, können wir nur mit Unverständnis zur Kenntnis nehmen. Möglicherweise

ist die beschriebene Praxis zur Erfassung der Zertifikate im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Verwaltungen und/ oder Eigentümergemeinschaften können dieses Dilemma im Übrigen nicht auflösen. Der Gesetzgeber hat den Fall, dass die Lieferanten die Verpflichtungen aus § 3 CO2KostAufG nicht einhalten, nicht sanktioniert. **Den Eigentümergemeinschaften und auch den Verwaltungen steht überhaupt keine Handhabe zur Verfügung, um gegen die beschriebene Praxis vorzugehen und insbesondere auch keine, um den auf Verwaltungsebene entstehenden zusätzlichen zeitlichen Aufwand dort als Schaden geltend zu machen.**

Derzeit wird der Verwalter von Wohnungseigentum durch die erforderlichen mehrfachen Arbeitsschritte zeitlich weiter zusätzlich belastet, was aufgrund des auch in unserer Branche bestehenden Fachkräftemangels überflüssige Kapazitäten bindet, die dringend an anderer Stelle eingesetzt werden müssten. Zugleich missachtet die beschriebene Praxis der Lieferanten die Vorgaben, die im Abrechnungswesen der Eigentümergemeinschaften gelten.

Wir fordern den Gesetzgeber auf, dass CO2KostAufG mit entsprechenden Maßnahmen zu versehen, damit nicht die Eigentümergemeinschaften und Verwalter als diejenigen, die mit den Lieferantenrechnungen arbeiten müssen, dadurch doppelt belastet werden, dass die Lieferanten ihren Informationspflichten nicht nachkommen.

Gern sehen wir Ihrer Antwort entgegen.


Mit freundlichen Grüßen



Martin Kaßler
Geschäftsführer

*100006340817*B*55*S*

Vattenfall Wärme Berlin AG, 11511 Berlin

2F 42C4 6632 21 2001 99F5
DV 02.24 1,00 Deutsche Post 
"K4000"



EINGEGANGEN

28. Feb. 2024

Vattenfall Wärme
Berlin AG

Hildegard-Knef-Platz 2, 10829 Berlin

Postanschrift: 11511 Berlin

Datum
23.02.2024

Unsere Zeichen
Wärme Berlin

Service-Telefon
030 267-10270
Mo bis Fr 9:00 - 15:00 Uhr

Telefax-Durchwahl
030 267-14850

E-Mail
kunden@waerme.berlin

Seite/ Umfang
1 / 6

waerme.vattenfall.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Martijn Hagens

Vorstand
Christian Feuerherd, Vorsitzender
Axel Pinkert

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 119058

USt-ID-Nummer
DE813571807

Bankverbindung
Landesbank
Hessen-Thüringen
BLZ 500 500 00
Konto Nr. 90083007

BAN
DE28 5005 0000 0090 0830 07
Swiftcode HELADEFXXX

Wärmerechnung

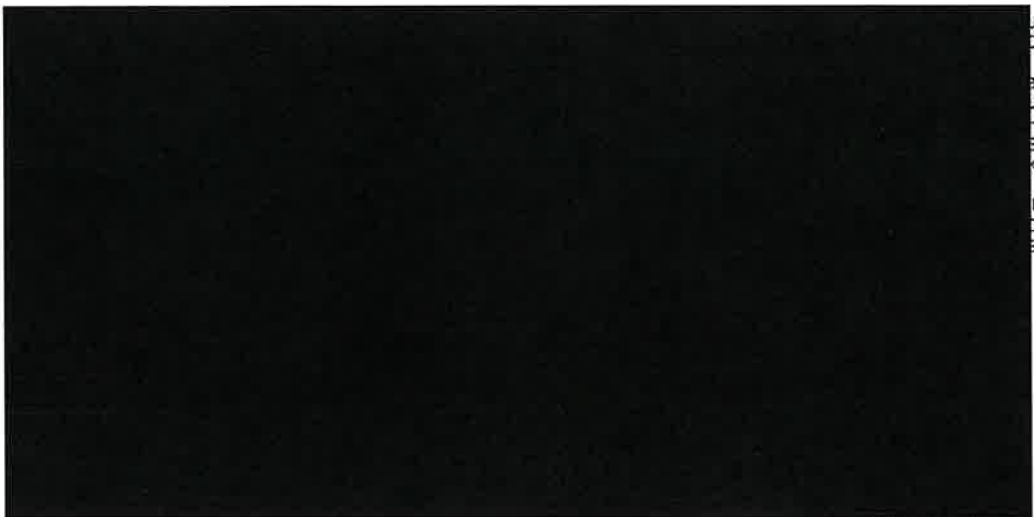
Vertragskontonummer:
Leistungsempfänger:



Verbrauchsstelle:
Vertrag:
Rechnungsnummer:

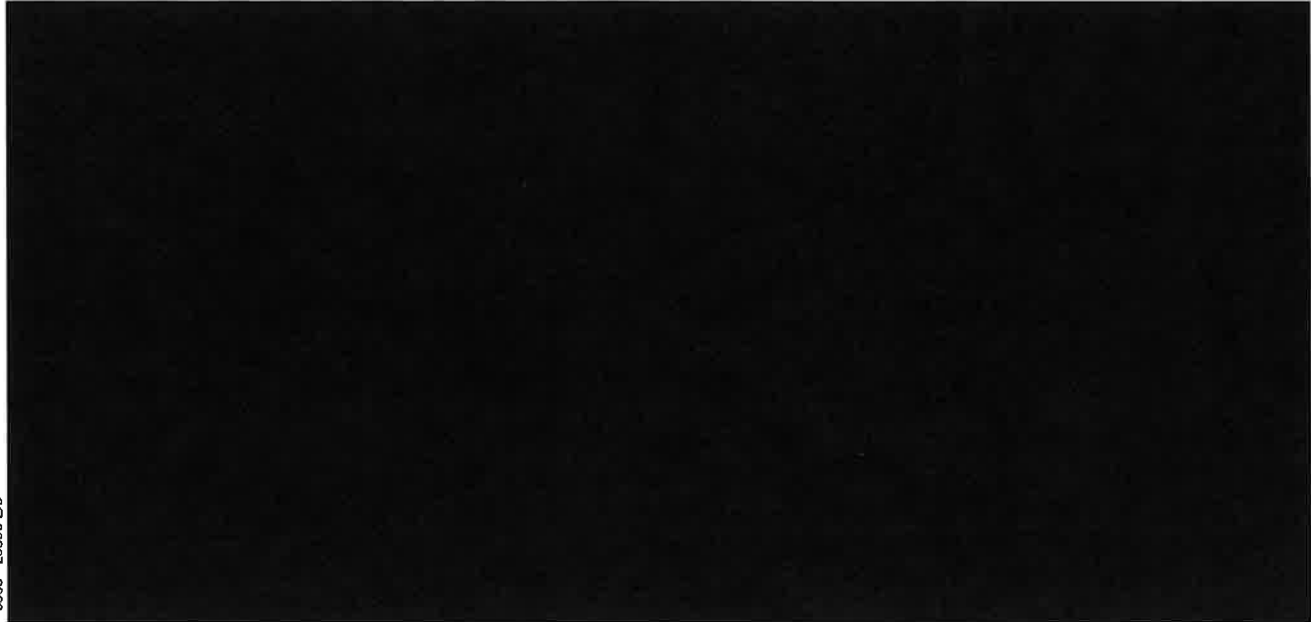
Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 ergeben sich folgende Werte für Ihre Turnusrechnung:



0000 pc33/ PF0128132565_0010_0003_X3 // 125302 6559 29596 1/8





0000 0003 PFU128132565 0010 0003 X3 // 125302 6559 28596 2/B

Ihre netzspezifischen Informationen im Überblick:

Verbundnetz

eingesetzte Energieträger*	spezifische THG-Emissionen*	Technologie*	Anteil erneuerbare Energien*		Primärenergiefaktor (PEF)
			gemäß GEG, FW309-5		FW 309-1
Erdgas	65,83 %	KWK	72,70 %	2,10 %	0,44
Steinkohle	29,94 %	HWE	24,30 %		
Müll (Dampf)	2,50 %	Abwärmenutzung	3,00 %		
Biogas	0,03 %				
feste Biomasse	0,54 %				
Heizöl	0,60 %				
Strom	0,26 %				
Schweröl	0,30 %				

Legende:

* Die dargestellten Werte basieren auf dem Verbrauchsjahr 2022.
Die aktualisierten Werte für das Jahr 2023 werden voraussichtlich im Mai 2024 auf unserer Homepage zur Verfügung gestellt.

KWK Kraft-Wärme-Kopplung
HWE Heißwassererzeuger

Ihre Information zum Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG):

Nach den Bestimmungen des CO2KostAufG sind wir als Wärmelieferant verpflichtet, Ihnen die in § 3 des CO2KostAufG genannten Informationen auf den Rechnungen auszuweisen.

Auch wenn wir dieser Vorgabe selbstverständlich gerne entsprechen möchten, ist uns dies zum Zeitpunkt dieser Rechnungslegung leider nicht möglich. Die erforderlichen technischen Daten sowie der mengengewichtete Zertifikatspreis je Kalenderjahr liegen erst im Laufe des 2. Quartals des jeweiligen Folgejahres vor.

Wir übermitteln Ihnen diese Informationen in einer gesonderten Aufstellung zeitnah, nachdem uns die notwendigen Daten vorliegen und danken für Ihr Verständnis.

Datum	Seite/Umfang	Rechnungsnummer	Vertragskontonummer
23.02.2024			

Haben Sie noch Fragen zu dieser Rechnung?
Rufen Sie uns einfach unter der genannten Service-Telefonnummer an, wir helfen Ihnen gerne.

Mit freundlichen Grüßen
Vattenfall Wärme Berlin AG

0000 po33/ PF012B132565_0010_0003_X3 // 125302 6559 25597 3/8

